

Département de la Mayenne



COUDRAY

Elaboration du Plan Local
d'Urbanisme

1

RAPPORT DE PRÉSENTATION



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

Le Maire,

S
P
1
2
3
4

SOMMAIRE

En l'absence de site Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale ou Zone Spéciale de Conservation) sur le territoire communal et considérant l'arrêté n°MRAe 2016-2026 en date du 25 aout 2016 décidant que « la révision du révision du POS de Coudray en vue de sa transformation en PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale », le présent rapport de présentation est construit conformément aux dispositions des articles R.151-1, R.151-2 et R.151-4 du code de l'urbanisme.

PRÉAMBULE	5
VOLET 1 - DIAGNOSTIC STRUCTUREL	29
<u>1.1- Situation géographique et administrative</u>	31
<u>1.2- Analyse démographique</u>	35
<u>1.3- Situation du logement</u>	41
<u>1.4- Analyse socio-économique</u>	51
<u>1.5- Équipements et vie locale</u>	67
VOLET 2 - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	77
<u>2.1- Environnement physique et biologique</u>	79
<u>2.2- Ressources naturelles et leur gestion</u>	101
<u>2.3- Pollution et nuisances</u>	107
<u>2.4- Risques majeurs</u>	113
<u>2.5- Transports et déplacements</u>	121
<u>2.6- Contexte paysager</u>	131
<u>2.7- Contexte architectural et urbain</u>	145
<u>2.8 Patrimoine architectural et archéologique</u>	163
<u>2.9 Servitudes d'utilité publique</u>	167

**VOLET 3 - JUSTIFICATIONS DE LA COHÉRENCE D'ENSEMBLE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME171**

3.1- Explications des choix retenus pour établir le Projet
d'Aménagement et de Développement Durables.....175

3.2 - Exposé 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.....197

3.3 - Justifications des objectifs de modération de la
consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....221

3.4 - Indicateurs de suivi du P.L.U.....225

**VOLET 4 - EVALUATION DES INCIDENCES DU P.L.U
SUR L'ENVIRONNEMENT.....227**

ANNEXES.....247

PRÉAMBULE

LE CONTEXTE NORMATIF SUPRA-COMMUNAL

LES OBJECTIFS DE LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »

LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »...

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (dite loi SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « Habiter, se déplacer...vivre la Ville » qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

La loi trouve sa source dans le fait que la ville d'aujourd'hui n'est plus celle d'il y a 50 ans. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville actuelle : lutter contre la périurbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter –voire contraindre parfois– à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

L'objectif de la loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que des alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en œuvre ces dernières années.

Il s'agit ainsi de rénover la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés.

...AJUSTÉE PAR LA LOI « URBANISME ET HABITAT »...

Considérée comme représentant, en matière d'urbanisme, le texte le plus important depuis la loi de répartition de compétences du 7 janvier 1983, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » connaît ses premiers ajustements deux ans et demi après sa promulgation.

Sans remettre en cause les principes fondateurs de la loi SRU, la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi « Urbanisme et Habitat » procède à des assouplissements ayant pour objectifs de corriger des effets bloquants ou d'éviter le développement de contentieux fondés sur le régime juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

...COMPLÉTÉE PAR LES LOIS « GRENELLE 1 & 2 »...

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Grenelle 1 » a été adoptée le 3 août 2009.

Elle définit les grands objectifs nationaux de lutte contre le changement climatique et accorde aux collectivités locales un rôle primordial dans l'action nationale notamment au travers de leur politique en matière d'urbanisme et de transports.

Ces objectifs ont été concrétisés au travers de la loi « Engagement national pour l'environnement » du 12 juillet 2010 (dite loi « Grenelle 2 »), qui définit les actions et mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés en insistant sur l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine, une meilleure répartition des emplois, de l'habitat et des équipements, la réduction des émissions de GES et la préservation/restauration des continuités écologiques.

...ET LA LOI « ALUR »

La loi pour l'« Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » a été adoptée le 24 mars 2014.

Elle a redessiné les contours des missions dévolues aux documents d'urbanisme locaux en définissant de nouveaux objectifs au sein du code de l'urbanisme notamment en matière de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels dans la continuité des lois précédemment votées et dans le sens d'une plus grande fermeté.

**LES GRANDS
PRINCIPES RÉGISSANT
L'ÉLABORATION DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Les principes d'aménagement énoncés par les articles L.101-1 et suivants du code de l'urbanisme s'appliquent sur tout le territoire.

**LE PRINCIPE D'HARMONISATION DES PRÉVISIONS
D'UTILISATION DE L'ESPACE**

A l'origine purement déclaratoire, l'article L. 101-2 a été rendu opposable aux plans locaux d'urbanisme.

Cet article énumère les impératifs que les collectivités publiques compétentes doivent prendre en compte après avoir harmonisé leurs prévisions d'utilisation de l'espace.

Cet article a été complété par les lois « Grenelle » afin d'y inclure certains objectifs supplémentaires de lutte contre le changement climatique et de protection.

Impératifs d'aménagement	Impératifs de protection
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Assurer l'habitat, l'emploi, les services et les transports aux populations actuelles et futures, sans discrimination et en tenant compte de la diversité des besoins et des ressources ◆ Promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ◆ Rationaliser la demande de déplacement 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Gérer le sol de façon économe ◆ Réduire les émissions de gaz à effet de serre ◆ Réduire la consommation d'énergie ◆ Economiser les ressources fossiles ◆ Protéger les milieux naturels et le paysage ◆ Prendre en compte la salubrité et la sécurité ◆ Protéger la biodiversité par la conservation de continuités écologiques

LE PRINCIPE D'ÉQUILIBRE

Un document d'urbanisme doit :

- ◆ **Assurer l'équilibre entre développement et protection**
 De cet objectif découlent deux orientations :
 - privilégier l'urbanisation organisée et éviter l'étalement urbain anarchique,
 - organiser le développement de l'espace rural.

- ◆ **Permettre la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat**
 Le diversité des fonctions urbaines implique la fin du caractère monofonctionnel de certains quartiers. Les différentes fonctions du bourg doivent être pensées à l'échelle de l'organisation générale de la commune, mais aussi au sein de chaque quartier pour garantir une qualité de vie homogène.
 La mixité sociale dans l'habitat implique des règles permettant une offre diversifiée de logements. Il s'agit donc de répondre aux besoins sans discrimination : population étudiante, personnes âgées...

- ◆ **Prendre en compte l'environnement**
 Cet objectif implique une utilisation économe de l'espace, une maîtrise de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air et de l'eau, la sauvegarde du patrimoine urbain, la prise en compte des risques et des nuisances.
 L'action des communes en matière d'urbanisme doit par ailleurs contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation de ce changement.

**LES DOCUMENTS DE
PORTÉE SUPÉRIEURE
AU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

L'article L. 151-1 du code de l'urbanisme précise que le Plan Local d'Urbanisme doit être « compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5. »

Par ailleurs, l'article L. 131-7 du code de l'urbanisme précise que « en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L.131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L.131-2. »

Considérant que le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Château-Gontier n'est pas approuvé, il est nécessaire que le P.L.U. de Coudray soit compatible avec les documents mentionnés aux articles L.131-1 et L.131-4 du code de l'urbanisme et prennent en compte les documents mentionnés aux articles L. 131-2 et L. 131-5 du même code.

1- Les documents avec lesquels le P.L.U. doit être compatible

En l'absence de définition juridique précise de la notion de compatibilité, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'« un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation ».

Ainsi un PLU est compatible si ses dispositions ne sont « ni contraires dans les termes, ni inconciliables dans leur mise en œuvre » avec les orientations des documents de portée supérieure.

Le P.L.U. doit être compatible avec les documents mentionnés à l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme à savoir :

« 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;

La commune de Coudray n'est pas soumise aux dispositions des lois Littoral ou Montagne.

2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

Mis en place dans le cadre de la loi NOTRe (nouvelle organisation territoriale de la République) du 7 août 2015, ces nouveaux schémas de planification ont pour objectifs de fusionner plusieurs documents sectoriels ou schémas existants (Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire dit SRADDT, Plan Déchet, Schéma régional intermodalité, Schéma Régional de Cohérence

Ecologique et schéma régional climat air énergie).

Sur la région des Pays de la Loire, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires n'est pas encore élaboré.

3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;

La commune de Coudray n'est pas soumise aux dispositions de ce schéma

4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

La commune de Coudray n'est pas soumise aux dispositions de ces schémas.

5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;

La commune de Coudray n'est pas soumise aux dispositions de ce plan.

6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;

La commune de Coudray n'est intégrée dans le périmètre d'aucun Parc Naturel Régional.

7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;

La commune de Coudray n'est intégrée dans le périmètre d'aucun Parc National

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;

La commune de Coudray est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme doivent donc être compatibles avec les orientations fondamentales et les objectifs de ce document.

La révision de ce SDAGE a été approuvée le 18 novembre 2015 pour couvrir la période 2016-2021.

Il constitue un instrument de cohérence dans le domaine de l'eau à l'échelle de l'ensemble du bassin de la Loire.

Il est découpé en 14 chapitres comprenant chacun plusieurs dispositions. Ces chapitres sont organisés en réponse aux quatre questions importantes :

- ◆ Qualité de l'eau

- ◆ Milieux aquatiques
- ◆ Quantité
- ◆ Gouvernance.

Le SDAGE est un véritable programme de reconquête de la qualité de l'eau sur le bassin Loire-Bretagne, il fixe des objectifs, des échéances, des orientations et des dispositions à caractère juridique pour y parvenir.

Certains des objectifs et des orientations fondamentales du SDAGE sont susceptibles de croiser directement les enjeux portés par le Plan Local d'Urbanisme notamment en ce qui concerne la préservation des zones humides sur le territoire et leur prise en compte dans le cadre des projets mis en œuvre sur la commune. Elles sont encadrées en rouge ci-dessous.

1 Repenser les aménagements de cours d'eau

Les modifications physiques des cours d'eau perturbent le milieu aquatique et entraînent une dégradation de son état.

Exemples d'actions : améliorer la connaissance, favoriser la prise de conscience des maîtres d'ouvrage et des habitants, préserver et restaurer le caractère naturel des cours d'eau, prévenir toute nouvelle dégradation.

2 Réduire la pollution par les nitrates

Les nitrates ont des effets négatifs sur la santé humaine et le milieu naturel.

Exemples d'actions : respecter l'équilibre de la fertilisation des sols, réduire le risque de transfert des nitrates vers les eaux.

3 Réduire la pollution organique et bactériologique

Les rejets de pollution organique sont susceptibles d'altérer la qualité biologique des milieux ou d'entraver certains usages.

Exemples d'actions : restaurer la dynamique des rivières, réduire les flux de pollutions de toutes origines à l'échelle du bassin versant.

4 Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides

Tous les pesticides sont toxiques au-delà d'un certain seuil. Leur maîtrise est un enjeu de santé publique et d'environnement.

Exemples d'actions : limiter l'utilisation de pesticides, limiter leur transfert vers les eaux.

5 Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses

Leur rejet peut avoir des conséquences sur l'environnement et la santé humaine, avec une modification des fonctions physiologiques, nerveuses et de reproduction.

Exemples d'actions : favoriser un traitement à la source, réduire voire supprimer les rejets de ces substances.

6 Protéger la santé en protégeant la ressource en eau

Une eau impropre à la consommation peut avoir des conséquences négatives sur la santé. Elle peut aussi avoir un impact en cas

d'ingestion lors de baignades, par contact cutané ou par inhalation.

Exemples d'actions : mettre en place les périmètres de protection sur tous les captages pour l'eau potable, réserver pour l'alimentation en eau potable des ressources bien protégées naturellement.

7 Maîtriser les prélèvements d'eau

Certains écosystèmes sont rendus vulnérables par les déséquilibres entre la ressource disponible et les prélèvements. Ces déséquilibres sont particulièrement mis en évidence lors des périodes de sécheresse.

Exemples d'actions : adapter les volumes de prélèvements autorisés à la ressource disponible, mieux anticiper et gérer les situations de crise.

8 Préserver les zones humides

Elles jouent un rôle fondamental pour l'interception des pollutions diffuses, la régulation des débits des cours d'eau ou la conservation de la biodiversité.

Exemples d'actions : faire l'inventaire des zones humides, préserver les zones en bon état, restaurer les zones endommagées.

9 Préserver la biodiversité aquatique

La richesse de la biodiversité aquatique est un indicateur du bon état des milieux. Le changement climatique pourrait modifier les aires de répartition et le comportement des espèces.

Exemples d'actions : préserver les habitats, restaurer la continuité écologique, lutter contre les espèces envahissantes.

10 Préserver le littoral

Le littoral Loire-Bretagne représente 40 % du littoral de la France continentale. Situé à l'aval des bassins versants et réceptacle de toutes les pollutions, il doit concilier activités économiques et maintien d'un bon état des milieux et des usages sensibles.

Exemples d'actions : protéger les écosystèmes littoraux et en améliorer la connaissance, encadrer les extractions de matériaux marins, améliorer et préserver la qualité des eaux.

11 Préserver les têtes de bassin versant

Ce sont des lieux privilégiés dans le processus d'épuration de l'eau, de régulation des régimes hydrologiques et elles offrent des habitats pour de nombreuses espèces. Elles sont très sensibles et fragiles aux dégradations.

Exemples d'actions : développer la cohésion et la solidarité entre les différents acteurs, sensibiliser les habitants et les acteurs au rôle des têtes de bassin, inventorier et analyser systématiquement ces secteurs.

12 Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

La gestion de la ressource en eau ne peut se concevoir qu'à l'échelle du bassin versant. Cette gouvernance est également pertinente pour faire face aux enjeux liés au changement climatique.

Exemples d'actions : améliorer la coordination stratégique et technique des structures de gouvernance, agir à l'échelle du bassin versant.

13 Mettre en place des outils réglementaires et financiers

La directive cadre européenne sur l'eau énonce le principe de transparence des moyens financiers face aux usagers. La loi sur l'eau et les milieux aquatiques renforce le principe « pollueur-payeur ».

Exemples d'actions : mieux coordonner l'action réglementaire de l'Etat et l'action financière de l'agence de l'eau.

14 Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La directive cadre européenne et la Charte de l'environnement adossée à la Constitution française mettent en avant le principe d'information et de consultation des citoyens.

Exemples d'actions : améliorer l'accès à l'information, favoriser la prise de conscience, mobiliser les acteurs.

Source : SDAGE Loire Bretagne

9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;

La commune de Coudray est intégrée au périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mayenne. Les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme doivent donc être compatibles avec les orientations fondamentales et les objectifs de ce document.

Le bassin versant de la Mayenne est un vaste territoire de 4 352 km². Il est formé par la rivière la Mayenne et ses affluents (à l'exception de l'Oudon qui fait l'objet d'un autre SAGE) : l'Aisne, la Gourbe, la Vée, l'Égrenne, la Varenne, la Colmont, l'Aron, l'Ernée, la Jouanne, le Vicoin et l'Ouette. Il s'étend sur :

- 3 régions administratives : Pays-de-la-Loire, Basse-Normandie et Bretagne,
- 5 départements : Mayenne, Orne, Maine-et-Loire, Manche et Ille-et-Vilaine,
- 265 communes.

Périmètre du SAGE Mayenne



La SAGE de la Mayenne a été approuvée fin 2014. Il est articulé autour de 9 objectifs généraux structurés autour de 3 grands enjeux rappelés dans son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable.

Enjeux du SAGE	Objectifs généraux
I - Restauration de l'équilibre écologique des cours d'eau et des milieux aquatiques	1 - Améliorer la qualité morphologique des cours d'eau 2 - Préserver et restaurer les zones humides 3 - Limiter l'impact négatif des plans d'eau
II - Optimisation de la gestion quantitative de la ressource	4 - Économiser l'eau 5 - Maîtriser et diversifier les prélèvements 6 - Réduire le risque inondation
III - Amélioration de la qualité des ressources superficielles et souterraines	7 - Limiter les rejets ponctuels 8 - Maîtriser les rejets diffus et les transferts vers les cours d'eau 9 - Réduire l'utilisation des pesticides

Comme pour le SDAGE, certains de ces objectifs vont directement croiser les enjeux du P.L.U. notamment en ce qui concerne la protection des zones humides mais également la protection de la ressource en eau et la gestion des prélèvements.

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 23 novembre 2015. Il constitue le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2016-2021.

Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre de la mise en œuvre de la directive "Inondations". Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations.

Il est articulé autour de plusieurs objectifs :

- ◆ Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines.
- ◆ Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque,
- ◆ Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
- ◆ Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
- ◆ Améliorer la connaissance et la conscience du risque

d'inondation

◆ Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale, Sur la base de critères nationaux, une cartographie des territoires à risque d'inondation important a été définie.

Il est à noter que la commune de Coudray n'est pas localisée au sein de l'un de ses territoires.

11° *Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ;*
La commune de Coudray n'est pas intégrée dans le périmètre d'une directive de protection et de mise en valeur des paysages.

12° *Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4.*
La commune de Coudray n'est concernée par aucune zone de bruit des aérodromes.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations des documents mentionnés à l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme :

1° *Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Château-Gontier est en cours d'élaboration (phase D00) et ne produit donc pas encore ses effets.

Toutefois, considérant l'impact fort de ce document sur l'aménagement du territoire communal, il paraît essentiel d'anticiper sa mise en œuvre et de prendre en compte les documents préparatoires dans la réflexion communale.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT a été débattu au sein du Conseil Communautaire le 20 janvier 2015 et s'articule autour de 10 grands axes :

A) *Améliorer l'attractivité économique du territoire*

Il s'agit dans cette orientation de définir les conditions d'accueil appropriées des entreprises sur le territoire communautaire en prenant en compte les capacités de chaque territoire communal.

Pour Coudray :

- possibilité de développement d'une zone d'activités de proximité (pour entreprises présentes et nouvelles petites entreprises) en mettant en avant la qualité paysagère et la desserte par le très haut débit.

B) *Préserver une activité agricole dynamique*

Au sein du P.A.D.D., l'accent est particulièrement mis sur la protection des espaces agricoles de la pression urbaine et le développement du potentiel économique agricole.

Pour Coudray :

- définition de typologies d'habitat plus compacts (les

travaux envisagent l'application d'une densité de 15 logements/ha minimum dans les nouveaux quartiers avec une recommandation à 18 logts/ha),

- travail sur la densification, renouvellement, mutation des espaces urbanisés,
- urbanisation limitée aux « dents creuses » dans les hameaux,
- éviter l'urbanisation linéaire,
- possibilité du changement de destination d'anciens bâtiments agricoles,
- appuyer la préservation des activités agricoles (permettre leur développement et leur diversification)

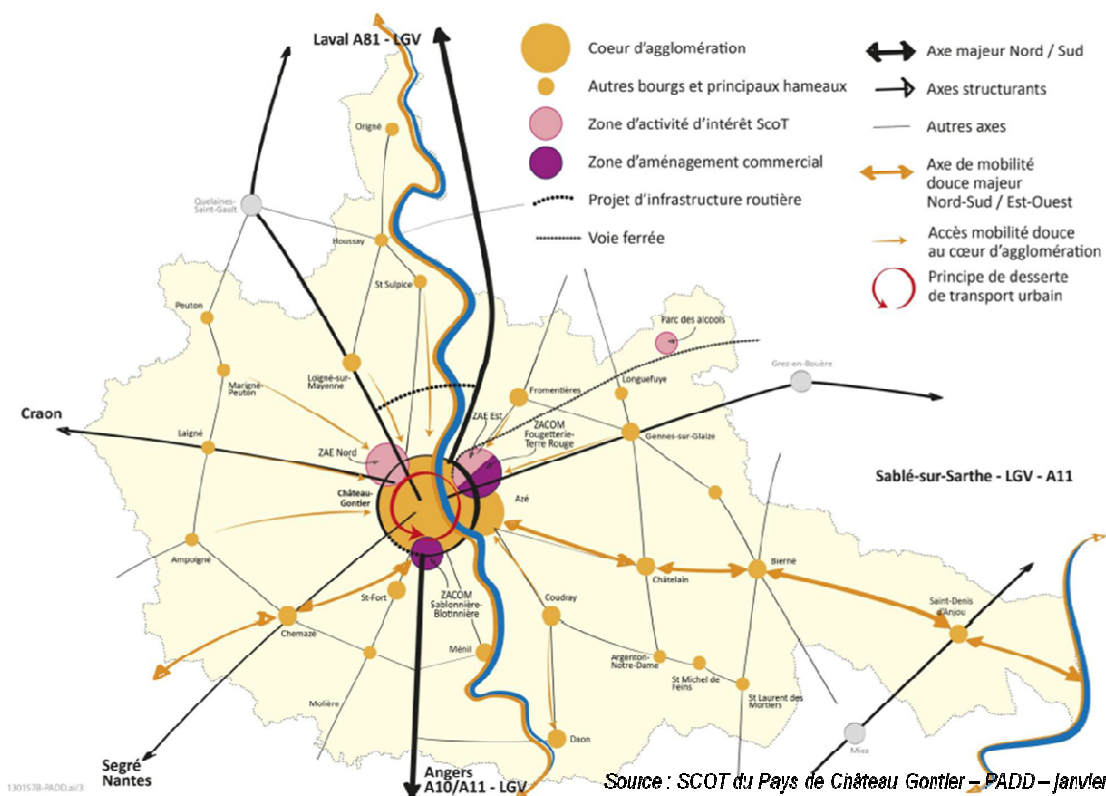
C) Augmenter l'accessibilité extérieure du territoire
Pour Coudray :

- desserte en haut débit puis très haut débit de l'ensemble du territoire.

D) Développer une offre de déplacements écoresponsables à l'intérieur du territoire

Pour Coudray :

- mise en œuvre du schéma local des mobilités de la CCom,
- interconnexion avec les communes de la CCom notamment Château-Gontier,
- favoriser le covoiturage,
- renforcer le transport à la demande,
- prendre en compte les besoins en stationnement (avec bornes recharge)



E) Assurer un développement équilibré du territoire

Pour Coudray :

- maintenir la croissance démographique tout en préservant le cadre de vie (objectif : 1,1% de croissance sur le territoire de la CCom avec modération de la croissance des communes de la première couronne et préservation de l'animation des bourgs des communes périphériques). Pour la commune de Coudray, les travaux relatifs au Document d'Orientations et d'Objectifs définissent un objectif de croissance démographique de +1,3% par an jusqu'en 2025 et une enveloppe inhérente de 47 logements entre 2015 et 2025.
- prioriser le développement près des secteurs d'équipements et de services,
- assurer la mixité sociale dans toutes les communes et dans les nouveaux quartiers (11,6% de logements sociaux sur Coudray en 2011) en fonction de la demande

F) Conforter les équipements et commerces

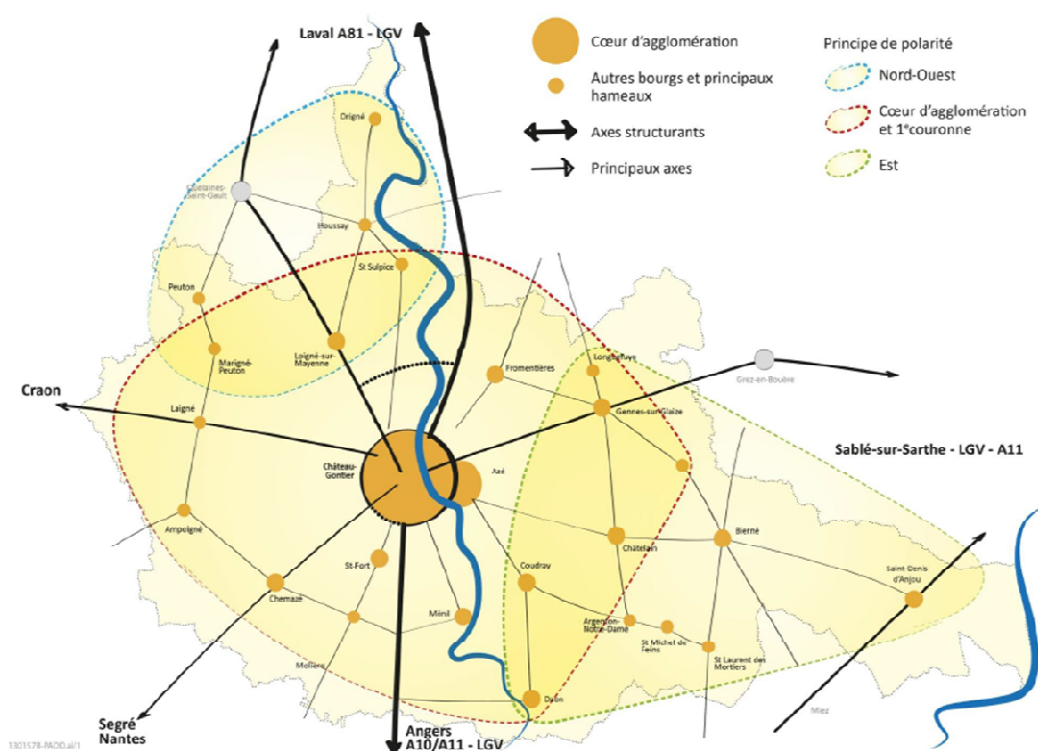
Pour Coudray :

- préserver l'offre de proximité dans les centralités (bourg de Coudray)

G) Organiser le développement par polarités

Pour Coudray :

- chercher la complémentarité en termes d'équipements et de services avec les autres communes (Coudray situé entre les zones d'influence du cœur d'agglomération et de Sablé),



Source : SCOT du Pays de Château Gontier – PADD – janvier 2015

H) *Promouvoir le renouvellement des formes urbaines*

Pour Coudray :

- réaliser un inventaire de potentiels de densification
- valoriser les espaces publics comme lieu de vie et gérer la cohabitation des différents usages,
- favoriser un approche bioclimatique et la haute qualité environnementale des projets,
- qualifier les entrées de ville et les franges urbaines (perception du bourg),
- maîtriser les projets d'extension par des formes urbaines plus compactes et optimiser les implantations pour préserver des espaces d'intimité.

I) *Valoriser le patrimoine naturel et culturel pour le tourisme*

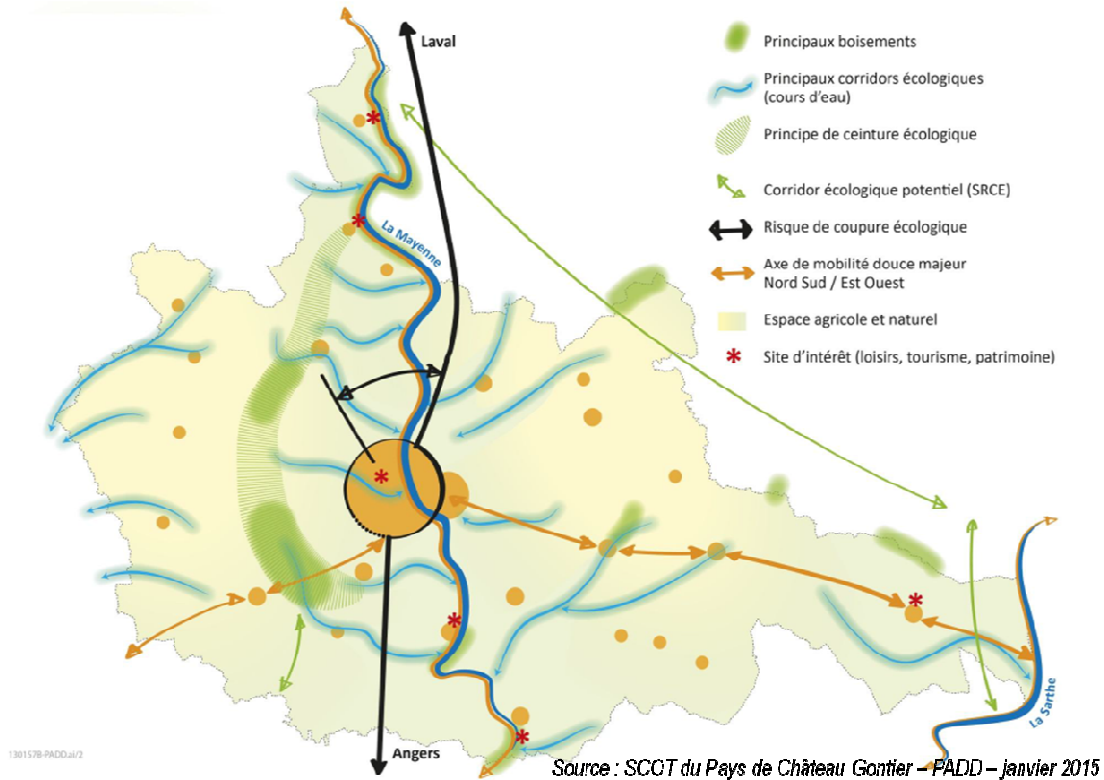
Pour Coudray :

- accentuer le développement touristique sur l'axe de la Mayenne en lien avec les autres sites touristiques du territoire en élargissant l'aire d'influence à l'intérieur des terres,
- valoriser et préserver le grand et le petit patrimoine,
- développer le maillage des itinéraires à l'échelle intercommunale.

J) *Préserver les ressources naturelles du territoire et les éléments structurants de la biodiversité*

Pour Coudray :

- valoriser, préserver et restaurer le bocage (inventaire bocager)
- préserver et renforcer la Trame Verte et Bleue en identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques à l'échelle de la commune,
 - préserver les ressources du sous-sol,
 - prendre en compte les captages d'eau et les équipements d'assainissement pour maintenir la qualité de l'eau
- favoriser les énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque sauf implantation au sol, filière bois et méthanisation)



2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

La commune de Coudray n'est pas concernée par un schéma de mise en valeur de la mer.

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

La commune de Coudray n'est pas concernée par un plan de déplacement urbain.

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

La commune de Coudray n'est pas concernée par un programme local de l'habitat

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4.

La commune de Coudray n'est concernée par aucune zone de bruit des aéroports.

2- Les documents que le P.L.U. doit prendre en compte

L'obligation de prise en compte est une obligation de ne pas ignorer la norme avec la possibilité d'y déroger pour un motif justifié.

Conformément à l'article L.131-2 du code de l'urbanisme, le P.L.U. doit prendre en compte les documents suivants :

1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;

Sur la région des Pays de la Loire, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires n'est pas encore élaboré.

2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Pays de la Loire a été adopté le 30 octobre 2015.

Il présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de continuités écologiques, également appelées trame verte et bleue.

Il s'agit d'un document qui doit servir d'orientation pour la définition des trames vertes et bleues locales. Il doit être pris en compte par les SCOT et les projets publics.

La prise en compte de ce document est exposé ci-après (cf. partie 2.1 - Contexte physique et biologique)

3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

La commune de Coudray n'est pas concernée par l'application de ce schéma.

4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;

La commune de Coudray n'est pas concernée par de tels programmes.

5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement.

Le schéma régional des carrières n'a pas encore été mis en place sur la région des Pays de la Loire.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte avec les orientations des documents mentionnés à l'article L. 131-5 du code de l'urbanisme à savoir les « *plans climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.* »

Ces PECT doivent également être obligatoirement mis en place par les collectivités de plus de 50000 habitants. Ils peuvent également être mis en place par d'autres collectivités sur la base du volontariat.

Sur le territoire de Coudray et dans l'attente de la mise en œuvre du PECT du département, 1 PECT est en application : **le PECT du Gal (groupement d'action locale) Sud-Mayenne**, établi pour les Pays de Meslay-Grez, Château-Gontier et Craon.

Le plan d'actions du PCET du Sud Mayenne comporte :

- 5 grands défis stratégiques
- 14 axes thématiques
- 50 actions

Défi 1 : Une agriculture sobre et autonome

Axe 1 : Sensibiliser et former aux économies d'énergie

1. Campagne diagnostics énergie/GES
2. Mise en place d'un conseil énergie-climat
3. Installation d'équipements performants (exploitations laitières, élevages avicoles, ...)
4. Formation à l'éco-conduite
5. Contrôle des tracteurs au banc d'essai
6. Mise en place de techniques culturales simplifiées et de semis directs sous couverts végétaux

Axe 2 : Favoriser l'autonomie des exploitations

7. Contribution au développement de l'autonomie énergétique : installation d'équipements à énergie renouvelable
8. Contribution au développement de l'autonomie énergétique : expérimentation de la micro-méthanisation
9. Contribution à l'autonomie protéique
10. Renforcement de l'autonomie en intrants

Axe 3 : Développer les ressources énergétiques locales et la séquestration du carbone

11. Revalorisation de la haie forestière
12. Expérimentation de l'agro-foresterie

Défi 2 : Un patrimoine bâti basse consommation

Axe 4 : Renforcer les compétences et les connaissances des habitants

13. Diagnostics énergie/GES dans les bâtiments résidentiels et tertiaires
14. Accompagnement aux éco-gestes des particuliers, des familles précaires, des locataires, des jeunes, ...

Axe 5 : Favoriser la transition du parc bâti vers des bâtiments économes en énergie

15. Formation des maîtres d'oeuvre, architectes, artisans, ...
16. Rénovation énergétique du patrimoine bâti ancien

- 17. Rénovation énergétique du parc locatif ancien
- 18. Généralisation des matériaux et équipements thermiques efficaces et performants
- 19. Développement des équipements utilisant les énergies renouvelables

Défi 3 : Une mobilité propre

Axe 6 : Sensibiliser aux déplacements économes en voiture

- 20. Généralisation de la formation éco-conduite dans les écoles de conduite
- 21. Développement du covoiturage
- 22. Mise en place de plans de déplacement d'entreprise

Axe 7 : Encourager les déplacements alternatifs à la voiture

- 23. Développement des modes de transports doux
- 24. Promotion des transports en commun et de l'intermodalité

Axe 8 : Promouvoir un transport de marchandises économe

- 25. Développement du fret ferroviaire

Défi 4 : Une économie locale durable

Axe 9 : Sensibiliser et accompagner les entreprises aux économies d'énergie

- 26. Campagne de diagnostics énergie/GES
- 27. Mise en place d'un service énergie-climat
- 28. Amélioration de l'efficacité énergétique
- 29. Développement des énergies renouvelables

Axe 10 : Promouvoir le développement des énergies renouvelables

- 30. Installation de parcs éoliens
- 31. Développement de centrales solaires photovoltaïques
- 32. Développement d'unités de méthanisation
- 33. Implantation de réseaux de chaleur au bois

Axe 11 : Développer les filières locales et les activités durables locales

- 34. Structuration de la filière bois-énergie
- 35. Développement de circuits courts de distribution de produits bio/locaux
- 36. Développement d'activités touristiques durables
- 37. Diffusion d'activités socio-culturelles durables

Défi 5 : Des collectivités exemplaires

Axe 12 : Diffuser un urbanisme durable et adapté au changement climatique

- 38. Lutte contre l'étalement urbain et aménagement optimisé
- 39. Construction et rénovation exemplaires : bâtiments passifs et positifs
- 40. Gestion optimisée de l'éclairage public

Axe 13 : Accompagner les collectivités vers une mobilité durable

- 41. Mise en place d'un plan de déplacement collectivités
- 42. Formation à l'éco-conduite des agents
- 43. Renouvellement des flottes de véhicules par des véhicules « propres »

44. Acquisition de vélos à assistance électrique
- Axe 14 : Développer des pratiques éco-responsables**
45. Généralisation du CEP à toutes les communes du Sud Mayenne
46. Élaboration d'un programme pédagogique d'économies d'énergie dans les écoles
47. Généralisation du tri des déchets organiques et cuisine évolutive dans les restaurants collectifs
48. Sensibilisation aux gestes et achats responsables
49. Intégration de clauses environnementales dans les marchés publics
50. Mobilisation des acteurs et conduite du PCET

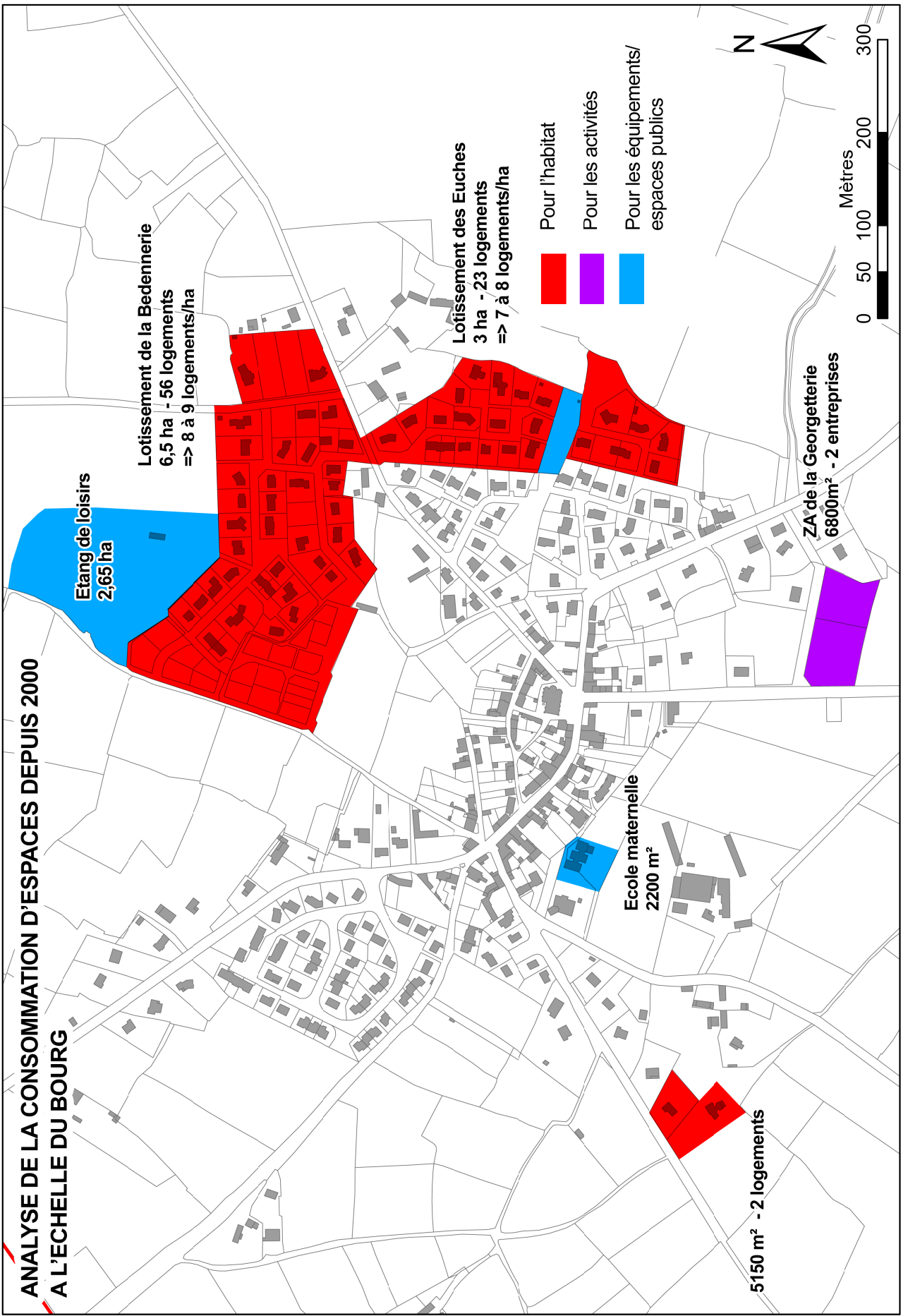
Synthèse du cadre réglementaire supra-communal et enjeux

A retenir

- **Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme soumis au respect de nombreuses législations et de nombreuses réglementations locales.**
- **Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents applicables suivants :**
 - le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne,
 - le Schéma Directeur et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mayenne,
 - le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne
- **Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte les documents applicables suivants :**
 - le Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire,
 - le Plan Climat Energie Territorial (PECT) du GAL Sud-Mayenne.
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Château-Gontier est en cours d'élaboration**

Enjeux

- **Intégrer les objectifs et orientations des différents documents avec lesquels le P.L.U. doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte**
- **Anticiper la mise en œuvre du SCOT en prenant en compte les documents en cours d'élaboration avant même leur mise en œuvre pour éviter la nécessité d'une mise en compatibilité du P.L.U. suite à l'approbation du SCOT**



BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

L'analyse de la consommation d'espaces a été basée sur une analyse comparative de la photo aérienne de 2000 (approbation du POS en mai 2000) et la situation en 2015 (soit une période de 14 ans).

Durant cette période, la consommation d'espaces s'est limitée aux espaces périphériques du bourg et aucune consommation pour de l'habitat, des activités économiques ou des équipements n'a été identifiée

La carte présentée sur la page ci-contre montre les surfaces initialement à vocation agricole ou naturelle consommées en périphérie du bourg, pour le développement de l'habitat, des activités ou des équipements.

Sur la commune, la consommation d'espaces s'est traduite :

- **au niveau économique**, par l'urbanisation de deux parcelles de la zone de la Geogetterie à hauteur d'environ 6800m² qui ont permis l'accueil de deux nouvelles entreprises.

NB : la zone de la Geogetterie a été aménagée préalablement à l'entrée en vigueur du POS et les terrains urbanisés depuis avait d'ores et déjà perdu leur vocation agricole.

- **au niveau de l'habitat :**

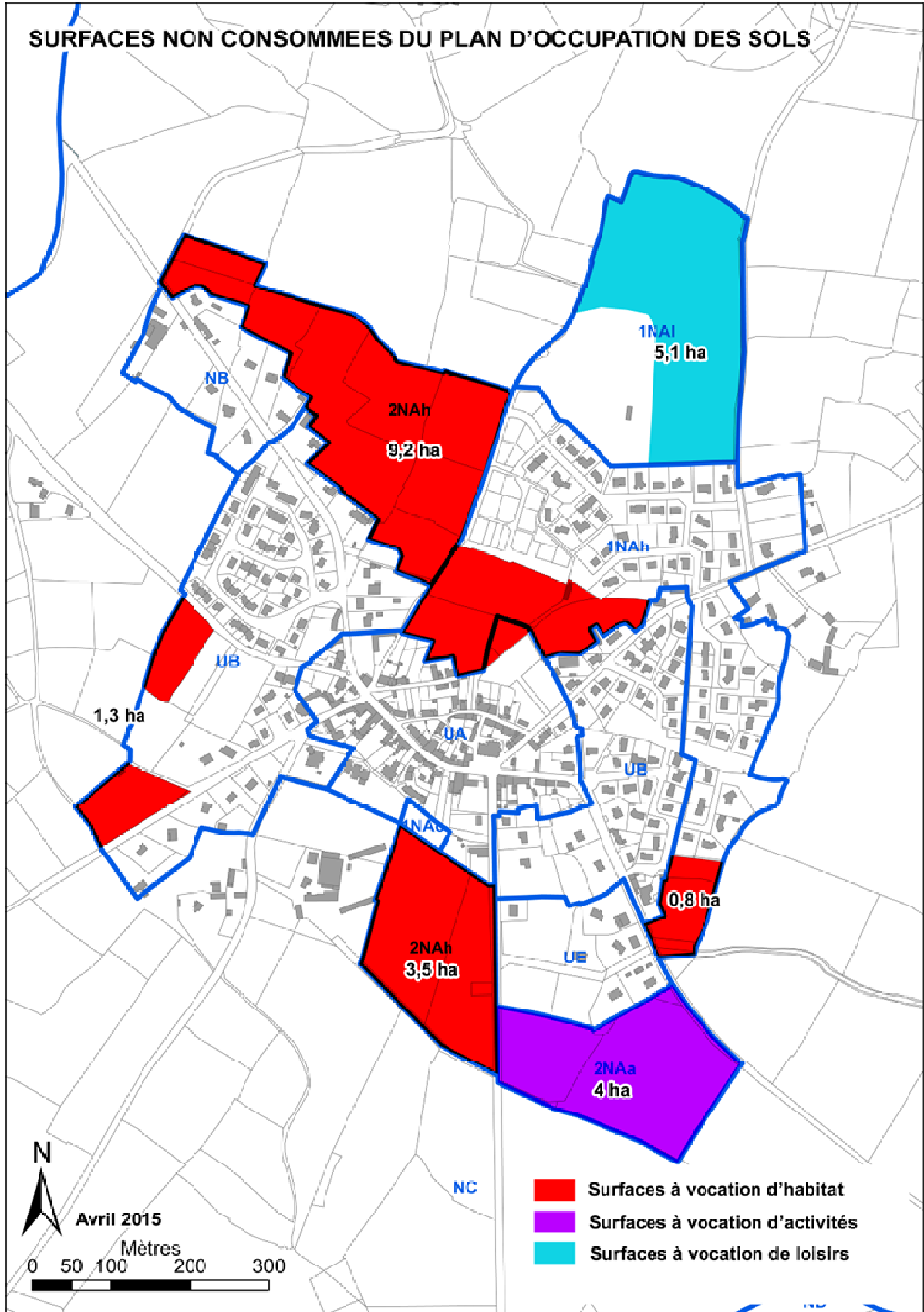
Hormis quelques habitations liées à l'exploitation agricole, le développement de l'habitat s'est concentré autour du bourg de Coudray avec la conduite de deux opérations urbaines majeures : le lotissement des Euches et le lotissement de la Bedennerie.

Ces opérations ont conduit à l'artificialisation d'environ 10 ha de terres agricoles ou naturelles pour permettre la création de 81 logements (soit une densité moyenne faible de l'ordre de 8 à 9 logements) et l'accueil d'environ 200 habitants supplémentaires.

Il convient d'y ajouter la réalisation de deux habitations en bordure de la route du Bac de Ménil à l'ouest du bourg sur une surface globale d'environ 5200m².

La densification des espaces urbanisés du bourg est en revanche restée « nulle ».

- **au niveau des équipements** : 2,9 ha d'espaces agricoles consommés pour permettre la réalisation d'un équipement structurant (école) et l'aménagement de deux espaces de loisirs de rayonnement à l'échelle du bourg (étang de la Bedennerie et zone



de loisirs des Euches).

Il est par ailleurs à noter que, comme le montre la carte de la page ci-contre, **une large partie des surfaces définies comme « constructibles » dans le P.O.S. n'a pas été urbanisée :**

- ◆ 4 ha à vocation économique,
- ◆ 15 ha à vocation d'habitat,
- ◆ 5 ha à vocation de loisirs.

En se basant sur la consommation des 14 dernières années, le **POS définissait un potentiel pour près de 25 ans.**

Synthèse du bilan de la consommation d'espaces et enjeux

A retenir

- **Une consommation d'espaces agricoles et naturels importantes depuis la mise en œuvre du P.O.S. avec, entre 2000 et 2015 :**
 - 10 ha consommés pour l'habitat (8 à 9 logements/ha en moyenne)
 - 3 ha consommés pour les équipements et les loisirs.
- **Un potentiel constructible au sein du P.O.S. largement disproportionné par rapport aux besoins de la commune durant les 14 dernières années**

Enjeux

- **mieux cerner les besoins en matière d'habitat et d'activités économiques en les envisageant sur une dizaine d'années**
- **accroître l'effort de densification dans les nouveaux secteurs d'habitat pour atteindre la densité fixée par le SCOT du Pays de Château-Gontier en cours d'élaboration (tendance minimale envisagée : 15 à 18 logements/ha)**

OBJECTIFS ET MODALITÉS DE LA RÉVISION DU P.O.S.

Par délibération en date du 12 septembre 2014, le Conseil municipal de Coudray a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette délibération, le Conseil Municipal relevait l'intérêt pour la commune de se doter d'un tel document prenant en compte les évolutions de la réglementation et les objectifs qui seront définis dans le cadre du futur Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Château-Gontier.

Le Plan d'Occupation des Sols ne répondait en effet plus ni aux exigences de l'aménagement de la commune, ni en matière de développement durable, ni aux besoins de ses habitants et usagers ni aux diverses évolutions réglementaires intervenues depuis l'entrée en vigueur du P.O.S.

Les objectifs définis pour la conduite de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- ◆ Placer les préoccupations de développement durable au cœur du projet de territoire,
- ◆ Garantir la mixité urbaine, sociale et générationnelle,
- ◆ Veiller à une utilisation économe des espaces en utilisant les espaces encore disponibles dans les zones bâties, en circonscrivant au maximum l'urbanisation à l'enveloppe bâtie existante, en favorisant le renouvellement urbain, en densifiant le centre-bourg et en confortant les pôles secondaires, en interrompant l'étalement urbain le long des voies de circulation,
- ◆ Promouvoir des constructions sobres en énergie avec une implantation respectueuse des contraintes du terrain et pouvant s'intégrer de façon cohérente dans l'espace urbain (droit à l'expérimentation),
- ◆ Équilibrer l'offre en logements notamment en locatifs (social et intermédiaire) et favoriser les parcours résidentiels sur la commune,
- ◆ Garantir la pérennité d'une activité agricole dynamique,
- ◆ Prévoir la protection, la promotion et la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager de la commune et mettre en valeur les continuités écologiques et du plan paysager mis en place en 1992,
- ◆ Mettre en compatibilité le développement de la commune avec les recommandations du SCOT du Pays de Château-Gontier et des différents textes législatifs applicables depuis l'approbation du dernier document d'urbanisme, notamment en termes de consommation de l'espace et de la densification des espaces bâtis,
- ◆ Préciser les caractères des voies de circulation à créer ou à modifier, en favorisant les itinéraires sécurisés (cyclables et piétons), en privilégiant les liaisons douces, en renforçant les

- règles de sécurité (règles de stationnement, sorties sur les voies publiques, aménagement des entrées de bourg),
- ◆ Confirmer, modifier ou créer des réserves foncières en fonction des projets d'intérêt général,
 - ◆ Conforter le commerce en centre-bourg,
 - ◆ Promouvoir les activités économiques et/ou artisanales dans le prolongement de la zone de la Georgetterie.

Compte tenu de ces objectifs et au regard de la réglementation en vigueur, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) portant sur l'ensemble du territoire communal apparaît nécessaire. La substitution des PLU aux POS marque une volonté politique de changer la nature du document de base régissant l'urbanisme local. Alors que le POS est essentiellement un instrument de politique foncière, le PLU a des ambitions plus vastes. Il doit permettre de fonder une politique locale d'aménagement qui traduira le projet de développement durable pour la commune (tout en gardant une valeur réglementaire du POS et sa vocation de gestionnaire de l'espace dans la durée).

Si la différence entre le POS et le PLU se détermine sur la notion de projet, le PLU tout comme les anciens POS dispose également d'un règlement, qui sera la traduction réglementaire du projet. Ce projet est déterminé sur une échelle de temps d'environ 10 années.

La délibération du 12 septembre 2014 précise les modalités de concertation de la population dans le cadre de la procédure d'élaboration :

- ◆ Affichage des délibérations de prescription au moins jusqu'à l'arrêt de projet et au bilan de la concertation,
- ◆ Informations régulières dans les supports de communication de la municipalité (bulletin communal, site internet, etc.) sur l'avancement de la procédure et présentation du projet via ces mêmes supports,
- ◆ Exposition publique permanente en mairie tout au long de la procédure,
- ◆ Organisation de réunions publiques pour la présentation du projet.

VOLET N° 1

DIAGNOSTIC STRUCTUREL

1.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE, HISTORIQUE ET ADMINISTRATIVE	PAGE 31
1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE	PAGE 35
1.3 - SITUATION DU LOGEMENT	PAGE 41
1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE	PAGE 51
1.5 - EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE	PAGE 67

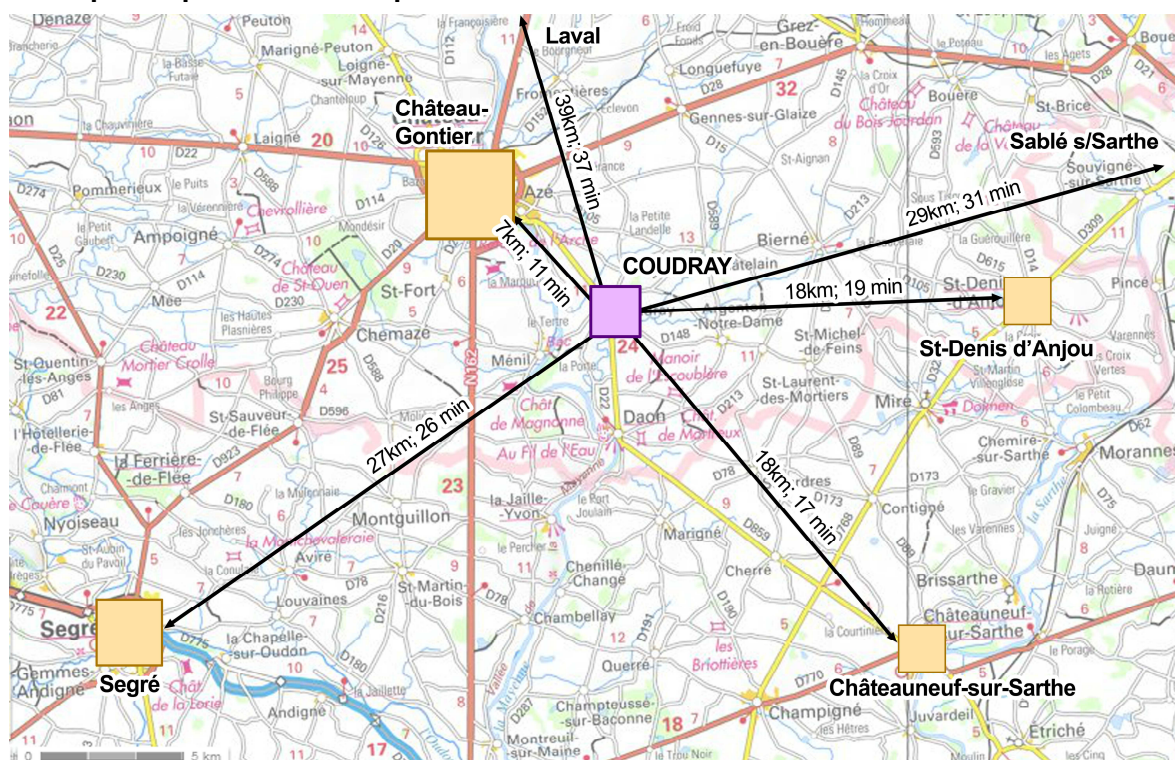
1.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

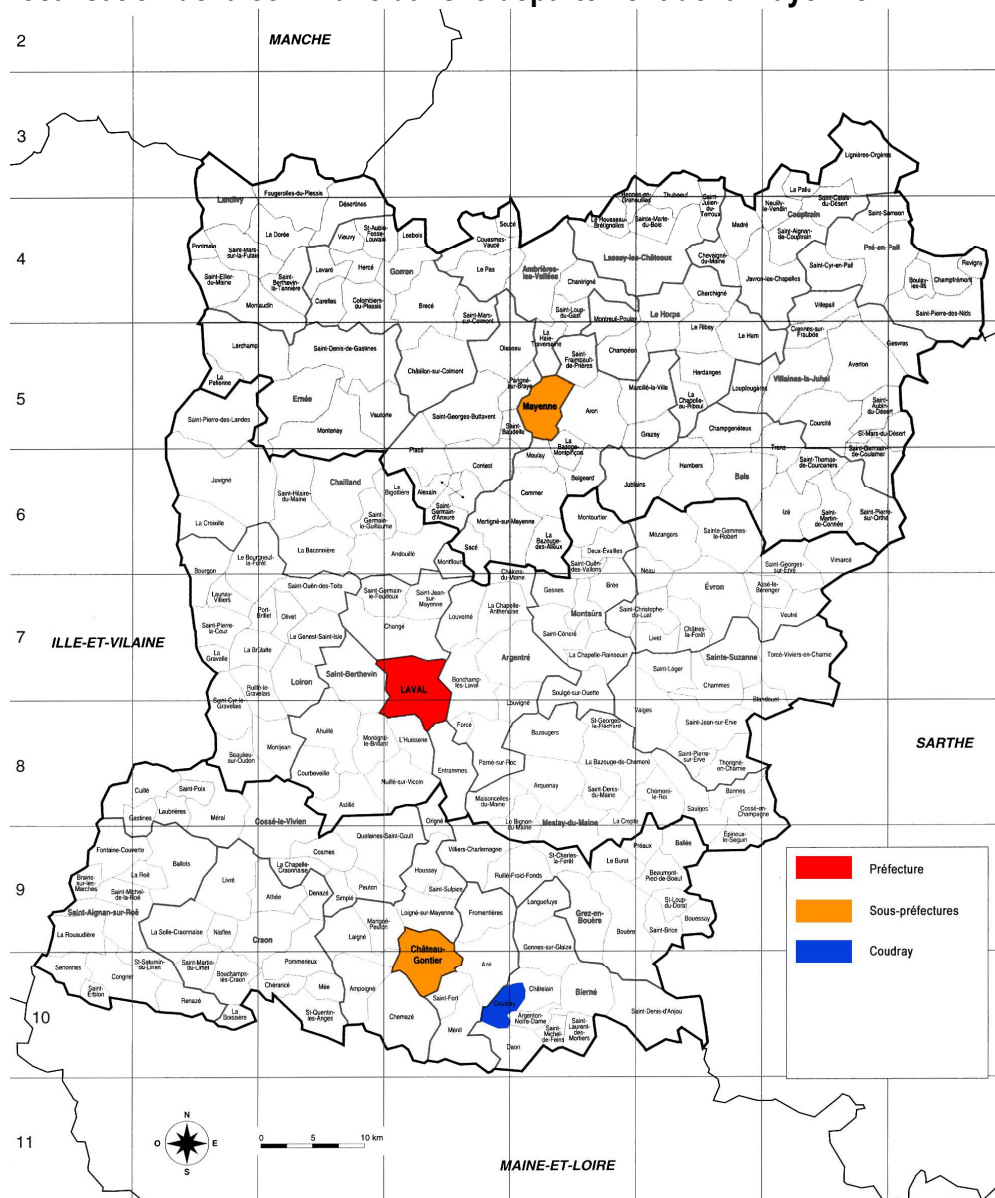
TABLEAU DE SYNTHÈSE

Superficie communale	1101 hectares
Population en 2013	886 habitants
Densité	80,5 hab./km ²
Communes limitrophes	Azé, Ménil, Daon, Argenton-Notre-Dame, Châtelain
Canton	Canton d'Azé
Arrondissement	Arrondissement de Château-Gontier
Structures intercommunales	Communauté de communes du Pays de Château-Gontier
Habitants	Les Coudréens (nes)

Quelques repères kilométriques...



Localisation de la commune dans le département de la Mayenne



Canton d'Azé



Source : lamayenne.fr

LES ORGANISMES INTERCOMMUNAUX AUXQUELS ADHÈRE COUDRAY

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE CHÂTEAU-GONTIER

Source principale : site internet de la CC du Pays de Château-Gontier

Le 1^{er} janvier 2000 naissait la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier, résultant de la mise en application de la loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale. C'est la fusion du District, comprenant les communes de Château-Gontier Bazouges, Azé et Saint-Fort, et du Syndicat Mixte de la Mayenne Angevine.

Périmètre de la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier



Composée de 24 communes, elle a son siège à l'Hôtel de Ville et du Pays de Château-Gontier.

Ce regroupement de plusieurs communes au sein d'un territoire de solidarité a pour but l'élaboration et la conduite de projets concrets communs, objectifs fixés dans notre Charte de Territoire 2005-2015.

Ces compétences nécessaires au développement du Pays de Château-Gontier sont le développement économique, l'aménagement de l'espace, les politiques contractuelles, le sport et ses équipements, les animations pour les jeunes et la Petite Enfance, la culture avec la bibliothèque, l'Ecole de Musique, de Danse et d'Arts Plastiques, les animations et la coordination de manifestations, l'environnement, les déchets, les transports de personnes, les perspectives en terme de logement, le social, l'emploi et l'insertion, le tourisme et les loisirs.

GROUPEMENT D'ACTION LOCALE (GAL) SUD MAYENNE

Le Groupement d'Action Local Sud-Mayenne rassemble les 3 intercommunalités couvrant le sud du département : le Pays de Craon, le Pays de Château-Gontier et le Pays Meslay-Grez.

Périmètre du GAL Sud-Mayenne



La création de cette structure a été guidée par la volonté des élus de mener une politique volontariste territoriale énergie-climat. Ceci a conduit à la mise en œuvre d'un Plan Energie-Climat Territorial en juin 2013 dont les objectifs et actions sont déclinés ci -avant.

En parallèle, le GAL poursuit son action d'accompagnement des collectivités et des particuliers en faveur des économies d'énergie et des énergies renouvelables. Il accompagne ainsi des projets dans différents domaines (urbanisme, habitat, déplacements, énergies renouvelables).

1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

COUDRAY DANS SON CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE TERRITORIAL

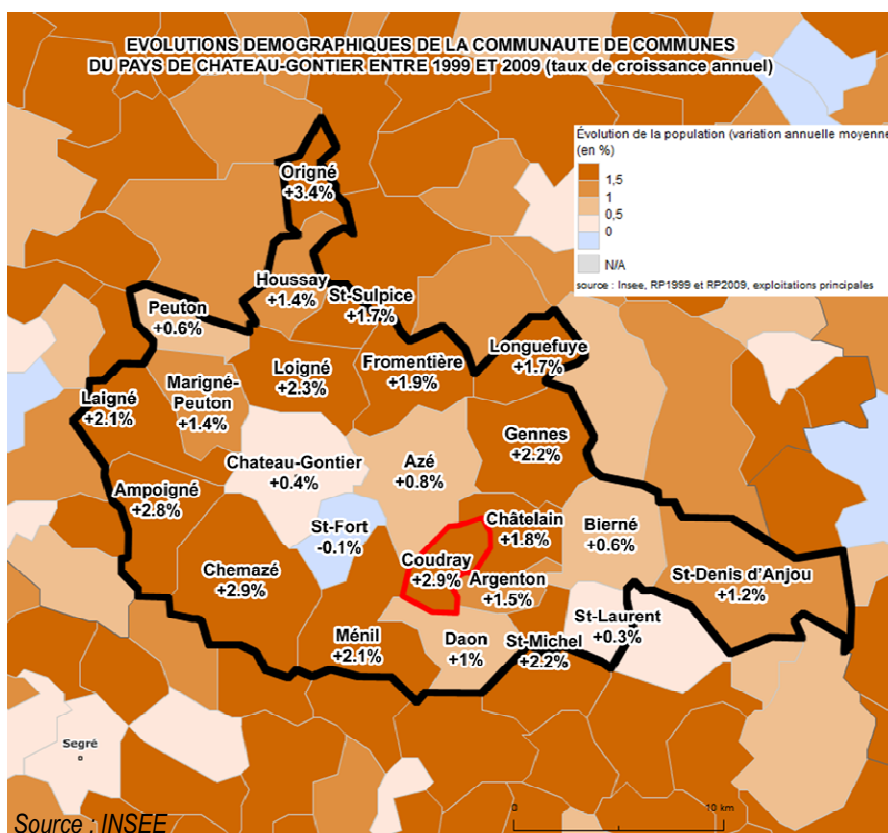
Les analyses portées sur la démographie et sur les caractéristiques du logement permettent d'approcher le contexte démographique territorial dans lequel Coudray s'inscrit.

Les variations démographiques sont calculées sur la base de deux indices, le solde naturel¹ et le solde migratoire².

Ces deux indices, qui permettent de déterminer la variation globale de la population sur une période, traduisent l'attraction et le dynamisme d'une commune.

Un renforcement du contexte périurbain à l'échelle de l'intercommunalité

La carte ci-dessous permet d'appréhender le dynamisme démographique des communes de la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier entre 1999 et 2009.



¹Solde naturel : excédent des naissances sur les décès dans la commune

²Solde migratoire : excédents des installations sur les départs de population de la commune.

Elle montre l'affirmation de la périurbanisation³ sur le territoire communautaire.

Les populations se détournent des communes du cœur d'agglomération et s'éloignent pour profiter d'un foncier plus abordable tout en profitant de bonnes conditions de desserte.

La première couronne à laquelle appartient Coudray profite de cette périurbanisation pour conforter de manière importante sa population.

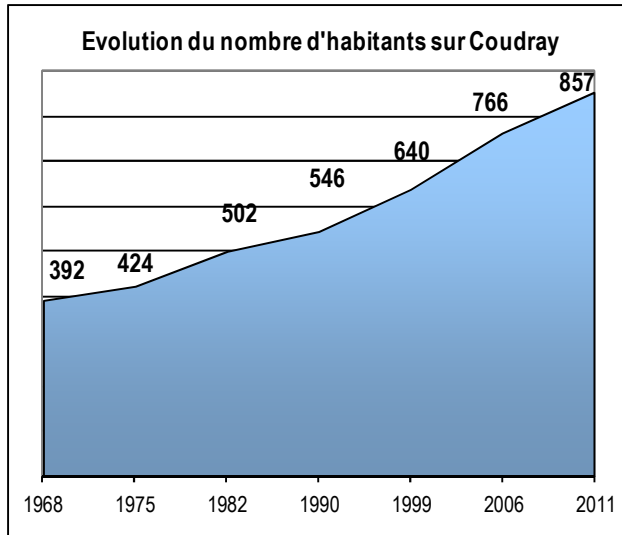
Conscients de cette évolution qui tend à éloigner la population du cœur d'agglomération qui constitue le pôle d'emploi et d'équipement principal du Pays, les élus ont souhaité engager une politique de modération de la croissance démographique des communes de la première couronne au sein du futur Schéma de Cohérence Territoriale. L'objectif doit être de trouver un équilibre cohérent sur le territoire intercommunal en installant autant que possible la nouvelle population à proximité des sites producteurs d'emplois et des équipements structurants du territoire.

³Périurbanisation: installations des actifs citadins dans les communes rurales périphériques des villes pôles.

⁴Rurbanisation : processus de "retour" des citadins dans des espaces qualifiés de ruraux en lien avec un "désir de campagne" et avec l'amélioration des moyens et des voies de communication.

EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

La comparaison des rythmes de croissance démographique depuis 1968 permet de mettre à jour les grandes évolutions territoriales en terme de distribution de la population et d'y situer la commune.



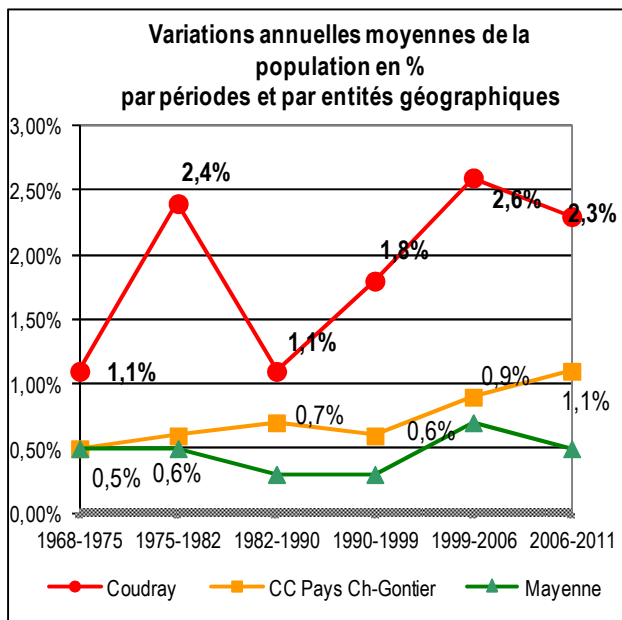
Source : INSEE

Après une période marquée par l'exode rural qui s'est poursuivi jusqu'au début des années 60, la population communale retrouve la croissance.

Si les évolutions ont été fluctuantes d'une période à l'autre, la croissance est toujours restée fortement positive notamment en comparaison de l'évolution démographique au niveau intercommunal ou départemental où les évolutions ont été plus faibles et plus « lisses » (cf. graphique ci-dessous).

Depuis 1968, la population communale a ainsi augmenté de près de 120%.

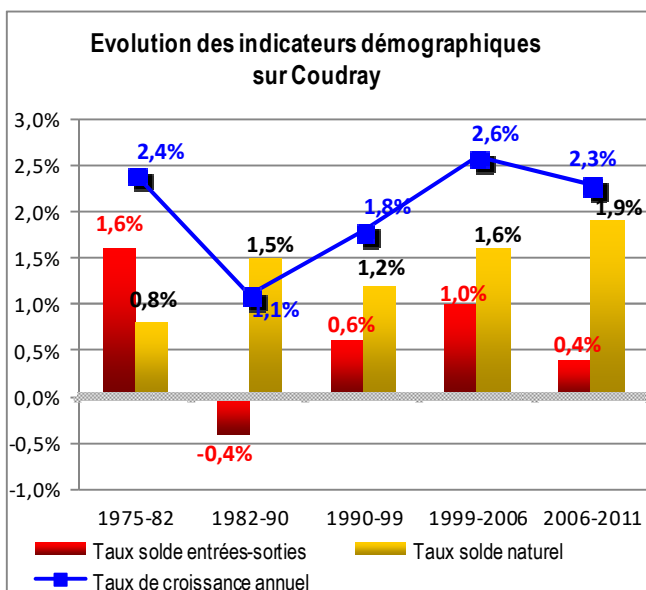
Cette croissance ne s'est pas démentie durant les années 2000, où sont l'influence de la périurbanisation et de la proximité de Coudray vis-à-vis de Château-Gontier, les apports de population sont restés très importants.



Source : INSEE

LES COMPOSANTS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Le passé démographique de la commune trouve son explication dans l'analyse simultanée du solde naturel et du solde migratoire (entrées-sorties). Ce dernier constitue un élément déterminant de la croissance démographique pour une commune. Son évolution accompagne étroitement l'évolution du taux de croissance démographique annuel. A l'inverse, le solde naturel est toujours resté fortement positif et est en progression.



Source : INSEE

Quelles indications?

Un solde naturel positif tend à montrer une population jeune soutenant la dynamique démographique et l'excédent des naissances.

Ce constat est confirmé par l'analyse de l'évolution des tranches d'âge présentée en page suivante.

Le solde entrées-sorties a en revanche connu un ralentissement entre 2006 et 2011.

Ceci peut avoir plusieurs explications :

- soit une perte d'attractivité du territoire,
- soit un ralentissement de la construction et des capacités d'accueil de la commune.
- soit une inadéquation du parc de logements à la demande (en quantité ou en typologie),
- soit d'importantes variations dans la structure des ménages.

Que traduit-il sur Coudray?

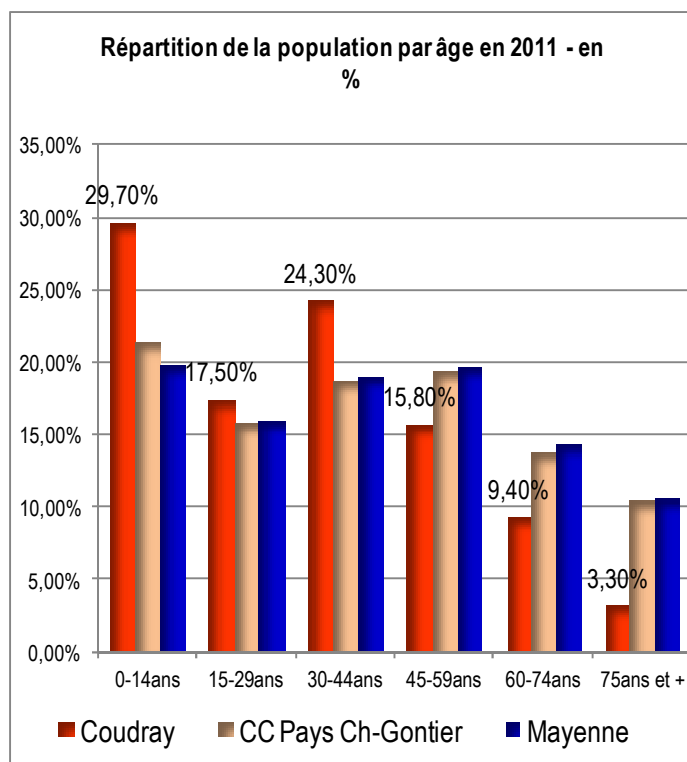
La perte d'attractivité ne semble pas être l'explication la plus probante puisque l'évolution des taux de résidences secondaires et de logements vacants confirme une pression et une demande forte sur le territoire (cf. partie 1.3 - Situation du logement).

Cette évolution ralentie serait plutôt le fait :

- d'une offre de logements insuffisante face à la demande des ménages pour se loger (rythme de construction faible depuis la fin de la commercialisation du lotissement de la Bedennerie),
- d'importants départs de population et notamment des enfants des ménages qui se sont installés massivement sur la commune lors des périodes précédentes. Un constat identique peut d'ailleurs être fait pour expliquer le solde entrées-sorties négatif durant les années 80.

¹ Desserrement urbain : diffusion des habitants des villes pôles vers les communes périphériques.

LES RÉPERCUSSIONS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE



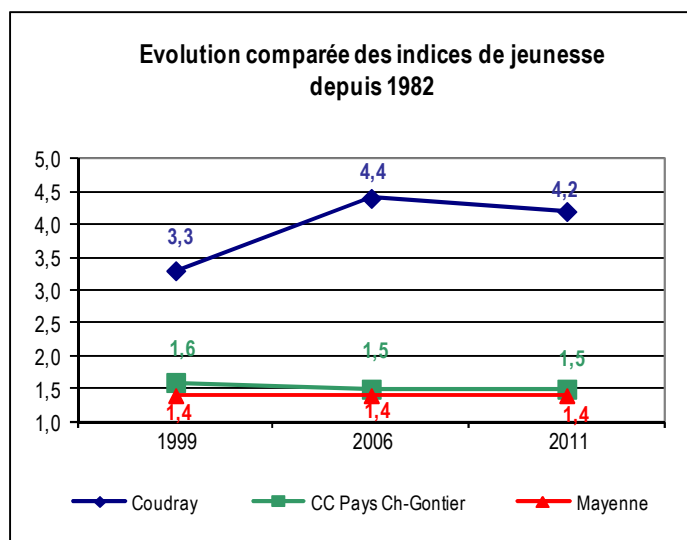
Source : INSEE

Une population jeune :

L'analyse de la structure par âge de la population confirme le constat établi précédemment à savoir que la population communale est jeune et soutient la forte natalité observé sur le territoire.

Sur Coudray, en 2011, près d'un habitant sur 2 (47,2%) a moins de 30 ans avec notamment une très forte représentation des moins de 14 ans. Il s'agit des enfants des ménages (tranche des 30-44 ans) qui se sont installés en masse sur la commune durant les années 2000.

Face à cela, la proportion des plus de 60 ans reste bien en-dessous des moyennes observées sur la Communauté de communes et le département. La population des plus de 75 ans notamment préfère se rapprocher des pôles urbains mieux équipés notamment en termes de commerces et d'équipements de santé.



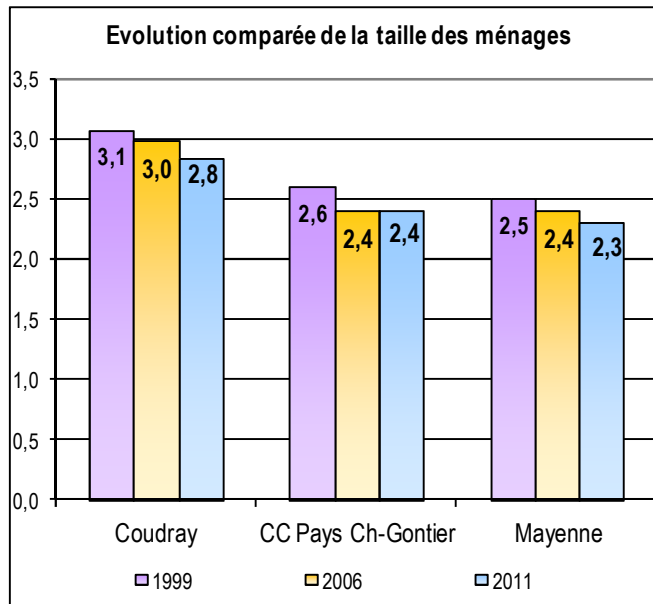
Source : INSEE

En 2011, malgré un léger recul, l'indice de jeunesse¹ communale, reste largement supérieur à ceux de la Communauté de communes et du département. Ainsi, pour 1 personne âgée de plus de 60 ans, il y en a 4 âgées de moins de 20 ans pour la commune.

Il s'agit d'un chiffre très singulier et très rarement observé dans des communes rurales de taille et de caractéristiques similaires.

¹Indicateur de jeunesse : est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

L'évolution démographique a aussi des répercussions sur la taille des ménages.



Source : INSEE

Au niveau national, la tendance structurelle enregistre une baisse du nombre moyen de personnes par logement, expliquée par différents phénomènes :

- l'augmentation du nombre de familles monoparentales,
- le phénomène de desserrement familial (départ des jeunes du foyer familial lors de l'entrée dans la vie étudiante ou dans la vie active),
- le vieillissement de la population.

Suivant la tendance nationale, la taille moyenne des ménages sur Coudray tend à diminuer progressivement.

On observe toutefois que, du fait de la présence de nombreux jeunes ménages avec enfants, cette taille des ménages reste très supérieure à celle de la Communauté de communes et du département.

En 2011, la commune recensait en moyenne 2,8 personnes par logement.

Synthèse de l'analyse socio-démographique et enjeux

A retenir

- **Une commune dont la population croît de manière importante et qui reste attractive pour de jeunes ménages avec enfants, en première couronne de Château-Gontier.**
- **Une population jeune qui soutient la démographie communale et permet de limiter le phénomène de desserrement urbain.**
- **Un solde migratoire toujours positif mais qui tend à ralentir en lien avec le fléchissement du rythme de construction depuis quelques années.**
- **Une concentration de l'accueil d'une population au profil identique (jeunes ménages avec enfants) sur une courte période, qui risque à terme d'avoir un impact sur les équipements publics et leurs capacités d'adaptation rapides aux évolutions démographiques (vieillesse et départ des enfants avec renouvellement moins important).**

Enjeux

- **conformément aux orientations du futur SCOT, modérer la croissance démographique sur Coudray, commune de première couronne tout en préservant les capacités de renouvellement de la population.**
- **définir un rythme de croissance démographique cohérent avec le niveau d'équipement actuel de la commune et ses capacités à le faire évoluer.**

1.3 - SITUATION DU LOGEMENT

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

COMPARAISON AVEC LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

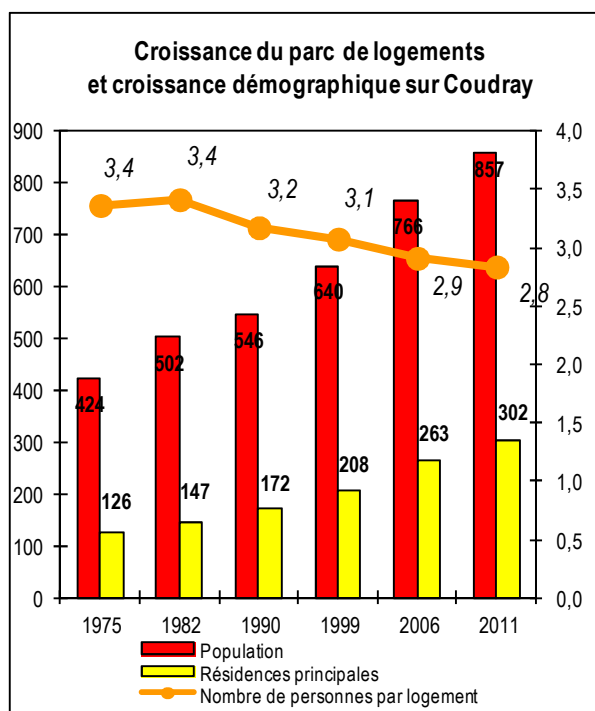
L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de connaître la manière dont celui-ci répond à la croissance démographique communale.

	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2006	2006-11
Croissance de la population (valeur absolue)	78	44	94	144	74
Croissance de la population (%)	18,4%	8,8%	17,2%	22,5%	9,4%
Croissance du parc de RP (valeur absolue)	21	25	36	55	39
Croissance du parc de RP (%)	16,7%	17,0%	20,9%	26,4%	14,8%
Croissance du parc de RP en moyenne par an	3,0	3,1	4,0	7,9	7,8
Gain d'habitant pour un logement	3,7	1,8	2,6	2,6	1,9

RP: résidences principales

Source : INSEE

Le tableau ci-dessus et le graphique ci-dessous tendent à montrer qu'il n'existe pas toujours de corrélation directe et proportionnelle entre la croissance de la construction et celle de la démographie.



Source : INSEE

A titre d'exemple, on observe que 21 logements permettront de gagner 78 habitants entre 1975 et 1982 alors que 25 logements entre 1982 et 1990 ne conduiront à l'accueil que de 44 habitants.

ETUDE DU POINT D'ÉQUILIBRE*

L'absence de corrélation entre construction et croissance démographique s'explique entre autre par la présence d'un « point d'équilibre* », correspondant au nombre de logements construits sur la période et qui ont seulement permis un maintien de la population. L'évaluation faite de ce point d'équilibre pour la période 2006-2011 fait état de 10 logements. Cela signifie que, sur cette période, la commune devait construire a minima 10 logement pour stabiliser sa population à son niveau de 2006.

Calcul du point équilibre sur la période 2006 - 2011

	Total 2006 -2011
Variation RS et LV	-3
Renouvellement	2
Desserrement	11
Point d'équilibre	10
Logements « construits »	36
Effet démographique	26

Source : INSEE

	2006	2011
Ensemble des logements	275	315
Résidences principales	263	302

Le point d'équilibre est calculé à partir de :

- la *variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires* : le cumul de ces deux parcs fait état d'une certaine stabilité
- le *renouvellement* : il correspond à la compensation des logements détruits, désaffectés ou transformés. Ce renouvellement a été négatif durant la période. Cela signifie que le parc de logements de la commune a été optimisé et qu'il a permis à partir d'un logement existant de créer deux logements ou plus (exemple : maisons bourgeoises scindées en plusieurs appartements).
- le *desserrement* : il correspond à l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par logement. Entre 2006 et 2011, la compensation de cette variation exposée précédemment, a nécessité la réalisation de 11 nouveaux logements. Il s'agit du facteur le plus influent sur le point d'équilibre.

Sur la période 2006-2011, la commune a réalisé 36 logements (nombre de nouveaux logements commencés sur Coudray).

La croissance du parc a ainsi permis de compenser les besoins liés au point d'équilibre et a influé positivement sur la croissance de la population. Les 26 logements excédentaires (dit « logements à effet démographique ») ont accueilli les 74 habitants supplémentaires.

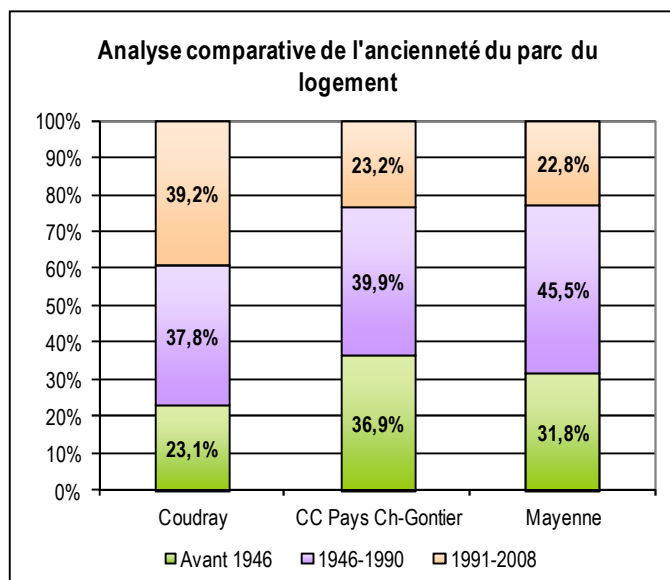
*D'après l'INSEE, le point d'équilibre: seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée, c'est-à-dire pour ne pas perdre de la population. Cet indice prend en compte :

- le desserrement de la population, correspondant aux décohabitations (divorces, départs des jeunes du foyer familial....)
- le renouvellement du parc, correspondant aux logements abandonnés, détruits ou transformés,
- ainsi que les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

TYPLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

UN FORT RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

L'analyse de la structure du parc par âge permet de visualiser les grandes périodes de production de logements sur la commune ainsi que la fréquence de renouvellement du parc.



Le profil du parc de logements communal est très singulier comparativement aux autres entités de référence.

Il confirme notamment l'importance de la construction sur le territoire depuis la fin de la seconde guerre mondiale et notamment depuis les années 90, qui a directement influé sur la croissance de la population.

La proportion de logements réalisés depuis 1991 est ainsi près de 70% supérieure à celle de la Communauté de communes et du département.

Source : INSEE

UNE OFFRE DE LOGEMENTS SINGULIÈRE PAR SA FORTE DIVERSITÉ

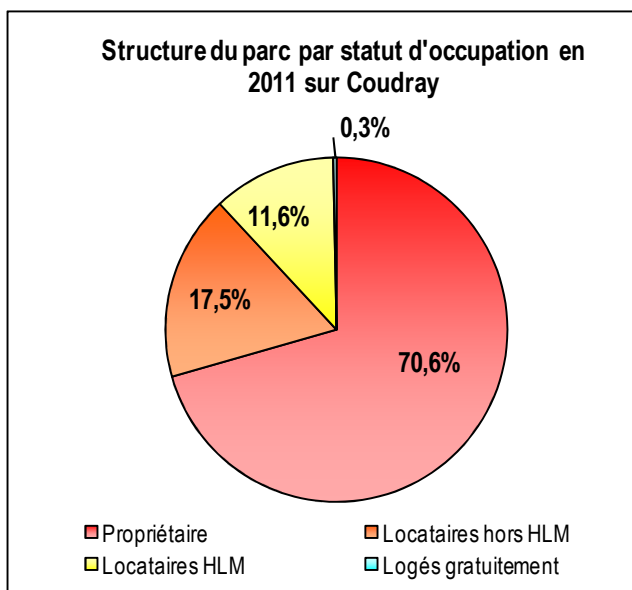
En 2011, la commune recensait 315 logements parmi lesquels :

- 302 résidences principales (95,8% du parc),
- 6 résidences secondaires et logements occasionnels (1,9% du parc),
- 8 logements vacants (2,5% du parc).

Sur l'ensemble des résidences principales, la répartition de l'offre apparaît en faveur de l'accession à la propriété au regard du graphique sur les résidences principales par statut d'occupation (*cf. page suivante*) puisqu'en 2011, plus de 70% des logements étaient occupés par leur propriétaire, une proportion en léger recul par rapport à 2006 mais conforme au caractère rural du territoire.

Pour autant, la proportion de logements locatifs (privés ou sociaux) reste beaucoup plus importante que la moyenne observée sur des communes de taille et caractéristiques similaires.

Cet important taux démontre également l'attractivité du territoire, qui incite certains investisseurs à construire pour de la location sur la commune.



Source : INSEE

Ainsi, le parc locatif représente 29 % du parc occupé (11,6% de logements locatifs sociaux).

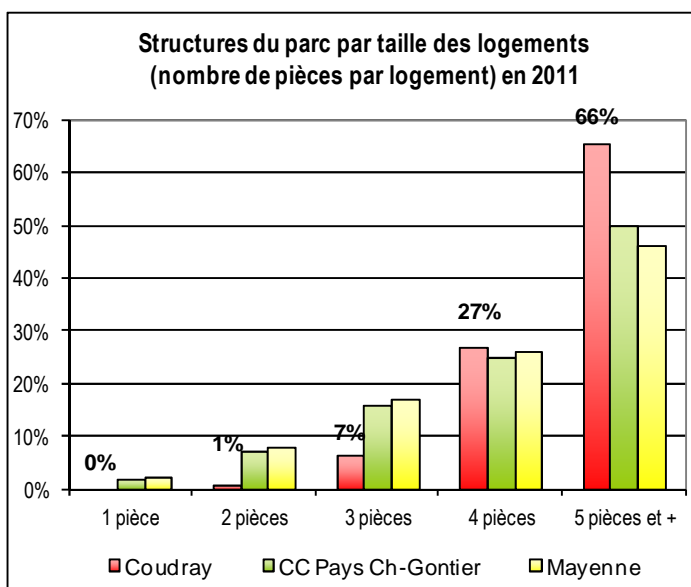
La part des locataires augmente en pourcentage et en valeur absolue.

Il convient de rappeler que les logements locatifs (et notamment sociaux) peuvent jouer un rôle important puisqu'ils permettent d'attirer, sur le territoire de la commune, une population jeune susceptible d'accéder par la suite à la propriété. Ceci est notamment le cas sur le territoire de Coudray où le parc locatif social constitue souvent la première étape du « parcours résidentiel » sur la commune.

Le parc locatif permet également une rotation permanente de jeunes ménages avec enfants sur la commune et d'assurer, de ce fait, une certaine stabilité des effectifs scolaires.

DES LOGEMENTS DE GRANDE TAILLE

L'analyse de la taille des logements permet d'apprécier leur adaptation à l'évolution de la structure par taille des ménages.



Source : INSEE

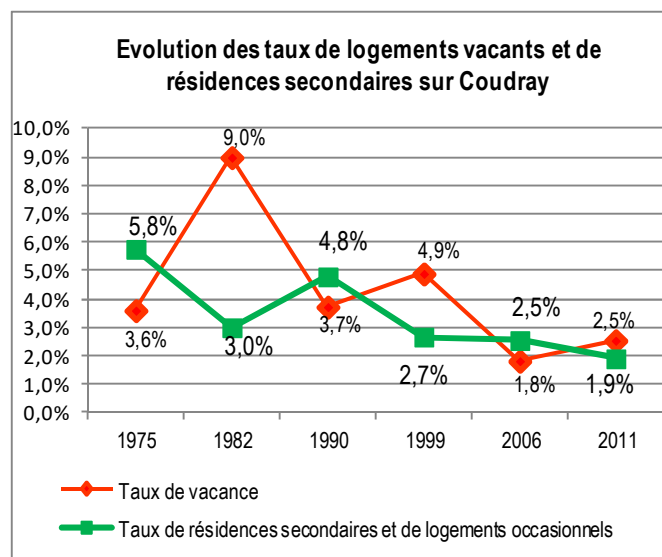
Depuis 2006, la taille des logements tend à augmenter (4,9 pièces par résidence principale en 2006; 5,1 en 2011) notamment du fait de l'installation de famille sur le territoire.

Les logements de plus de 4 pièces représentent ainsi 90% des logements de la commune.

Si cette proportion n'est pas incohérente au regard du caractère rural de la commune, elle doit être mise en relation avec la réduction progressive de la taille moyenne des ménages et pourrait traduire une sous-occupation latente de certains logements.

UN MARCHÉ FONCIER SOUS FORTE TENSION

La comparaison de l'évolution simultanée de la proportion de logements vacants et de résidences secondaires dans le parc permet de déterminer dans quelle situation économique se trouve le marché du logement.



Source : INSEE

Les données sur les taux de vacance et de résidence secondaire sur la commune montrent :

- un fort recul du taux de résidences secondaires alors que la commune bénéficie d'un cadre attractif, avec sa proximité avec la Mayenne. Ce recul n'est pas dû à une perte d'attractivité, mais au contraire, les propriétaires sont incités à vendre ou à louer dans le cadre d'une demande forte en logements.

- un taux de vacance faible et désormais situé sous la « normale »*. Il reflète une tension sur le marché du logement, c'est-à-dire que l'offre de logements ne satisfait pas la demande de logements des ménages.

Le cumul de ces éléments traduit la forte attractivité du territoire communal.

LES EVOLUTIONS RÉCENTES DU PARC DE LOGEMENT

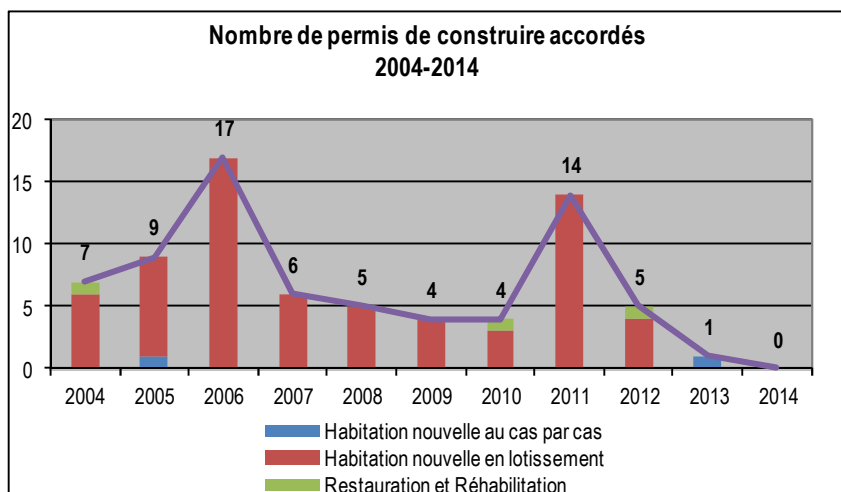
Entre 2004 et 2014, la commune a délivré 72 permis de construire en vue de la réalisation de nouvelles habitations, soit un rythme de 6 à 7 permis par année.

Toutefois, cette moyenne dissimule de fortes disparités d'une année sur l'autre.

Le rythme de construction est en effet directement lié à la mise en œuvre d'une opération urbaine. L'année 2006 marque le démarrage du lotissement de la Bedennerie (1ère et seconde tranches), qui se poursuivront par la 3ème tranche en 2008 et la 4ème en 2011.

Depuis cette date, les disponibilités foncières sur la commune sont nulles et le rythme de construction connaît un recul très important. Aucune habitation n'a ainsi été réalisée durant l'année 2014.

* 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. Un taux de vacance supérieur à 6% traduit un manque de reprise du parc, souvent dû à une inadaptation qualitative de ces logements (nécessité de rénovation par manque de confort).



Source : INSEE

D'une manière générale, si un rythme de construction fort peut paraître positif sur le court terme, les importantes variations de constructions d'une année sur l'autre peuvent à l'inverse avoir une influence négative sur le moyen et long terme, conduisant à des augmentations très irrégulières de population, qui sont susceptibles d'influer négativement sur la capacité des équipements de la commune.

LE PARC LOCATIF SOCIAL

Au 1er janvier 2015, le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux fait état de 36 logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune.

28 de ces logements sont gérés par Mayenne Habitat et répartis au sein de plusieurs opérations urbaines du bourg. En lien avec les observations faites précédemment concernant le déficit de petits logements, le parc locatif géré par Mayenne Habitat comprend 7 T3, 11 T4 et 10 T5.

LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Mayenne a été adopté pour la période 2015-2020.

En l'absence de Schéma de Cohérence Territorial et de Programme Local de l'Habitat approuvé sur le territoire communal, il constitue un document-cadre de référence pour la réflexion sur l'habitat sur la commune.

Le PDH établit un profil de l'ensemble des communes du département et classe la commune de Coudray parmi les « communes rurales », qui est rattachée au secteur sud du département (CC du Pays de Craon, du Pays de Château-Gontier et du Pays Meslay-Grez)

Le PDH décline un ensemble d'orientations et d'objectifs dont l'application et le niveau d'exigences sont étroitement liés au secteur considéré (nord, centre, sud) et au profil de la commune.

Le tableau présenté en page suivante synthétise ces orientations.

Pour les communes rurales, si certaines orientations sont soumises à une moindre application par rapport aux polarités, il est à noter que des efforts doivent être fournis par la commune sur certaines orientations fondamentales telles que celles relatives à la réduction de la consommation d'espaces ou à l'amélioration de la performance énergétique dans l'habitat.

Il est également à noter que pour les communes rurales l'effort demandée concernant la réalisation de logements sociaux est faible (objectif 3-4).

■ *L'acuité des orientations du PDH, selon les profils de communes*

	Chef-lieu	Principaux pôles urbains	Pôles structurants	Bourgs relais ou du périurbain	Communes rurales moyennement équipées	Communes rurales
Orientation 1. Conforter l'armature territoriale mayennaise au travers de politiques durables de l'habitat						
1.1 Maintenir le dynamisme des polarités de l'ensemble du département	••••	••••	••••	•••	••	
1.2 Promouvoir de nouvelles formes d'habitat pour répondre aux enjeux du développement durable et aux évolutions de la demande des ménages	•••	••••	••••	•••	••	••
Orientation 2. Amplifier la dynamique autour de l'amélioration de l'habitat et la mobilisation du parc vacant						
2.1 Poursuivre la démarche de transition énergétique engagée en Mayenne	••••	••••	••••	••••	••••	••••
2.2 S'assurer que les ménages vivent dans des logements confortables et économes en énergie	••	•••	•••	•••	•••	•••
2.3 Soutenir l'activité économique générée par l'amélioration de l'habitat	•••	•••	•••	•••	••	•
Orientation 3. Renforcer le parc social comme support des parcours résidentiels						
3.1 Coordonner tous les acteurs du logement social, de la demande à la production	•••	•••	•••	•••	•••	•••
3.2 Normaliser la gestion du parc social des collectivités locales		•	••	•••	••••	••••
3.3 Requalifier voire renouveler le parc social existant						
- Amélioration thermique	••••	••••	••••	••••	••••	••••
- Résidentialisation	••••	••••	•••	••		
- Démolitions	•	•	•	•		
3.4 Développer une offre ajustée aux besoins de demain	•••	•••	••••	•••	••	•
Orientation 4. Apporter des réponses adaptées aux personnes en situation de fragilité						
4.1 Répondre aux besoins générés par le vieillissement et la perte d'autonomie de la population :						
- L'adaptation	•••	•••	•••	•••	••	••
- La création d'une offre adaptée	•••	•••	•••	•••	•	

Synthèse de l'analyse du parc de logements et enjeux

A retenir

- **Un parc de logements en croissance permanente depuis les années 60 mais qui ne conduit pas à une croissance proportionnelle de la population du fait de la nécessité de prendre en compte un point d'équilibre** correspondant au nombre minimal de logements que doit réaliser la commune pour compenser notamment les effets de la diminution de la taille moyenne des ménages (point d'équilibre 2006-2011 = 12 logements).
- **Des taux de vacance et de résidences secondaires très faibles traduisant la pression foncière s'exerçant sur le territoire et son attractivité,**
- **Un parc de logements diversifié avec notamment un parc locatif bien représenté et attractif pour une population jeune,**
- *Un rythme de construction très irrégulier durant les 10 dernières années avec notamment un très fort ralentissement de la construction depuis 2014 du fait d'un manque de disponibilités foncières.*
- *Un Plan Départemental de l'Habitat qui donne un cadre intéressant pour la réflexion des élus concernant l'habitat.*

Enjeux

- *relancer la construction sur la commune stoppée depuis 2013-2014 en **définissant un rythme de construction annuel cohérent au regard de la demande d'installations et des objectifs du futur SCOT**, dans un souci de maîtrise de l'évolution démographique communale et ses incidences sur les équipements communaux et de renouvellement régulier de la population*
- *pour favoriser le parcours résidentiel sur la commune, **maintenir la diversité du parc de logements** tant en termes de typologie d'occupation que de mixité urbaine (diversité des tailles de parcelles)*

1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

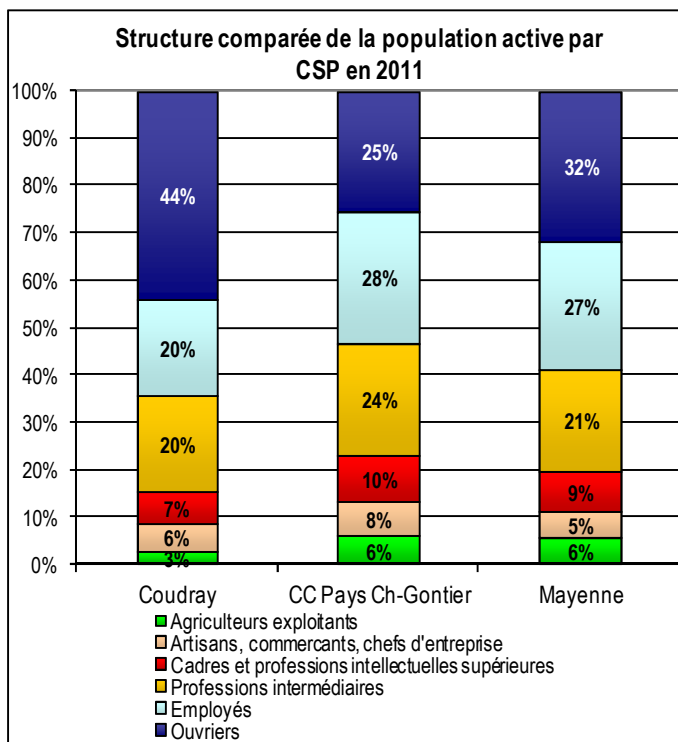
LA STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE¹

En 2011, la commune recensait 432 actifs.

Le taux d'activité sur la commune est en progression (81,7% en 2011 contre 79,6% en 2006) et largement supérieur à celui de la Communauté de communes (78%) et du département (75,2%).

Le taux d'activités montre également un relatif équilibre entre le taux d'activités des hommes ((82,7%) et celui des femmes (80,6%). L'écart entre ces deux populations est donc de 2 points alors qu'il est de 5,5 points sur la Communauté de communes et le département.

Le taux de chômage reste quant à lui modéré même s'il a connu une légère progression depuis 2006 (4,9% en 2011 contre 3,6% en 2006). Ce taux reste toutefois inférieur au taux communautaire (6%) et départemental (6,2%).



La répartition de la population active par catégories socio-professionnelles permet de connaître quelles catégories d'actifs Coudray accueille de manière préférentielle.

Le territoire communal est particulièrement attractif pour une population ouvrière, qui souhaite profiter de l'accessibilité aisée du territoire (notamment vers Château-Gontier) tout en bénéficiant de prix fonciers plus raisonnables et d'un cadre de vie plus rural.

Source : INSEE

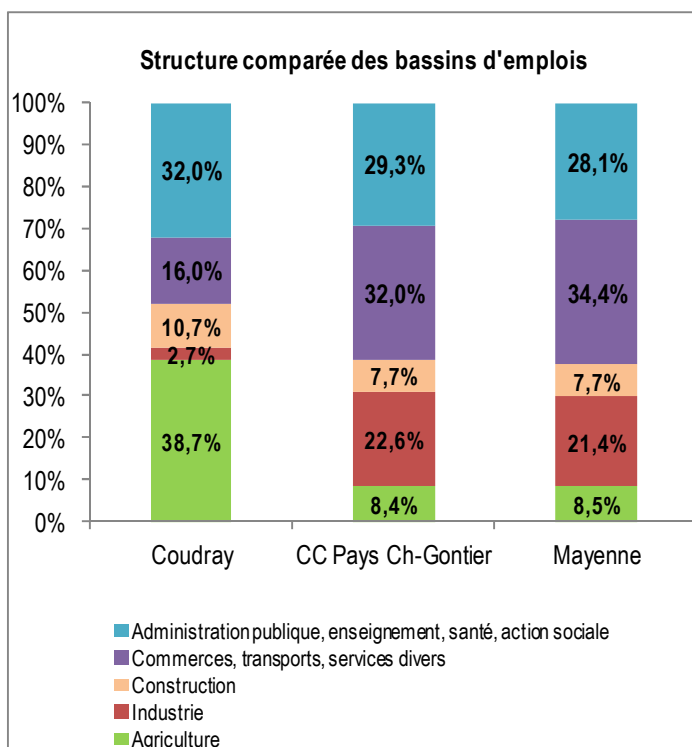
¹ La population active comprend la population ayant un emploi, les chômeurs et depuis le recensement de 1990, les militaires du contingent.

² Le taux d'activité correspond au rapport de la population active d'une commune sur sa population de plus de 15 ans.

**UN BASSIN D'EMPLOI
ÉQUILIBRÉ**

L'analyse du bassin d'emploi communal permet de déterminer la situation économique de la commune dans le fonctionnement des territoires auxquels elle est intégrée.

En 2011, la commune de Coudray recensait 25 entreprises sur son territoire (hors exploitations agricoles) pour un bassin d'emploi d'environ 130 emplois en 2011.



Source : INSEE

Concernant la structure du bassin d'emploi communal, il convient de noter :

◆ **Un secteur agricole toujours majeur**

Les emplois agricoles représentent toujours plus d'un tiers des emplois de la commune. Cette proportion confirme le caractère rural du territoire.

◆ **Un secteur secondaire (construction, industrie) faible**

Les caractéristiques du territoire restent peu attractives pour des entreprises de cette catégorie qui nécessitent notamment des capacités d'accueil et de circulation importantes.

◆ **Un secteur tertiaire (commerce et administration) relativement bien présent**

**UNE COMMUNE À
VOCATION
RÉSIDENTIELLE**

Le tableau ci-contre permet de définir le statut principal et la vocation de la commune.

La commune de Coudray paraît avoir un profil principalement résidentiel.

Nombre d'emplois	130
Population active occupée	408
Taux de concentration d'emploi*	31,9%
Actifs travaillant et résidant	74
Actifs entrant	56
Actifs sortant	334
Part des emplois occupés par des actifs résidant hors de la commune	43,1%

Cela se confirme à travers l'analyse de deux éléments :

- ◆ le fait qu'une large majorité des actifs résidents (plus de 80%) de la commune travaillent à l'extérieur, principalement sur l'agglomération de Château-Gontier ;
- ◆ un taux de concentration d'emploi faible (moins de 32%), ce qui signifie que la commune est théoriquement susceptible de fournir 1 emploi à un peu moins de 3 actifs résidant sur son territoire.

Ce profil doit être pris en compte dans le rythme de construction annuel d'habitat et des apports de population, pour les aménagements à venir.

Source : INSEE

**DES FLUX DOMICILE-
TRAVAIL IMPORTANTS**

En lien avec le profil économique périurbain de la commune, les flux migratoires journaliers ayant comme motif de déplacement le travail sont importants. Ces flux peuvent avoir des conséquences importantes sur l'environnement puisqu'une très large majorité de ces déplacements est réalisée en voiture.

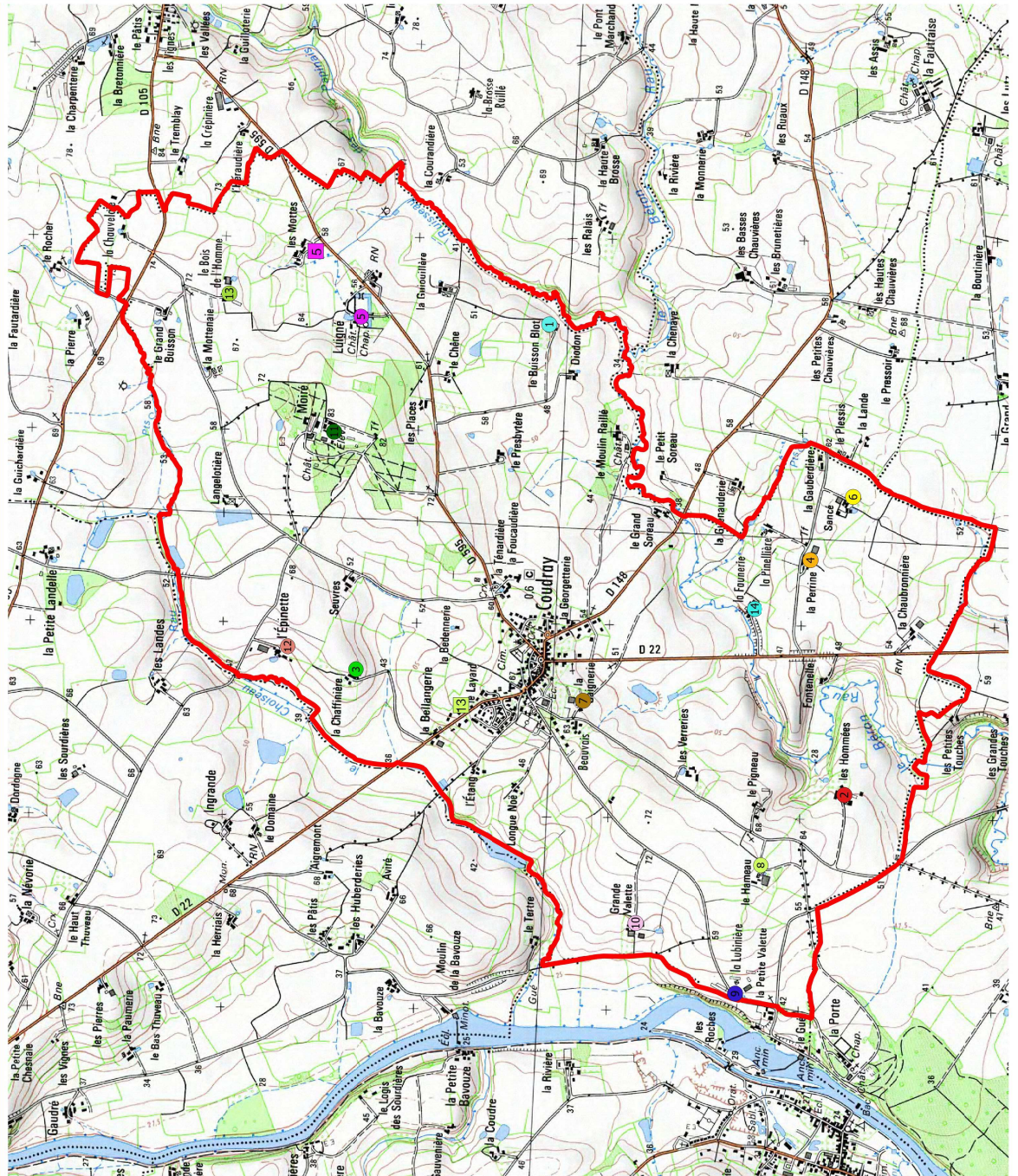
	Dans leur commune de résidence	Dans une autre commune du département	Hors du département	Total
Nombre d'actifs travaillant...	74	267	67	408
Pourcentage d'actifs travaillant...	18,1%	65,4%	16,4%	100,0%

Source : INSEE

Les emplois de la commune occupent moins d'un actif occupé sur 5.

Une majorité des actifs résidents travaille donc hors de la commune notamment sur l'agglomération de Château-Gontier mais également sur les départements voisins et proches du Maine-et-Loire et de la Sarthe.

Carte 1 - Localisation des sièges d'exploitation principaux et secondaires



Commune de COUDRAY

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE NATURELLE

- Sièges principaux**
- 2 - Lait
 - 3 - Lait
 - 4 - Lait
 - 8 - Lait
 - 9 - Lait
 - 10 - Lait
 - 14 - Lait
 - 6 - Lait Bio
 - 1 - Viande bovine
 - 7 - Viande bovine
 - 13 - Viande bovine
 - 5 - Viande bovine Bio
 - 11 - Volailles
 - 12 - Céréales

- Sièges secondaires**
- 5
 - 13

0 0.5 1 km

Echelle : 1:20 000

Réalisation : 11/5/2015

Fond de plan : SCAN25 ©IGN 2013

TYPLOGIE DES EXPLOITATIONS

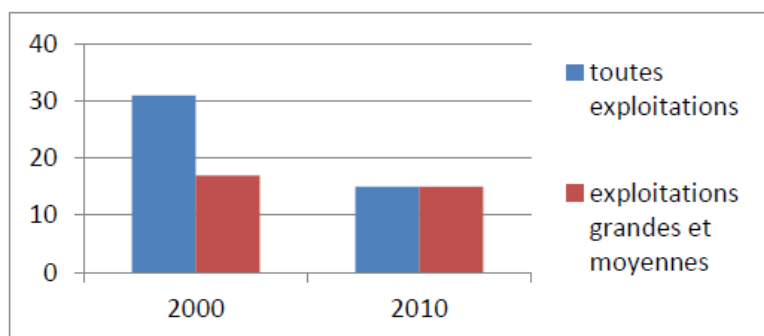
Source : diagnostic Chambre d'Agriculture de la Mayenne , mai 2015

1- Nombre d'exploitations

La commune de Coudray s'étend sur une superficie totale de 1101 hectares et une surface agricole évaluée à 858ha.

A ce jour, on dénombre **14 exploitations** agricoles différentes qui ont leur siège principal sur la commune (cf. carte 1 : Localisation des sièges principaux et secondaires).

Figure 1 : Evolution du nombre d'exploitations (source RA 2010).



Lors du recensement agricole de 2000, 31 exploitations avaient été dénombrées (dont 17 moyennes ou grandes exploitations). Au dernier recensement agricole en 2010, le nombre total d'exploitations était de 15 (relevant toutes de la catégorie moyennes ou grandes).

Nous n'avons pas identifié de siège d'exploitation secondaire sur la commune rattaché à une exploitation dont le siège social serait situé en dehors de la commune.

Deux exploitations de la commune mettent en valeur un site secondaire avec des bâtiments d'élevage ou de stockage fourrages (en plus de leur siège principal).

2- Actifs agricoles

Les 14 exploitations considérées comptent en moyenne 1,4 actif par exploitation hors salariat.

Au total, elles réunissent **21 chefs d'exploitations** dont 1 à titre secondaire et 20 à titre principal.

57 % des 14 exploitations ne comportent qu'un seul actif.

50 % des exploitations sont également employeurs de main d'œuvre salariée à temps complet ou partiel, en employeur direct ou par le biais d'un groupement d'employeurs.

3- Forme juridique des exploitations

La proportion d'exploitations individuelles sur la commune de Coudray se rapproche de celle constatée à l'échelle du canton de Bierné mais est supérieure à celle constatée à l'échelle du

département.

Figure 2 : Répartition des 14 exploitations considérées selon leur forme juridique

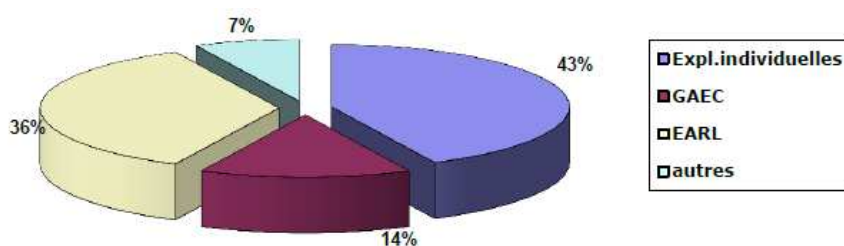


Tableau 1 : Proportion des exploitations selon la forme juridique (en %)

	Coudray*	Canton de Bierné**	Département**
Exploitations individuelles en %	43	55	32
Formes sociétaires en %	57	45	68
Dont EARL	36	31	32
Dont GAEC	14	11	27

* d'après les données déclarées lors de l'enquête du groupe de travail

** d'après les données PAC 2013

4- Surfaces agricoles

La SAU de la commune s'élève à 858 ha (données PAC 2014) ce qui représente 78 % du territoire communal (1 101 ha) à comparer à la moyenne départementale d'utilisation du territoire de 76 %.

La surface totale PAC a chuté rapidement entre 2000 et 2010 pour se stabiliser depuis. La perte de surface s'élève à 32ha.

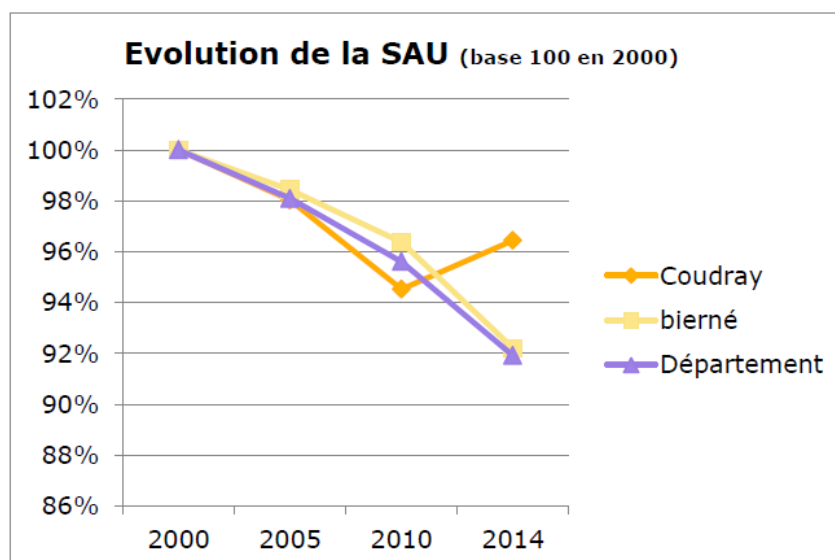


Figure 3 : Evolution de la SAU d'après données PAC

La taille moyenne des exploitations est de 75 ha en 2010 ce qui situe la commune nettement au-dessus de la moyenne

départementale de 56 ha. Contrairement au canton de Bierné sur lequel on constate une augmentation de la SAU de 100 % entre 1988 et 2010, la commune de Coudray a vu ses surfaces moyennes d'exploitation augmenter de 10 %.

Tableau 2 : Surface moyenne des exploitations (Source : RA)

Surface moyenne des exploitations	1988	moyenne 2000 *	2010
Coudray	68	69	75
Bierné	41	79	81
Mayenne	38	54	56

(*) : Il s'agit d'une moyenne entre 2 données du RA : celle des exploitations dites « professionnelles » recensées dans le RA de 2000 et celle des exploitations dites « grandes et moyennes » du RA 2000. Les exploitations professionnelles sont les structures avec un nombre d'UTA > 0,75 et une marge brute standard > 12 ha équivalent blé. Les grandes et moyennes exploitations sont définies par un chiffre d'affaire > à 25 000 €.

**DÉMOGRAPHIE
AGRICOLE ET
PERSPECTIVES
D'ÉVOLUTION**

1- Exploitants agricoles

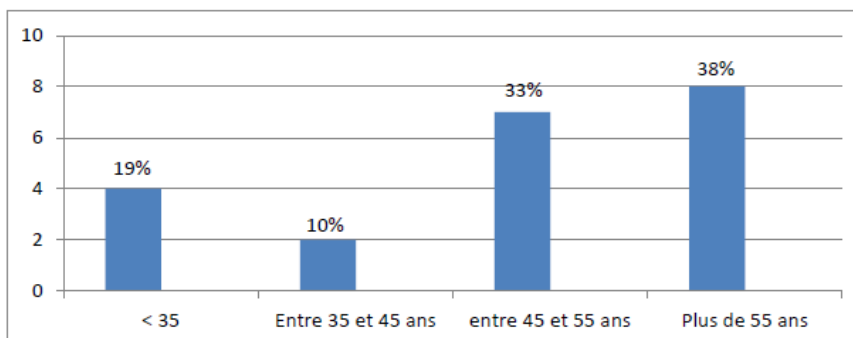
L'âge moyen des 21 chefs d'exploitation est de 47 ans ce qui est comparable aux âges moyens des communes étudiées précédemment.

Le plus jeune a 27 ans et le plus âgé, 63 ans.

La commune de Coudray se distingue par sa proportion de plus de 55 ans qui est nettement plus élevée que la moyenne départementale.

Le graphique ci-dessous indique la répartition selon leur âge.

Figure 4 : Nombre d'exploitants par classe d'âge

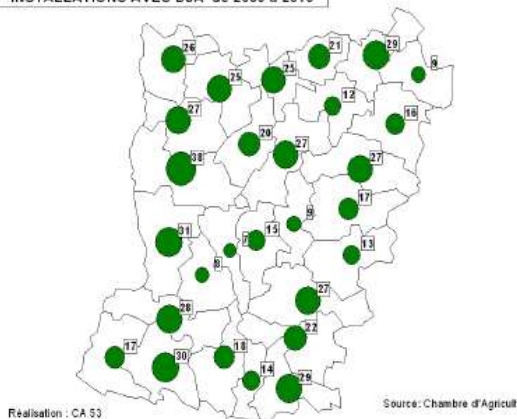


52 % des agriculteurs de la commune ont 50 ans et plus, dont 38 % ont 55 ans ou plus. Cette proportion est supérieure à celle constatée au niveau du département (43 % pour les 50 ans et plus et 24 % pour les 55 ans et plus). Source : Données MSA 2013

Cette particularité soulève la question de la transmission-installation des exploitations de la commune.

2 installations aidées (avec les aides publiques jeune agriculteur) ont été enregistrées entre 2009 et 2013 sur la commune de Coudray.

INSTALLATIONS AVEC DJA de 2009 à 2013

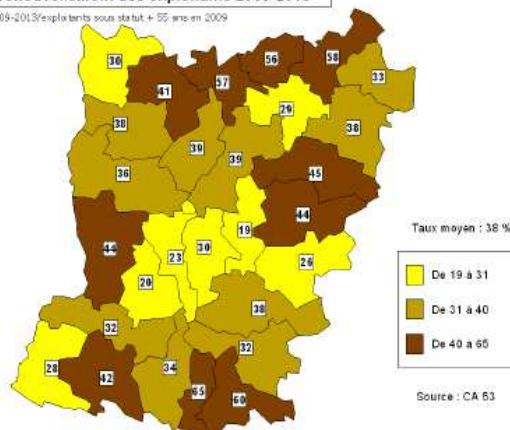


Réalisation : CA 53

Source : Chambre d'Agriculture

Taux de renouvellement des exploitants 2009-2013

Taux = DJA 2009-2013 / exploitants sous statut + 55 ans en 2009



Taux moyen : 38 %



Source : CA 53

2- Perspectives d'évolution pour les plus de 55 ans

Sur les 14 exploitations dont le siège principal est sur la commune, 4 d'entre elles comptent un exploitant de plus de 55 ans parmi le plus jeune des associés, soit 28 % de l'ensemble des exploitations étudiées. Sur ces 4 exploitations, 2 ont le statut d'exploitation individuelle, 2 sont sous forme sociétaire (2 EARL). A noter que dans les 2 EARL, les associés sont tous âgés de plus de 55 ans.

Ces exploitations seraient majoritairement destinées à l'installation d'un jeune agriculteur.

Parmi les 4 exploitations concernées, on compte :

- ◆ **2 exploitations individuelles**, dont :
 - 1 avec une reprise en installation probable (n° 12)
 - 1 avec une installation souhaitable (1 successeur envisagé mais sans engagement) (n° 7)
- ◆ **2 exploitations sociétaires** :
 - 2 exploitations où des installations sont envisageables mais sans successeurs connus à ce jour (n° 3 et 6)

Remarque : le type de reprise d'une exploitation (agrandissement d'autres exploitations ou installation d'un jeune agriculteur) ne préjuge pas du devenir des bâtiments de l'exploitation.

PRODUCTIONS AGRICOLES

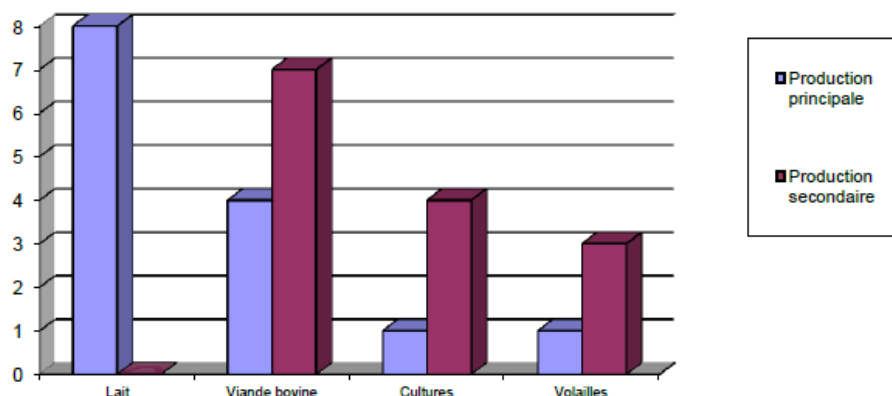
1- Productions

Cf. annexe, carte 1 : Localisation des sièges principaux et secondaires

D'après les informations recueillies auprès du groupe de travail, les principales productions du département se retrouvent dans les activités dominantes rencontrées sur la commune de Coudray.

Les exploitations agricoles de Coudray sont majoritairement orientées vers la production laitière (cf. fig. 5). La viande bovine est également bien présente.

Figure 5 : Productions principales et secondaires des 14 exploitations considérées



En complément, actuellement 3 exploitations font de la commercialisation en vente directe :

- **viande bovine** :
 - . à l'EARL du Choiseau, implantée à la Chaffinière
 - . chez M. FOLLIOU à la Gaignerie.
- **oeufs** chez M. HUET à la Grande Valette.

La production laitière est présente, au titre de la production principale, dans 8 exploitations, soit 57 % des exploitations enquêtées de la commune.

La viande bovine est présente dans 78 % des exploitations enquêtées, soit en production principale (4 exploitations), soit en production secondaire (7).

Au total, 93 % des exploitations ont, au moins, une activité d'élevage bovin.

Les cultures de vente, sont généralement complémentaires à une activité d'élevage à l'exception d'une exploitation où elle est l'activité principale.

On dénombre 4 productions avicoles, dans un cas en production principale mais le plus souvent en production complémentaire.

Enfin, 8 exploitations sur 10 ont plusieurs productions.

2- Démarches spécifiques de qualité

Les filières de qualité de type Label Rouge sont bien représentées sur la commune (4 exploitations hors agriculture biologique).

Il faut également souligner la forte présence d'exploitation en production biologique ou en cours de conversion (3 exploitations de la commune).

Au final une exploitation sur 2 de la commune de Coudray est engagée dans un signe de qualité (Label ou Bio).

3- AOC et IGP

Le territoire de Coudray est intégré dans le périmètre de plusieurs appellations d'origine contrôlée (AOC) et d'indications géographiques protégées (IGP) :

- **2 Appellations d'Origine Contrôlée (AOC)** : Bœuf Maine-Anjou, Pommeau du Maine
- **8 Indications Géographiques Protégées (IGP)** : Bœuf de Maine, Oie d'Anjou, Volailles de Loué, Volailles du Maine, Œufs de Loué, Cidre de Bretagne ou Cidre breton.

LES ACTIVITÉS ARTISANALES, INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES

La commune de Coudray dispose d'un potentiel économique relativement intéressant à l'échelle d'une commune rurale.

Comme le présentent les cartographies en pages suivantes :

- les activités commerciales et de services et notamment les commerces de proximité sont concentrées dans le bourg et même au sein de l'unité urbaine centrale (centre-bourg), qui constitue le cœur de la vie commerciale du territoire. Combinée avec la présence d'habitat et d'équipements, ce cœur de bourg est caractérisé par une forte mixité fonctionnelle et constitue le pôle d'attractivité principal de la commune, induisant des besoins de déplacements quotidiens importants.
- la majorité des activités artisanales sont localisées dans le bourg de Coudray. Certaines sont situées au cœur de la trame urbaine et des secteurs d'habitat : il s'agit d'activités générant peu de nuisances. Le plus grand nombre d'entre elles sont toutefois concentrées dans une zone à vocation spécifique d'activités artisanales : **la zone de la Georgetterie.**

Zone de la Georgetterie



En entrée sud du bourg, la zone de la Georgetterie est une zone artisanale de proximité, qui accueille plusieurs artisans locaux dans un secteur spécifiquement aménagé pour eux et facilement connecté à la RD n°22 et à la RD n°148.

D'une surface globale d'environ 3 ha, la zone a été en grande partie rempli durant les 15 dernières années et a notamment accueilli 2 nouvelles entreprises ces trois dernières années. Environ 5500m² sont toujours disponibles à la commercialisation et à l'installation de nouvelles activités.

Sur le reste du territoire, quelques activités sont recensées comme le montre la carte de la page ci-contre.

Parmi elles, l'activité de l'entreprise Manceau Environnement, implantée au lieu-dit « les Epinettes » constitue un cas particulier. Cette entreprise constitue en effet le 1er employeur de la commune avec plus d'une vingtaine de salariés.

Cette entreprise est spécialisée dans les activités suivantes :

- valorisation des effluents liquides et solides (d'origine urbaine, industriel ou d'élevage) en milieu agricole par épandage.
- exécution de tous travaux de terrassement, création de stockage géomembrane ou béton, drainage de parcelles agricoles et travaux agricoles (moisson et ensilage).

Le site couvre près de 6 ha et domine le Choiseau. Au sud, le développement de l'entreprise est contraint par le passage du gazoduc Feneu-Laval.

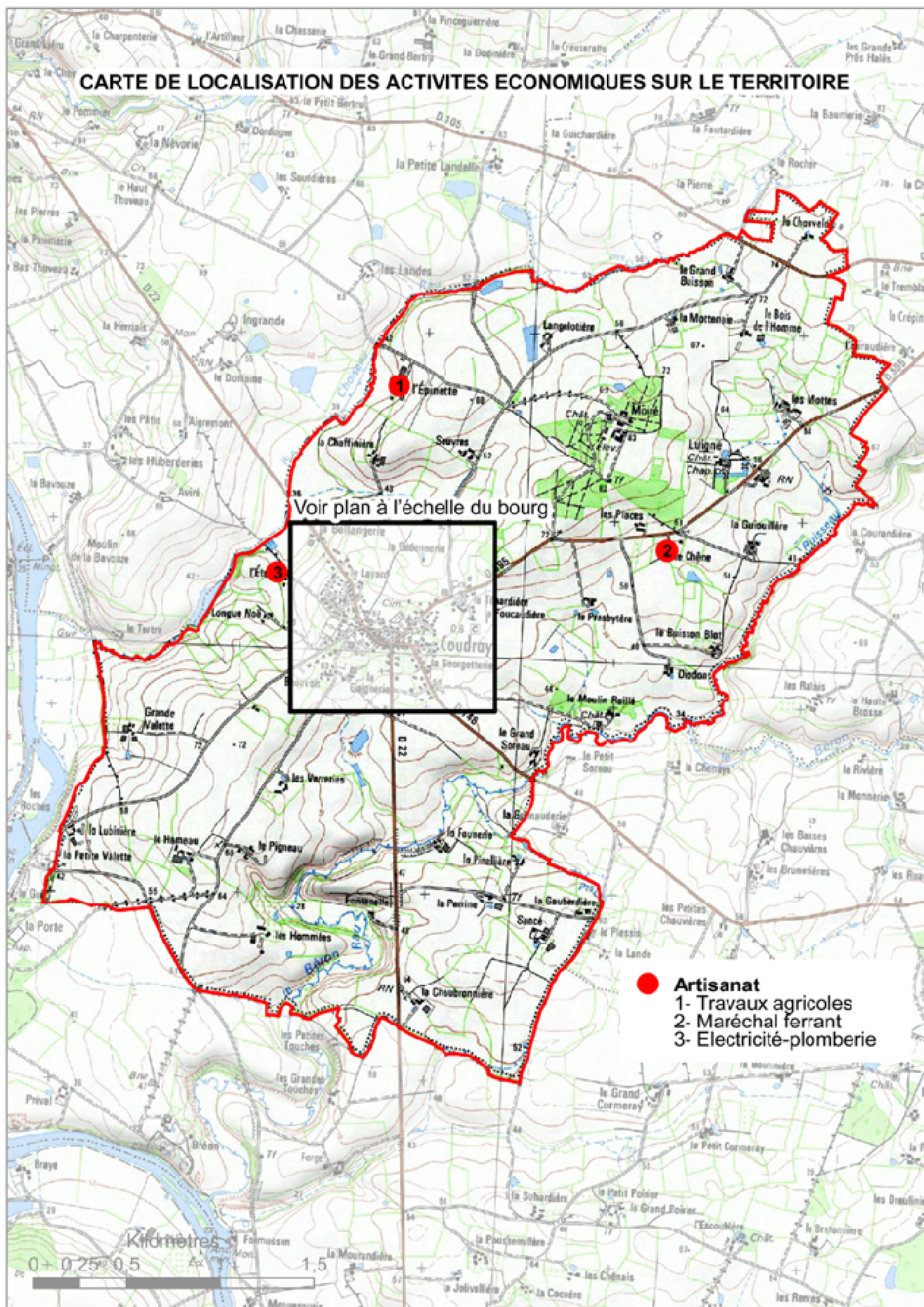
Vue aérienne du site de l'entreprise Manceau aux Epinettes



Il est à noter que l'entreprise s'est développée en lien avec une exploitation agricole toujours en activité (cf. diagnostic agricole ci-avant).



CARTE DE LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE



LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES

Malgré la relative proximité de la Mayenne, axe porteur du développement touristique dans le département, la commune a jusqu'à présent peu valorisé son potentiel touristique.

La commune ne recense en effet à ce jour aucun hébergement touristique sur son territoire de type gîte ou ferme-auberge.

Il est toutefois à noter que plusieurs circuits de randonnée existent sur le territoire (*cf. partie 1-5 - Transports et déplacements*).

Synthèse de l'analyse socio-économique et enjeux

A retenir

- **Une commune au profil résidentiel** et au sein de laquelle l'essentiel des résidents travaillent à l'extérieur du territoire communal.
- **Un bassin d'emploi modéré** (130 emplois en 2011) **mais diversifié**
- **Une activité agricole encore très présente sur le territoire** avec la présence de 14 exploitations en 2015 dont l'activité reste principalement tournée vers la polyculture-élevage. Un siège d'exploitation est localisé en continuité directe du bourg de Coudray (la Gaignerie).
- **Un potentiel touristique inexploité malgré la proximité de la vallée de la Mayenne**
- **Des activités commerciales, de services et artisanales aujourd'hui concentrées pour l'essentiel dans le bourg et notamment son cœur de bourg pour les activités commerciales et la zone d'activités de la Georgetterie pour les activités artisanales.**
- **Une activité de premier ordre aux Epinettes : l'entreprise Manceau, premier employeur de la commune.**

Enjeux

- conforter l'économie communale en définissant des conditions d'accueil et de développement des entreprises actuelles ou futures,
- définir les besoins de développement de la zone d'activités de la Georgetterie
- préserver la dynamique commerciale de proximité dans le cœur de bourg en renforçant les moyens d'accessibilité douce à ces éléments,
- appréhender la situation et les besoins de l'entreprise Manceau aux Epinettes pour pérenniser une activité essentielle du territoire communal,
- prendre en compte les besoins des exploitations agricoles au regard de leurs évolutions prévisibles et de leur projet de développement. Une attention particulière doit être portée sur l'exploitation agricole localisée à proximité du bourg.
- prendre en compte la fonctionnalité de l'activité agricole (unité et proximité du parcellaire par rapport à l'exploitation, pérennité de l'exploitation) dans le choix des secteurs de développement,
- accroître la valorisation du potentiel touristique du territoire.

1.5 - EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE

EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

LISTE DES ÉQUIPEMENTS SUR LA COMMUNE

La commune de Coudray fait état d'un niveau d'équipements modéré mais attractif.

La carte de localisation des équipements est présentée en page 61. Cette carte montre une concentration exclusive des équipements publics dans le bourg, au sein d'un périmètre relativement restreint.

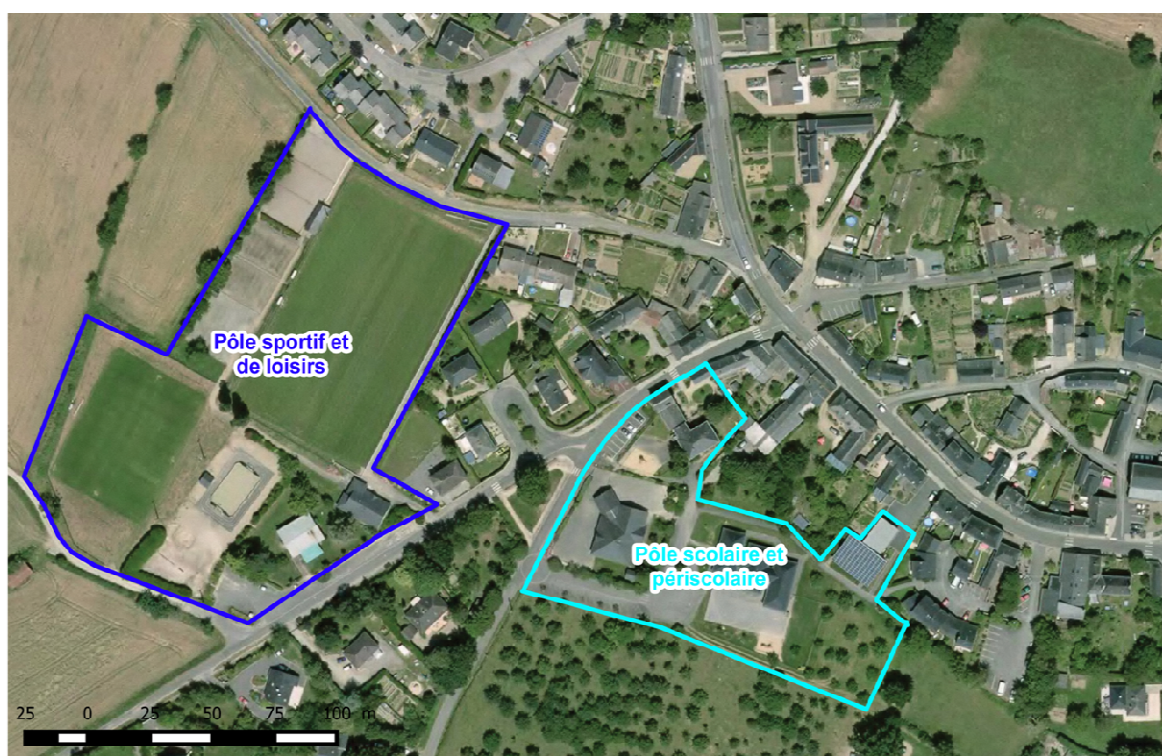
Plus spécifiquement, il est possible de noter :

♦ **des équipements scolaires et périscolaires, qui garantissent une attractivité de la commune auprès de jeunes ménages**

Le pôle scolaire et périscolaire de Coudray est implanté au sud du cœur de bourg. Il accueille :

- l'école maternelle,
- l'école primaire,
- le restaurant scolaire,
- la bibliothèque,
- l'accueil périscolaire.

L'école publique des Corylis a accueilli 126 élèves à la rentrée 2015 répartis dans 7 classes. Certains d'entre eux viennent des communes voisines de



TYPLOGIE DES ESPACES RECREATIFS DU BOURG



◆ Le pôle sportif et de loisirs

A proximité du pôle scolaire, le pôle sportif et de loisirs s'est développé en limite est du bourg.

Il accueille 2 terrains de foot, un terrain multisport, un terrain de pétanques, une salle de réunion et les vestiaires.

◆ La zone de loisirs de l'étang de la Bedennerie



Au nord du bourg, à proximité des derniers quartiers réalisés sur la commune, la zone de l'étang constitue un espace de loisirs de grande qualité, aisément accessible depuis les zones d'habitat par un maillage de cheminements doux au premier rang desquels le chemin de la Croix.

L'aménagement sobre de la zone a permis de conserver un caractère très naturel au site en faveur de la promenade et des jeux.

◆ Les autres espaces récréatifs du bourg

Chaque quartier a donné lieu à la création d'espaces publics « verts » de proximité et de convivialité. Ils sont exposés sur la page ci-contre.

Il s'agit d'espaces publics de taille plus ou moins importante mais qui constituent des lieux de rencontre interquartiers.

Le plus grand d'entre eux, l'espace vert du quartier des Euches présente une position stratégique entre deux importants quartiers d'habitat. Toutefois, son aménagement est désormais quelque peu « daté » et mériterait d'être revu afin de renforcer son attractivité.

Espace vert des Euches



Les autres espaces verts sont souvent nés d'espaces résiduels des lotissements. Ils en résultent des espaces parfois de taille réduite, parfois non ou peu aménagés, parfois isolés, qui laissent des doutes quant à leur appropriation par la population.

Espaces verts du quartier de l'Etoile : aire de jeux isolée au fon du lotissement et espace au milieu du réseau viaire



Il convient de noter d'une manière générale que les principaux pôles d'attractivité de la commune en matière d'équipements et de loisirs sont localisés sur les lisières du bourg :

- le pôle sportif et de loisirs et le pôle scolaire en lisière sud-est, à l'écart des principales zones d'habitat de la commune,
- la zone de l'étang de la Bedennerie en lisière nord.

LES PROJETS DE LA COMMUNE

Afin de répondre aux besoins de la population, la commune conduit une réflexion quant à la création ou à l'adaptation de certains équipements publics, en collaboration avec le CAUE de la Mayenne, notamment :

- le transfert de la mairie dans les locaux de la bibliothèque du fait des problèmes d'accessibilité des locaux actuels de la mairie,
- le transfert de la bibliothèque au lieu et place de l'accueil périscolaire,
- la création d'un nouvel accueil périscolaire près de l'école maternelle. Sur ce point, la proximité de l'exploitation agricole de la Gaignerie située à moins de 100 mètres du site envisagé risque de faire obstacle à la création du projet,
- le transfert du foyer des jeunes dans la salle de la Marelle, actuellement à usage associatif.

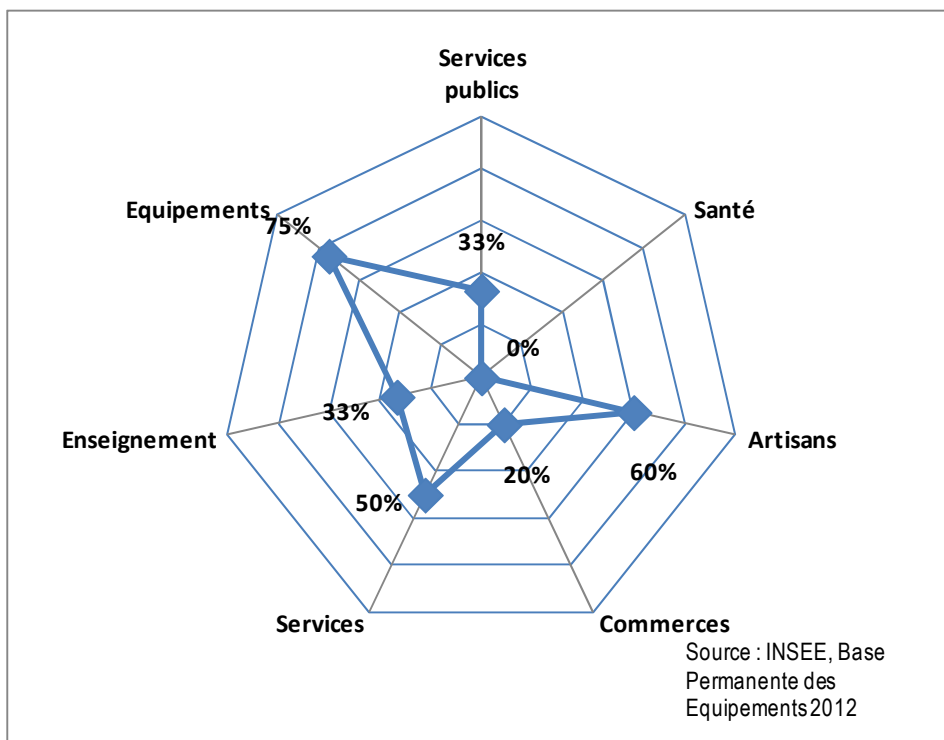
DEGRÉ D'ÉQUIPEMENT COMMUNAL

Pour définir le degré d'équipement de la commune, sept grands domaines ont été identifiés :

- services publics,
- santé,
- artisanat,
- commerces,
- services,

- enseignement,
- équipements.

Pour apprécier le degré d'équipement de la commune, une quarantaine d'équipements, services, commerces structurants de référence doit être recensée.



La commune de Coudray dispose d'un degré d'équipement global de 33% (13 équipements sur 39).

Il s'agit d'un niveau d'équipement modéré mais cohérent au regard du poids démographique de la commune.

Plus spécifiquement, il est possible de noter :

- une très bonne représentation en matière d'artisanat et d'équipements,
- un niveau de commerce modéré (commerce de proximité),
- l'inexistence de services de santé peut expliquer la faible représentation de la population de 75 ans et plus dans la population globale, cette population préférant se rapprocher des pôles urbains mieux dotés en services médicaux et paramédicaux.

La population communale reste globalement fortement dépendante de pôles d'équipements extérieurs. Il est à noter que le niveau d'équipement atteint 100% sur Château-Gontier, qui constitue le principal pôle attractif du territoire.

DESSERTA DE LA COMMUNE EN EAU POTABLE

♦ Organisation administrative

L'alimentation en eau potable sur le territoire de Coudray est à la charge du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de Bierné, dont le siège est situé à Bierné et qui réunit et assure l'alimentation en eau potable de 29 communes sur les départements de la Mayenne et du Maine-et-Loire.

L'exploitation et l'alimentation sont assurées par SAUR France.

En 2014, l'eau distribuée provient exclusivement d'un prélèvement dans les eaux superficielles de la Mayenne localisé sur la commune de Daon.

Ouvrage	Débit nominal [m³/h]	Prélèvement 2013 [m³]	Prélèvement 2014 [m³]	Variation 2013/2014	Observations
Prélèvement de DAON Prélèvement d'eau de surface	400	1 211 095	1 211 647	+0,05 %	

En 2014, la commune de Coudray recensait 359 abonnés.

Une partie de l'eau captée est destinée à des exportations vers les syndicats voisins.

Export vers	Exporté en 2013 [m³]	Exporté en 2014 [m³]
AZE		
CHATEAUNEUF sur SARTHE	8 493	21 116
JUVARDEIL		
SGEAU DE CHATEAU GONTIER		
SGEAU DE CHATEAU GONTIER - Territoire n°1	41 753	36 951
SIAEP DE GREZ EN BOUERE	5 251	889
SIAEP DE GREZ EN BOUERE	15 847	8 716
SIAEP de MIRE/MORANNES	13 712	3 094
SIAEP de TIERCE		
SIAEP du SEGREEN	13 256	13 922
SIAEP LOIR ET SARTHE	11 710	3 939
Volume total exporté	- 110 022	- 88 627

GESTION DES EAUX USÉES

Les eaux usées de la commune sont collectées et acheminées vers deux stations d'épuration :

- au nord du bourg, une station d'épuration de type « lagunage » d'une capacité nominale de 167 équivalents-habitants,
- au sud du bourg, une station d'épuration de type « lagunage » d'une capacité nominale de 650 équivalents-habitants.

Fin 2013, la population raccordée représentait 455 équivalents-habitants. Considérant le peu de constructions réalisées sur la

commune depuis 2013, il est possible de considérer que le charge actuelle est similaire aujourd'hui.

La station était conforme en équipement et en performance.

Par ailleurs, une partie de la population de la commune n'est pas raccordée au réseau collectif et possède un assainissement non collectif ou autonome pour l'épuration des eaux usées. La collectivité responsable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier.

Ceci est notamment le cas pour les constructions localisées en bordure de la route de Château-Gontier, au nord-ouest du bourg.

LE TRAITEMENT DES DÉCHETS

La gestion des déchets de la commune de Coudray relève de la compétence de la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier.

Le Pays de Château-Gontier s'est lancé dans un programme ambitieux de réduction des déchets et d'augmentation du tri sélectif : « Trilogic ».

La collecte des ordures ménagères est effectuée régulièrement le jeudi en campagne et le vendredi en agglomération de chaque semaine chez l'habitant.

Le tri sélectif est effectué. Les déchets recyclables (plastiques, boîtes métalliques, briquettes et cartonnettes, journaux, revues et magazines) sont collectés dans les sacs jaunes (disponibles en Mairie ou au siège de la Communauté de Communes) un jeudi ou un vendredi sur 2.

Le tri du verre s'effectue par apport volontaire dans des conteneurs mis à disposition de la population.

Enfin, il est également possible d'acquérir un composteur ou un lombricomposteur par le biais de Communauté de Communes afin de traiter les déchets alimentaires biodégradables (biodéchets).

La Communauté de Communes dispose de 2 déchèteries ouvertes à tous les habitants du territoire (particuliers et professionnels). La déchetterie la plus proche de Loigné sur Mayenne se situe à Azé (ZI de Bellitourne).

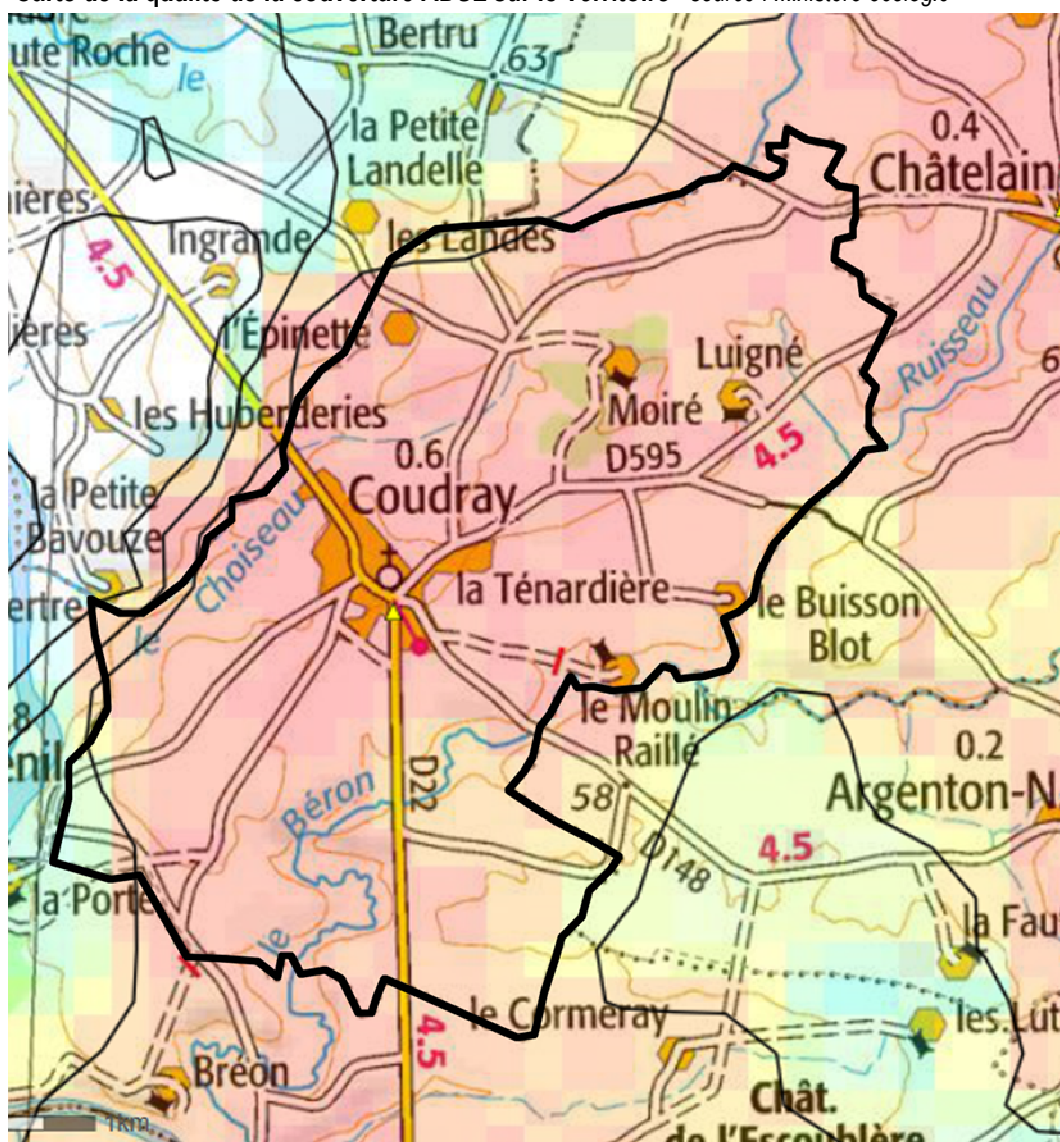
Il est également rappelé l'existence du plan départemental de prévention et de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics (PDPGDBTP) approuvé le 26 mars 2015.

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les communications numériques constituent un élément d'attractivité majeur d'un territoire tant pour les entreprises mais également pour les particuliers.

La qualité du réseau et de la desserte est globalement bonne sur le territoire.

Carte de la qualité de la couverture ADSL sur le Territoire - source : Ministère écologie



L'Etat, dans le cadre d'un programme national de déploiement du très haut débit, a fixé pour objectif final que tous les foyers aient accès à un service très haut débit grâce à la fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire.

Le calendrier affiché est « l'accès au très haut débit sur l'ensemble du territoire en 2025 ».

Il est rappelé que, depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme, notamment les PLU, déterminent à l'échelle locale,

les conditions permettant d'assurer le développement des communications numériques.

A ce titre, le PLU doit prendre en compte le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) du département de la Mayenne qui a été approuvé le 4 février 2011. La prise en compte de ce schéma doit contribuer aux choix de zones propices d'aménagement (zone d'activités, services, habitat, etc.) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

Synthèse de l'analyse des équipements et enjeux

A retenir

- **Des équipements publics récents et attractifs** notamment auprès d'une population jeune par la qualité et le nombre des équipements scolaires et périscolaires,
- **Des espaces de loisirs de proximité ou de rayonnement à l'échelle du bourg.** Les principaux secteurs de loisirs sont toutefois localisés sur les lisières du bourg.
- **Plusieurs projets communaux en faveur du confortement du niveau d'équipement communal**
- Des équipements et services d'alimentation en eau potable, de gestion des eaux usées et de traitement des déchets qui permettent d'envisager la poursuite du développement démographique,
- **Une desserte par les réseaux de communication électroniques globalement bonne** sur le territoire avec un réseau plus performant au niveau du bourg.

Enjeux

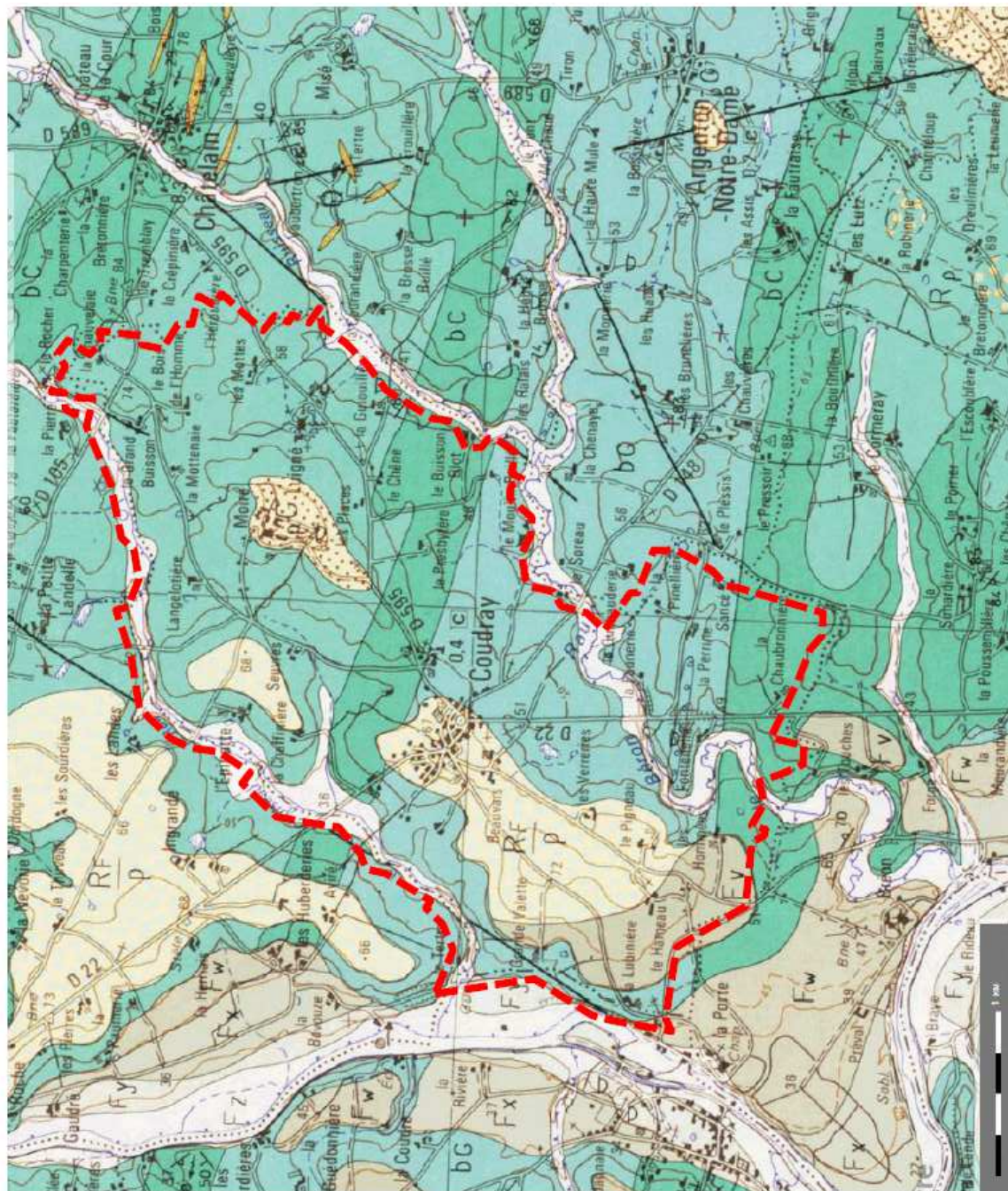
- prendre en compte le niveau actuel d'équipements et ses capacités d'adaptation dans le projet de développement démographique de la commune dans les années à venir,
- réfléchir aux possibilités de renforcement des liaisons douces vers les pôles d'équipements et de loisirs principaux de la commune,
- faciliter la mise en œuvre des projets d'équipements envisagés par la commune,
- envisager le développement de l'habitat et des activités dans les secteurs les mieux desservis par les réseaux de communications électroniques et notamment dans le bourg.

VOLET N° 2

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL
DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE	PAGE 79
2.2 - RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION	PAGE 101
2.3 - POLLUTION ET NUISANCES	PAGE 107
2.4 - RISQUES MAJEURS	PAGE 113
2.5 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	PAGE 121
2.6 - CONTEXTE PAYSAGER	PAGE 131
2.7 - CONTEXTE ARCHITECTURAL ET URBAIN	PAGE 145
2.8 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE	PAGE 163
2.9 - SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	PAGE 167

GEOLOGIE DE COUDRAY



Source : BRGM

2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE

CONTEXTE GÉOLOGIQUE

Sources : BRGM

bG : Grauwackes du Briovérien

bC : Grès fins, carbonates et siltites grises du Briovérien

bS : Siltites vertes du Briovérien

RF/p : Ancienne nappe alluviale

pC : Galets du Pliocène

Selon la carte géologique de Coudray (1/50 000), la commune est majoritairement constituée de formations datant du Briovérien ainsi que d'anciennes terrasses d'alluvions et d'un îlot de galets du Pliocène :

a) La majeure partie du territoire communal repose sur des couches de :

- Formations de Grauwackes du Briovérien (bG), ces roches verdâtres sont riches en feldspath et en quartz. Cette formation est constituée d'alternance de grauwackes et d'interlits de siltites vertes.

- Formations des alternances silto-gréso-carbonatés (bC), dont la couche la plus superficielle est composée de grès fins noirs, de grès fins silicieux gris -noirs, de carbonates et de siltites grises à débit ardoisier.

- Formation de siltites vertes (bS), composée de siltites fines argileuses et homogène.

b) Au sud-ouest de la commune on trouve une formation d'un ancien dépôt fluviatile recouvrant des dépôts du Pliocène (RF/P).

c) Au niveau du château de Moiré se trouve une formation de galets du Pliocène, correspondant au rivage d'une ancienne mer, composée majoritairement de quartz.

CONTEXTE HYDROGÉOLOGIQUE

Sources : SAGE de la Mayenne

Deux types d'aquifères sont présents sur le territoire du SAGE :

- **Aquifères des nappes alluviales**

Les alluvions de la paléo-Mayenne se situent actuellement dans un contexte topographique de plateau suite à l'enfoncement récent de la Mayenne et de ses affluents, qui recourent largement leur substratum.

Ces formations peuvent constituer de petits aquifères perchés, drainés par des sources de faible débit ou des zones de suintement situées à flanc de coteau. Les alluvions récentes sont sableuses et argileuses et ne sont pas exploitables.

- **les aquifères des roches du socle**

Ils sont constitués par deux niveaux superposés et connectés : du haut vers le bas, les altérites (roche altérée) et la roche fissurée. Ces deux niveaux sont interdépendants mais n'ont pas les mêmes caractéristiques hydrodynamiques : la roche altérée est plutôt argileuse et capacitive alors que l'horizon fissuré est plus transmissif.

En général, les puits fermiers captent l'eau des altérites alors que les forages traversent les deux niveaux (altérites et roche fissurée).

Une étude du BRGM de 1997 a montré que les ressources en eau et les débits potentiels sont assez importants en Mayenne.

- **Les aquifères tertiaires**

Les formations tertiaires (sables dans le secteur de Mayenne et au sud du bassin), souvent superficielles, peuvent constituer localement des petits aquifères à débits intéressants.

L'alimentation de ces aquifères s'effectue principalement par l'infiltration des précipitations sur le bassin. Cependant, la qualité des eaux captées est souvent mauvaise, en raison de la faible protection naturelle de ces nappes superficielles.

CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

La commune est localisée en totalité dans le bassin versant de la Mayenne, qui longe la limite ouest du territoire communal sans le traverser.

Sur le territoire communal, le réseau hydrographique est composé :

- ◆ de deux affluents de la Mayenne :
 - le Choiseau, qui dessine la limite nord du territoire communal. Il s'écoule dans un vallon au relief ponctuellement marqué,
 - le Béron, au sud, qui traverse le territoire communal en entaillant profondément le plateau agricole.
- ◆ du ruisseau des Papinais, qui dessine la limite nord-est du territoire communal et qui est lui-même un affluent du Béron.
- ◆ de petits rus et cours d'eau temporaires traversant et irriguant le plateau agricole.

• La Mayenne

La Mayenne (200 km) prend sa source au pied du Mont des Avaloirs à 293 mètres d'altitude. Elle rejoint la Sarthe pour former la Maine au nord d'Angers.

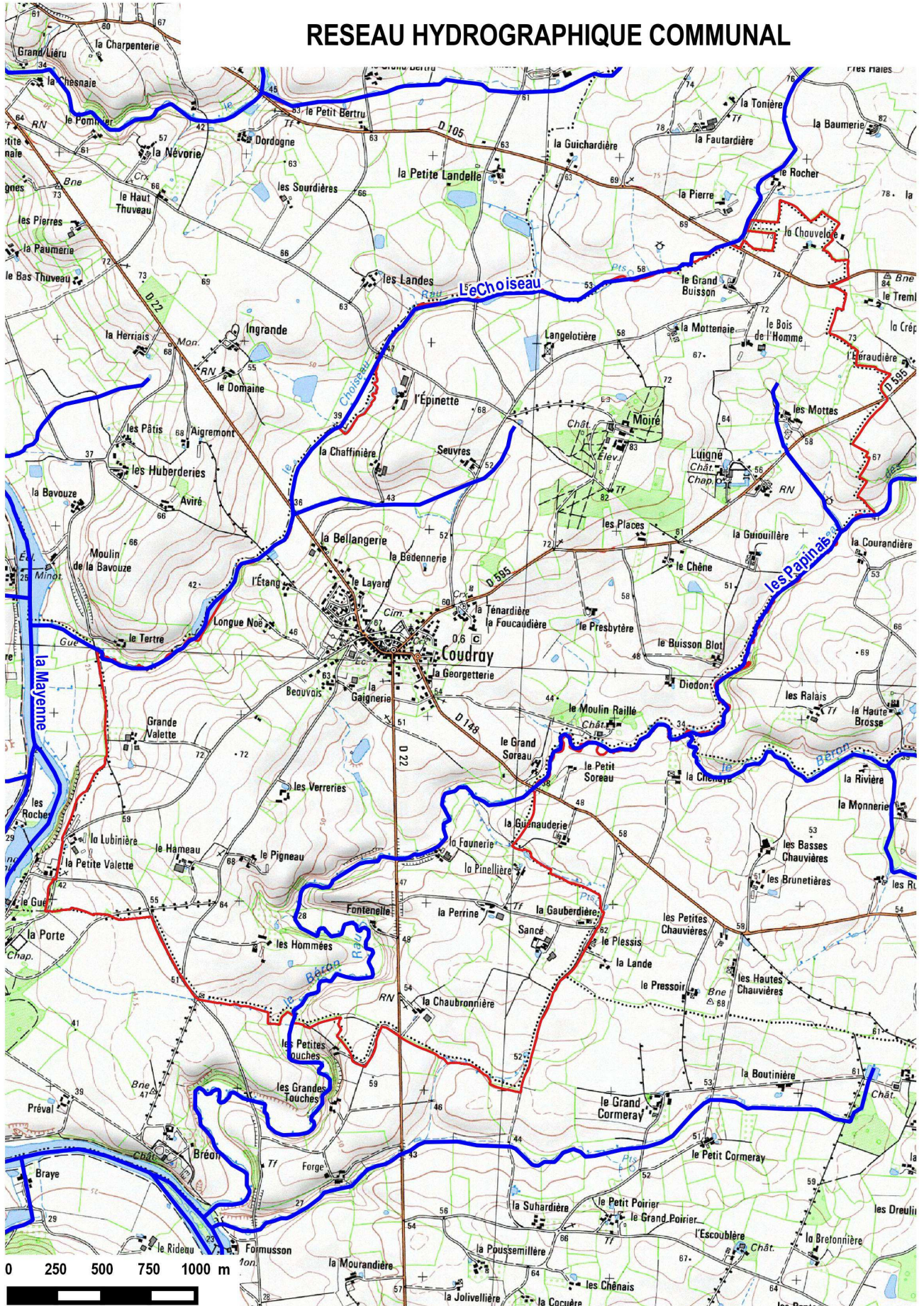
La Mayenne est alimentée par 1365 km de rivières et de ruisseaux.

Malgré des précipitations assez abondantes, le régime (pluvial océanique) de la Mayenne est irrégulier à cause de l'imperméabilité des grès, granits et schistes qui forment son bassin. Ainsi, pour un débit moyen de 39 m³/s avant la confluence avec l'Oudon, les étiages de la rivière peuvent être très bas (4 m³/s à Laval), les crues soutenues (200 m³/s dans cette même ville et plus de 800 m³/s à Chambellay).

Elle est navigable de Laval à la Loire, et a été canalisée de Laval à Mayenne. Au XIX^e siècle, elle portait des bateaux dont la charge atteignaient parfois 130 tonnes, transportant surtout des matériaux de construction (pierres et bois), de l'antracite provenant des mines de l'Huisserie, des grains, des fruits et des légumes. Des bateaux à vapeur sillonnaient son cours entre Château-Gontier et Angers.

Afin d'entretenir la rivière en tant que voie navigable dans le département de la Mayenne, des travaux ordonnés par le Conseil Départemental sont entrepris tous les trois ans au cours desquels les écluses sont ouvertes afin d'abaisser artificiellement le niveau de la rivière pendant environ deux mois. Cette méthode est appelée "les écourues", elles ont lieu la plupart du temps en automne afin de ne pas perturber les activités touristiques. Les bateaux habituellement stationnés sur la Mayenne sont alors déplacés sur la Sarthe qui connaît le même type de travaux l'année suivante.

RESEAU HYDROGRAPHIQUE COMMUNAL



CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE

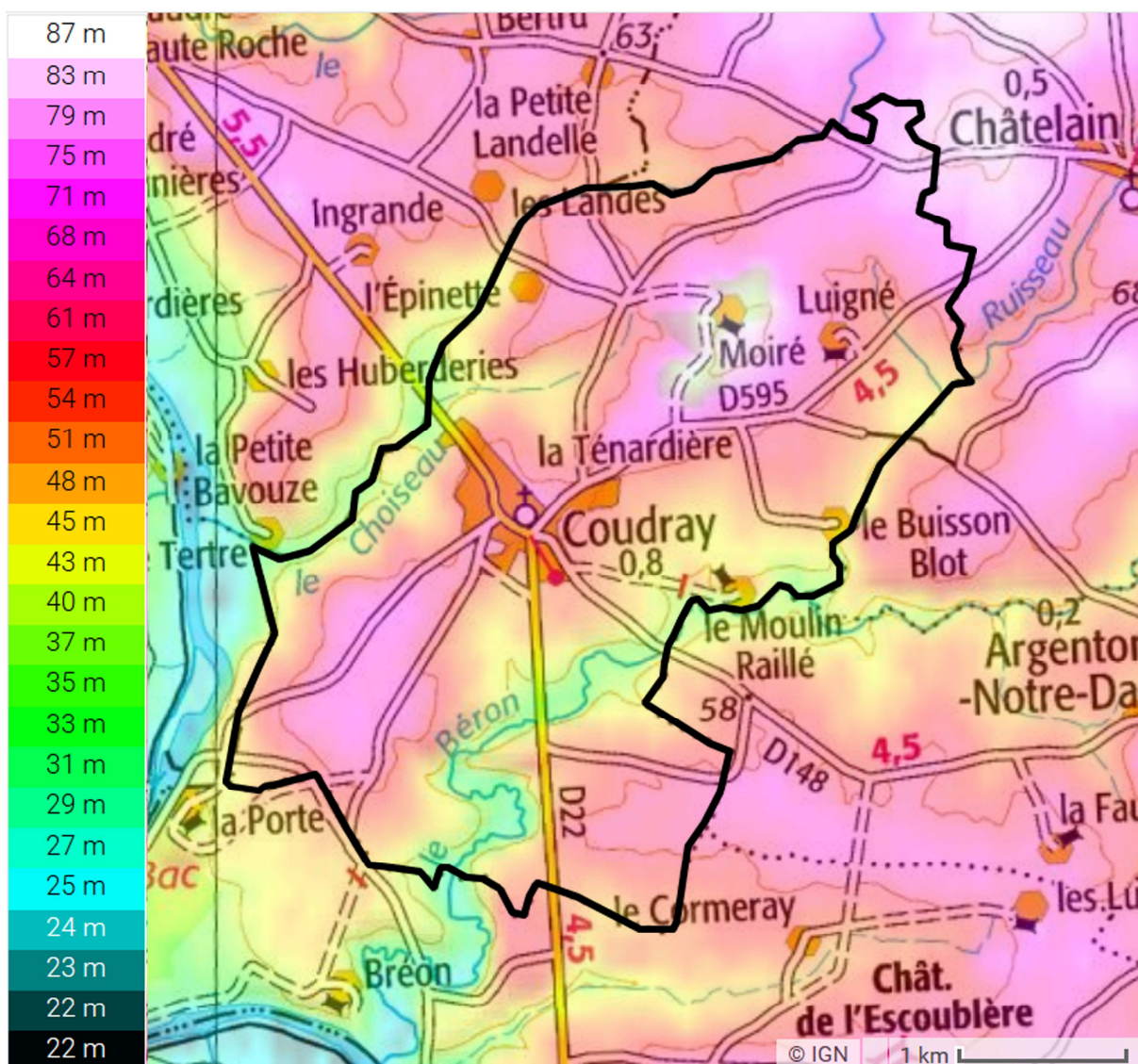
Sources : IGN

L'analyse de la topographie communale montre un point haut localisé au niveau de la butte de Moiré sur laquelle sont installés le château et son parc.

Le plateau initial à vocation agricole est en pente vers l'ouest et la vallée de la Mayenne. Il est toutefois profondément entaillé par les vallons des cours d'eau qui traversent ou longent le territoire communal et tout particulièrement le Choiseau au nord et le Béron sur la partie sud. Le vallon du Béron crée notamment des effets de coteau très marqués à l'ouest de la RD 22.

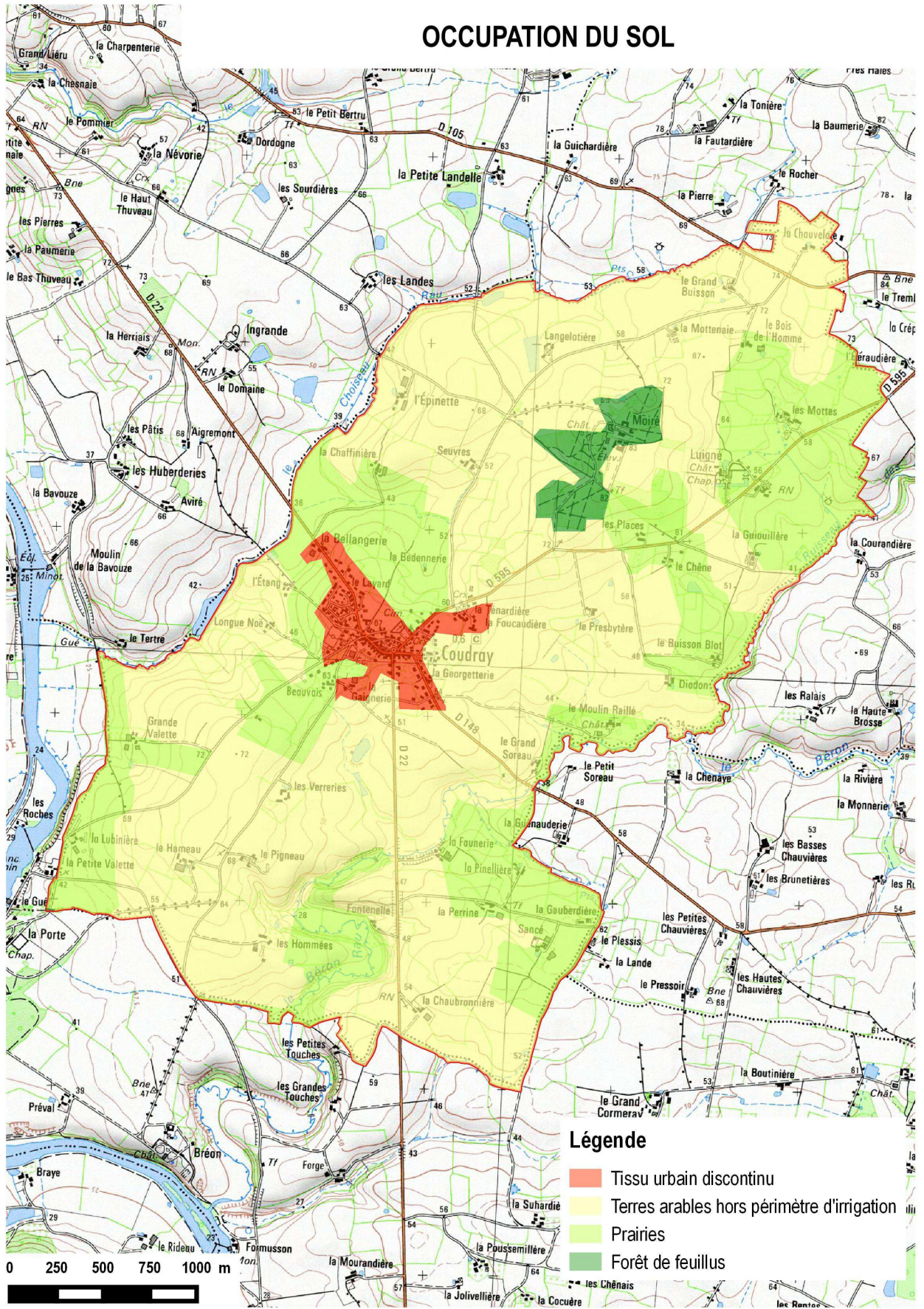
Le cœur historique du bourg est installé sur une butte dominant les deux vallons mais les extensions récentes tendent à s'installer sur les pentes de cette butte notamment sur sa partie nord.

Le point le plus bas du territoire est localisé dans la vallée du Béron au niveau de la limite avec Daon au sud (26 mètres).



Source : topographic-map.com

OCCUPATION DU SOL



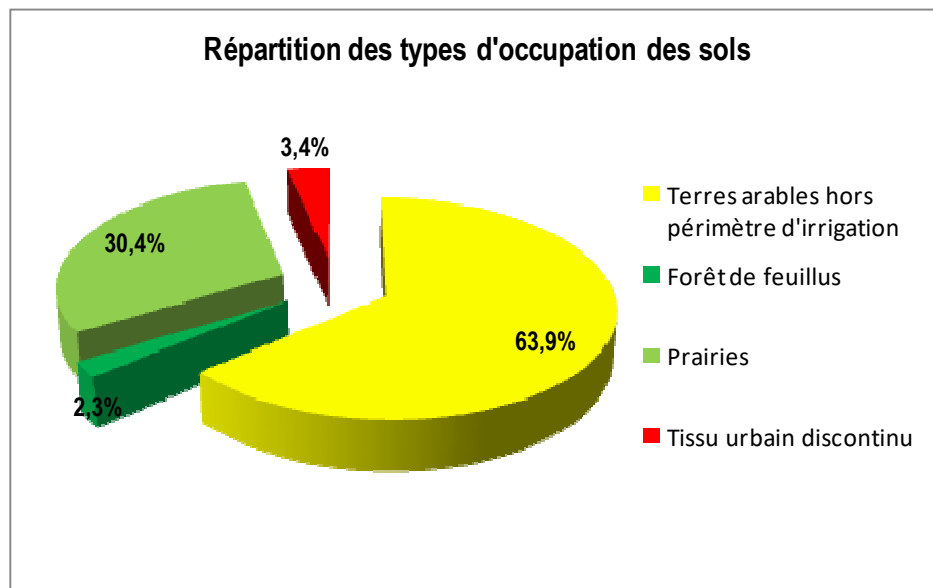
Sources : Corine Land Cover, 2006

En termes d'occupation du sol, le territoire communal est fortement marqué par la présence d'espaces agricoles (prairies pâturées et/ou fauchées, surfaces agricoles, petites parcelles de cultures et prairies, terres cultivées) qui représentent 94% de la surface communale. Les prairies sont les habitats les plus favorables à l'expression de la biodiversité.

Au total, les espaces artificialisés n'occupent que moins de 4% du territoire; ils correspondent au bourg.

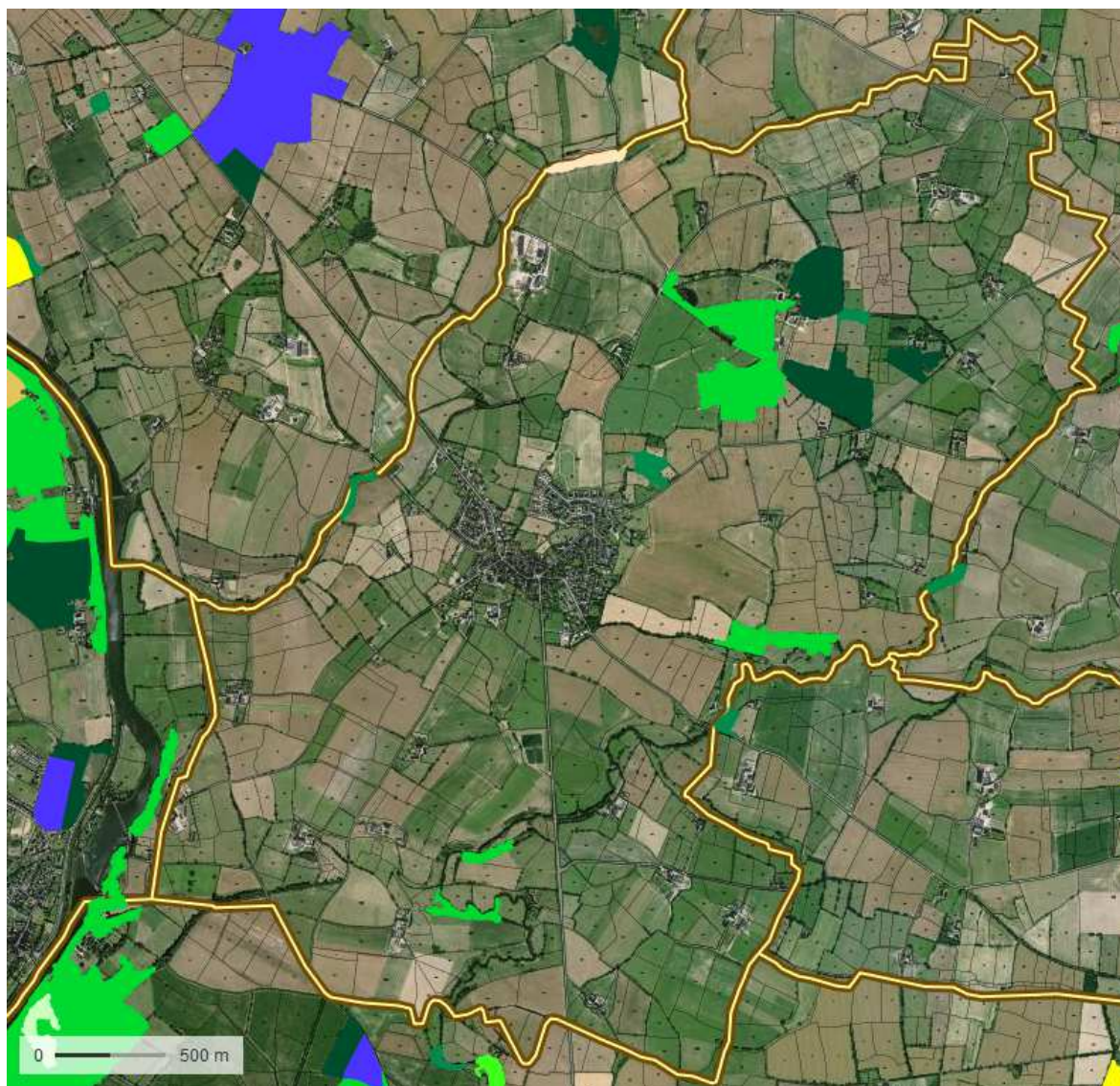
La forêt de feuillus localisée sur la carte ci-contre correspond aux boisements accompagnant le parc du château de Moiré. Il existe quelques autres ensembles boisés d'une superficie généralement inférieure à une dizaine d'hectares. Compte tenu de l'échelle nationale d'élaboration de CORINE Land Cover (1/100000^{ème}), ces plus petits boisements n'apparaissent pas.

La typologie de ces boisements apparaît toutefois sur la carte forestière exposée ci-après. Elle fait état de boisements essentiellement composés de feuillus.



Source : Corine Land Cover, 2006

Ensembles boisés du territoire communal (source : Carte forestière V2 – 2006, IGN)



- Forêt fermée de feuillus purs en îlots
- Forêt fermée de chênes décidus purs
- Forêt fermée à mélange de feuillus

Sources : Inventaire National du Patrimoine Naturel, DREAL Pays de la Loire

ZONAGES D'INVENTAIRE, DE GESTION ET DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

Il convient de préciser que la commune n'est concernée :

- ◆ *par aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF),*

La ZNIEFF la plus proche du territoire correspond au site des marais de la Bavouze sur la commune voisine d'Azé (cf. carte ci-après),

- ◆ *par aucun secteur rattaché au réseau Natura 2000.*

Le site Natura 2000 le plus proche correspond aux Basses Vallées Angevines localisées sur la commune de Daon, dans la vallée de la Mayenne (cf. carte ci-après),

- ◆ *par aucun espace naturel sensible du département.*

L'espace naturel Sensible le plus proche intègre la vallée de la Mayenne à l'ouest du territoire, sans toutefois concerner le territoire communal.

ZONES HUMIDES

Cf. annexe n°1 du rapport de présentation pour rapport complet sur l'inventaire des zones humides (Hydratop - Septembre 2016)

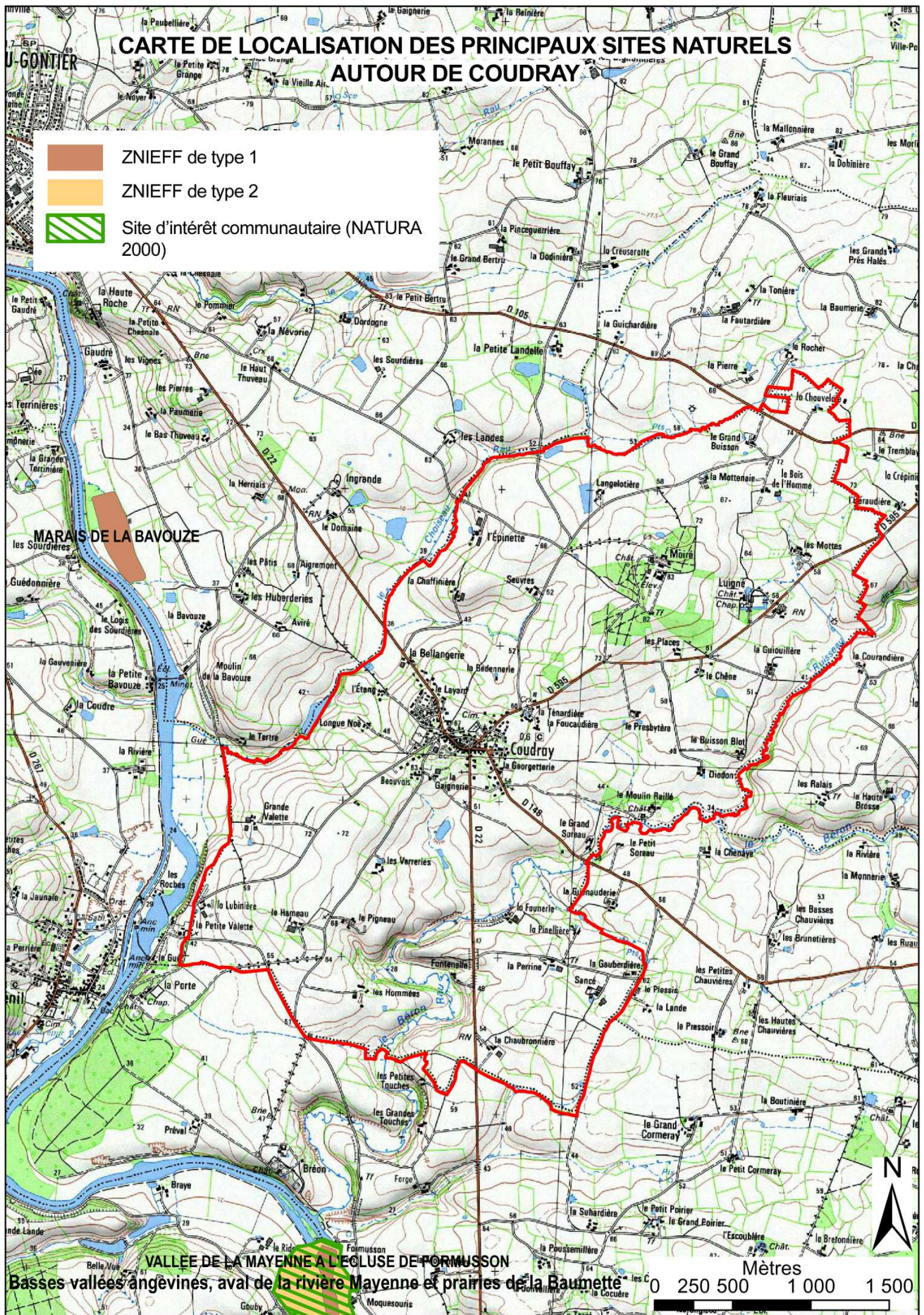
La carte ci-après fait apparaître :

- ◆ les cours d'eau (temporaires et permanents) pour un linéaire d'environ 14km. L'ensemble de ce réseau hydrographique se situe dans le bassin versant de la Mayenne,
- ◆ les mars et plans d'eau pour une surface cumulée de 6,9 ha,
- ◆ les zones humides fonctionnelles pour une surface cumulée d'environ 60 ha.

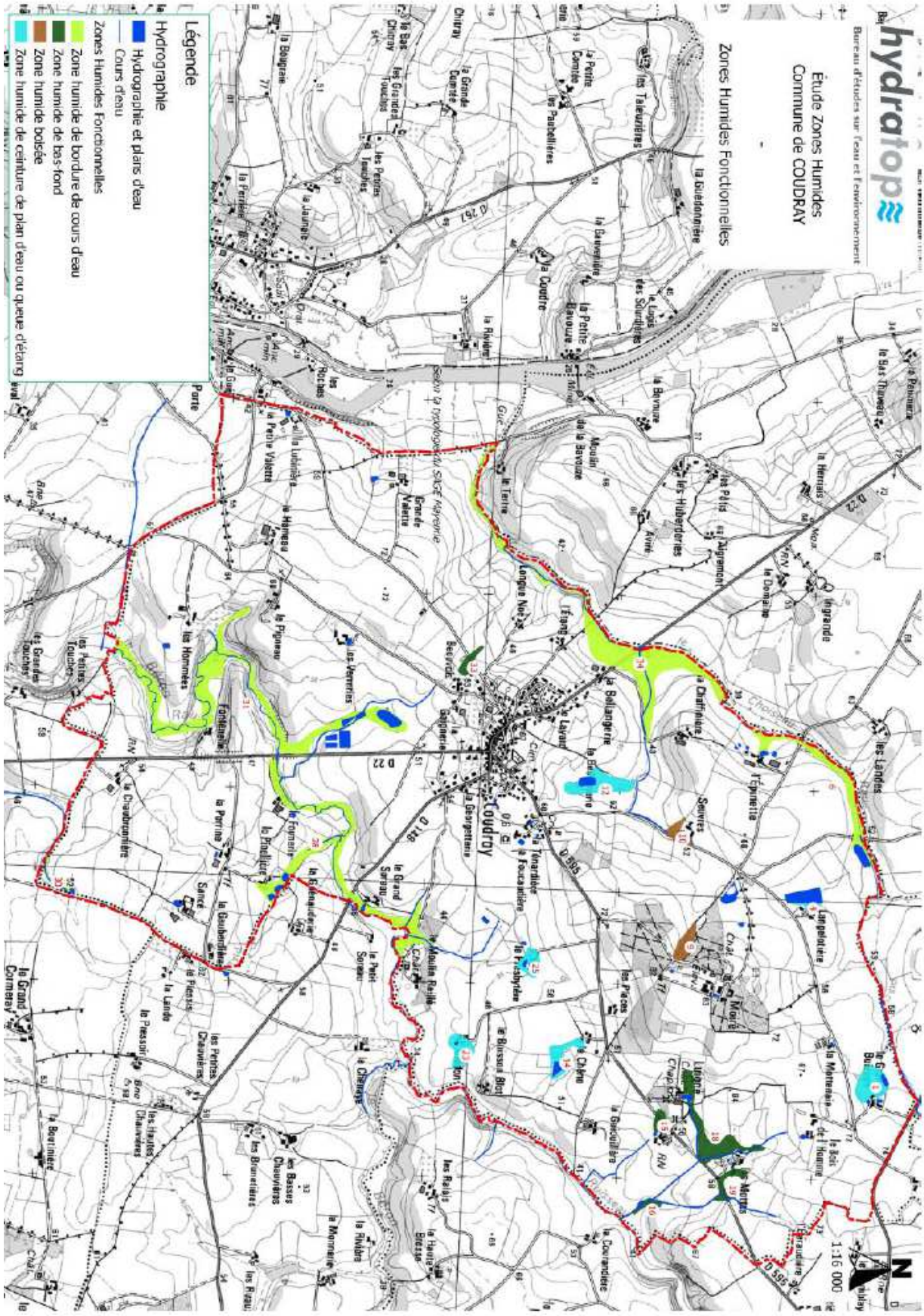
1- Les cours d'eau

Le Choiseau, le ruisseau des Papinai et le Béron sont les trois cours d'eau nommés sur le territoire de la commune de Coudray. Les seuls cours d'eau intermittents se trouvent au sud de la commune et se jettent soit dans le ruisseau des Papinai soit dans le Béron.

NB : Une mise à jour du classement des cours d'eau est en cours en Mayenne, qui est susceptible d'entraîner des modifications dans la cartographie de ces cours d'eau, avec une évolution de fossés en cours d'eau classé, ou l'inverse.



Carte N°8 : Typologie des zones humides



2- Les mares et plans d'eau

49 mares et plans d'eau ont été observés, dont la plupart couvrent de petites surfaces : 70% mesurent moins de 1000m² et un seul dépasse 10000m².

La plupart de ces plans d'eau ont un usage d'irrigation ou d'abreuvoir pour les bovins, ainsi que de loisir (chasse, pêche).

3- Les zones humides

Les zones humides fonctionnelles recensées selon la typologie du SAGE Mayenne sont les suivantes :

- Zones humides en bordure de cours d'eau : 41,6 Ha
- Zones humides de bas fond : 6,86 Ha
- Zones humides boisées : 2,06 Ha
- Mares, ceintures de plan d'eau ou queue d'étang : 9,22 Ha

Aucune zone tourbeuse proprement dite n'a été recensée, mais leur distinction avec certaines zones humides de bas fond ou de queue d'étang est malaisée.

L'ensemble de ces zones humides représente 60 hectares soit 5,5 % du territoire communal.

D'autre part, une cinquantaine d'hectares de zones humides dégradées du fait de mise en culture, ne font pas partie de ce recensement ; Elles constituent principalement des extensions de zones humides de ceinture de plans d'eau et de bas-fonds.

Au total 19 zones humides fonctionnelles ont été fichées selon le tableau de synthèse suivant.

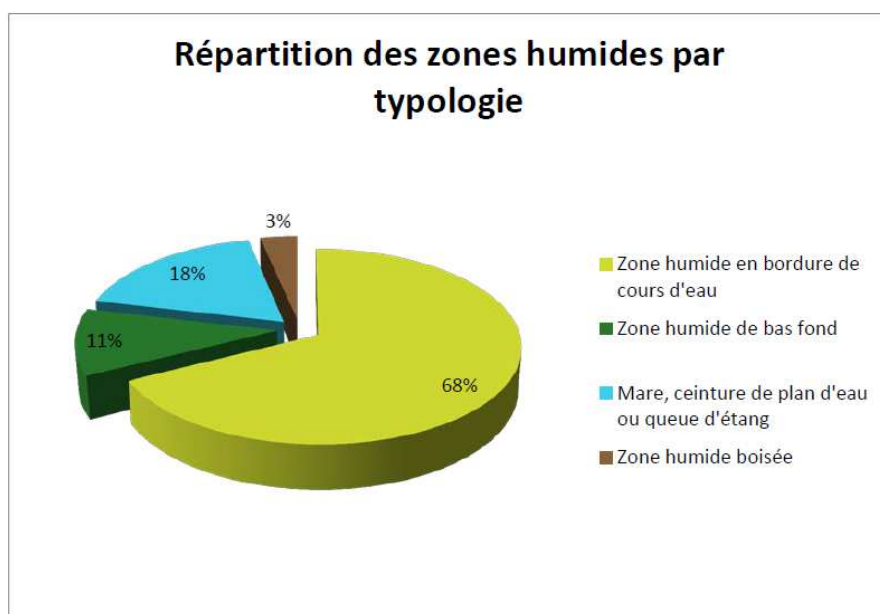
Tableau n°1 : Synthèse des zones humides recensées

N° de fiche	Nom du Lieu-dit	Typologie dominante	Codes CORINE dominant	Fonctionnalité principale
1	Grand Buisson	Mare, ceinture de plan d'eau ou queue d'étang	82.2	Régulation
4	Langelotière	Mare, ceinture de plan d'eau ou queue d'étang	82.2 ; 22.1	Régulation
6	Choiseau	Zone humide en bordure de cours d'eau	82.2 ; 84.2	Épuration, régulation
9	Bois de Moirée	Zone humide boisée	82.2 ; 84.2	Régulation, biodiversité
10	Seuvres	Zone humide boisée	83.32 ; 84.2	Épuration, régulation
12	Beudonnerie	Mare, ceinture de plan d'eau ou queue d'étang	22.1 ; 82.2	Épuration, régulation, socio-économique
14	Le Chêne	Mare, ceinture de plan d'eau ou queue d'étang	22.1 ; 82.2 ; 84.4	Épuration, régulation, biodiversité
15	Laigné	Zone humide de bas fond	82.2 ; 84.4	Épuration, biodiversité
16	Laigné - Est	Zone humide de bas fond	82.2 ; 84.4	Épuration, régulation
18	Laigné - les mottes	Zone humide de bas fond	82.2 ; 84.2 ; 84.4 ; 83.32	Épuration, biodiversité
19	Les Mottes	Zone humide de bas fond	82.2 ; 84.2	Épuration
23	Diodon	Mare, ceinture de plan d'eau ou queue d'étang	82.2 ; 84.2	Épuration, régulation
25	Presbytère	Mare, ceinture de plan d'eau ou queue d'étang	82.2 ; 84.2	Épuration
28	Soreau	Zone humide en bordure de cours d'eau	41 ; 82.2 ; 84.2 ; 84.4	Épuration, régulation, biodiversité
30	Pointe Sud	Zone humide en bordure de cours d'eau	82.2 ; 84.2	Épuration, régulation
31	Béron	Zone humide en bordure de cours d'eau	22.1 ; 82.2 ; 84.2 ; 84.4	Épuration, régulation, biodiversité, socio-économique
33	Beauvais	Zone humide de bas fond	82.2 ; 84.2	Épuration
34	Le Choiseau	Zone humide en bordure de cours d'eau	22.1 ; 82.2 ; 84.2 ; 84.4	Épuration, régulation, biodiversité
36	Ouest-Moiré	Mare, ceinture de plan d'eau ou queue d'étang	22.1 ; 41 ; 82.2 ; 84.2	Épuration, biodiversité

NB : Le nom du Lieu-dit a été donné arbitrairement, seulement pour faciliter la localisation de la zone sur carte IGN

Mis à part les zones humides boisées, l'ensemble des types de zones humides est bien représenté. Les zones humides de ceinture de plan d'eau, de bordure de cours d'eau et de bas fond constituent la majorité des zones humides recensées. Leur rôle principal est d'une part de réguler les débits de crue et d'étiage des cours d'eau, d'autre part d'épurer les eaux de ruissellement et enfin dans les zones fortement végétalisées, de biodiversité.

NB : Nous avons pris le parti de nommer zones de bas fond des zones qui sont drainées par de petits ruisseaux intermittents, on aurait aussi pu les qualifier de bordure de ruisseau intermittent ; Et les berges de ces petits ruisseaux sont aussi souvent porteuses de peupliers, saules ou frênes, donc boisées. De même pour les ceintures de plans d'eau qui sont souvent boisée.

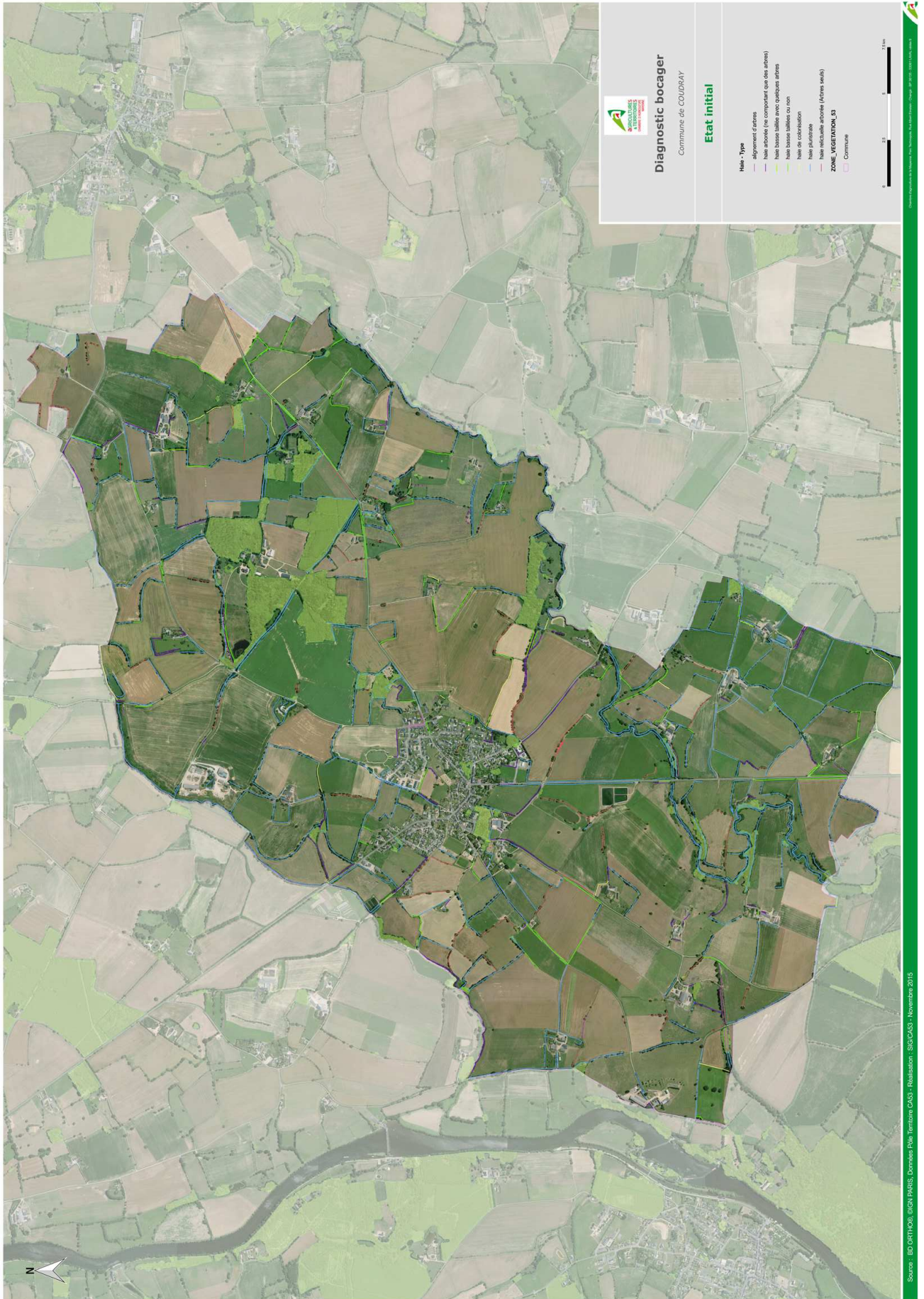


MAILLAGE BOCAGER

Cf. annexe n°2 du rapport de présentation pour rapport complet sur le diagnostic bocager (Chambre d'Agriculture - novembre 2015)

Un linéaire de **93,5 km** de haies a été relevé sur le territoire communal de Coudray pour une surface agricole utile (S.A.U.) estimée à 868 ha, ce qui donne une densité moyenne d'environ **107,7 m/ha de S.A.U.**, située très au-dessus de la moyenne départementale qui avoisinerait les 70 m/ha.

Près de 15km de haies ont été replantés sur Coudray durant les 20 dernières années.



Type de haie	Linéaire total (km)	Proportion du linéaire total (%)
Trois strates	59689	63,74
Haies arborées d'arbres	8257	8,8
Arbustive et Lice taillée	10484	11,4
Têtards vestiges de haie	9591	10,20
Haie de colonisation	2921	3,10
Alignements d'arbres	2584	2,76

La majorité des haies sont à trois strates, structures intéressantes tant du point de vue des enjeux agricoles (production de bois, atouts agronomiques, etc.) qu'environnementaux (biodiversité, corridors écologiques, etc.).

10% des haies relèvent de structures régressives du fait de l'apparition de discontinuité plus ou moins importante et ont donc une pérennité très limitée en l'absence de renouvellement à moyen terme. Ce linéaire nécessite une restauration.

Enfin, la mise en place d'une dynamique collective sur le sujet de la plantation et du regarnis des haies a permis de réaliser plus de linéaires, de manière plus cohérente et à moindre cout ce qui en fait une commune témoin.

Sur la commune de Coudray, une grande partie des essences mayennaises a été relevée.

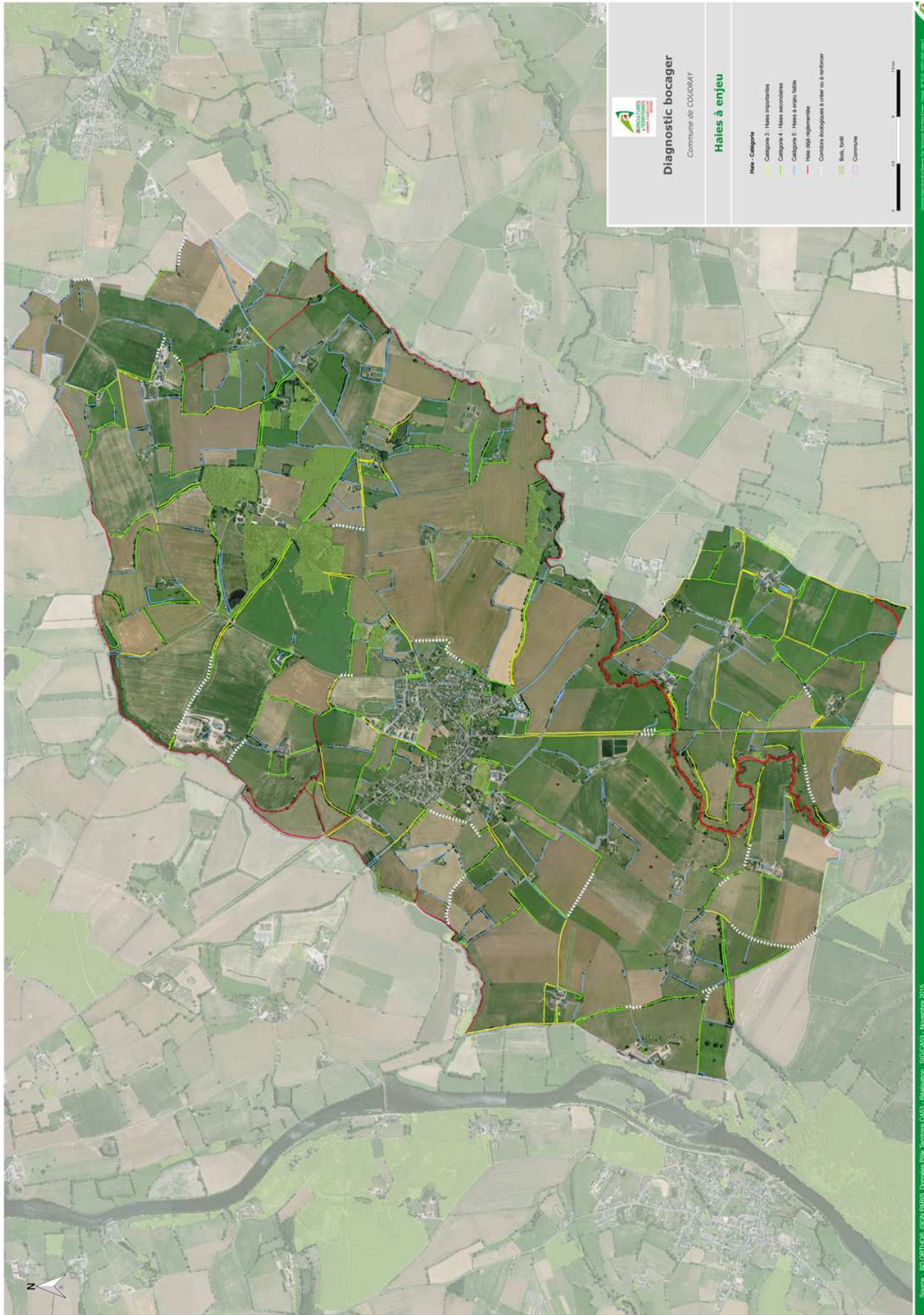
Notons que certaines essences comme le peuplier d'Italie ou des conifères non autochtones ont été implantés dans les années 70/80. Elles n'ont pas été comptabilisés dans l'inventaire des haies.

D'autres part, les peupliers de production ne sont pas classés dans les éléments structurants sensibles car leur pérennité est limitée.

La diversité botanique n'est pas réelle sur toutes les haies. Beaucoup d'entre elles sont exclusivement composées de chênes. D'autres ne comportent que deux à trois espèces de ligneux. La qualité biologique des haies se réduit en même temps que la qualité physique de celles-ci.

Par rapport à l'étude février 1994, des essences comme le charme et l'érable champêtre ont été beaucoup choisis pour les replantations. Cela est dû au fait que ces deux essences à large spectre peuvent s'implanter dans toute la zone géographique départementale. De plus, elles produisent du bois de chauffage et protègent bien grâce à leurs réseaux denses de branches ainsi que le feuillage marcescent pour le charme.

Il faut noter que les haies composées d'ormes ont beaucoup soufferts de la graphiose et ont encore régressées depuis le dernier inventaire. Malgré quelques tentatives de repousses, les jeunes brins dépérissent dans les trois à quatre ans.



Les critères de classification ont été croisés entre eux afin de pouvoir hiérarchiser les haies de manière objective. L'exploitation des données récoltées lors de la phase d'inventaire permet ainsi de mettre en évidence les haies les plus structurantes du territoire, sur la base de leurs qualités structurelles (typologie et état de la végétation) et de leurs fonctionnalités (fonction anti-érosive et hydraulique, intérêt paysager, enjeux agricoles, intérêt pour la biodiversité).

Niveaux de hiérarchisation	Critères de hiérarchisation
Haies déjà réglementées	<ul style="list-style-type: none"> toutes les ripisylves (Directive nitrate) Sites classés et inscrits ; Périmètres de protection des monuments historiques ; Z.P.P.A.U.P. et AMVAP ; Secteurs sauvegardés ; Périmètres de protection des captages ; Natura 2000
Haies fondamentales	<ul style="list-style-type: none"> Haie antiérosive majeure Haie au rôle majeur pour la production de bois et les atouts agronomiques et zootechniques (haies isolées exclues) Haie importante pour la biodiversité Haie avec un intérêt paysager ou patrimonial Exclusion des jeunes haies et des haies avec plus de 20% de discontinuité
Haies importantes	<ul style="list-style-type: none"> Haie antiérosive moyennement importante Haie moyennement importante pour la production de bois et les atouts agronomiques et zootechniques Haie moyennement importante pour la biodiversité Haie avec un intérêt paysager ou patrimonial Exclusion des jeunes haies et des haies avec plus de 30% de discontinuité
Haies secondaires	<ul style="list-style-type: none"> Haie antiérosive de faible intérêt Haie au rôle faible pour la production de bois et les atouts agronomique et zootechnique Haie faiblement importante pour la biodiversité Haie avec un intérêt paysager ou patrimonial Exclusion des haies avec plus de 50% de discontinuité
Haies à enjeu faible	<ul style="list-style-type: none"> Haies restantes

LA TRAME VERTE ET BLEUE

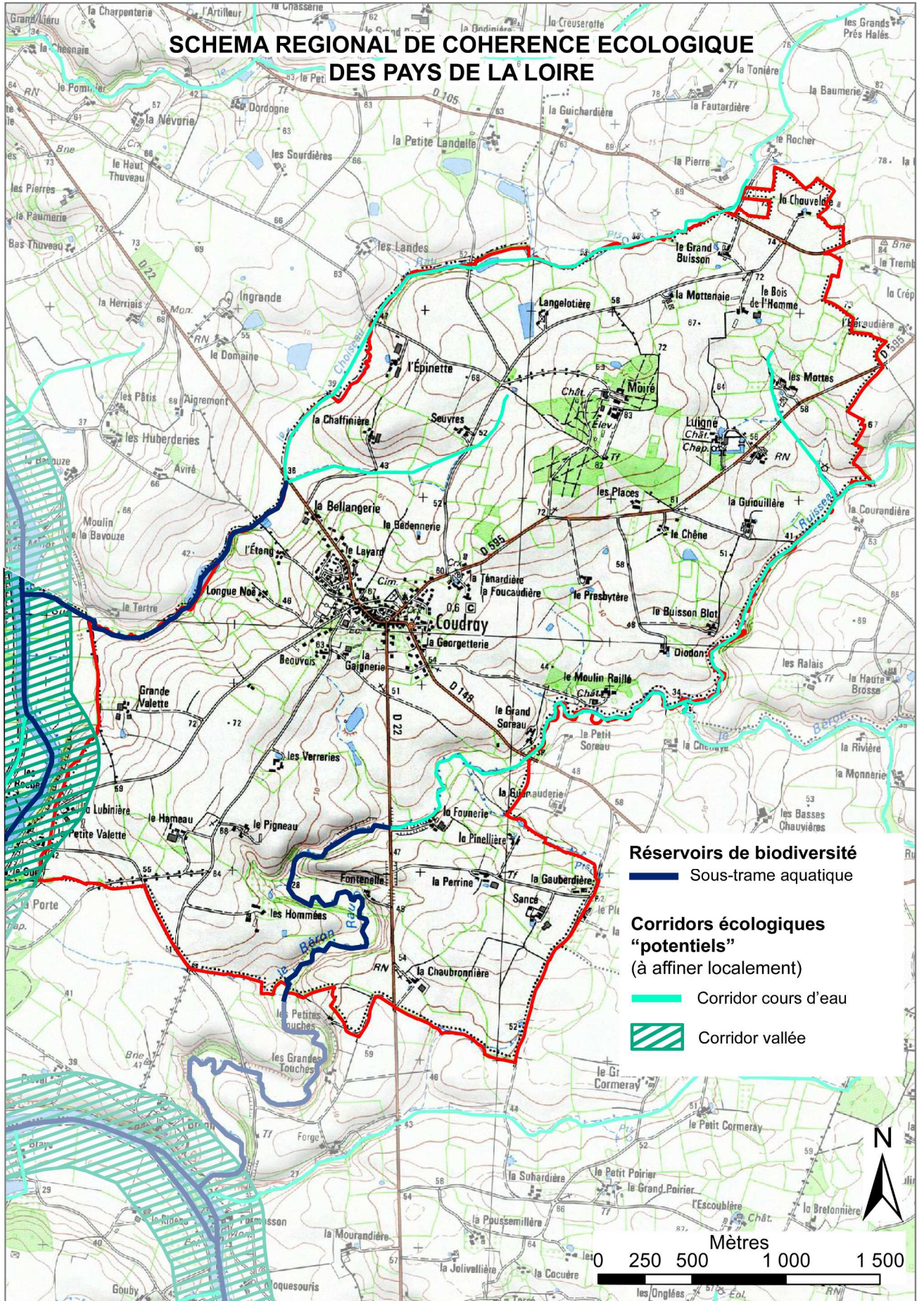
1- Définition et cadre réglementaire

La Trame verte et bleue (TVB) est une mesure du Grenelle Environnement II (Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Elle figure dans le code de l'environnement à l'article L.371-1 et suivants.

Il s'agit d'un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re) constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

La trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de

SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DES PAYS DE LA LOIRE



biodiversité et des corridors qui les relient. La trame bleue concerne les milieux aquatiques et humides, et la trame verte les milieux terrestres (forêts, bocages, milieux secs, ...).

2- Trame verte et bleue à l'échelle régionale : le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire

• Définition et prise en compte dans le PLU

Le SRCE est un document de planification, soumis à enquête publique, qui prend en compte les orientations nationales et identifie les continuités écologiques (réservoirs et corridors) à l'échelle régionale. Il les cartographie à l'échelle du 1/100 000ème et apporte ainsi à l'ensemble des documents de planification d'échelle infra (SCoT, PLU, ...) un cadre cohérent et homogène pour prendre en compte et définir la TVB à une échelle plus fine.

Un document de rang inférieur (SCoT, PLU...) ou un projet ne pourra pas remettre en cause les orientations générales du SRCE, mais pourra les adapter voire y déroger sous réserve de justifications fondées.

Dans le PLU, l'identification spatiale de la TVB dans le SRCE et la conservation de l'affectation de sols au regard des enjeux de continuités écologiques ne donne pas lieu à la création de zonages spécifiques, ni de réglementation particulière propres à la TVB.

Ce sont les outils préexistants dans les PLU qui permettent d'intégrer la TVB : classement des réservoirs de biodiversité en zone naturelle de protection ou agricole suivant les enjeux, protection des éléments naturels (zones humides, haies, bois, ...) au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, zone à urbaniser accompagnée d'une orientation d'aménagement, utilisation du règlement écrit pour prendre en compte la TVB (par exemple, transparence des clôtures autour des constructions pour la circulation de la petite faune terrestre, ...).

• Eléments du SRCE des Pays de la Loire sur le territoire communal

Le SRCE des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 16 octobre 2015.

La TVB est mise en évidence sur la commune par :

- ◆ **Les réservoirs de biodiversité liés aux cours d'eau identifiés sur le Béron et le Choiseau,**
- ◆ **les corridors écologiques « potentiels » cours d'eau correspondant à la vallée de la Mayenne et aux autres cours d'eau présents sur la commune**

3- Trame verte et bleue à l'échelle du SCoT du Pays de Château-Gontier

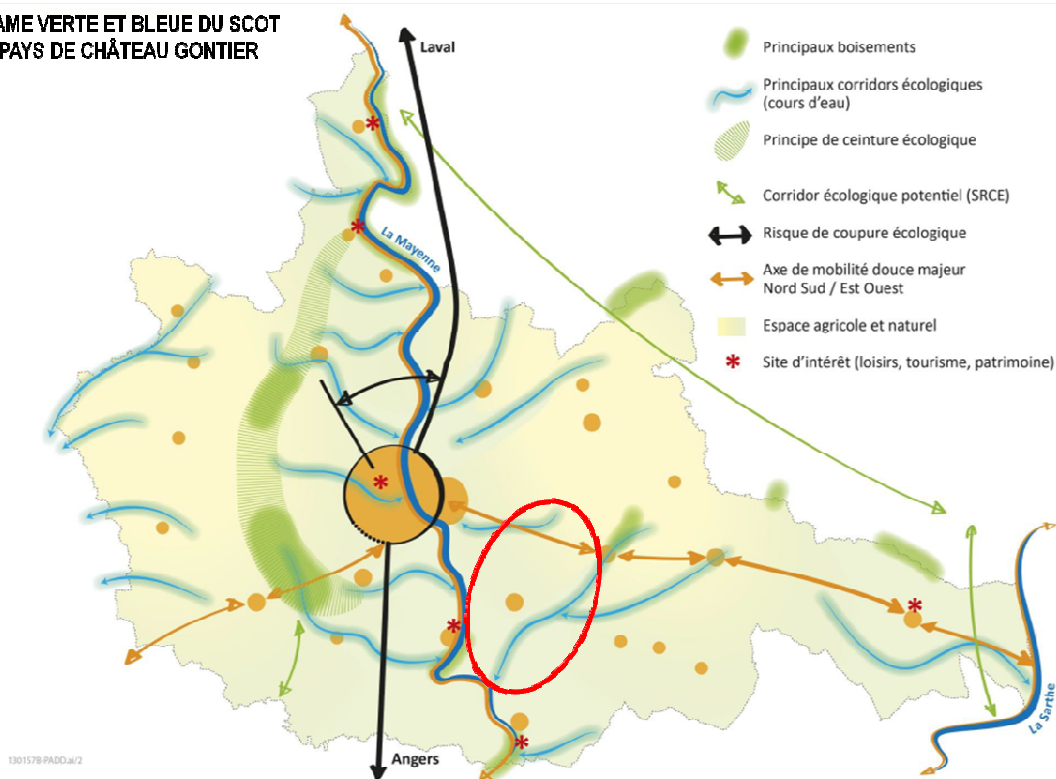
Le SCOT du Pays de Château-Gontier est en cours d'élaboration.

Les documents réalisés à ce stade de la procédure définissent les grandes lignes de la Trame Verte et Bleue du territoire

intercommunal, en reprenant notamment les éléments apparaissant dans le SRCE.

Cette Trame Verte et Bleue est schématiquement représentée ci-dessous.

TRAME VERTE ET BLEUE DU SCOT DU PAYS DE CHÂTEAU GONTIER

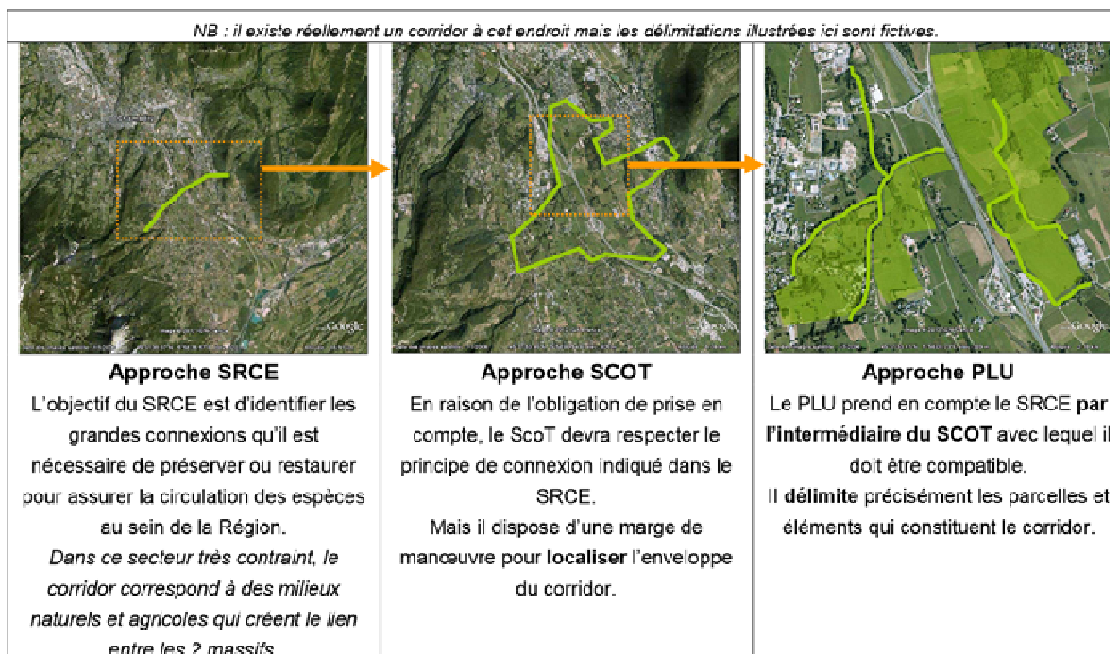


Elle intègre ainsi **la vallée de la Mayenne** (qui ne concerne pas le territoire communal mais s'écoule à proximité de la limite ouest du territoire) **et ses affluents, parmi lesquels le Béron et le ruisseau des Papinais.**

4- Trame verte et bleue à l'échelle communale

L'intégration des éléments du SRCE et du SCoT consiste à affiner les contours des réservoirs de biodiversité et des corridors en s'appuyant sur les investigations de terrains (inventaire des zones humides, diagnostic bocager) en ne conservant que les zones fonctionnelles.

Déclinaison de la cartographie des composantes de la TVB depuis le SRCE jusqu'au PLU, exemple d'un corridor au sud de Chambéry (source : Région Rhône-Alpes)



Sur la commune, sont intégrés à la TVB :

- ◆ **les principaux cours d'eau** : le Choiseau, le Béron et le ruisseau de la Papinais,
- ◆ **les zones humides fonctionnelles issues de l'inventaire communal réalisés en 2016**, notamment celles associées aux cours d'eau (la protection de l'ensemble des zones humides du territoire s'impose par ailleurs dans le cadre de la compatibilité avec le SDAGE et le SAGE de la Mayenne),
- ◆ **Les bois et bosquets ponctuant le plateau agricole**, qui peuvent constituer des zones-refuges pour la faune dans le cadre de ses déplacements,
- ◆ **le maillage bocager du territoire** : haies reliant les boisements, haies localisées dans les vallons et haies de bordures de zones urbanisées.

Synthèse du contexte physique et biologique et enjeux

A retenir

- *Un contexte géologique, hydrographique et topographique qui influe directement sur la qualité environnementale et paysagère de la commune.*
- *Un contexte écologique communal à la sensibilité limitée mais qui s'insère dans un cadre plus large avec des éléments contribuant à la dynamique de la Trame Verte et Bleue départementale et régionale.*

Enjeux

- *assurer une protection adaptée de l'ensemble des éléments rattachés aux trames verte et bleue (dont les zones humides fonctionnelles)*
- *évaluer l'impact de tout projet de développement localisé dans la trame verte et bleue et susceptible de rompre les continuités,*
- *gérer et trouver un équilibre entre préservation des milieux naturels et développement de l'activité agricole*

2.2 - RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION

L'EAU

GESTION ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

La commune de Coudray n'est concernée par aucun captage d'adduction en eau potable, ni par un périmètre de protection d'un captage.

Le captage d'adduction en eau potable le plus proche du territoire est situé sur la commune voisine de Daon, en aval du territoire communal.

MESURES RÉGLEMENTAIRES CONTRE LA POLLUTION DES EAUX

◆ Zone vulnérable à la pollution diffuse par les nitrates d'origine agricole

La directive "nitrates" (directive 91/676/CEE du 31 décembre 1991), vise à prévenir et à réduire toute pollution des eaux provoquée par les nitrates d'origine agricole ou domestique.

La directive "nitrates" se traduit en Mayenne par un arrêté préfectoral qui fixe un "programme d'actions" revu tous les 4 ans. Le 5ème programme d'actions est fixé par l'arrêté qu'a signé le Préfet le 30 juin 2014. Il définit les mesures réglementaires à respecter en matière d'épandages d'effluents d'élevage, de raisonnement de la fertilisation azotée, d'enregistrement des pratiques, de couverture automnale des sols, de protection des bords de cours d'eau.

Comme l'ensemble du département de la Mayenne, la commune de Coudray est située en zone vulnérable qui induit la mise en œuvre de mesures spécifiques (obligation de couverture des sols, capacités de stockage, retournement des prairies, abreuvement direct des animaux, prise en compte du phosphore, interdiction d'épandage dans certaines situations telles qu'à proximité d'un cours d'eau ou en pentes, mise en place de bandes enherbées...)

◆ Zones sensibles à l'azote et au phosphore

En application de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (arrêté du préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne du 9 janvier 2006), le territoire communal est situé en zone sensible à l'azote et au phosphore.

Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits.

◆ **Interdiction de l'application de produits phytosanitaires à proximité des milieux aquatiques**

Cette interdiction s'appuie sur l'arrêté préfectoral de la Mayenne du 13 mars 2009, qui indique l'interdiction d'appliquer des produits phytosanitaires (désherbants, fongicides, insecticides) à moins de 5 mètres d'un cours d'eau ou d'un point d'eau (fleuves, rivières, ruisseau, étang ...) et à moins de 1 mètre des autres points d'eau (mares, sources, puits et forages). Cette interdiction s'applique également sur les fossés, collecteurs et bassins de rétention d'eaux pluviales (même à sec). Le traitement des caniveaux, des avaloirs et des bouches d'égout est aussi interdit.

LES SOURCES D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Il n'existe aucune donnée exhaustive concernant les énergies renouvelables sur le territoire de la commune de Coudray.

Parmi les sources potentielles, il est toutefois possible de citer les éléments suivants :

1- La géothermie

Il s'agit de prélever la chaleur directement dans le sol à l'aide de capteurs pour la transformer en chaleur utilisable en chauffage. On distingue :

- ◆ la géothermie sur aquifères profonds, qui, compte tenu de la géologie des Pays de la Loire, n'y est pas réalisable ;
- ◆ la géothermie superficielle (en sous-sols sédimentaires et calcaires notamment) avec pompe à chaleur.

Il ne semble pas y avoir d'installations géothermiques sur la commune de Coudray.

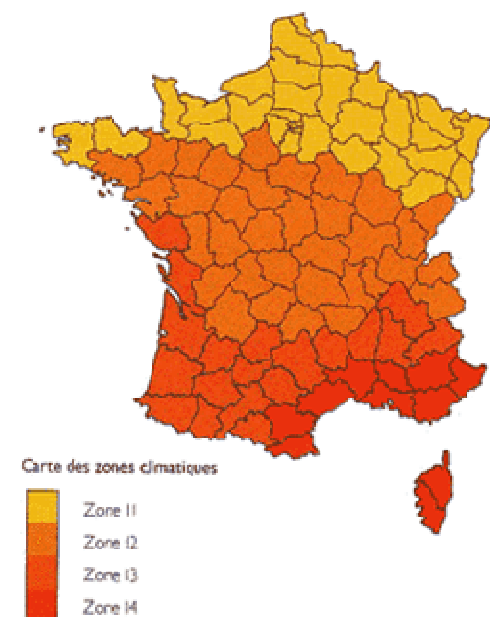
2- La biomasse

La biomasse -hors biocarburants- constitue de loin la première source d'énergie renouvelable produite en France, devant l'énergie hydraulique, les biocarburants et l'éolien.

Le GAL Sud-Mayenne (auquel appartient Coudray) estime que le Sud Mayenne (Communautés de communes du Pays de Craon, du Pays de Château-Gontier et du Pays de Meslay-Grez) dispose d'une **importante ressource en bois** grâce notamment aux nombreuses haies bocagères. La ressource mobilisable est estimée à 25 000 T chaque année (part bois bûche exclue) alors que la ressource consommée annuellement (chaufferies collectivité et exploitants agricoles) n'est que de 3 500 T.

Sur Coudray, les ressources mobilisables pourraient être essentiellement issues du bocage.

Pour cela, il est toutefois nécessaire de développer une filière organisée à une échelle supérieure à celle de la commune.



Ressource en énergie solaire en France métropolitaine (source : territoire métropolitain. ADEME, 2013)

3- Le soleil

En 2013, le parc photovoltaïque de la région est le 6ème le plus important de France. La production annuelle régionale progresse fortement pour atteindre une production de 217GWh au cours de l'année 2012. Ceci représente environ 6% de la production photovoltaïque nationale.

Le photovoltaïque pèse en revanche relativement peu dans la consommation régionale d'électricité puisque la puissance produite ne couvre qu'environ 1% de l'énergie consommée en région.

L'énergie solaire incidente sur un plan horizontal, en France métropolitaine, varie de 1100 kWh/m².an en zone I1 (Nord de la France) à 1700 kWh/m².an en zone I4 (Sud de la France).

La commune de Coudray possède une ressource en énergie solaire qui se situe dans la moyenne du

Deux moyens principaux de bénéficier de l'énergie solaire se distinguent :

- l'énergie solaire passive, la moins chère et l'une des plus efficaces ; elle entre directement dans ce que l'on appelle communément l'approche bioclimatique : l'idée simple est d'orienter et d'ouvrir au maximum les façades principales du bâtiment au sud.
- l'énergie solaire active se décline sous la forme thermique (production d'eau chaude, chauffage) et photovoltaïque (production d'électricité).

4- L'éolien

En Pays de la Loire, la puissance installée en service début 2013 et issue de l'éolien s'élève à 480 MW, ce qui place la région au 6ème rang national.

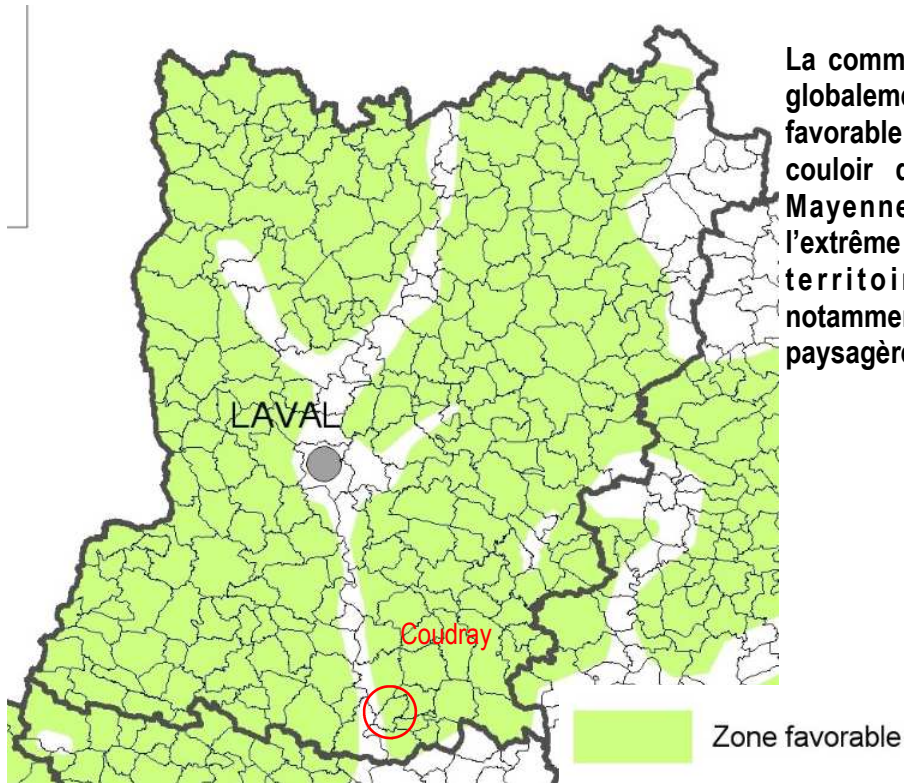
La production régionale a fortement progressé depuis 2006 où elle s'établissait alors à 46 Mw du fait d'une augmentation du parc éolien mais également de l'évolution technique des machines.

La production régionale reste toutefois encore marginale dans la consommation puisqu'elle ne représentait en 2012 que 2,9% de l'énergie consommée en région.

Le schéma régional éolien terrestre des Pays de la Loire a été adopté le 8 janvier 2013. Il a pour vocation d'identifier les zones propices au développement éolien et à définir pour chaque zone un objectif de puissance à atteindre.

Il est rappelé le schéma régional éolien terrestre a fixé un objectif de production de 1750 Mw annuelle à l'horizon 2020.

Extrait du schéma régional éolien



La commune de Coudray est globalement située en zone favorable à l'exception du couloir de la vallée de la Mayenne qui concerne l'extrême pointe ouest du territoire, en raison notamment de sa sensibilité paysagère et écologique.

Synthèse et enjeux concernant les ressources naturelles

A retenir

- *Un territoire qui présente des potentialités en matière de valorisation des ressources naturelles et notamment des énergies renouvelables mais un potentiel encore largement sous-exploité.*

Enjeux

- *favoriser le recours aux ressources renouvelables dans la réponse aux futurs besoins en énergie du territoire.*

2.3 - POLLUTIONS ET NUISANCES

LA QUALITÉ DE L'AIR

Source : Air Pays de Loire

◆ Surveillance de la qualité de l'Air en Région des Pays de la Loire

Air Pays de la Loire

L'association « Air Pays de la Loire », agréée par le ministère en charge de l'environnement, organise la surveillance de la qualité de l'air au niveau régional.

Indice ATMO

L'indice de qualité de l'air ATMO, compris entre 1 (très bon) et 10 (très mauvais), permet de caractériser de manière simple et globale, la qualité de l'air d'une agglomération urbaine. Cet indice est calculé quotidiennement à partir des concentrations de dioxyde de soufre, dioxyde d'azote, ozone et poussières PM10 enregistrées sur les sites urbains et péri-urbains.

Le Plan Régional pour la Qualité de l'air en Pays de la Loire (PRQA)

Le Plan Régional pour la Qualité de l'air en Pays de la Loire (PRQA), adopté en 2002, a permis de dresser l'état des connaissances sur le sujet de l'air à l'échelle de la région.

Le PRQA fixe les orientations visant à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique :

- Améliorer les connaissances notamment en élargissant le champ des polluants mesurés, en améliorant la connaissance des impacts sanitaires de la pollution atmosphérique, des origines des polluants et la prévision des niveaux de pollution,
- Réduire l'exposition à la pollution, en diminuant les émissions dues au trafic routier, à l'industrie, à l'agriculture, en favorisant les économies d'énergie, en réduisant l'exposition de la population à la pollution intérieure,
- Informer et sensibiliser : information du public, sensibilisation des scolaires, sensibilisation des médias.

◆ Principales sources d'émissions de polluants dans l'air sur le territoire

Aucune mesure fixe n'est réalisé sur ou à proximité immédiate de la commune de Coudray.

La station de mesure la plus proche est situé à Laval (33km au nord). Toutefois, l'éloignement et la localisation de cette station

par rapport aux vents dominants ne permet pas, à partir des mesures faites sur Laval, d'extrapoler sur la qualité de l'air à Coudray

Les sources de pollution de l'air au sein de la commune de Coudray sont limitées.

Elles sont liées à la circulation automobile, aux modes de chauffage individuel et aux activités agricoles (méthane issu de la digestion des ruminants, gaz issus de la transformation de produits azotés comme les engrais et les matériaux d'épandage tels que le fumier ou le lisier).

L'activité économique sur Château-Gontier peut également influencer sur la qualité de l'air.

LA QUALITÉ DE L'EAU

La qualité de l'eau en Mayenne est évaluée grâce à un réseau de contrôle géré par le département de la Mayenne et l'Agence de l'eau Loire Bretagne.

Le département dispose d'une station de contrôle de la qualité de la Mayenne sur la commune voisine de Daon.

Pour l'année 2012, les données font état :

Qualité de la Mayenne à Daon en 2012 (source : CD53)

Année	Matières en suspension	Carbone organique dissous	Nitrates	Matières phosphorées	Pesticides
2012	Bonne	Médiocre	Médiocre	Bonne	Bonne

Cette station de contrôle ne fournit pas de donnée concernant la présence des invertébrés aquatiques et la présence des poissons. Ces deux éléments donnent une bonne idée de la qualité écologique du cours d'eau.

LA POLLUTION DES SOLS

« Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe

également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voir des décennies. ».

Il existe deux bases de données nationales qui recensent les sols pollués connus ou potentiels :

- ◆ BASOL : sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ;
- ◆ BASIAS : sur tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement dans le but de conserver la mémoire de ces sites, et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Sept sites recensés dans la base de données BASIAS sont présents sur la commune :

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)	X Lambert II étendu (m)
1	PAL5301942	POIGNANT Michel ENTREPRISE / MECANIQUE AGRICOLE		CHATEAU-GONTIER, RUE DE	Rue CHATEAU-GONTIER (de)	COUDRAY (53078)	c28.30z	En activité	Inventorié	376374	2314885	
2	PAL5301082	ATLAS SERVICE / SABLAGE ET METALLISATION		GEORGETTERIE, RUE, 2	2 Rue GEORGETTERIE	COUDRAY (53078)	c25.61z	En activité	Inventorié	376944	2314168	
3	PAL5300239	LEPAGE Stephane ENTREPRISE / GARAGE		PRINCIPAL, RUE, 3	3 Rue PRINCIPAL	COUDRAY (53078)	g45.21a	En activité	Inventorié	376657	2314565	
4	PAL5301085	COUDRAY, COMMUNE DE / STATION D'EPURATION				COUDRAY (53078)	e37.00z	En activité	Inventorié	376172	2314872	
5	PAL5301084	COUDRAY, COMMUNE DE / STATION D'EPURATION				COUDRAY (53078)	e37.00z	En activité	Inventorié	376637	2313653	
6	PAL5301083	CIRON Gustave ENTREPRISE / GARAGE, MECANIQUE AGRICOLE				COUDRAY (53078)	c28.30z, g45.21a	Activité terminée	Inventorié	376712	2314361	
7	PAL5301081	ANTOINE M ENTREPRISE / MECANICIEN				COUDRAY (53078)	g45.21a	Activité terminée	Inventorié	376867	2314325	

Aucun site n'est recensé sur la base de données BASOL.

LES NUISANCES SONORES

Les principales sources de nuisances sonores sur le territoire communal correspondent aux infrastructures de transport. La RD n°22 est l'axe de déplacement principal de la commune et traverse le bourg de Coudray.

Toutefois, aucun axe de circulation traversant le territoire communal n'est concerné par l'arrêté préfectoral du 9 novembre

2009 relatifs au classement sonore des infrastructures terrestres de transports.

L'ensemble des activités humaines comme l'industrie, les lieux musicaux, les commerces ou encore les activités liées aux productions agricoles (conditionnement, transport) sont source de bruit, à des puissances, fréquences, durées et périodes différentes.

Aucune activité humaine ne semble générer de bruit important sur la commune.

LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement a pour objectif d'encadrer l'installation et le fonctionnement des entreprises, pour la plupart agricoles ou industrielles, qui peuvent présenter des risques pour l'environnement, du fait de leurs activités ou des produits qu'elles stockent ou qu'elles produisent.

Cette législation permet :

- d'agir sur toutes les activités génératrices de nuisances (agriculture, industrie, artisanat, commerce, élimination des déchets, services ...);
- de contrôler ces activités qu'elles soient exercées par des personnes privées ou par des collectivités, établissements ou organismes, publics ou para-publics ; les installations exploitées sans but lucratif ou commercial relève aussi de cette législation ;
- de prévenir les pollutions et les risques de l'installation elle-même, mais aussi ceux qui se rattachent à l'exploitation de l'installation.

La législation des installations classées est indépendante du code de l'urbanisme et l'instruction des autorisations reste de la compétence de l'Etat. Cependant, les installations classées constituent un mode particulier d'affectation des sols et peuvent, à ce titre, croiser directement les enjeux du P.L.U.

Sur la commune de Coudray, 11 installations sont soumises à cette législation, 10 d'entre elles étant liées à l'activité agricole.

Elles sont présentées dans le tableau ci-contre.

Installations classées industrielles et agricoles

Commune de Coudray (MAJ janvier 2015)

Raison sociale / Nom	Lieu-dit	Type d'ICPE	Régime
BERTRON Guy	La Perrine	Agricole	Déclaration
MANCEAU ENVIRONNEMENT (EARL)	Les Epinettes	Industriel	Déclaration
FARIBEAULT (EARL)	La Perrine	Agricole	Déclaration
FOLLIOT Christian	La Gaignerie	Agricole	Déclaration
HAMEAUX (GAEC des)	Les Hameaux	Agricole	Déclaration
HUET Florent	La Grande Valette	Agricole	Déclaration
LEBAUDOUR Jacques	Moiré	Agricole	Déclaration
LILAS (GAEC des)	La Lubinière	Agricole	Déclaration
MANCEAU Hubert	Les Epinettes	Agricole	Déclaration
ORME (SCEA de l')	Le Bois de l'Homme	Agricole	Déclaration
VALLEE (EARL de La)	Les Hommées	Agricole	Déclaration

AVERTISSEMENT

Cette liste, issue de la base de donnée "GUP", est susceptible de ne pas répertorier la totalité des installations classées situées sur la commune concernée, voire de comporter des installations qui ne relèveraient plus de la législation ICPE (compte-tenu d'un changement de nomenclature par exemple, entraînant une modification de régime non portée à la connaissance des services de la préfecture).

Source : Porter à Connaissance

Synthèse et enjeux concernant les pollutions et nuisances

A retenir

- *Des sources de pollution limitées sur le territoire*

Enjeux

- *préserver le territoire des risques de pollution*

2.4 - RISQUES MAJEURS

Source : DDRM 53 - 2011 - Porter à connaissance de l'Etat

RISQUE LIÉ AUX MOUVEMENTS DIFFÉRENTIELS DE TERRAIN LIÉS AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

DESCRIPTION DU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT

Les phénomènes de retrait et de gonflement de certains sols argileux ont été observés depuis longtemps dans les pays à climat aride et semi-aride.

En France, ces phénomènes ont été mis en évidence plus récemment. Si la sécheresse apparaît comme le déclencheur du phénomène, il est important de préciser que le premier facteur de prédisposition est la nature du sol et en particulier sa teneur en certains minéraux argileux particulièrement sensibles aux variations de teneur en eau.

Par suite d'une modification de leur teneur en eau, les terrains superficiels argileux varient de volume : retrait lors d'une période d'assèchement, gonflement lorsqu'il y a apport d'eau.

Le bâtiment en surface est de ce fait soumis à des mouvements différentiels alternés (sécheresses / périodes humides) dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure.

- ❶ Evapo-transpiration
- ❷ Évaporation
- ❸ Absorption par les racines
- ❹ Couches argileuses
- ❺ Feuilletés argileux
- ❻ Eau interstitielle



**IMPORTANCE DU
RISQUE SUR LA
COMMUNE**

Sur Coudray, le risque de mouvements et son importance ont pu être cartographiés. La totalité du territoire est concerné par un risque allant de nul à faible.

**MESURES
PRÉVENTIVES**

L'existence de ce risque nécessite le respect de certaines mesures susceptibles de garantir le respect de certaines règles élémentaires qui garantissent une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

La traduction de ce risque et des mesures préventives, au sein du Plan Local d'Urbanisme, est toutefois limitée puisque celui-ci ne peut édicter que des règles d'urbanisme et non des règles de construction.

Il est toutefois important de les rappeler à titre d'information :

◆ **Identifier la nature du sol**

Dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Ceci permettra de déterminer les mesures particulières à observer pour réaliser le projet en toute sécurité en prenant en compte cet aléa.

◆ **Adapter les fondations** avec une profondeur minimale d'ancrage de 1,20 m en aléa fort et 0,80m en aléa moyen à faible.

◆ **Rigidifier la structure** en prévoyant des chaînages horizontaux (hauts et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.

◆ **Désolidariser les bâtiments accolés** en prévoyant des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés.

◆ **Éviter les variations localisées d'humidité**

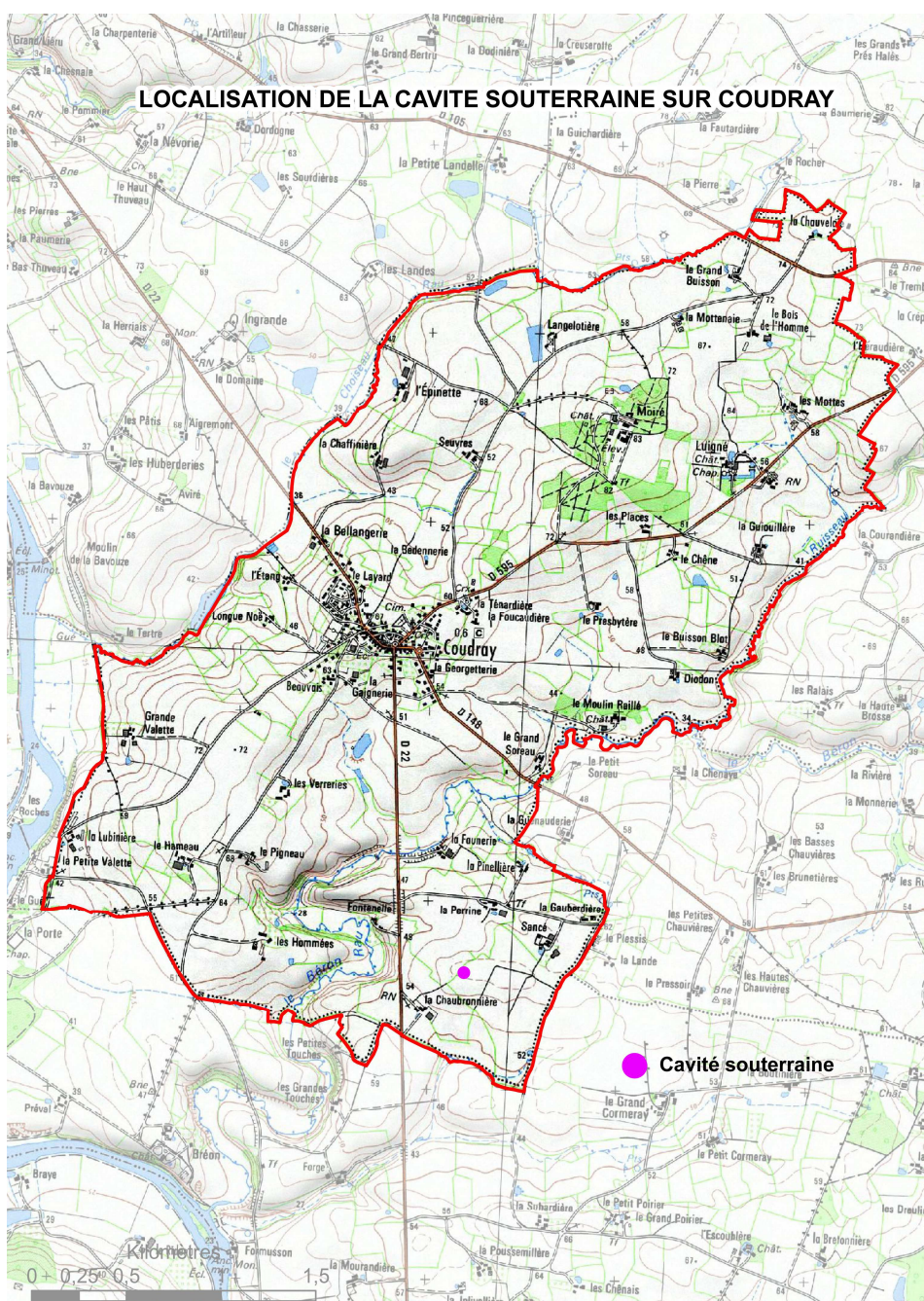
◆ **Éloigner les plantations d'arbres** en respectant une distance par rapport à la construction au moins égale à la hauteur de l'arbre à l'âge adulte.

RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN LIÉ À LA PRÉSENCE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE

Un mouvement de terrain est un déplacement, plus ou moins brutal, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique, c'est-à-dire liée à l'activité humaine.

Sur le territoire de Coudray, une cavité souterraine a été recensée près du lieu-dit « la Chaubronnière ».

La présence de ce risque qui peut affecter d'autres secteurs du coteau justifie la mise en place d'un zonage approprié pour ne pas accroître la constructibilité des terrains situés à proximité de la cavité. Un rappel de l'existence de cette cavité est également un préalable à la prévention du risque.

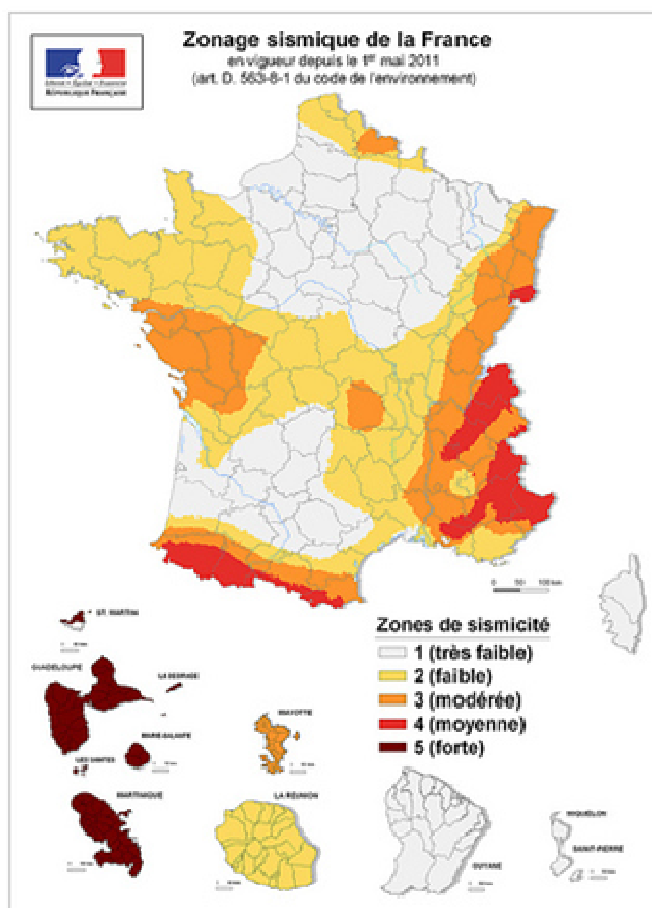


RISQUE SISMIQUE

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets no 2010-1254 du 22 octobre 2010 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Les nouvelles règles de construction parasismiques ainsi que le nouveau zonage sismique (qui modifient les articles 563-1 à 8 du Code de l'Environnement) sont entrées en vigueur à compter du 1^{er} mai 2011.



La commune de Coudray est située en zone de sismicité 2 – Faible.

L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », précise les prescriptions et normes de construction à appliquer pour les bâtiments existants et à créer.

Les phénomènes climatiques sont présents sous différentes formes :

- ◆ les fortes précipitations,
- ◆ les chutes de neiges abondantes et les pluies verglaçantes,
- ◆ les orages violents accompagnés ou non de grêle,
- ◆ les vents forts et tempêtes,
- ◆ les canicules,
- ◆ les vagues de grand froid.

En fonction de la nature des phénomènes climatiques et de leur intensité, leurs conséquences peuvent être multiples. Pour les plus violents d'entre eux, les conséquences sur les personnes, les biens et l'environnement sont considérables. Ainsi les dégâts provoqués par les tempêtes peuvent être très importants. Leurs conséquences directes ou indirectes (ex : chutes d'arbres ou de toiture) peuvent être la cause de blessures ou de décès, et peuvent paralyser lourdement la vie économique et sociale d'une collectivité (rupture de voies de circulation, de télécommunication, de ravitaillement en eau ou électricité...).

Un plan départemental d'alerte météorologique décline pour la Mayenne les actions que les services publics doivent engager à l'égard des collectivités et du grand public lorsque la survenue d'un phénomène climatique est détectée par les services de Météo-France.

Le risque climatique est un risque dit « diffus » en ce qu'il n'affecte pas un secteur particulier du territoire départemental mais est susceptible de concerner un secteur spécifique ou l'ensemble du département.

RISQUE « TRANSPORTS DE MATIÈRES DANGEREUSES » (TMD)

Le risque présenté par les TMD est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, navigable ou par canalisations.

Les matières dangereuses sont des substances qui, par leurs propriétés physiques, chimiques ou par la nature des réactions qu'elles sont susceptibles de générer, peuvent présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Ces matières peuvent être inflammables, toxiques, explosives ou corrosives.

L'intensité du risque présenté par un transport de matières dangereuses dépend de la nature des produits transportés, de leur quantité, de l'environnement de l'accident, et de ces circonstances.

Le transport de matières dangereuses ne concerne pas que les produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Il concerne également des produits plus communs comme les carburants, le

gaz ou les engrais (solides ou liquides).

Sur la commune de Coudray, ce risque prend deux formes différentes :

◆ **Le risque de TMD le long des axes routiers départementaux**

Le département de la Mayenne est soumis au risque d'accident de transport de matières dangereuses en raison, d'abord, de la présence sur l'ensemble de son territoire de particuliers, d'entreprises et d'organismes utilisant de telles matières dans leur activité quotidienne.

Ces activités génèrent de nombreux transports de matières dangereuses sur le territoire de la Mayenne. Cette situation explique l'existence d'un risque diffus d'accident de TMD sur l'ensemble du réseau routier et autoroutier du département.

Même si le département est maillé par un réseau de voies classées à grande circulation où les flux de matières dangereuses sont les plus importants, un accident de transport de matières dangereuses peut se produire en n'importe quel point du territoire sur une voie de desserte secondaire.

En conséquence le risque transport de matières dangereuses par voie routière est considéré comme risque diffus.

◆ **Le risque de TMD lié à une canalisation de gaz**

La commune est traversée par une canalisation de gaz importante.

Il s'agit de la canalisation de transport de gaz Feneu-Laval d'un diamètre de 150mm.

La protection des abords de la canalisation est assurée par la mise en place d'une servitude d'utilité publique instituée par arrêté préfectoral du 18 décembre 2015 (cf. *partie 2-9 - Servitudes d'utilité publique*).

RISQUE « RADON »

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. Il est classé par le Centre international de recherche sur le cancer comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau. Le risque pour la santé résulte toutefois pour l'essentiel de sa présence dans l'air. Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement faible. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées.

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories, la commune de Coudray appartenant à la catégorie 1.

Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).

Dans les communes à potentiel radon de catégorie 1, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles.

RISQUE « PLOMB »

L'arrêté préfectoral n°2003-D-11 du 5 février 2003 stipule que toutes les communes de Mayenne sont classées en zone à risque d'exposition au plomb. Les promesses de vente des logements construits avant 1948 doivent être accompagnées d'un état des risques d'accessibilité au plomb réalisé par un contrôleur agréé.

Synthèse concernant les risques majeurs et enjeux

A retenir

- *Un territoire globalement peu affecté par les risques*
- *Un risque de mouvement de terrain lié à la présence d'une cavité souterraine identifié près de la Chaubronnière*
- *Un risque particulier lié au passage d'une canalisation de gaz sur le territoire communal.*
- *Des risques naturels (sismique, radon, gonflement des argiles), qui peuvent être pris en compte par le biais de mesures constructives spécifiques.*
- *Des risques « diffus » : le risque climatique et le risque « transports de matières dangereuses ».*

Enjeux

- *limiter/interdire l'accroissement des populations et des activités humaines dans les secteurs soumis aux risques*
- *rappeler les mesures constructives spécifiques permettant de limiter les risques et les nuisances pour les biens et personnes*

2.5 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

LES MODALITÉS DE TRANSPORT

LA DESSERTE ROUTIÈRE

Principalement organisée autour d'un maillage routier, la desserte du territoire communal s'appuie essentiellement sur un réseau de voies départementales ainsi que sur un petit maillage de voies communales.

LA DESSERTE EXTRA-COMMUNALE

La desserte extra-communale est assurée par le biais de plusieurs voies départementales :

◆ La RD n°22, axe majeur des déplacements communaux

La RD n°22 relie l'agglomération de Château-Gontier à Daon et au Maine-et-Loire (via la RD 859).

Avec un trafic supérieur à 2000 véhicules/jour en 2016, elle constitue l'axe principal de déplacements du territoire en qualité d'axe de liaison pour la population communale mais également d'axe de transit entre le Maine-et-Loire et la Mayenne. Ceci induit une circulation accrue dans le bourg de Coudray notamment une circulation de poids-lourds relativement importante.

Cette importance a justifié son classement en « route de 2ème catégorie », induisant des règles spécifiques dans le règlement de voirie départementale.

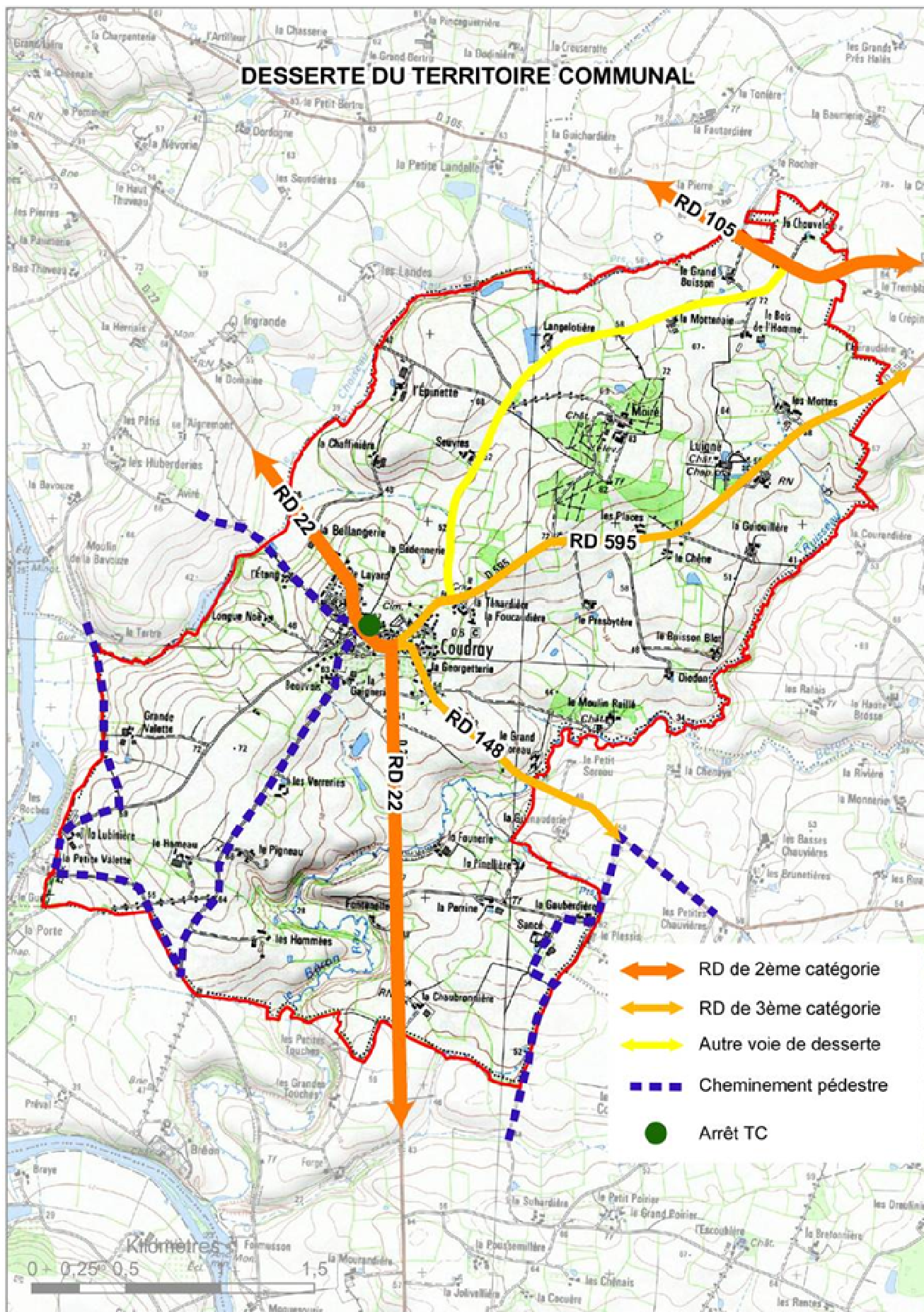
Par ailleurs, afin de gérer au mieux la circulation et la sécurité dans le bourg, la RD 22 a fait l'objet d'aménagements destinés à ralentir la vitesse (réduction d'emprise, création d'un plateau surélevé).

◆ Les autres voies départementales, des axes secondaires

Trois autres voies départementales traversent ou longent le territoire communal (routes de 3ème catégorie).

Il s'agit d'axes sur lesquels le trafic est moins important et qui assurent une desserte plus locale :

- la RD 105 (Azé - Châtelain). Cet axe est également un axe de 2ème catégorie. Toutefois, sa localisation à l'extrême nord du territoire communal a peu d'impact sur les déplacements quotidiens de la population communale.
- la RD 148 (Coudray - Argenton Notre-Dame)
- la RD 595 (Coudray - Châtelain).



LA DESSERTE INTRA-COMMUNALE

La desserte intra-communale s'appuie sur un réseau de voies locales :

- ◆ **les voies de distribution**

Ce sont des voies qui assurent la distribution des flux à partir des voies structurantes que constituent les routes départementales. Elles ont pour fonction essentielle de desservir les différents écarts et lieux-dits de la commune. Leur gabarit sont de taille inférieure et le trafic y est globalement moins important.

- ◆ **les voies de desserte**

Ce sont des voies qui permettent un accès direct aux habitations. Elle supportent en général un trafic peu important, en liaison directe avec le nombre des constructions desservies. Parfois elles assurent la transition entre la voie goudronnée et la maillage de chemins ruraux.

- ◆ **les chemins ruraux**

Ces derniers complètent le reste du maillage viaire et permettent une desserte plus fine des différents espaces agricoles et naturels.

Outre leur importance dans l'accès aux espaces cultivés, ils facilitent la découverte du territoire. La faiblesse du trafic, la structure de la voie invitent à prêter plus d'attention aux paysages environnants et aux points de vue lointains.

LES PROJETS ROUTIERS

Le territoire de Coudray est concerné par un projet d'aménagement à terme de la RD 22 entre Coudray et Azé.

LA DESSERTE FERROVIAIRE

La commune de Coudray ne possède pas de halte ferroviaire. La gare la plus proche est celle de Sablé sur Sarthe (72) située à 29 km du bourg de Coudray et qui permet une desserte nationale et internationale.

LES TRANSPORTS COLLECTIFS

La commune est desservie par le réseau de transports en commun du département de la Mayenne (réseau Pégase).

Elle est située sur la ligne n°1 (liaison Laval-Château-Gontier-Angers). L'arrêt est localisé près de la boulangerie. Toutefois, le réseau assure essentiellement une connexion avec Château-Gontier et est principalement destiné aux scolaires.

Le Conseil Départemental met également à disposition un service de transport à la demande : le Petit Pégase. Celui-ci permet d'assurer des déplacements d'une commune à une autre au sein d'un secteur géographique délimité. La commune de Coudray est située dans le secteur 6 qui correspond exactement aux 24 communes de la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier.

Le Petit Pégase permet également, sous certaines conditions, des trajets hors département à destination de Segré.

COVOITURAGE

Compte tenu de l'importance des flux journaliers entre Loigné sur Mayenne et les pôles d'emploi proches (Château-Gontier, Laval), la commune rappelle l'existence d'un service mis en place sur le département de la Mayenne et destiné à encourager le covoiturage (www.covoiturage.lamayenne.fr).

Aucune aire de covoiturage n'est spécifiquement identifiée sur le territoire de Coudray. Il s'organise au gré des besoins et de manière ponctuelle sur la place des Coudriers (face à la mairie).

LES DÉPLACEMENTS TOURISTIQUES

La carte présentée ci-avant fait état des circuits de randonnées touristiques présents sur le territoire communal.

Le territoire communal est notamment concerné par 2 itinéraires pédestres, gérés par le Pays de Château-Gontier :

- ◆ **Le circuit des Valettes (7,5 km)**

Reliant Coudray à Château-Gontier, cet itinéraire est de plus en plus emprunté depuis l'aménagement du contre-halage en bordure de Mayenne.

- ◆ **Le circuit des châteaux sur Daon (13km)**

Ce circuit longe le territoire communal au sud-est.

Il est à noter qu'actuellement aucun circuit ne permet la découverte de la partie nord du territoire communal, de sa richesse paysagère et patrimoniale.

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) poursuit deux objectifs majeurs :

- la protection juridique des chemins et leur préservation dans le temps.
- la valorisation touristique des chemins.

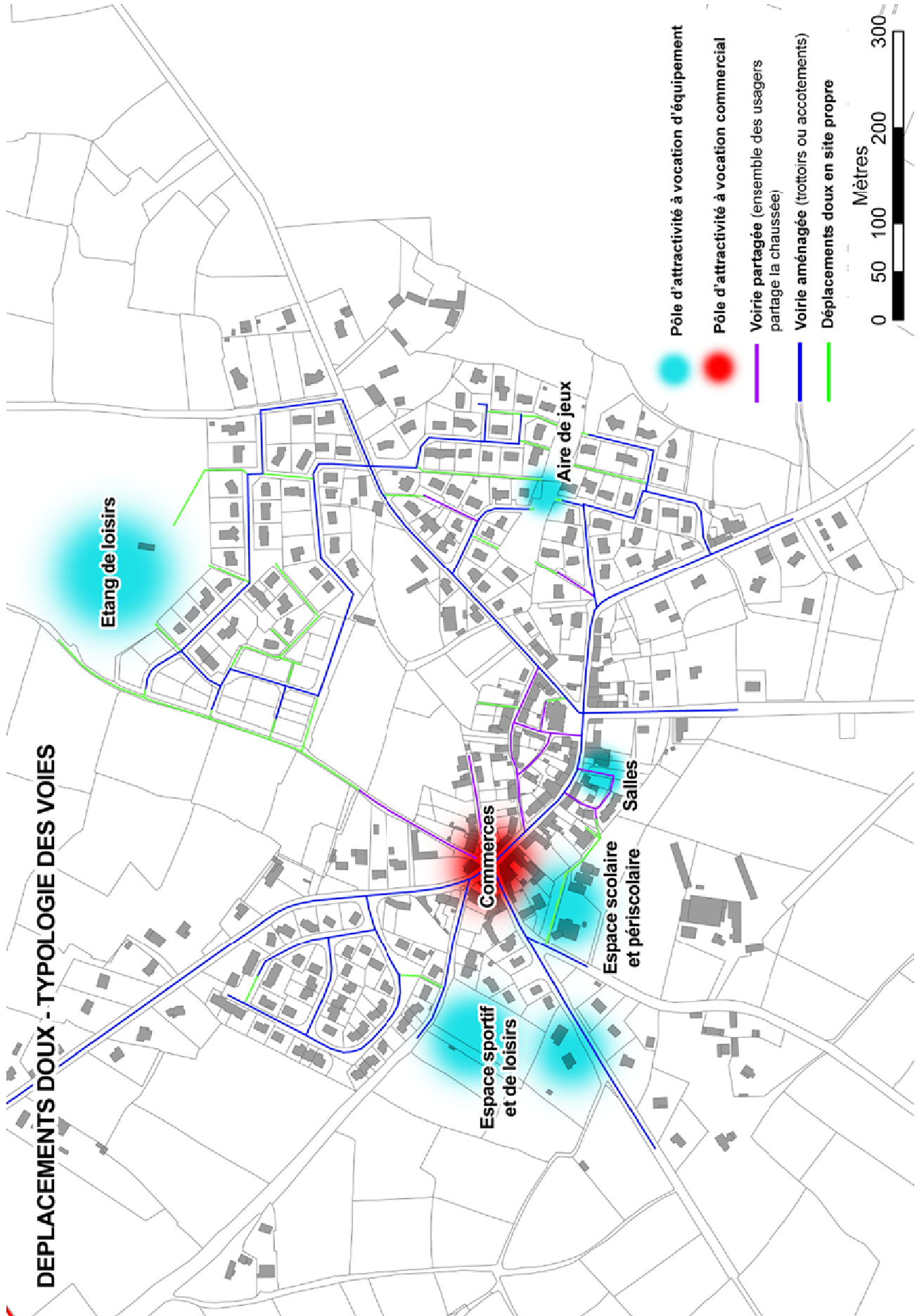
Actuellement, aucun chemin n'est inscrit au PDIPR sur la commune de Coudray.

LES DÉPLACEMENTS DOUX

A l'échelle du bourg, le maillage de cheminements doux est relativement développé comme le montre la carte située en page suivante.

Cette carte permet de faire ressortir un bon maillage du bourg, maillage dont le linéaire s'est étoffé fortement dans le cadre des dernières opérations urbaines (lotissements des Euches et de la Bedennerie).

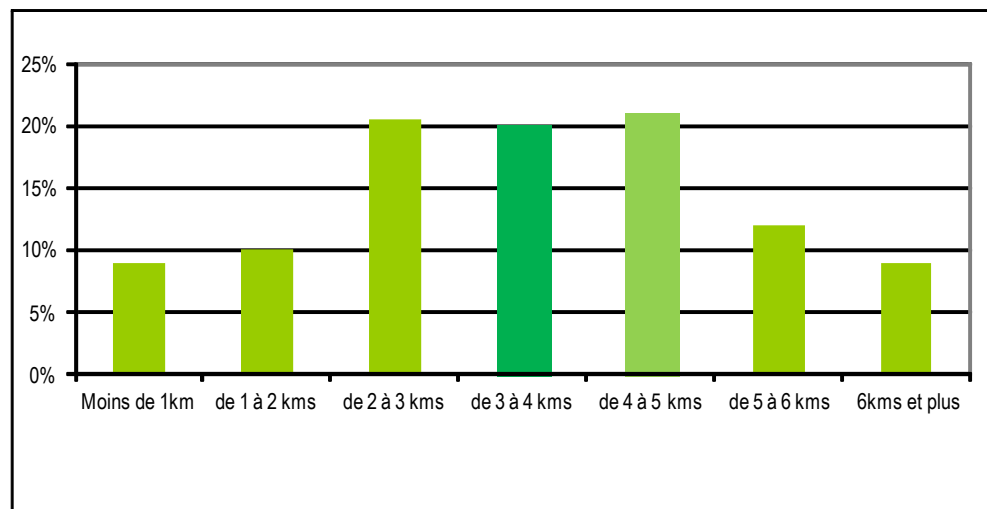
DEPLACEMENTS DOUX - TYPOLOGIE DES VOIES



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.

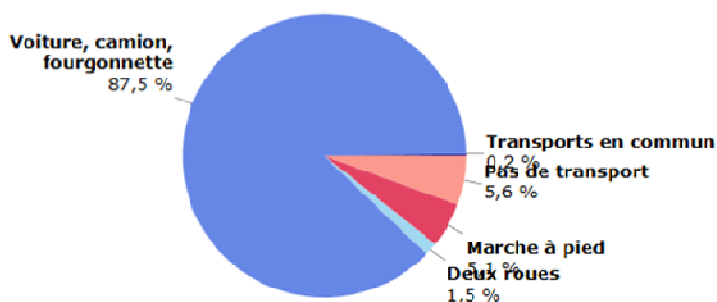
MODES DE DÉPLACEMENTS

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

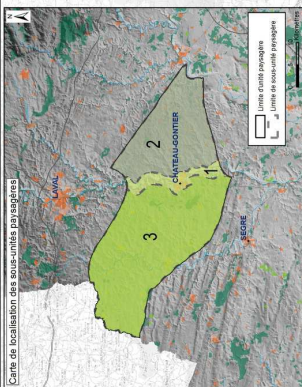
Une unité paysagère est une portion de territoire qui se caractérise par une ossature structurante qui s'articule autour de composants paysagers identitaires. Ceci se traduit par la détermination d'une ambiance propre et spécifique appuyée sur la constance de certains composants et leurs similitudes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

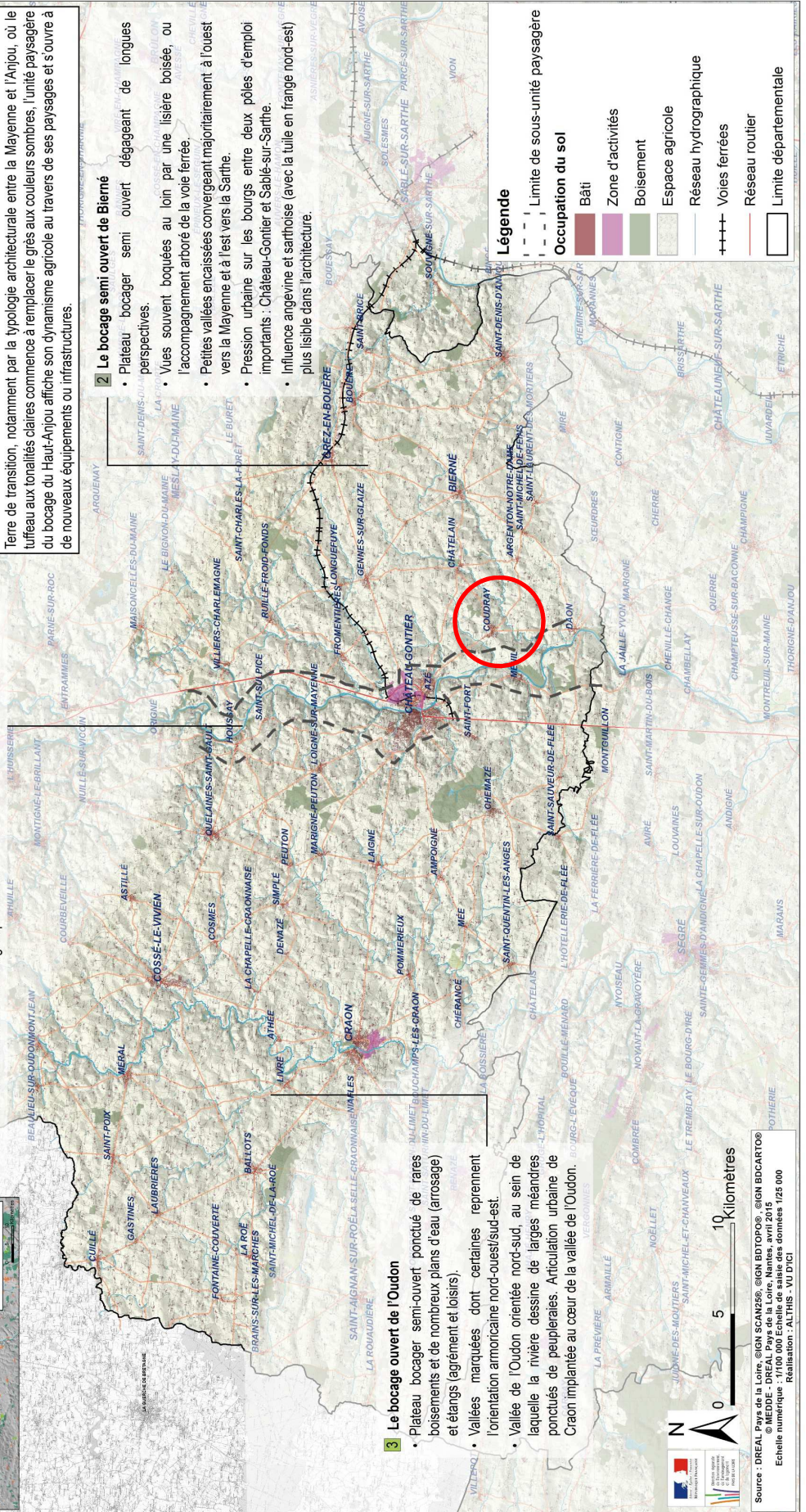
Terre de transition, notamment par la typologie architecturale entre la Mayenne et l'Anjou, où le turfeu aux tonalités claires commence à remplacer le grès aux couleurs sombres, l'unité paysagère du bocage du Haut-Anjou affiche son dynamisme agricole au travers de ses paysages et s'ouvre à de nouveaux 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 tuile en frange nord-est) plus lisible dans l'architecture.

3 Le bocage ouvert de l'Oudon

- Plateau bocager semi-ouvert ponctué de rates boisements 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.



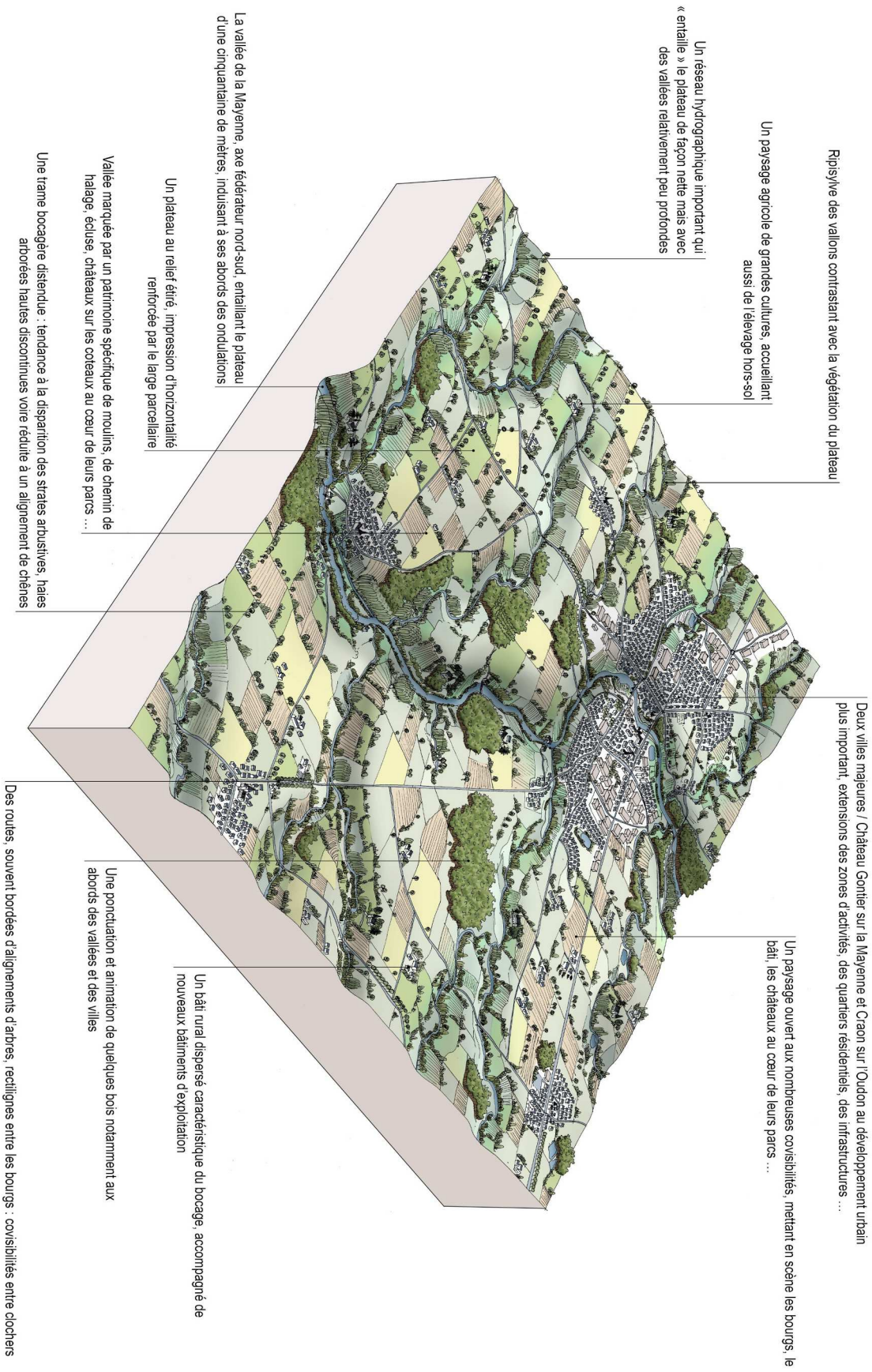
Légende

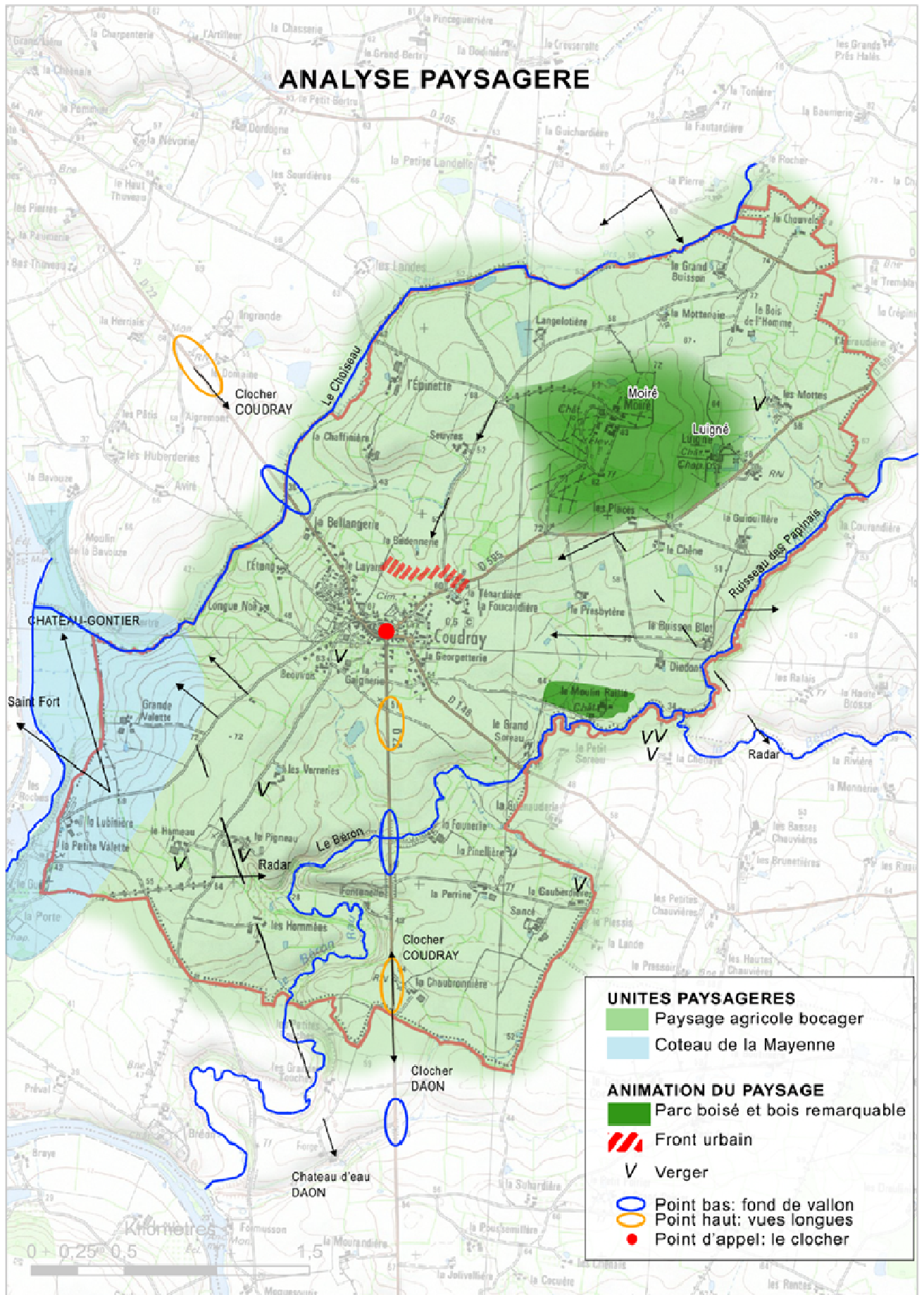
- - - Limite de sous-unité paysagère
- Occupation du sol**
- Bâti
- Zone d'activités
- Boisement
- Espace agricole
- Réseau hydrographique
- ++++ Voies ferrées
- Réseau routier
- Limite départementale



Source : DREAL Pays de la Loire, IGN SCAN250, IGN EDI 0000, ©IGN EDI CARTO©
 © MEDIE - DREAL 0000
 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.

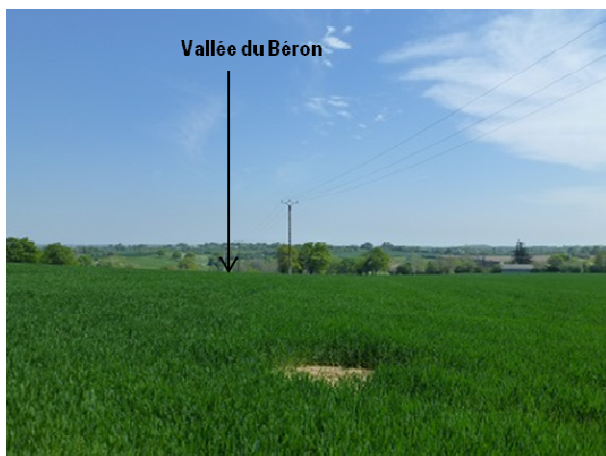
Paysages agricoles ouverts du plateau



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.



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 Gauberdière



**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).



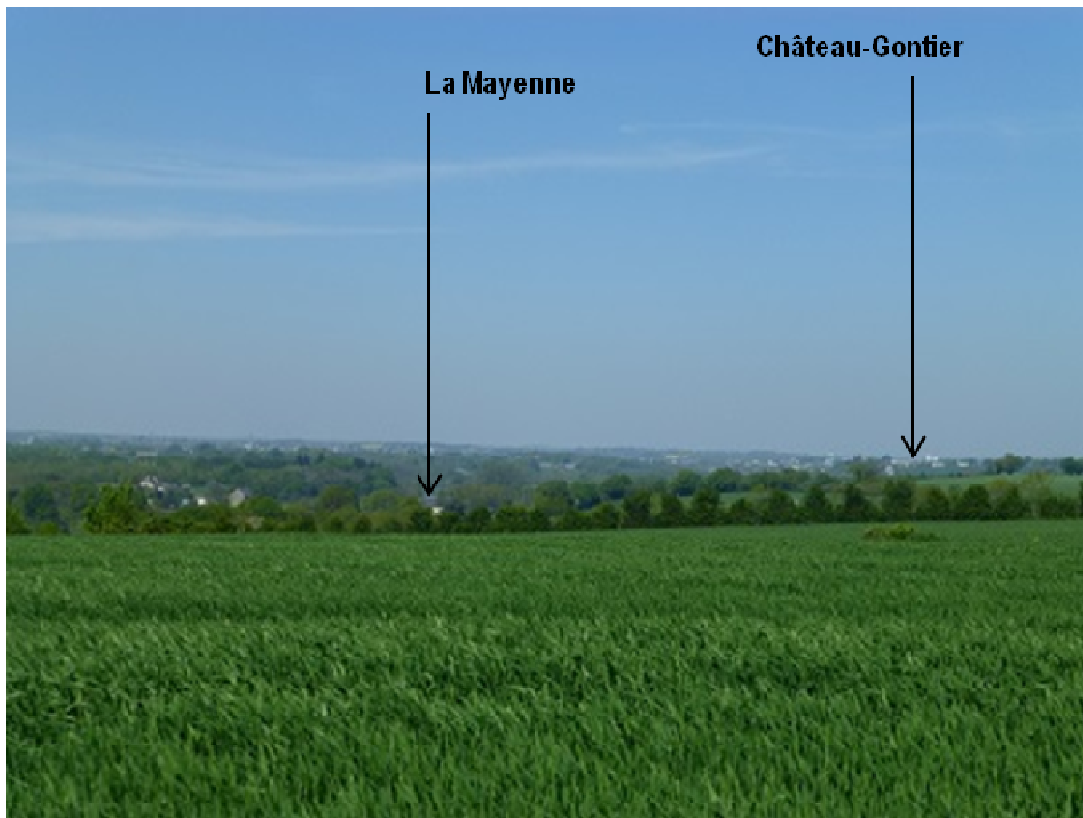
Château de Moiré et l'entrée ouest de son parc



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 Ménil face au bourg de Ménil.



Bourg de Ménil

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

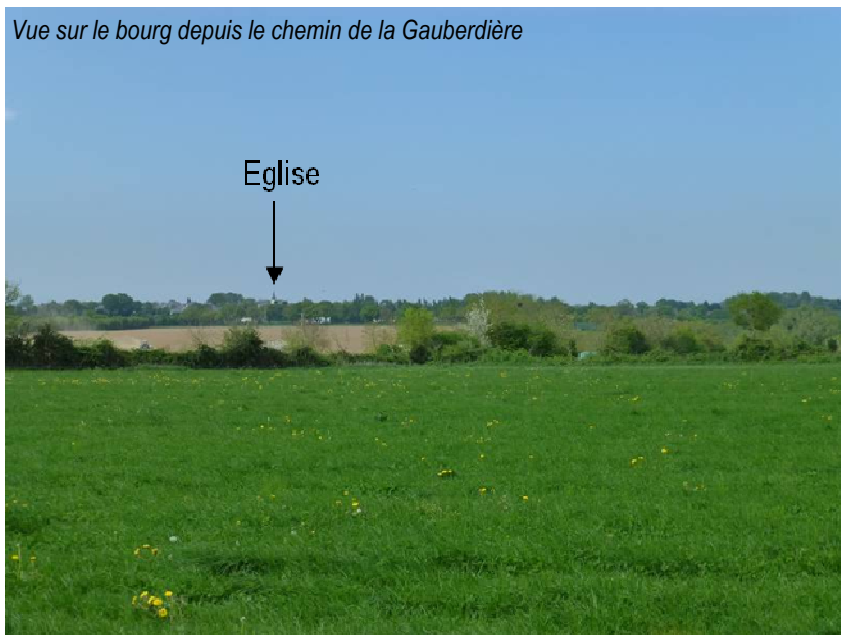
La RD 22 et son caractère rectiligne permet de percevoir l'église et quelques constructions à plusieurs kilomètres.

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



Le bourg est également perceptible depuis le chemin de la Gauberdrière 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.*

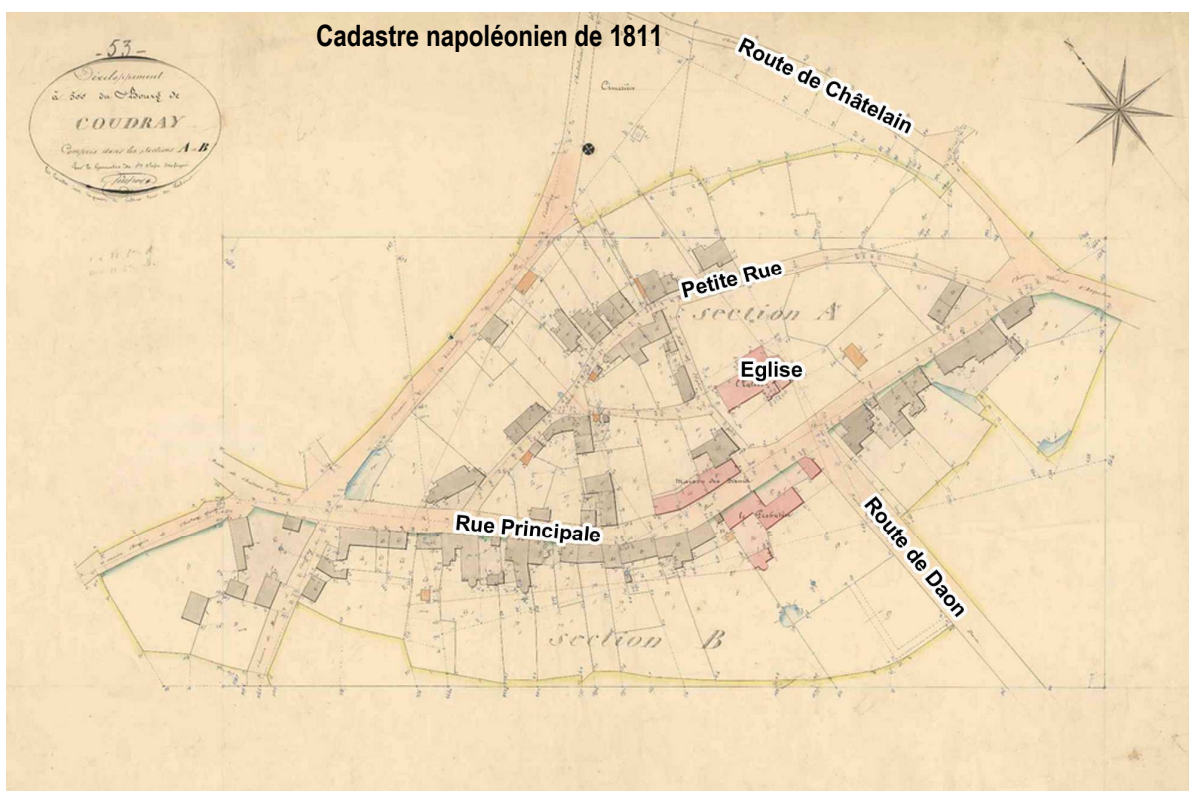
Enjeux

- *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 2^{de} 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



Source : geoportail

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

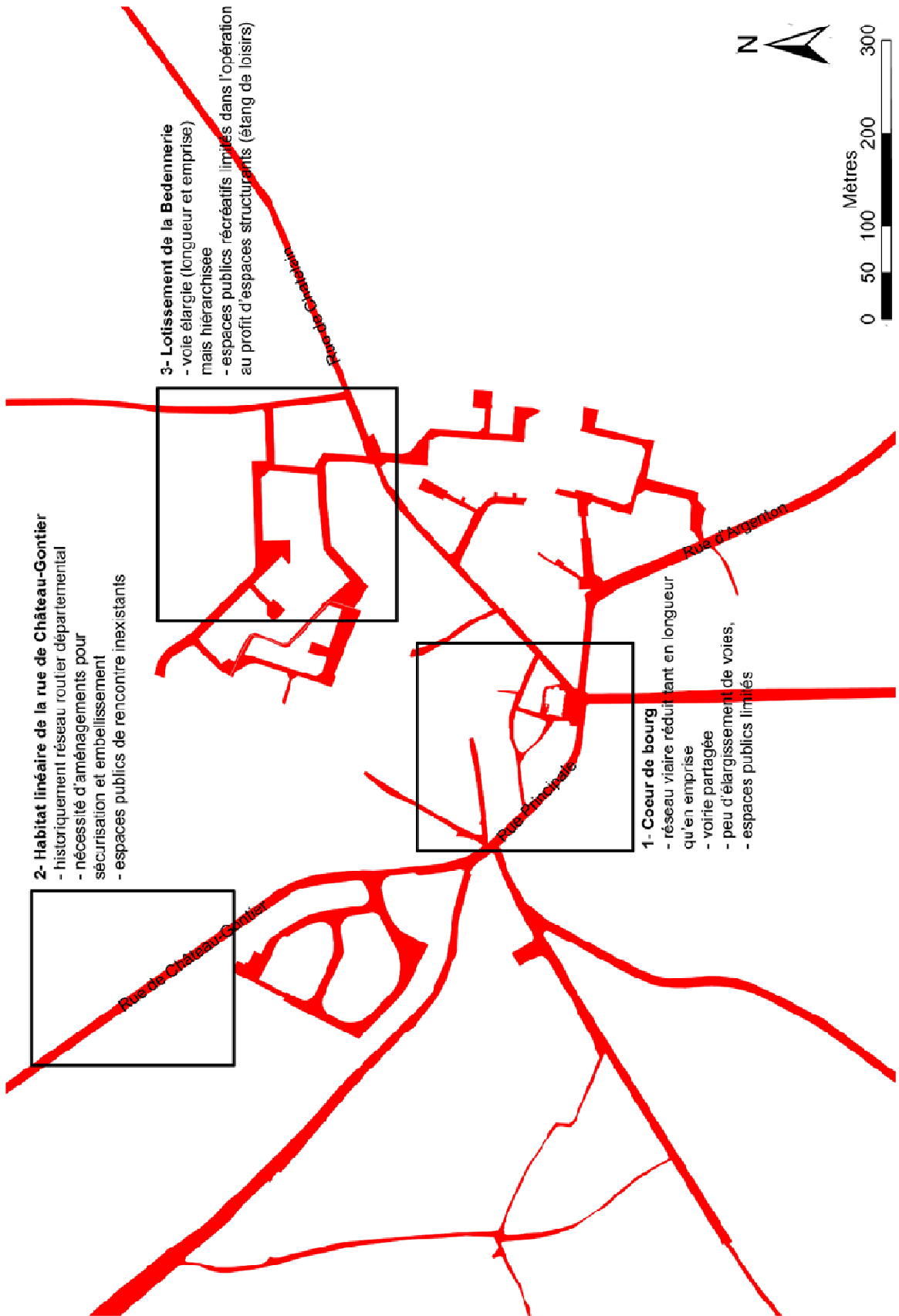
L'organisation et les formes urbaines observés dans le bourg de Coudray résultent de la combinaison de 3 éléments :

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

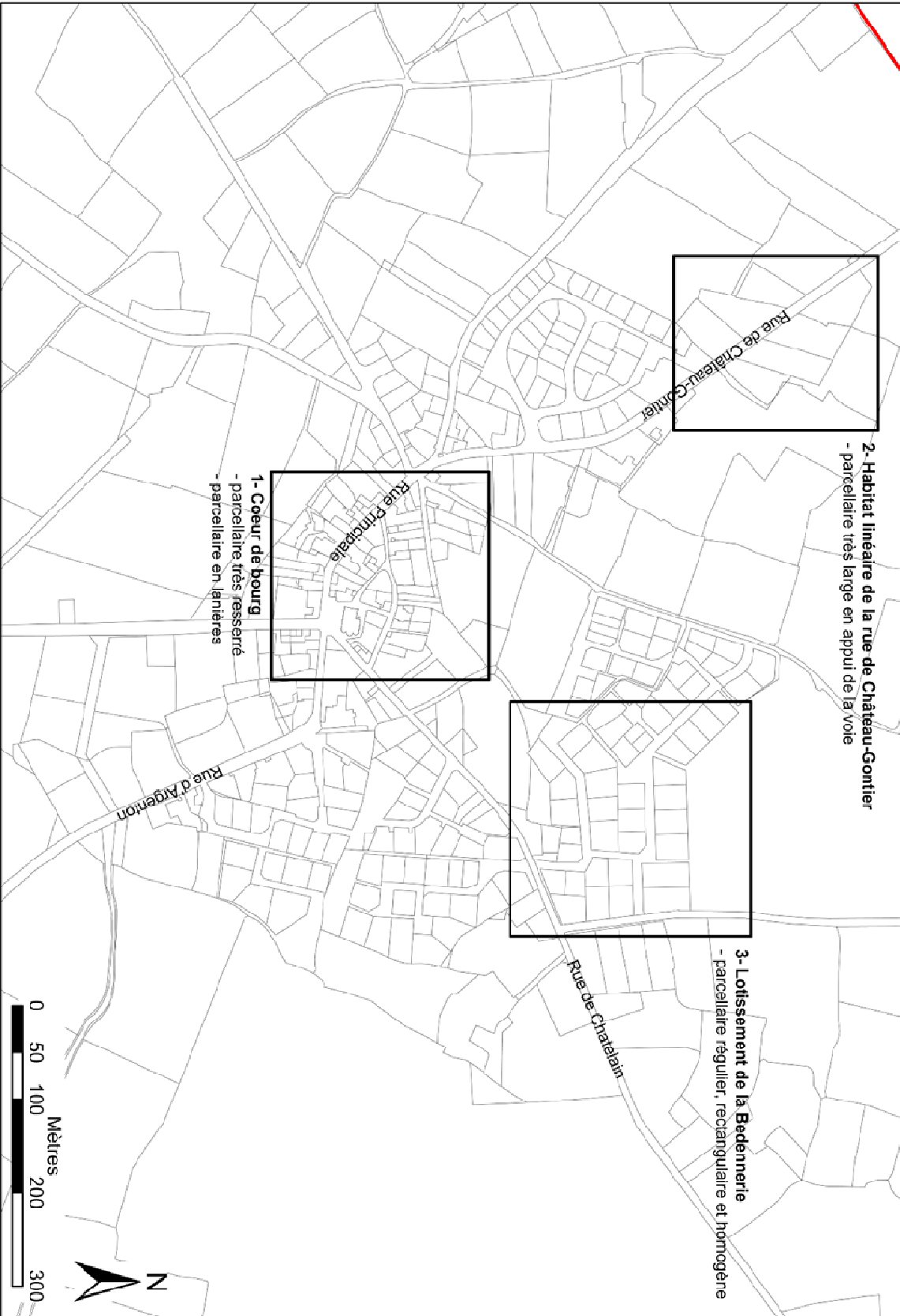
L'organisation urbaine de Coudray est marquée par un contraste permanent entre le centre historique et les extensions récentes.

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

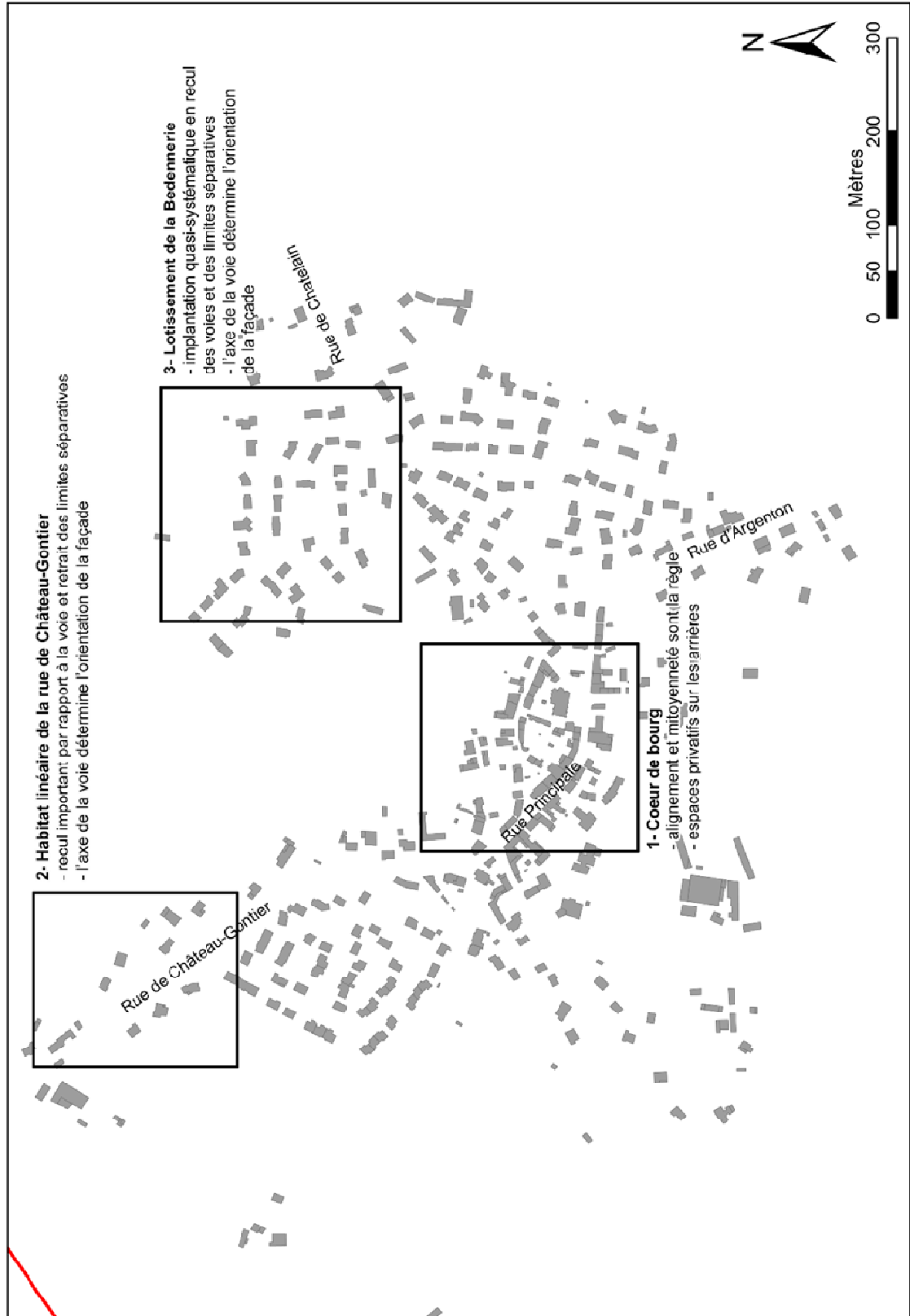
Organisation urbaine – frame viaire et espaces publics



Organisation urbaine – trame parcelleaire



Organisation urbaine – trame bâtie



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

Cœur historique



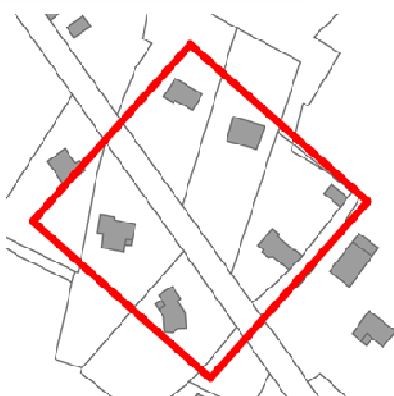
- Densité « perçue » mais non « vécue » (15 logements/ha)
- espaces récréatifs inexistant
- appropriation de l'espace public
- intimité des espaces privatifs sur les arrières des constructions
- place de la voiture limitée

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

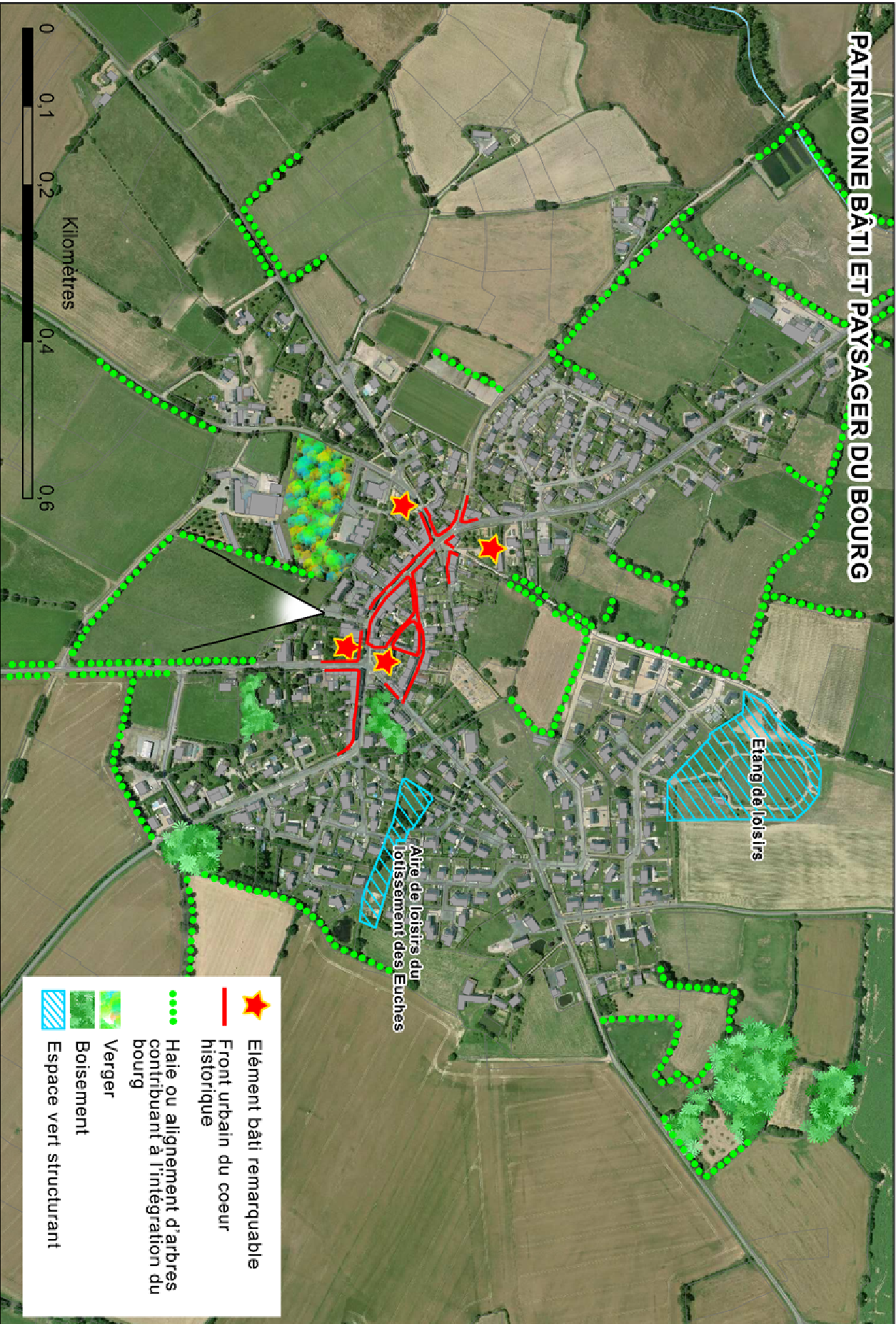
La qualité du bourg tient à une trame végétale dense en pourtour mais également à l'intérieur de l'agglomération et à la qualité de son centre ancien articulé autour de la rue Principale.

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



Vergers 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.

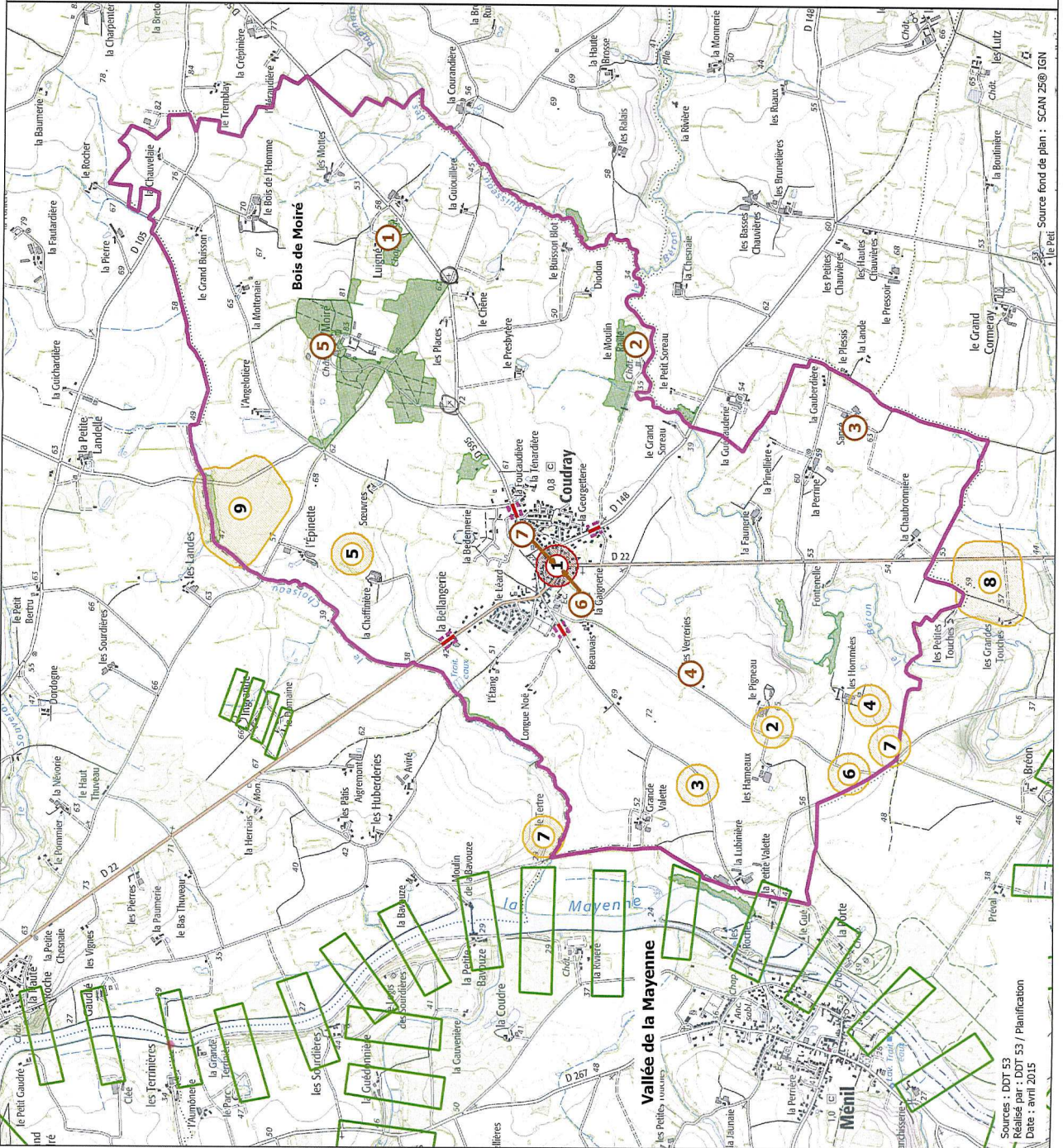
Parmi eux, on peut recenser :

- 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.

Commune de Coudray

Plan Local d'Urbanisme

- Patrimoine culturel et paysager**
- 1 - Château, chapelle, parc et jardin du Château de Luigné
 - 2 - Château, communs, parc, jardin et moulin du Moulin Raillé
 - 3 - Manoir de Sancé
 - 4 - Château et chapelle de la Verrerie
 - 5 - Château et chapelle de Moiré
 - 6 - Ancien presbytère
 - 7 - Eglise paroissiale Saint Julien le Mayr
- Sites ou éléments naturels**
- Bois de Moiré
- Entités archéologiques**
- 1 - cimetière, église
 - 2 - enclos
 - 3 - enclos
 - 4 - enclos
 - 5 - enclos
 - 6 - enclos
 - 7 - enclos
 - 8 - enclos
 - 9 - enclos
- Paysage urbain le long des axes routiers**
- Paysage urbain le long des axes routiers



Sources : DDT 53
 Réalisé par : DDT 53 / Planification
 Date : avril 2015



Château de Moiré



Ancienne école pour fille (actuelle bibliothèque)



Château de Luigné



Château de Moulin Raillé



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.

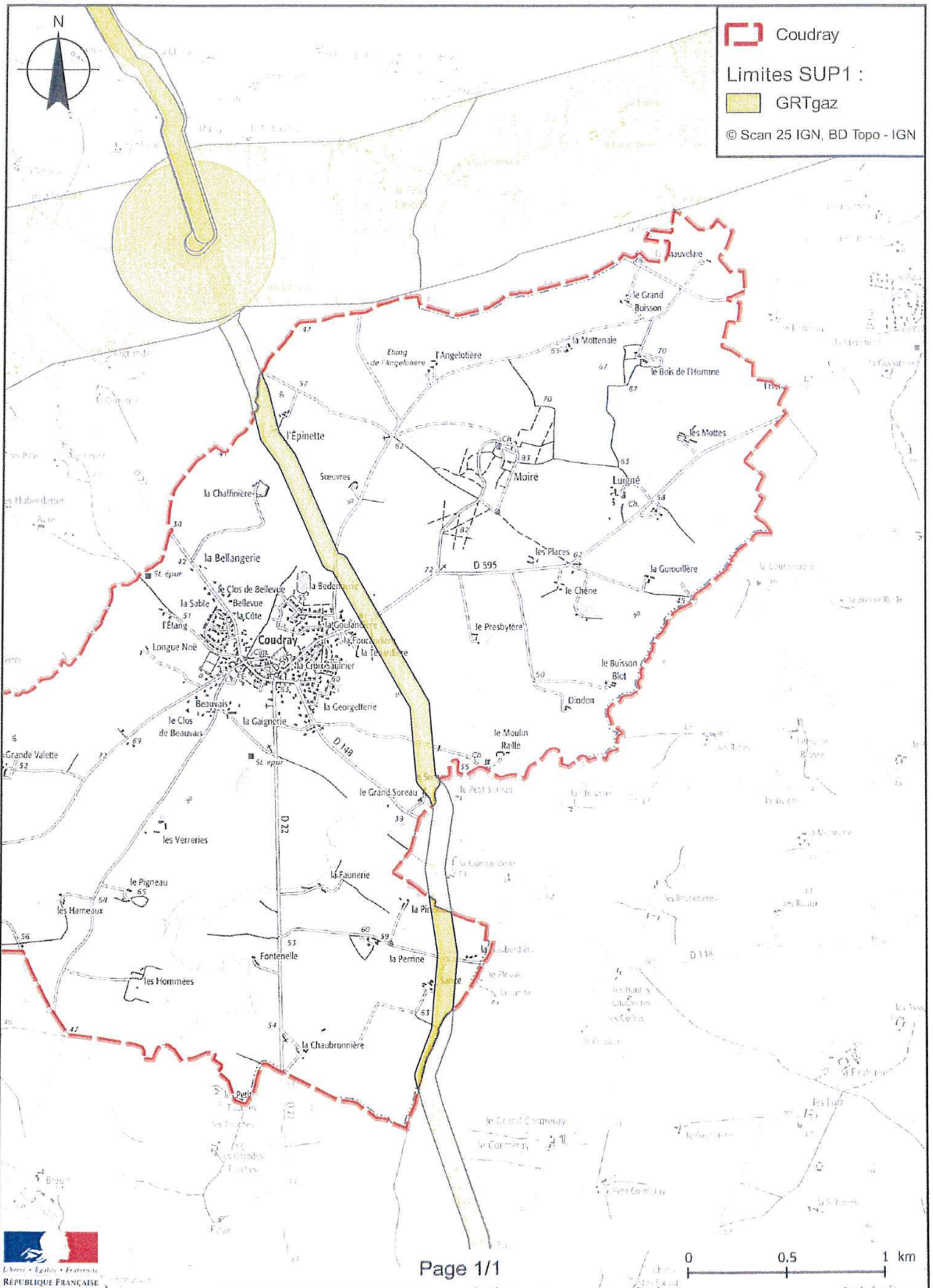
Cette concession porte sur la recherche et l'exploitation des substances suivantes : antimoine, argent, arsenic, cuivre.

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 la 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 :

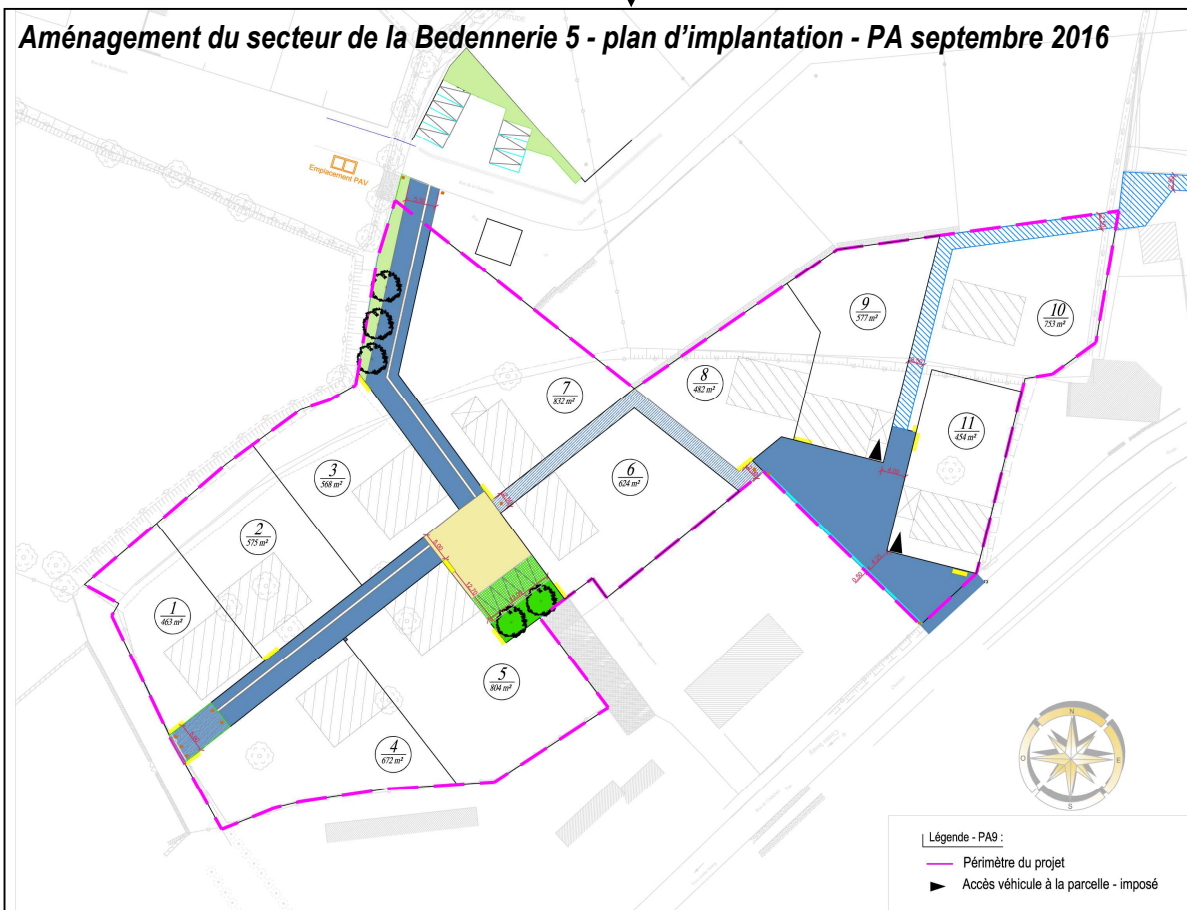
-

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'infirmer 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

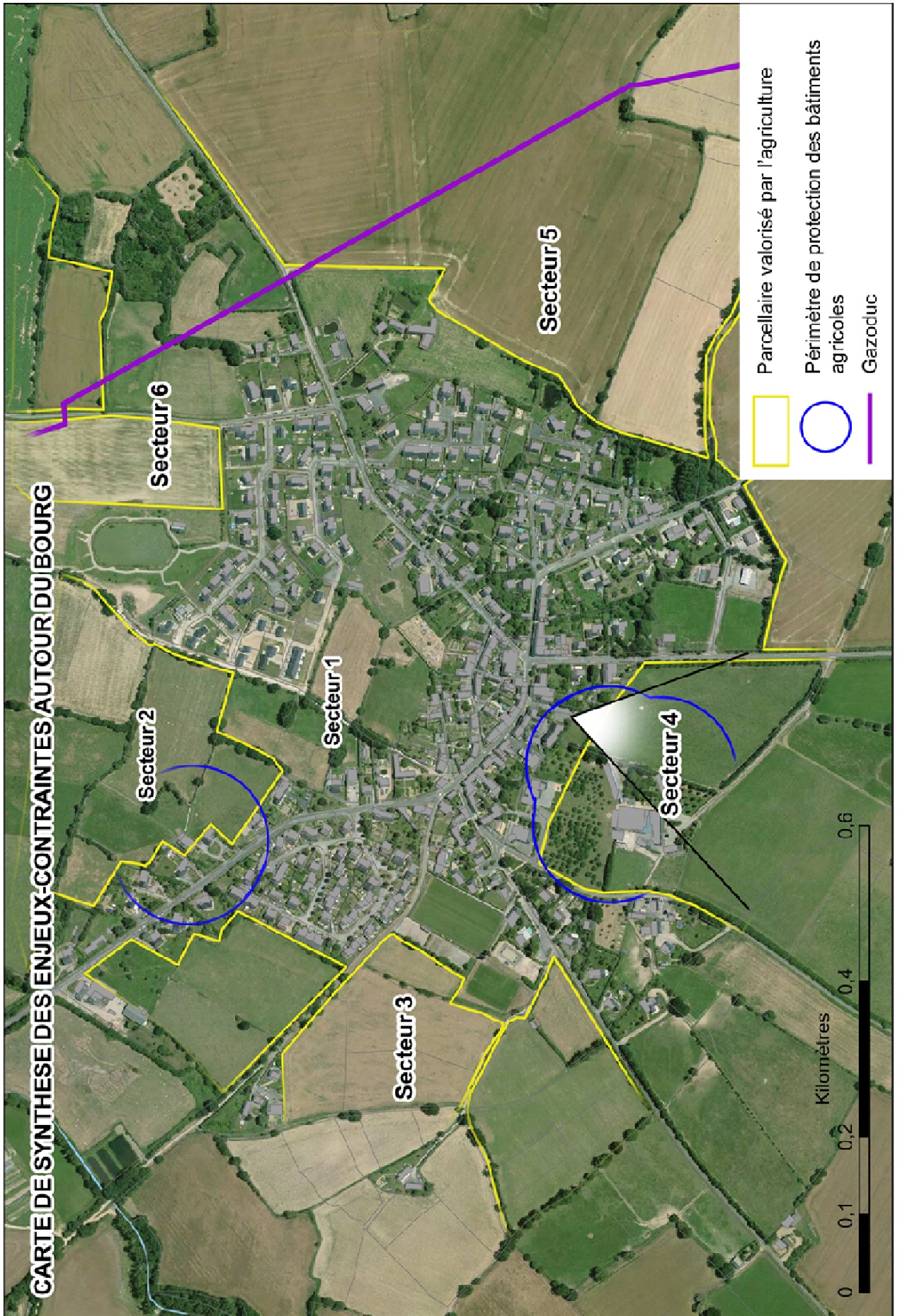
Considérant les potentialités de densification exposées ci-dessus, les besoins en extension de la commune portent sur environ 25 à 30 logements.

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 la 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 bâtie 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 valorisé mais isolé	Bâtiment agricole avec animaux	- Sensibilité paysagère faible sur les arrières du bâti existant	Continuité urbaine	
Secteur 3	Parcellaire agricole valorisé (jeune exploitant à la Faunerie)	Proximité des installations sportives	Relief à prendre en compte	Continuité urbaine	Proximité des pôles d'attractivité (école, cœur de bourg)
Secteur 4	Parcellaire agricole valorisé 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

Au regard de cette analyse, il apparaît que le secteur n°1 situé entre le cœur de bourg et le lotissement de la Bedennerie est le plus favorable à la construction :

- il n'impacte aucune exploitation agricole ni aucune zone humide (*cf. annexe 3 du présent rapport*),
- il est proche du cœur de bourg, de ses commerces et des équipements scolaires et sportifs, qui peuvent être facilement rejoint via le chemin de la Croix,
- il est invisible dans le paysage communal compte tenu de l'urbanisation existante en pourtour.

En conséquence, ce secteur est retenu au sein du projet communal pour accueillir le projet d'habitat de la collectivité durant les 10 prochaines années, en complément des autres potentialités existantes dans la zone urbanisée.

A raison de 15 logements/ha (objectif de densité exprimé dans le P.A.D.D.), la surface nécessaire sur ce secteur serait d'environ 2 ha pour réaliser une trentaine de logements.

3- Les autres possibilités de création de logements envisagés dans le cadre du projet

Comme l'exprime le P.A.D.D., la collectivité a fait le choix de concentrer le développement de l'habitat dans le bourg et d'exclure son confortement en campagne.

Toutefois, deux possibilités de création de logements dans la zone rurale restent admises dans le projet :

- *Les logements agricoles*, qui peuvent se révéler indispensables dans le cadre du fonctionnement des exploitations (gardiennage, intervention rapide auprès d'animaux, etc.)
- *Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ayant perdu cet usage.*

L'objectif, dans le cas présent, n'est pas de répondre aux besoins de la commune en matière d'habitat mais d'assurer la conservation du bâti rural présent sur la commune et qui peut présenter un fort intérêt patrimonial. Toutefois, les enjeux agricoles nécessitent que ces possibilités de changement de destination soient clairement encadrées notamment pour ne pas générer de contraintes dans le fonctionnement des exploitations.

LES RÉPONSES AUX BESOINS EN MATIÈRE ÉCONOMIQUE

1- Les activités commerciales et de services

Les possibilités d'intervention des élus sur l'installation d'un commerce sur la commune restent très limitées.

L'enjeu principal porte sur la pérennité des commerces existants voire l'implantation de nouveaux commerces, qui permettrait :

- de limiter la dépendance de la commune,
- de réduire les besoins de déplacements de la population

vers les communes voisines (déplacements réalisés le plus souvent en voiture),

- de dynamiser le centres de vie de la commune.

Pour atteindre ces objectifs, il est cependant nécessaire d'encadrer et de limiter la dispersion de l'offre commerciale sur le territoire. La possibilité d'implantation de commerces de proximité sera donc limitée au bourg, à proximité immédiate des secteurs habités les plus importants.

2- Les activités artisanales et industrielles

Les besoins de la commune en matières d'activités artisanales restent modérés mais nécessitent toutefois d'être pris en compte dans le P.L.U. et adaptés à chaque typologie d'activités.

En complément de l'offre majeure existante dans les zones structurantes du cœur d'agglomération, la commune de Coudray dispose d'un petit secteur d'activités artisanales à la Georgetterie. Ce secteur laisse apparaître un potentiel d'accueil à hauteur d'environ 5500m². Dans un souci de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, l'accent doit être mis prioritairement sur l'implantation des nouvelles activités dans la zone existante.

Toutefois, afin de ne pas risquer de bloquer l'accueil d'activités souhaitant s'installer sur le territoire, les élus souhaitent conserver un potentiel d'extension de cette zone. Le P.O.S. inscrivait un potentiel d'extension à hauteur d'environ 4 ha au sud de la zone. Au regard de la dynamique d'installations et en lien avec les discussions menées dans le cadre de l'élaboration du SCOT du Pays de Château-Gontier, cette surface paraît trop importante et doit être réadaptée pour correspondre aux besoins réels de la collectivité. Une extension d'environ 1 ha paraît cohérente.

Des possibilités d'implantation seront également envisageables **au niveau du bourg** lorsque les activités créées sont compatibles avec la proximité de zones habitées et peuvent permettre d'animer la vie locale.

L'entreprise Manceau installée aux Epinettes nécessite une prise en compte spécifique au regard de son importance. Les discussions menées avec les gérants de l'entreprise montre que :

- l'activité agricole présente sur le site sera maintenue mais s'orientera davantage vers la culture et l'activité d'élevage devrait progressivement disparaître,
- l'entreprise est en phase de transmission filiale et des projets nouveaux de développement émergent sans qu'ils ne soient clairement définis aujourd'hui. La création d'une usine de méthanisation utilisant les produits de biomasse récupérés dans le cadre de l'entreprise est ainsi évoquée.

Considérant la dynamique de développement de l'entreprise, son poids dans le bassin d'emploi communal, les contraintes de

développement existant au sud du fait du passage du gazoduc, les élus souhaitent pouvoir envisager la mise en place d'un potentiel de développement pour l'entreprise en continuité des installations existantes. Il conduira nécessairement à une réduction de l'espace agricole étant précisé toutefois que les terres localisées en pourtour de l'entreprise sont valorisées par l'exploitation agricole.

Pour les autres activités artisanales existantes en campagne et de taille plus réduite, leur développement sera exclue dans des secteurs où les voies et réseaux ne sont pas toujours adaptés.

3- Les activités agricoles

Le PLU cherche à favoriser le développement de l'activité agricole en protégeant l'espace agricole (*cf. ci-après*), mais aussi en permettant le développement et l'accueil de nouveaux sièges d'exploitation.

Un travail fin a été réalisé pour identifier les sièges d'exploitation agricole en activité et leur préserver des possibilités de développement.

Il apparaît que l'un des sièges d'exploitation de la commune est situé en périphérie immédiate de l'urbanisation du bourg en entrée sud-ouest. Cette situation nécessite une prise en compte spécifique afin de préserver habitations et exploitation.

Sur ce point, les élus inscrivent clairement dans le P.A.D.D. leur volonté de préserver prioritairement les possibilités de développement de l'exploitation agricole. En conséquence, le développement du bourg vers le sud doit être exclu.

5- Les activités touristiques

L'activité touristique constitue un potentiel de développement économique non négligeable pour une commune située à proximité de la Mayenne, potentiel qu'il conviendra de favoriser dans le P.L.U. en s'appuyant notamment sur une valorisation du bâti remarquable de la commune.

LES RÉPONSES AUX BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE LOISIRS

Si le niveau d'équipement est actuellement satisfaisant et semble à même de répondre aux besoins de la collectivité dans les années à venir, le P.A.D.D. inscrit la nécessité de prendre en compte les différents projets de la collectivité dans les années à venir tels que ceux-ci ont été exposés ci-avant.

En lien avec la nécessité de limiter les besoins de déplacements automobiles, il apparaît indispensable de conforter les équipements et les secteurs de loisirs au plus près des zones d'habitat les plus denses et de ce fait de limiter la création de nouveaux équipements au seul bourg notamment en appui des

pôles d'équipements identifiés Cette proximité permet d'induire des distances d'éloignement limitées et d'inciter davantage aux déplacements doux. Le renforcement des itinéraires doux dans le bourg permettra de favoriser leur usage.

En parallèle, le développement des communications numériques pour lesquelles la demande est croissante est à encourager et la compatibilité des réseaux d'énergie à la demande est impérative.

**LES RÉPONSES AUX
IMPÉRATIFS DE
PROTECTION DE
CERTAINES PORTIONS
DU TERRITOIRE**

Au-delà de la réponse aux besoins de développement de la commune, le Plan Local d'Urbanisme doit, suivant un principe d'équilibre, répondre aux impératifs de protection de certaines portions du territoire communal.

Ces impératifs de protection sont nombreux sur la commune :

1- La gestion des risques

5 typologies de risques sont pris en compte au sein du P.A.D.D. :

- *le risque de retrait-gonflement des argiles*
Le territoire présente une sensibilité faible concernant ce risque, risque qui, comme le rappelle le PADD peut être géré en respectant certaines mesures constructives.
- *le risque sismique*
La commune est concernée par un risque sismique faible, qui nécessite pour certaines catégories de construction de respecter certaines normes parasismiques. Il convient de préciser toutefois que ces normes ne concernant pas les habitations.
- *Le risque climatique*
Le risque climatique est dit « diffus ». Bien qu'aucune mesure constructive ou urbanistique ne permettent de minimiser sa survenance, il convient de rappeler son existence.
- *Le risque « transports de matières dangereuses »*
Il concerne les secteurs proches des principaux axes de déplacements pour lesquels la vigilance commande de modérer le confortement de l'habitat à proximité des grands axes de circulation.
- *Le risque lié au passage d'une canalisation de gaz*
La protection des abords du gazoduc est d'ores et déjà assurée par une servitude d'utilité publique créée par arrêté préfectoral du 18 décembre 2015. Il convient toutefois de rappeler clairement les secteurs affectés par les zones de dangers.

2- Les espaces naturels et la Trame Verte et Bleue

Sur le territoire, aucun secteur n'a fait l'objet d'un inventaire ou de mesure de protection en raison de sa sensibilité écologique.

La sensibilité écologique du territoire est donc liée à son insertion dans un cadre écologique plus large correspondant à la Trame Verte et Bleue.

Sur le territoire, les espaces rattachés à cette Trame Verte et Bleue sont rappelés dans le P.A.D.D. :

- les cours d'eau et leurs abords,
- les zones humides fonctionnelles identifiées sur le territoire,
- le réseau de haies bocagères d'intérêt hydraulique, paysager ou écologique et les boisement d'intérêt ponctuant le territoire.

Ces éléments doivent servir d'appui à la définition des grandes zones naturelles et des autres outils offerts par le code de l'urbanisme en faveur de la protection des espaces naturels de la commune.

3- La qualité paysagère de la commune

La qualité des paysages a fait l'objet d'une attention particulière eu égard aux enjeux identifiés sur le territoire en la matière.

Elle a conduit à envisager la protection des éléments structurants du paysage communal à savoir la protection des éléments de paysage qui, par leur présence, contribuent à la dynamique du paysage (exemple des boisements des châteaux de Luigné et Moiré, qui constitue des points d'appel et de repère permanents dans le paysage au nord du territoire), accompagnent la découverte du territoire et garantissent l'intégration du bâti (bois et haies) et renforcent par ce biais la structure paysagère du territoire.

Certains secteurs identifiés dans le cadre du diagnostic méritent également une prise en compte particulière au sein du projet communal :

- le coteau de la Mayenne, qui offre, depuis les points hauts des vues lointaines et dégagées sur la vallée de la Mayenne et l'agglomération de Château-Gontier. Dans ce secteur, il convient d'éviter l'implantation d'éléments bâtis susceptibles d'obstruer ou d'impacter les vues,
- les vues depuis la place des Coudriers sur le paysage bocager, qui doivent être préservées car elles mettent en avant dans le bourg l'identité paysagère du territoire. Comme évoqué précédemment, la volonté des élus de préserver les possibilités de développement de l'exploitation agricole de la Gaignerie devra être prise en compte et croiser avec les enjeux de protection du paysage,
- l'intégration paysagère des nouvelles lisières urbaines et notamment le nouveau profil bâti du bourg au sud, susceptible d'être créé dans le cadre de l'extension de la

zone de la Georgetterie. Cette entrée présente aujourd'hui une très grande qualité paysagère. Il convient d'en assurer la pérennité et d'être vigilant quant à l'intégration des futurs volumes d'activités.

4- Le patrimoine bâti communal

La commune ne recense actuellement aucun monument historique sur son territoire. Pour autant, certains éléments du patrimoine bâti communal identifiables tant dans le bourg qu'en campagne présentent une grande qualité. Il peut s'agir de grands ensembles (châteaux et leurs parcs), de constructions ponctuelles ou d'éléments du petit patrimoine (croix).

Le P.L.U. peut offrir des solutions permettant de préserver et de valoriser la qualité et l'intégrité du patrimoine bâti remarquable et identitaire de la commune.

5- La limitation des besoins de déplacements automobiles

La population de Coudray est fortement dépendante de l'offre d'équipements, d'emplois et de commerces des communes proches et de l'agglomération de Château-Gontier, induisant des déplacements automobiles importants.

Afin d'intégrer les mobilités dans le projet et en cohérence avec le caractère naturel de la commune, le PADD développe un objectif de limitation des besoins de déplacements par le maintien d'une proximité entre habitations et activités et le développement du maillage doux important existant dans le bourg, qui s'appuie notamment sur l'axe structurant des déplacements doux que constitue le chemin de la Croix.

L'amélioration des conditions de desserte du territoire par les réseaux de communications électroniques à haute performance peut également constituer un élément limitant les besoins de déplacements.

6- Le patrimoine agricole de la commune

L'activité agricole possède une emprise très importante sur le territoire.

L'activité agricole participe grandement par son action à la qualité des paysages de la commune.

Pour que cette activité et sa dynamique puissent être maintenues et renforcées, le P.L.U. met en place différentes mesures :

- *une réglementation permettant l'évolution des entreprises agricoles*
- *la lutte contre l'étalement urbain*

Par la recherche des possibilités de densification de la zone agglomérée de Coudray et par un renforcement de la densité sur les nouveaux secteurs à vocation d'habitat (15 logements/ha minimum; 18 logements/ha recommandés), le P.L.U. cherche à modérer les secteurs constructibles notamment en comparaison des surfaces actuellement

constructibles du POS. En adaptant au plus près les surfaces constructibles aux besoins de la commune, le P.L.U. va ainsi permettre d'établir un bilan favorable au parcellaire agricole entre surfaces consommées et surfaces rendues à la zone A.

Ainsi, près de 20 ha de surfaces actuellement constructibles dans le P.O.S. seront restitués à l'activité agricole ou aux espaces naturels dans le cadre du P.L.U. Ce choix communal joue en faveur d'une meilleure lisibilité pour l'activité agricole dans le temps.

- *l'interdiction de tout mitage du territoire*

Le PLU exclut la création d'un habitat ou d'un bâti susceptible de miter le paysage communal mais également de générer des contraintes pour le fonctionnement de l'activité agricole.

3.2 - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., ce volet explicite de quelle manière les documents réglementaires traduisent les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en exposant :

- la justification de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables et de leur complémentarité avec les dispositions édictées dans le règlement,
- la justification de la délimitation des différentes zones mentionnées sur les plans de zonage et des règles,
- la justification de la nécessité des autres dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

JUSTIFICATIONS DE LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET DE LEUR COMPLÉMENTARITÉ AVEC LE RÈGLEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme définit des orientations d'aménagement et de programmation sur 2 secteurs ayant vocation à permettre le confortement de l'habitat sur le bourg.

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont numérotées OAP-1 et OAP-2. Le secteur OAP-1 doit permettre d'assurer la densification d'un petit vide urbain; le secteur OAP-2 doit permettre d'assurer une intégration harmonieuse d'un nouveau quartier d'habitat dans l'environnement urbain.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent se décliner en deux « types » :

- **des orientations « écrites »** qui décrivent les orientations d'aménagement et de programmation applicables sur chaque secteur,
- **des orientations « graphiques »** qui précisent et localisent les principes d'aménagement de chaque secteur.

Comme le précise le règlement des zones concernées (zones 1AUh et 1AUe), l'aménagement des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation doit respecter les différents principes et orientations définis 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. Il s'agit ainsi d'offrir une plus grande souplesse pour l'aménageur que l'usage du règlement (graphique ou écrit), qui doit être à l'inverse être strictement respecté.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme est quant à lui constitué de deux documents :

- **le règlement « graphique »** qui divise le territoire communal en 4 grandes catégories de zones (zones U, AU, A et N) et identifie les différentes mesures de protection ou de développement mises en place,
- **le règlement « écrit »** qui définit, pour chacune des zones définies sur le règlement graphique, les possibilités et les conditions de construction ainsi que les règles applicables aux mesures de protection.

A l'inverse des orientations d'aménagement et de programmation, le règlement du P.L.U. s'applique suivant un principe de conformité. Ceci implique que les dispositions définies dans les documents ci-dessus doivent être respectées de manière stricte et ne peuvent faire l'objet de dérogations ou d'adaptations hors de celles admises par le code de l'urbanisme.

La coexistence de ces deux outils (OAP et règlement) dans le P.L.U. doit permettre à la collectivité de bénéficier d'outils d'application plus ou moins stricts suivant les besoins justifiés pour la mise en œuvre de son P.A.D.D.

La mise en place des différentes orientations d'aménagement et de programmation et du règlement au sein du Plan Local d'Urbanisme doit en effet s'insérer dans un processus de réponse globale aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en matière d'habitat et notamment, pour les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation :

- « *l'intégration des objectifs de densité exprimés par le SCOT du Pays de Château-Gontier à savoir 15 logements minimum par hectare* »
- « *afin de garantir l'effectivité de cette densification (du bourg), certains secteurs nécessiteront la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation, pour cadrer leur urbanisation.* »
- « *d'autres connexions seront à créer dans le cadre des nouveaux quartiers d'habitat notamment pour faciliter les connexions directes avec le centre-bourg.* »

Comment cela se traduit-il dans chaque orientation d'aménagement et de programmation?

**LA ZONE « RUE DE
CHÂTELAIN »
- OAP-1**

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

Pour rappel, l'enjeu principal identifié sur ce secteur est de « *favoriser la densification d'un petit secteur non construit du cœur de bourg* ». En effet, compte tenu de sa localisation dans la trame bâtie du bourg, ce secteur ne présente aucun enjeu paysager, agricole, naturel ou de risques.

Au regard de cet enjeu et de la volonté des élus de maintenir une souplesse dans l'aménagement de ce secteur, l'orientation d'aménagement et de programmation décline uniquement des principes de programmation conforme à la densité minimale de 15 logements/ ha exprimée au sein du P.A.D.D.

Le projet devra ainsi permettre la création de 2 à 3 logements.

**LA ZONE « LA
BEDENNERIE »
- OAP-2**

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.

Pour rappel, les enjeux identifiés sur ce secteur 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.*

Ce secteur constituant le principal secteur de développement de l'habitat dans le bourg, l'orientation d'aménagement et de programmation décline des principes d'aménagement et de programmation permettant de répondre aux enjeux ci-dessus :

• Programmation de 34 logements à réaliser sur le secteur

La surface de la zone à aménager est de 2,03 ha.

A raison de 15 logements/ha, l'objectif minimal de constructions est de 31 constructions.

Toutefois, les contraintes d'aménagement du secteur voisin de la Croix Saulnier (permis d'aménager de la Bedennerie 5 mentionné auparavant) ont conduit à mettre en place une opération pour 11 logements soit une densité de 12,5 logements/ha, inférieure aux objectifs fixés dans le P.A.D.D.

Les élus ont souhaité que cette densité moindre soit compensée par un effort accru sur le secteur de la Bedennerie (OAP-2), de manière à ce que la densité de 15 logements/ha soit respectée sur l'ensemble du secteur.

Afin d'offrir une souplesse, seule l'OAP indique les principes de programmation. Le nombre de constructions à réaliser pourra ainsi varier légèrement (en plus ou en moins) pour prendre en compte les contraintes éventuellement rencontrées sur le site lors de la phase opérationnelle.

Par ailleurs, l'OAP rappelle le souhait exprimé par les élus dans le P.A.D.D. de voir mis en œuvre une mixité de produits dans le cadre de cette nouvelle opération urbaine, sans lui conférer un caractère obligatoire ni mettre en avant des objectifs chiffrés sur ce point.

L'OAP identifie toutefois le secteur préférentiel pour l'implantation de logements groupés en continuité immédiate du cœur de bourg. Ceci permettra de prolonger et d'assurer une transition douce entre le paysage urbain dense du cœur de bourg et le tissu pavillonnaire du lotissement actuel de la Bedennerie.

- **Principe de connexions routières et douces avec le réseau existant**

L'OAP définit les principes de desserte automobiles et les liaisons douces à conserver ou à créer.

Il s'agit de créer un réseau cohérent et sécuritaire de déplacements à l'intérieur du nouveau quartier et dans les quartiers existants périphériques.

La desserte routière s'organisera ainsi à terme depuis la rue de la Goulandière dans le lotissement actuel de la Bedennerie et irriguera l'ensemble du quartier tout en excluant des accès sur le chemin de la Croix et l'impasse de la Brancheraie.

Les flux automobile seront ainsi repoussés sur l'extérieur favorisant ainsi les déplacements doux vers le cœur de bourg.

A l'ouest, afin de ne pas exclure une poursuite de l'urbanisation à très long terme (au-delà de l'échéance du P.L.U.), la voie devra être conçue de manière à pouvoir se poursuivre.

Les orientations mises en place concernant la desserte automobile et douce du quartier sont uniquement mentionnées dans l'OAP-2.

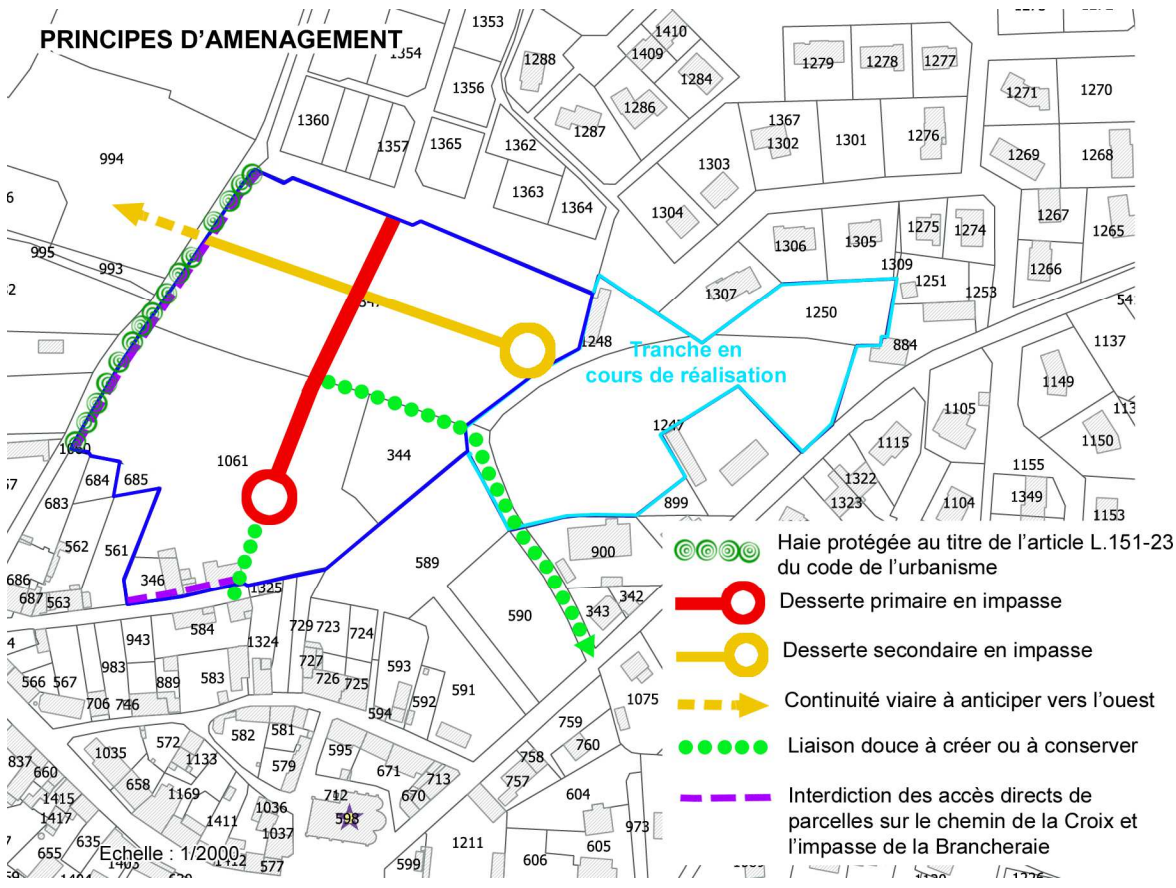
- **Principe de préservation du capital végétal**

La haie existante en limite ouest du quartier et bordant le chemin de la Croix est identifiée et protégée au sein de l'OAP-2.

Considérant le caractère réglementaire de cette protection, cette haie est également identifiée sur le règlement graphique et bénéficie de mesures de protection spécifique rappelées à l'article 1AUh6.

Les principes d'aménagement sont déclinés sur le schéma des principes d'aménagement rappelés ci-après ainsi que dans la partie écrite de l'OAP.

Les principes de programmation sont déclinés dans la partie écrite de l'OAP.



JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

LES ZONES URBAINES

Conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Sur le territoire, la zone urbaine couvre donc l'ensemble des secteurs actuellement urbanisés de la commune.

Les secteurs urbanisés sont toutefois répartis au sein de différentes zones de type U, cette distinction ayant pour objectif de prendre en compte :

- les caractéristiques de chaque secteur,
- les occupations du sol actuelles et celles souhaitées dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U.

On distingue ainsi :

1- La zone UA

Cette zone est destinée à couvrir le cœur historique du bourg de Coudray, caractérisé par une certaine qualité urbaine et paysagère. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité).

Bien que largement bâtie, la zone UA laisse apparaître un secteur susceptible de faire l'objet d'une urbanisation destinée à permettre la densification de l'entité urbaine du bourg. Ce secteur est spécifiquement identifié et soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (secteurs OAP-1).

Elle fait par ailleurs l'objet d'une mesure de protection spécifique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme définie de certains éléments du patrimoine bâti de la commune.

Justification de la délimitation de la zone

Elle intègre l'ensemble du cœur historique du bourg. La délimitation de la zone UA prend en compte les formes urbaines identitaires du cœur de bourg liées notamment à l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques, prolongées par des murs traditionnels maçonnés.

Destination de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation multifonctionnelle destinée à associer habitat avec équipements, commerces et activités compatibles en cohérence avec les usages actuellement observés dans ce secteur.

Objectifs de la zone et du règlement associé

La délimitation de la zone UA doit permettre de prendre en compte la qualité urbaine de ce site en s'assurant notamment :

- du respect des éléments bâtis patrimoniaux protégés,

- que les nouvelles constructions s'inséreront harmonieusement dans la trame urbaine spécifique identifiée sur ce secteur,
- d'une densification de la zone urbanisée, conforme aux objectifs de densité exprimés dans le P.A.D.D.

Pour cette raison, le règlement met en place les dispositions suivantes :

- il rappelle dans son chapeau introductif la nécessité de respecter les dispositions applicables pour lutter contre les risques existants (information sur les mesures constructives permettant de limiter les effets des risques sismique et retrait-gonflement des argiles),
- il rappelle la nécessité, pour le secteur OAP-1, de respecter les principes de programmation déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation et rappelés ci-avant,
- il permet de préserver la mixité fonctionnelle du cœur de bourg en autorisant l'ensemble des constructions susceptibles de répondre aux fonctions d'un bourg et en excluant uniquement les constructions incompatibles avec la proximité de zones habitées (articles 1 et 2),
- il veille, par son article 3, à ce que les nouvelles constructions s'implantent de manière conforme aux implantations actuellement observées sur le cœur de bourg (alignement des voies) de manière à conserver l'homogénéité du front bâti,
- il définit des règles de hauteur (article 4) et d'aspect extérieur (article 5) permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, le respect de l'architecture locale et de ses caractéristiques, tout en favorisant la mise en œuvre de matériaux favorisant l'amélioration des performances énergétiques des constructions actuelles et futures,
- il rappelle, dans son article 5, les règles applicables au patrimoine bâti protégé et les conditions dans lesquelles une démolition de ces éléments peut être admise.

2- La zone UB

Elle est destinée à couvrir les secteurs d'extension récente de l'agglomération.

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) à l'exception d'un secteur classé en zone UBa et destiné à prendre en compte l'absence de desserte de ce secteur par le réseau d'assainissement collectif (article 9).

Elle se caractérise par une discontinuité du bâti liée à des formes et architectures urbaines plus variées qu'en zone UA.

Quelques éléments de patrimoine sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et des linéaires de haies existantes sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Justification de la délimitation de la zone

La zone UB intègre l'ensemble des secteurs urbanisés récents de l'agglomération de Coudray.

En bordure de la route d'Azé, la zone UBa intègre l'ensemble des constructions non raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Destination de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation multifonctionnelle destinée à associer habitat avec équipements, commerces et activités compatibles en cohérence avec les usages actuellement observés dans ce secteur.

Objectifs de la zone et du règlement associé

La zone UB est une zone sans grande qualité paysagère ou urbaine à l'inverse de la zone UA.

Les règles définies doivent principalement permettre d'œuvrer en faveur d'une densification. En bordure de la route d'Azé, le règlement doit toutefois encadrer l'implantation des constructions afin, conformément aux orientations du P.A.D.D., de limiter l'urbanisation à un seul rang de constructions.

A cette fin, le règlement prévoit les dispositions suivantes :

- il rappelle dans son chapeau introductif la nécessité de respecter les dispositions applicables pour lutter contre les risques existants (information sur les mesures constructives permettant de limiter les effets des risques sismique et retrait-gonflement des argiles).
- il précise les règles destinées à assurer la protection des linéaires de haies protégées (article 6) en définissant strictement les cas dans lesquels la suppression de ces haies peut être admise,
- il permet de préserver la mixité fonctionnelle de ces espaces en autorisant l'ensemble des constructions susceptibles de répondre aux fonctions d'un bourg et en excluant uniquement les constructions incompatibles avec la proximité de zones habitées (articles 1 et 2),
- il définit des règles d'implantation souples destinées à favoriser la densification des espaces bâtis du bourg (article 4),
- il prend en compte la situation particulière de la zone UBa en bordure de la route de Château-Gontier, en imposant, dans son article 4, que les nouvelles constructions à usage d'habitations soient implantées dans une bande constructible comprise entre 5 et 25 mètres par rapport à l'alignement de la voie,
- il définit des règles de hauteur (article 4) et d'aspect extérieur (article 5) permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain tout en favorisant la mise en œuvre de matériaux favorisant l'amélioration des performances énergétiques des constructions actuelles et futures.

- il précise, pour le secteur UBa non desservi par le réseau d'assainissement collectif, la possibilité de mise en œuvre d'un assainissement non collectif (article 9).

3- La zone UL

La zone UL est une zone à vocation spécifique d'équipements et d'aménagements publics.

Elle est soumise à un risque sismique faible et un risque de retrait-gonflement des argiles faibles.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité).

Justification de la délimitation de la zone

Elle couvre les deux secteurs à vocation principale d'équipements de la commune que sont le pôle sportif et de loisirs et le pôle scolaire.

NB : certains équipements du pôle scolaire (accueil périscolaire, restaurant scolaire) sont intégrés dans la zone UA voisine, zone multi-fonctionnelle qui admet des équipements publics.

Destination de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation monofonctionnelle d'équipement.

Objectifs de la zone et du règlement associé

La délimitation de la zone UE et le règlement associé doit permettre de n'admettre que des équipements publics et d'exclure la création d'habitations dans ces secteurs. C'est notamment le cas pour la zone UL du pôle scolaire où la création d'habitations doit être exclue compte tenu de la proximité de l'exploitation agricole de la Gaignerie.

Le règlement de la zone UE prévoit les dispositions suivantes :

- il rappelle dans son chapeau introductif la nécessité de respecter les dispositions applicables pour lutter contre les risques existants (information sur les mesures constructives permettant de limiter les effets des risques sismique et retrait-gonflement des argiles),
- il interdit l'ensemble des constructions sans rapport avec la vocation d'équipements de la zone,
- compte tenu de la maîtrise foncière de la collectivité sur le parcellaire non construit et de la vocation d'équipements de ce secteur, les règles définies concernant l'implantation, la volumétrie et l'aspect des constructions sont volontairement souples.

4- La zone UE

La zone UE est une zone à vocation spécifique d'accueil des activités économiques.

Elle est soumise à un risque sismique faible et un risque de retrait-gonflement des argiles faibles.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité).

Quelques linéaires de haies existantes sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, en périphérie de la zone.

Justification de la délimitation de la zone

La zone UE couvre la zone actuellement aménagée de la zone de la Georgetterie, partiellement construite mais au sein de laquelle subsistent des potentialités d'accueil de nouvelles activités. Cette zone accueille également quelques habitations, historiquement rattachées aux premières entreprises installées dans la zone.

Destination de la zone

La zone UE est une zone monofonctionnelle à vocation d'activités économiques. Elle a vocation à favoriser le développement économique de la commune dans le respect de l'équilibre de développement économique envisagé dans le cadre du futur SCOT du Pays de Château-Gontier.

Objectifs de la zone et du règlement associé

Les dispositions réglementaires de la zone UE visent à permettre l'accueil de nouvelles activités tout en tenant compte de la présence de quelques habitations.

Le règlement de la zone UE prévoit les dispositions suivantes :

- il rappelle dans son chapeau introductif la nécessité de respecter les dispositions applicables pour lutter contre les risques existants (information sur les mesures constructives permettant de limiter les effets des risques sismique et retrait-gonflement des argiles),
- il précise les règles destinées à assurer la protection des linéaires de haies protégées (article 6) en définissant strictement les cas dans lesquels la suppression de ces haies peut être admise,
- il admet uniquement les constructions en lien avec la vocation de la zone, excluant de fait la création de nouvelles habitations. Toutefois, afin de ne pas geler toute possibilité d'évolution pour les habitations existantes, l'article 2 de la zone UE admet la création d'extension à hauteur de 50% de l'emprise au sol existante.
- les règles relatives à l'aspect des constructions et leur hauteur doivent permettre d'assurer l'intégration des nouveaux bâtiments dans le paysage et de modérer ainsi leur impact.

LES ZONES À URBANISER

En vertu de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, la zone à urbaniser AU correspond aux « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Sur Coudray, la zone à urbaniser concerne deux secteurs à vocation distincte :

- la zone 1AUh couvrant les secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat
- la zone 2AUe couvrant les secteurs à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques.

1- La zone 1AUh

Cette zone est destinée à couvrir le secteur constructible défini pour accueillir le développement de l'habitat au sein du P.A.D.D. L'ensemble du secteur est classé en zone 1AUh à vocation principale d'habitat d'urbanisation à court, moyen et long terme. Les voies, réseaux et équipements existants en périphérie de la zone sont en effet suffisants pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone (article R.151-20 du code de l'urbanisme).

Destination et objectifs de la zone 1AUh

Elle doit permettre de répondre aux besoins en logements de la commune dès l'approbation du PLU.

Toutefois, dans un souci de rendre cette zone multifonctionnelle à l'image des zones urbaines, le règlement de cette zone y admet également des constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat et de petits équipements de quartier permettant d'en assurer la convivialité.

Dans un souci d'assurer une homogénéité avec la trame urbaine existante en périphérie de la zone, le règlement de la zone 1AUh reprend les principales règles applicables dans la zone urbaine UB.

Le PLU définit également au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP-2) les principes d'aménagement et de programmation devant être respectés dans le cadre de l'aménagement de la zone, principes éventuellement repris par le règlement. Ces éléments ont fait l'objet d'une présentation et d'une justification dans les pages précédentes.

Justification de la délimitation de la zone

La zone 1AUh couvre une surface d'environ 2 ha. Elle intègre un secteur enclavé entre deux zones urbanisées du bourg : le cœur de bourg dense au sud et la zone pavillonnaire du lotissement de la Bedennerie au nord.

NB : la zone délimitée offre un potentiel d'accueil de 34 logements minimum conformément aux principes de programmation de l'OAP mise en place sur ce secteur.

En complément du potentiel de densification existant dans le bourg (19 logements potentiels identifiés), le potentiel de

développement à vocation d'habitat délimité dans le P.L.U. représente 53 logements et excède donc légèrement les besoins exprimés dans le P.A.D.D. (45 à 50 logements).

Toutefois, la forme de la zone, son caractère enclavée et le fait qu'il n'existe aucun enjeu agricole sur le secteur justifie d'intégrer l'ensemble de ce secteur en zone 1AUh, au risque de dépasser les stricts besoins d'habitat de la commune.

2- La zone 2AUe

La zone 2AUe couvre le secteur retenu pour accueillir l'extension à long terme de la zone de la Georgetterie, en entrée sud du bourg.

L'ensemble du secteur est classé en zone 2AUe, zone d'urbanisation à long terme à vocation d'activités économiques. L'urbanisation de cette zone nécessitera la conduite d'une procédure de modification du P.L.U.

Le choix d'un zonage d'urbanisation à long terme se justifie :

- pour favoriser une installation prioritaire dans la zone actuellement aménagée de la Georgetterie avant d'envisager toute extension, conformément aux orientations du P.A.D.D.
- pour tenir compte de l'absence de voies, réseaux et équipements suffisants en périphérie de la zone pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone (article R.151-20 du code de l'urbanisme). En effet, les voies et réseaux desservant la zone actuelle ne permettent pas d'envisager une desserte de la zone d'extension. La création d'un nouvel accès sur la RD22 en concertation avec le Conseil Départemental devra être envisagée à terme.

Quelques linéaires de haies existantes sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, en périphérie de la zone.

Destination et objectifs de la zone 2AUe

Elle doit permettre de répondre aux besoins en matière d'accueil d'activités de la commune, une fois la zone existante entièrement construite.

Compte tenu de l'échéance d'urbanisation de ce secteur à long terme, le règlement de cette zone fermée à l'urbanisation :

- encadre les possibilités de constructions sur cette zone afin de ne pas risquer de faire obstacle à une future urbanisation de la zone. Sont ainsi seules admises les constructions qui seraient nécessaires à l'aménagement ultérieur de la zone,
- rappelle les règles permettant d'assurer la préservation des linéaires de haies protégées (article 6).

Justification de la délimitation de la zone

La zone 2AUe couvre une surface d'environ 1,1 ha. Cette surface est en forte réduction par rapport à la surface existante dans le P.O.S. (-3,9 ha) conformément aux objectifs de modération de la consommation d'espaces exprimés dans le P.A.D.D.

La délimitation de la zone a été envisagée de manière à garantir :

- un certain linéaire en bordure de la RD 22, offrant ainsi une visibilité aux artisans de la zone ainsi que des possibilités d'accès,
- une zone dont la surface correspond plus aux besoins de la collectivité au regard des dynamiques économiques actuellement observées sur la commune.

LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole A correspond aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » selon l'article R.151-23 du code de l'urbanisme.

Justification de la délimitation de la zone

Elle est destinée à couvrir l'ensemble des secteurs à vocation agricole du territoire au sein desquels le développement des exploitations agricoles est souhaitable et envisageable.

Elle couvre ainsi la quasi-totalité du territoire à l'exception des secteurs urbanisés ou à urbaniser du bourg et les vallons dont la sensibilité écologique justifie la mise en place d'une zone naturelle.

Elle est soumise à un risque sismique faible, un risque de retrait-gonflement des argiles faible, un risque lié à la présence d'une cavité souterraine et est traversée par le gazoduc Feneu-Laval.

Elle comprend plusieurs sites archéologiques et éléments de patrimoine protégés.

Destination de la zone

La zone agricole est spécifiquement destinée au développement des exploitations agricoles tel que celui-ci est souhaité dans le P.A.D.D.

Elle doit toutefois prendre en compte les besoins d'évolution du bâti existant pour lequel le P.A.D.D. reconnaît que des possibilités d'extension ou de création d'annexes doivent être envisagées.

Elle doit également permettre d'assurer :

- **le développement de l'entreprise Manceau aux Epinettes, conformément aux orientations du P.A.D.D. Ceci justifie la création d'un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) nommé Am (agricole mixte).** Ce zonage doit permettre de prendre en compte la cohabitation de l'exploitation agricole et de l'activité artisanale présentes sur le site. La zone Am intègre ainsi les secteurs actuellement

rattachés aux entreprises ainsi qu'un potentiel de développement pour l'activité au nord. Ce potentiel d'extension représente environ 2,4 ha. Il s'agit d'une surface importante mais qui doit permettre à l'entreprise d'assurer son développement dans les années à venir.

La localisation de ce potentiel a été définie en tenant compte :

- de l'impossibilité de se développer vers le sud compte tenu du passage du gazoduc,
- de la présence du ruisseau du Choiseau à l'ouest,
- de la topographie marquée à l'est, qui nécessiterait la réalisation d'importants terrassements préalablement à l'implantation de nouvelles constructions.

- la prise en compte de la sensibilité paysagère depuis les points hauts dominant la vallée de la Mayenne. Afin d'assurer la préservation de l'intégrité paysagère de ce secteur, une zone Ap (agricole paysage) a été délimitée sur les secteurs correspondant au coteau de la vallée de la Mayenne. Elle inclut deux sites à vocation agricole, dont les capacités de développement doivent être préservées conformément aux orientations du P.A.D.D.

Objectifs de la zone et du règlement associé

Le règlement de la zone A répond aux objectifs suivants :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre le développement des exploitations agricoles et une diversification de l'activité agricole,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- permettre la réhabilitation du bâti rural traditionnel, présentant un intérêt patrimonial, et sa protection (identification sur les documents graphiques - cf. ci-après)
- permettre l'évolution encadrée du bâti non agricole existant en s'assurant que celle-ci ne puisse pas générer de contraintes supplémentaire dans le fonctionnement des exploitations.

Le règlement de la zone Am doit permettre à la fois le développement des activités agricoles et des activités artisanales existantes.

Conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un STECAL, le règlement définit :

- de hauteur : 12 mètres au faîtage
- d'implantation : règle d'implantation identiques au reste de la zone A
- de densité : 2000m² d'emprise au sol globale pour de nouveaux bâtiments. Cette surface a été évaluée sur la base des discussions conduites avec les gérants de l'entreprise et dans l'hypothèse de la création d'une unité de méthanisation dans les années à venir.

Le règlement de la zone Ap doit permettre d'assurer un juste équilibre entre protection des paysages et développement des exploitations agricoles.

Ainsi, le règlement applicables dans la zone Ap admet la possibilité de création de nouveaux bâtiments agricoles en exigeant toutefois que ces nouveaux bâtiments soient situés à moins de 100 mètres des exploitations existantes à la date d'approbation du P.L.U. Ceci doit permettre aux exploitations de se développer en limitant le risque de mitage dans ce secteur par de nouveaux bâtiments agricoles.

LA ZONE NATURELLE

L'article R.151-24 du code de l'urbanisme définit la zone naturelle N comme étant les « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

a) *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

b) *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

c) *Soit de leur caractère d'espaces naturels,*

4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Elle constitue l'outil réglementaire de protection des portions les plus sensibles du territoire.

Afin de garantir une protection adaptée aux enjeux de chaque secteur à protéger, la zone N est scindée en trois secteurs poursuivant des objectifs différents :

- **la zone N** est la zone inconstructible couvrant les secteurs naturels les plus sensibles du territoire à savoir les affluents de la Mayenne que sont le Choiseau et le Béron (prolongé par le ruisseau des Papinais). La zone N s'élargit plus ou moins pour intégrer les zones humides fonctionnelles accompagnant les cours d'eau.

La zone N doit également permettre d'assurer la préservation du cône de vue sur le grand paysage depuis la place des Coudriers. La limite de cette zone N a été définie à l'ouest de manière à préserver un potentiel de développement pour l'exploitation de la Gaignerie sans que cela ne remette en cause les vues dégagées existantes.

La protection souhaitée dans le P.A.D.D. est garantie par une limitation stricte des possibilités de construire au sein de cette zone en admettant toutefois :

- les constructions liées et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- les évolutions encadrées des constructions existantes dans la zone conformément aux

orientations du P.A.D.D.

- **La zone NL** couvre le secteur naturel de loisirs de l'étang de la Bedennerie au nord du bourg.
Elle est destinée à permettre à la commune de répondre à des besoins ponctuels de constructions tout en conservant le caractère naturel du site (constructions à usage de loisirs limitées à 40m² d'emprise au sol globale). S'agissant d'un secteur naturel constructible, le règlement fixe également des règles de hauteur (3,5 mètres à l'égout du toit).
- **La zone Nt** est la zone à vocation de valorisation touristique du bâti remarquable de la commune.
Ce secteur a été mis en place sur le bâti remarquable du château et des dépendances du Moulin Raillé, qui offrent de larges possibilités de valorisation à usage touristique et notamment d'hébergements. Le règlement de la zone Nt n'admet pas la création de nouvelles constructions autres que celles nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ou à l'évolution du bâti existant.
L'objectif de la zone est véritablement de permettre une valorisation du bâti existant.

JUSTIFICATIONS DES AUTRES DISPOSITIONS MISES EN PLACE PAR LE RÈGLEMENT

Outre le zonage, plusieurs outils règlementaires sont mis en place afin de répondre aux orientations mises en place dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :

- protéger les éléments de paysage qui contribue à la dynamique du paysage et à la qualité paysagère des grands ensembles patrimoniaux et paysagers

Localisation du dispositif :

Il est mis en place sur les boisements présentant un grand intérêt paysager sur le territoire à savoir :

- les boisements accompagnant les 3 châteaux recensés sur le territoire (châteaux de Luigné, Moiré et Moulin Raillé) et qui constituent un écrin végétal pour ces ensembles patrimoniaux bâtis remarquables.
- le verger localisée en bordure de la route du bac de Menil, pour sa qualité paysagère mais également pour son rôle de tampon entre le pôle scolaire et l'exploitation agricole de la Gaignerie.
- quelques petits boisements qui animent ponctuellement le paysage du plateau agricole bocager.

Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D. :

La protection soumet les boisements protégés au respect des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (Espace Boisé Classé ou EBC). Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichage.

Le P.L.U. classe ainsi environ 32 ha en espaces boisés classés.

LA PROTECTION DE LA TRAME BOCAGÈRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 CU

Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :

- assurer la préservation des haies d'intérêt écologique sur le plateau et dans la vallée et contribuant à la Trame Verte et Bleue
- protéger les éléments de paysage qui contribue à la dynamique du paysage.

Localisation du dispositif :

Il est mis en place sur les haies présentant un intérêt majeur sur le territoire conformément aux éléments relevés dans le diagnostic

bocager réalisé sur le territoire et à la hiérarchisation établie dans ce même diagnostic (protection des haies déjà règlementées et des haies importantes - cf. *annexe 2 du rapport de présentation*).

Le dispositif est également étendu à plusieurs linéaires de haies localisées en pourtour de la zone agglomérée du bourg et qui permettent d'assurer l'intégration du bourg dans son environnement paysager proche ou lointain.

Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :

Ce régime de protection offre une protection plus souple que les Espaces Boisés Classés.

Il permet à la collectivité de définir les règles propres à assurer la préservation des linéaires de haies protégés. Le règlement des zones concernées par des haies protégées prévoit ainsi que :

- la suppression des haies protégées est strictement encadrée et limitée à la création de voies, accès ou réseaux notamment lorsque ceux-ci sont nécessaires à l'activité agricole, lorsque l'état sanitaire de la haie ou le fonctionnement de l'exploitation agricole le justifie,
- la suppression d'une haie devra faire l'objet de mesures compensatoires (replantation d'une linéaire identique). Afin d'orienter les propriétaires dans les choix des sites de replantation, des corridors bocagers à créer ou conforter sont reportés sur les plans (à titre d'information).

**LA PROTECTION DES
ZONES HUMIDES AU
TITRE DE L'ARTICLE L.
151-19 CU**

Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :

- assurer la préservation des zones humides fonctionnelles inventoriées sur le territoire et rattachées à la Trame Verte et Bleue

Localisation du dispositif :

Il est mis en place sur l'ensemble des zones humides fonctionnelles inventoriées dans le cadre de l'état initial de l'environnement (cf. *annexe 1 du présent rapport*)

Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :

La protection des zones humides est prévue par le règlement dans l'article 6 des zones concernées (zones A et N pour l'essentiel) qui précise les conditions de la protection de ces espaces et rappellent que la suppression de ces éléments doit s'inscrire dans la démarche « éviter, réduire, compenser ».

**LA PROTECTION DU
PATRIMOINE BÂTI ET
PAYSAGER D'INTÉRÊT
AU TITRE DE L'ARTICLE
L.151-19 CU**

Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :

- protéger les éléments du patrimoine bâti de la commune et qui contribuent à l'identité de la commune, qu'ils s'agissent des châteaux, de certaines constructions identitaires du bourg ou d'éléments de petit patrimoine.
- préserver la qualité des paysages urbains

Localisation du dispositif :

Il est mis en place sur l'ensemble des éléments de patrimoine remarquables du territoire identifié dans le cadre du diagnostic.

Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D. :

La protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme va permettre à la collectivité de connaître l'évolution de son patrimoine bâti et d'en assurer la sauvegarde.

Pour cela, plusieurs dispositifs sont mis en place :

- pour les éléments de patrimoine isolés (petit patrimoine, constructions isolées), le règlement rappelle que la suppression d'un élément protégé est soumis au dépôt d'un permis de démolir. Il encadre également les cas dans lesquels une telle suppression pourra être admise par la collectivité,
- pour les grands ensembles patrimoniaux et paysagers (châteaux et leurs parcs), ceux-ci sont protégés dans leur ensemble. Cette protection globale implique une protection du bâti (permis de démolir) et une protection de l'ensemble des éléments de paysage composant le parc (déclaration préalable à l'abattage de l'arbre ou de l'alignement d'arbres).

Au final, l'ensemble de ces mesures permettra d'assurer la conservation des éléments identitaires patrimoniaux de la commune.

**LES BÂTIMENTS
SUSCEPTIBLES DE
CHANGER DE
DESTINATION**

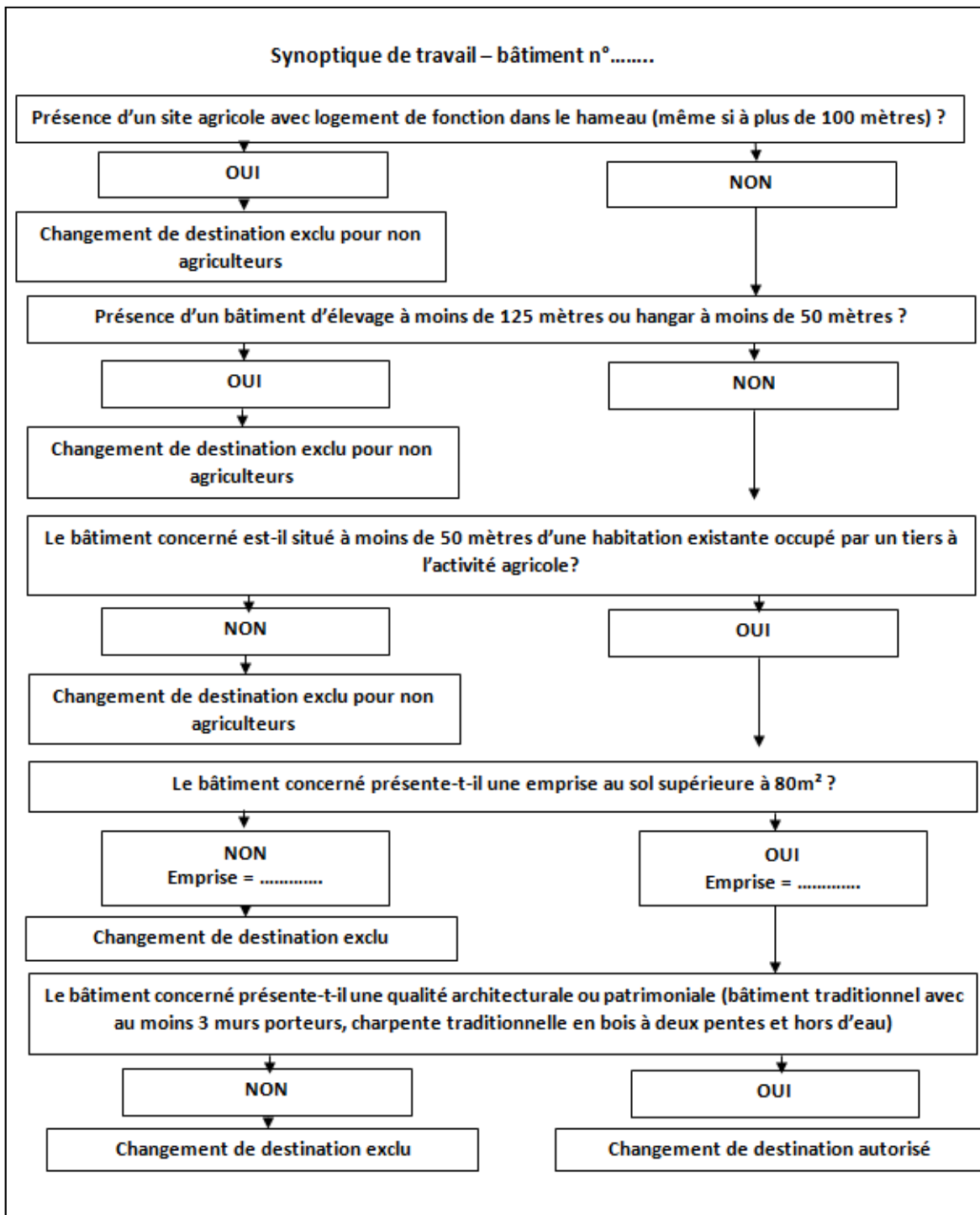
Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :

- Prendre en compte la situation de l'habitat en campagne en autorisant notamment, sous conditions strictes, la transformation en habitation ou hébergement touristique de certains bâtiments anciennement à usage agricole.

Localisation du dispositif :

Le dispositif permettant le changement de destination est mis en place sur 10 bâtiments sur le territoire.

L'identification des bâtiments a été réalisée en s'appuyant sur les critères recommandés par la Charte Agriculture et Urbanisme mise en place sur le département de la Mayenne et permettant de s'assurer de la compatibilité du changement de destination avec le fonctionnement de l'activité agricole, la valorisation du patrimoine bâti et avec la capacité des voies et réseaux.



La commission en charge de l'élaboration du P.L.U. a ensuite procédé à un examen complet de l'ensemble du bâti existant en campagne et a procédé à une analyse de chaque bâtiment en s'appuyant sur le synoptique présenté ci-dessus. Seuls les bâtiments répondant à l'ensemble des critères ont été identifiés et peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Ces bâtiments sont identifiés par une étoile rouge sur les plans de zonage.

Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs du P.A.D.D :

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques est autorisé en vertu de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Le règlement de la zone A au sein de laquelle sont identifiés ces bâtiments prévoit que « *pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique dans la mesure où l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti.* »

Le règlement s'inscrit donc clairement dans l'objectif poursuivi dans le P.A.D.D.

**LES EMPLACEMENTS
RÉSERVÉS**

3 emplacements réservés sont mis en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Emplacement réservé n°1

Cet emplacement réservé est destiné à la création de l'extension du cimetière et la création de stationnements à proximité, celui-ci n'existant pas aujourd'hui.

Emplacement réservé n°2

L'emplacement réservé n°2 est inscrit au bénéfice du département et doit permettre l'aménagement de la RD22 entre Azé et Coudray. Un dispositif identique est d'ailleurs prévu dans le document d'urbanisme couvrant la commune d'Azé.

Emplacements réservés n°3

Il doit permettre de préserver les possibilités d'accès aux parcelles agricoles situées sur les arrières des constructions implantées en bordure de la route de Château-Gontier :

- accès agricole à court, moyen et long terme,
- accès à une zone urbanisable à très long terme dans l'hypothèse où cette solution serait retenue dans le cadre de la réflexion menée lors d'une prochaine révision du P.L.U.

**L'IDENTIFICATION DU
PATRIMOINE
ARCHÉOLOGIQUE**

Le patrimoine archéologique de la commune correspond à plusieurs zones de sensibilité archéologique identifiées sur les plans de zonage à titre d'information.

Le règlement des zones concernées rappelle dans le chapeau introductif que « *pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.* ».

LE RISQUE LIÉ À LA PRÉSENCE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE

La cavité souterraine recensée sur le territoire près du lieu-dit « la Chaubronnière » est rappelée, pour mémoire, sur les plans de zonage.

Elle est située en zone agricole, zone qui encadre strictement les possibilités d'implantation de nouvelles constructions à proximité de ce site.

LE RISQUE LIÉ AU TRACÉ DU GAZODUC

Les plans de zonage font apparaître le périmètre extérieur des zones de dangers telles que définies par l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2015.

Comme le rappelle le règlement des zones A et N (traversées par le gazoduc) dans leur chapeau introductif, « A l'intérieur de ce périmètre, il est nécessaire de se reporter à la servitude d'utilité publique mentionnée en annexe du P.L.U. »

P.L.U. de Coudray

Evolution des surfaces du zonage POS/PLU

Zones POS	POS (en ha)	Zones PLU	PLU (en ha)	Evolution (en ha)
UA	7,28	UA	6,02	-1,26
UB	17,76	UB	26,1	+8,34
UE	3	UE	3	-
-	-	UL	3,57	+3,57
1NAc	0,18	-	-	-0,18
1NAh	13,53	1AUh	2,07	-11,46
2NAh	10,16	-	-	-10,16
2NAa	4,01	2AUe	1,13	-2,88
1NAL	7,48	NL	2,39	-5,09
NB	2,99	UBa	3,03	+0,04
NC	934,8	A	907,8	-27
-	-	Am	8,6	+8,6
-	-	Ap	60,05	+60,05
ND	102,3	N	77,06	-25,24
-	-	Nt	1,4	+1,4

3.3 - JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. ».

EXPOSÉ DES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

La maîtrise de l'étalement urbain est un objectif clairement exprimé par les élus au sein de leur P.A.D.D.

Cet objectif est traduit de différentes manières au sein du P.L.U. et notamment de ses documents réglementaires :

- **Les dispositions en faveur de la densification des espaces**

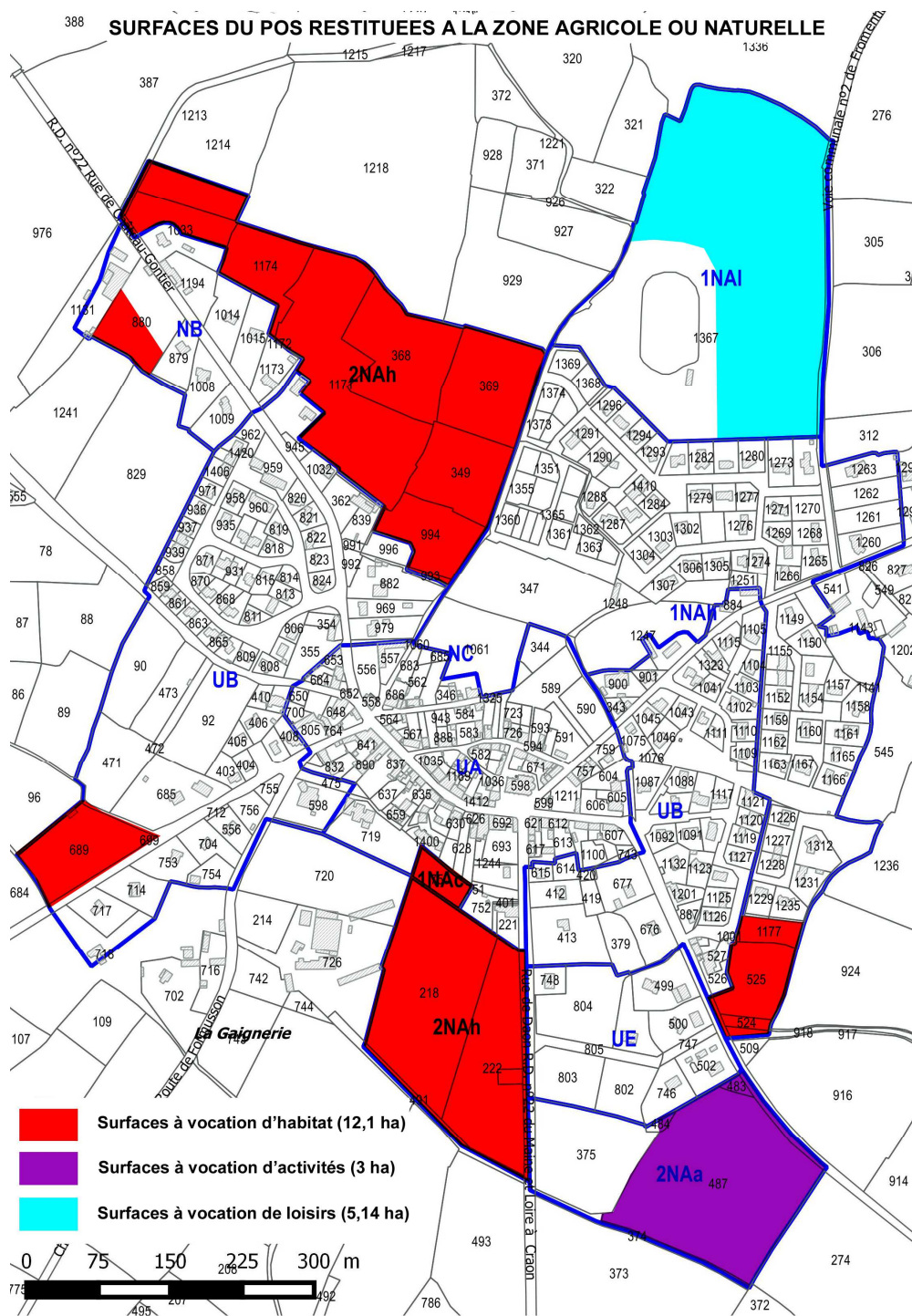
Il s'agit :

- de la recherche des potentialités de densification du bourg avec l'identification de 3 secteurs (secteur de la route de Château-Gontier, secteur du cimetière (rue de Châtelain) et secteur de la Croix Saulnier) pouvant accueillir une vingtaine de constructions dans des espaces sans enjeu agricole ou naturel,
- de l'obligation de respecter une densité minimale de 15 logements/ha (issue des travaux en cours du SCOT du Pays de Château-Gontier) reportée dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque secteur à vocation d'habitat,
- de la suppression de toute disposition réglementaire susceptible de nuire à la densification des parcelles (absence de règles relatives à l'emprise au sol, règles souples en

matière d'implantation des constructions, possibilités de réalisation de constructions à étages).

- **Les dispositions en faveur de la limitation de la consommation d'espaces**

Ces dispositions portent tout d'abord sur une remise en cause forte du projet dessiné dans le P.O.S. et qui laissait apparaître d'importantes surfaces constructibles, disproportionnées par rapport aux besoins de la collectivité. La carte ci-dessous montre l'évolution des différentes surfaces des zones entre le P.O.S. et le P.L.U.



Au global, près de 23 ha classés en zone constructible autour du bourg dans le POS sont réintégrés dans la zone agricole ou dans une zone de type naturel.

JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Rappel concernant l'analyse de consommation d'espaces depuis l'entrée en vigueur du POS (2001-2015)

Cette analyse est présentée dans le préambule du rapport de présentation.

Elle a permis de mettre en avant que, durant une période de 14 ans, la consommation d'espaces agricoles ou naturels avait représenté environ 10 ha pour le développement de l'habitat et 2,9 ha pour la création de la zone de loisirs de l'étang de la Bedennerie.

Rappel des principes définis dans le PADD en matière de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

- **des objectifs de compacité urbaine renforcés**, les nouvelles opérations urbaines devant atteindre une densité minimale de 15 logements par hectare,
- **une recherche des potentialités de renouvellement urbain et de densification à l'intérieur de l'agglomération et des villages.**
- **une extension urbaine limitée à environ 2 ha** pour l'habitat et 1 ha pour l'activité économique.
- **une interdiction des nouvelles constructions d'habitat ou d'activités dans les hameaux**
- **une préservation des espaces naturels et agricoles majeurs du territoire**, qui ont fait l'objet de mesures de protection adaptées aux enjeux identifiés et a notamment conduit à interdire toute construction dans la zone rurale où elle serait susceptible de miter le plateau.

Justifications des objectifs définis au regard de ceux fixés par le SCOT et des dynamiques démographiques et économiques

Le SCOT du Pays de Château-Gontier est actuellement en cours d'élaboration.

Les objectifs de modération définis au sein du P.A.D.D. s'appuient toutefois sur certains éléments de ce document dans un souci d'anticipation de sa mise en œuvre.

- la possibilité de développement d'une zone d'activités de proximité

La surface créée dans le cadre du P.L.U. pour l'extension de la zone de proximité de la Geogetterie a été calée sur les perspectives et discussions engagées au niveau du SCOT concernant le projet de développement économique du territoire intercommunal, qui relève de la compétence de la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier.

- « *préserver une activité agricole dynamique* »

Cette orientation décline l'ensemble des mesures du SCOT en faveur de la préservation d'espaces agricoles homogènes :

- **définition de typologies d'habitat plus compactes en référence à une densité de 15 logements par ha** (avec une recommandation à 18 logts/ha) pour la commune de Coudray : cette densité a été reprise dans le P.A.D.D. et traduite dans les nouveaux secteurs urbanisables de la commune.
- **travail sur la densification, le renouvellement, la mutation des espaces urbanisés** : ce travail a été effectué et exposé précédemment. Il a permis de faire ressortir de faibles potentialités sur le bourg de Coudray,
- **Urbanisation limitée au « dents creuses » dans les hameaux** : sur ce point, le P.L.U. de Coudray va plus loin que le SCOT en excluant la constructibilité des hameaux sur l'ensemble du territoire
- **éviter l'urbanisation linéaire** : à l'instar de la politique engagée dans le cadre du P.O.S., le P.L.U. confirme l'arrêt du développement de l'habitat en linéaire des voies de circulation au profit d'un développement sous la forme d'opérations urbaines.
- **possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles** : 10 bâtiments sont identifiés à cet effet sur les plans de zonage

3.4 - INDICATEURS DE SUIVI DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément à l'article R.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme « *identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.* »

Les indicateurs présentés en page suivante ont pour objectif de permettre à la collectivité de dresser un bilan de l'application de son document d'urbanisme dans un délai de 9 ans suivant son entrée en vigueur, au regard des objectifs définis dans le projet initial.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivi et sera motif à des ajustements éventuels.

Thématique	Indicateur	Mode d'évaluation	Etat 0 à la mise en œuvre du PLU	Fréquence
Evolution démographique	Nombre d'habitants sur la commune	Donnée INSEE	890 habitants (2014) <i>Objectif : 950-1000 habitants en 2027</i>	Au renouvellement des données INSEE
Rythme de construction	Nombre de logements réalisés sur la commune	Nombre de permis de construire délivrés pour création d'un logement (y compris par biais d'un changement de destination)	- <i>Objectif : 4 à 5 logements par an en moyenne</i>	Annuelle
Consommation d'espace et étalement urbain	Suivi de la densification de l'habitat	Nombre de logements réalisés / surface aménagée	- <i>Objectif : 15 logements/ha</i>	A chaque opération d'urbanisme lancée
Ressource en eau	Evolution de la consommation annuelle d'eau potable	Données du rapport annuel du SIAEP de Bierné ou de l'Agence régionale pour la Santé (ARS) - nombre d'abonnés et consommation induite	?	Annuelle
	Evolution de la qualité de l'eau consommée		Bonne qualité (2015)	Annuelle
	Qualité des effluents rejetés par la station d'épuration	Etudes de contrôle de la station d'épuration	Bonne	Annuelle
Patrimoine naturel, paysager et bâti	Linéaire de haies protégé au PLU	Surveillance par la municipalité dans le cadre de l'application du PLU (demande d'autorisation pour arrachage ou déboisement et replantation)	38,7 km (2017)	Annuelle
	Linéaire de haies replanté dans les corridors écologiques identifiés		-	
	Surface d'espaces boisés classés au PLU		32 ha (2017)	
	Eléments bâtis protégés au PLU	Nombre d'éléments inscrits au zonage graphique du PLU	12 (2017)	A chaque évolution du PLU
	Evolution de la surface de zones humides inscrites au PLU	Projet réalisé dans les zones humides identifiées au plan	-	A chaque projet d'aménagement en zones humides
Activité agricole	Surface Agricole Utilisée du territoire	Données Agreste	858 ha (2014)	Au renouvellement des données Agreste

VOLET N° 4

INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT

En application des articles R.104-9 à R.104-14 du code de l'urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale :

- ⇒ les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;
- ⇒ les plans locaux d'urbanisme des communes littorales et de Mayotte,
- ⇒ les plans locaux d'urbanisme des zones de montagne,
- ⇒ les plans locaux d'urbanisme tenant lieu de schéma de cohérence territorial
- ⇒ les Plans locaux d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains

La commune de Coudray n'étant concernée par aucune des cas mentionnés ci-dessus, la révision de son P.L.U. est soumise à une procédure d'examen au cas par cas afin d'apprécier si le projet est susceptible d'avoir un impact significatif sur l'environnement et si le P.L.U. est dès lors soumis à une procédure d'évaluation environnementale.

Cet examen est assuré par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (Mission régionale d'autorité environnementale) appuyé par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du Logement (DREAL).

Afin de permettre à l'autorité d'apprécier l'importance des impacts du plan sur l'environnement, un dossier présentant le projet et ses incidences a été transmis à l'autorité environnementale le 28 juin 2016. Celui-ci disposait d'un délai de 2 mois pour rendre son avis. Au-delà de ce délai, l'absence de réponse vaut obligation de réaliser l'évaluation environnementale.

Toutefois, par décision n°MRAe 2016-2026 en date du 25 août 2016, l'autorité environnementale décide que « *la révision du PLU de la commune de Coudray n'est pas soumise à évaluation environnementale.* »

Cette décision est jointe au dossier d'enquête publique.

Le PLU de Coudray est dès lors soumis aux disposition de l'article R.151-1 du code de l'urbanisme.

Article R. 151-1 Code de L'urbanisme :

" Le rapport de présentation :[...]

*3° Analyse l'état initial de l'environnement, **expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »***

Conformément au Code de l'Urbanisme, le P.L.U. affirme une prise en compte globale de l'environnement qui se traduit par les orientations suivantes.

RAPPEL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Au sein de l'ensemble du diagnostic, le rapport de présentation a exposé le contexte au sein duquel s'inscrit l'élaboration du P.L.U. de la commune de Coudray.

La présente partie a pour objectif de rappeler de manière synthétique ce contexte environnemental en l'abordant au regard de différentes thématiques environnementales :

- l'environnement physique,
- l'environnement biologique,
- les ressources naturelles et leur gestion,
- les pollution et nuisances,
- les risques majeurs,
- la vie quotidienne (déplacements, patrimoine, paysage).

NB : ces thématiques correspondent aux thématiques mises en place par la DIREN de Bretagne pour l'évaluation environnementales des documents d'urbanisme (cf. *Evaluation environnementale des documents d'urbanisme - DIREN Bretagne - juin 2006*).

1- L'environnement physique

L'environnement physique joue un rôle primaire majeur car il conditionne pour beaucoup l'environnement naturel et biologique, et par incidence les activités humaines.

➤ Le climat

Le climat communal est de type océanique.

➤ Le relief

La topographie communale est marquée par un plateau vallonné, entaillé de manière ou plus moins profonde par le réseau hydrographique secondaire. A l'ouest du territoire, la vallée de la Mayenne est profondément encaissée et entaille le plateau initial de manière importante avec un coteau relativement marqué sur le territoire communal.

➤ L'hydrographie

L'ensemble du réseau hydrographique communal est intégré dans le bassin versant de la Mayenne.

Les éléments principaux du réseau hydrographique communal sont le Choiseau (au nord), le Béron et le ruisseau des Papinai (au sud et à l'est). Plusieurs cours d'eau temporaires sont également recensés.

Il est à noter qu'aucun cours d'eau ne traverse le bourg de Coudray.

La présence de zones humides est avérée sur le territoire. Ces zones humides fonctionnelles couvrent environ 60 ha soit 5,5% du territoire communal.

2- L'environnement biologique

Le diagnostic, dans sa partie environnementale, a montré une sensibilité environnementale modérée. Aucun secteur ne fait l'objet d'un inventaire environnemental.

Pour autant, certaines portions du territoire sont susceptibles de jouer un rôle écologique sur le territoire notamment du fait de leur intégration dans un réseau de continuités écologiques :

- les cours d'eau et leurs abords,
- les zones humides fonctionnelles,
- les bois, bosquets et haies, qui peuvent servir d'appui à des continuités écologique communales et supra-communales dans le cadre des déplacements de la faune.

3- Les ressources naturelles et leur gestion

A l'échelle de la commune, les ressources naturelles sont de différents ordres :

➤ Les richesses liées au sous-sol

La commune ne recense aucune activité d'extraction du sous-sol de type carrières.

➤ Les richesses liées au sol

Le sol communal représente un potentiel agricole riche puisque la quasi-totalité du plateau agricole est aujourd'hui valorisée par l'activité agricole. Ces activités sont principalement tournées vers la polyculture-élevage expliquant ainsi la présence d'un maillage bocager qui tend toutefois à se distendre pour laisser place à des parcelles de grandes cultures.

➤ Le sol en tant qu'espace

Le développement des activités humaines a conduit à un développement des surfaces imperméabilisées depuis les années 50. Celui-ci a représenté une surface non négligeable depuis la mise en œuvre du POS (10 ha pour l'habitat et 3 ha pour les loisirs) même s'il convient de noter que ces surfaces ont permis la création d'un nombre relativement important de constructions et des gains démographiques non négligeables.

➤ Les eaux superficielles

A l'échelle de la commune, la problématique « eau » est liée au réseau hydrographique et aux zones humides.

➤ **Les sources d'énergies renouvelables**

Ces sources existent sur la commune (notamment biomasse, éolien et solaire) mais sont encore largement sous-exploitées.

4- Les pollutions et nuisances

Les pollutions apportées au milieu naturel ont été peu développées au sein du diagnostic. En effet, aucune activité humaine sur la commune n'est génératrice de pollution « exorbitante ». A l'échelle de la commune, les principales émissions polluantes sont liées :

- à la création de gaz à effets de serre du fait de l'activité humaine, une émission dont les rejets dans le milieu local sont difficile à évaluer à l'échelle du territoire d'une seule commune,
- à la création de déchets d'origine domestique ou industrielle lesquels sont gérés à l'échelle de la Communauté de communes au niveau de la collecte et du traitement. Dans le cadre de ce traitement, les déchets ménagers peuvent d'ailleurs devenir une nouvelle ressource.
- à l'utilisation de pesticides notamment dans le cadre de l'exercice de l'activité agricole. Aucun épisode de pollution importante par les pesticides n'a toutefois été recensé et ceux-ci n'affecte pas la qualité de l'eau utilisée pour l'alimentation.

La commune recense 11 installations classées pour la protection de l'environnement dont 10 en lien avec l'activité agricole.

Certaines activités humaines peuvent également être sources de nuisances.

A l'échelle de la commune, la principale nuisance est liée au bruit et notamment à celui émanant des principales infrastructures routières. Toutefois aucune voirie n'a l'objet d'un classement au titre des infrastructures de transports terrestres générant du bruit.

5- Les risques majeurs

Le dossier départemental des risques majeurs identifie plusieurs risques majeurs sur le territoire communal :

- **le risque sismique défini comme faible sur la commune,**
- **le risque de mouvements différentiels liés au retrait-gonflement des argiles** notamment lors d'épisodes de sécheresse. Ce risque a également été cartographié et fait état d'un aléa faible sur le territoire.
- **le risque climatique,**
- **le risque de mouvement de terrain lié à la présence d'une cavité souterraine au sud du territoire,**
- **le risque « transports de matières dangereuses »** qui peut potentiellement affecter l'ensemble du réseau routier

notamment départemental et est également lié au passage d'un gazoduc sur la commune.

6- La vie quotidienne

Plusieurs thématiques distinctes composent la vie quotidienne :

➤ Les déplacements

L'offre en déplacements sur une commune influence pour beaucoup la vie locale et de plus en plus son attractivité.

Sur Coudray, les déplacements recouvrent différentes réalités :

- les déplacements automobiles représentent toujours l'essentiel des déplacements observés sur la commune en lien avec l'éloignement du lieu de travail par rapport au lieu de vie,
- la desserte par les transports collectifs est très limitée.

A l'intérieur du bourg, le maillage de cheminements doux est relativement bien développé et attractif.

➤ Les paysages

Le paysage de Coudray présente une richesse intéressante avec la présence de deux secteurs paysagers bien distincts :

- un plateau agricole plus ou moins ouvert suivant la présence plus ou moins marqué de bois et de la trame bocagère,
- la vallée de la Mayenne, qui longe la limite ouest de la commune. Le coteau existant sur la commune permet d'offrir depuis les hauteurs des vues lointaines sur la vallée et l'agglomération de Château-Gontier.

Le diagnostic paysager a également mis en avant un paysage de grande qualité découvert depuis la place des Coudriers dans le bourg et un maillage végétal permettant d'assurer la parfaite intégration du bâti du bourg dans le paysage communal.

➤ Le patrimoine culturel, architectural et archéologique

La commune ne recense aucun ensemble protégé au titre des Monuments Historiques.

Toutefois, la commune recense plusieurs entités archéologiques et plusieurs éléments bâtis remarquables témoin de l'histoire et de l'identité de la commune.

EVALUATION DE L'IMPACT DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

Rappel : Le P.L.U. est un document destiné à gérer l'urbanisme suivant un cadre précisément défini par le code de l'urbanisme. Il ne peut donc apporter des solutions aux impacts de ses orientations sur l'environnement que dès lors que ces solutions entrent et demeurent dans un cadre juridique précis, basé sur des appréciations urbanistiques.

A partir et pour chacune des différentes thématiques présentées auparavant, la présente partie exposera de quelle manière le P.L.U. influe sur l'environnement et présentera, le cas échéant, les mesures adoptées pour réduire ou compenser cet impact.

1- L'environnement physique

➤ Le climat

Incidences du PLU

Les projets d'évolution urbaine en matière d'habitat ou d'activités économiques ne sont pas d'ampleur à compromettre la qualité de l'air et donc de modifier le climat local.

Seules des augmentations infimes des gaz à effets de serre seront imputables à l'augmentation du trafic automobile (projet d'accueil de 45-50 logements supplémentaires).

Mesures compensatoires

Les incidences sur le climat étant infimes, il n'est pas prévu de mesures compensatoires spécifiques au sein du P.L.U.

Toutefois, il est à noter que le développement des nouveaux quartiers d'habitat au plus près des pôles d'attractivité générant des déplacements quotidiens pourra permettre de limiter l'usage de l'automobile. Ceci sera favorisé par un confortement des liaisons douces dans le bourg.

➤ La géologie

Incidences du PLU

Les orientations du P.L.U. telles que définies dans le PADD ne sont pas susceptibles de modifier la géologie locale.

Mesures compensatoires

Compte tenu de l'absence totale d'impact sur la géologie, le P.L.U. ne met pas en place de mesures compensatoires spécifiques.

➤ **Le relief**

Incidences du PLU

Le relief de la commune est relativement marqué avec des vallées et vallons qui entaillent assez profondément le plateau initial notamment au niveau de la Mayenne.

Toutefois, les principaux secteurs concernés par les projets d'habitat et de développement économique sont localisés sur des secteurs au relief peu marqué. Leur aménagement n'est donc pas susceptible de remettre en cause ou de modifier notablement la topographie ou l'altimétrie du territoire communal.

Les secteurs au relief les plus marqués sont localisés dans les vallons, secteurs inconstructibles du fait de la mise en place d'un zonage naturel de protection stricte. Aucun projet n'est donc susceptible de générer des mouvements de terrains majeurs dans ces secteurs.

Mesures compensatoires

Sur l'ensemble du territoire communal, certains projets pourront justifier la création d'affouillements ou exhaussements (création d'une piscine pour un particulier, création d'un bassin de régulation des eaux pluviales, activité agricole, etc.). Le règlement les autorise donc mais uniquement pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Par ailleurs, lorsqu'ils doivent avoir lieu dans des zones humides identifiées sur les plans, le règlement rappelle que la remise en cause de la zone humide doit se faire en conformité avec les règles de la loi sur l'eau et le principe « éviter, réduire, compenser ».

➤ **L'hydrographie**

Incidences du PLU

Les orientations du P.L.U. ne remettent pas en cause le tracé du réseau hydrographique communal et ne conduisent pas à limiter le débit ou à faire obstacle au libre écoulement de l'eau, les projets étant strictement limités dans les secteurs proches des cours d'eau (mise en place d'une zone naturelle de protection N).

Mesures compensatoires

Les effets du plan étant limités, il n'est pas prévu de mesures compensatoires au sein du P.L.U.

2- L'environnement biologique

Incidences du PLU

D'une manière générale, le P.L.U. tend à garantir au maximum la conservation du milieu écologique sensible que représentent les continuités écologiques du territoire.

Pour cela, il identifie et protège l'ensemble des secteurs rattachés à la Trame Verte et Bleue sur les plans de zonage et lui applique des dispositions spécifiques destinées à préserver autant que possible les espaces ainsi définis. La quasi-totalité des éléments rattachés à la Trame Verte et Bleue étant située en zone N, leur protection est assurée.

Les projets de développement importants (habitat ou activités économiques) évitent ces espaces.

Par ailleurs, les boisements et bosquets présents sur le territoire sont protégés par la zone N et/ou au titre des Espaces Boisés Classés, interdisant tout changement d'affectation des bois et permettant d'assurer sa pérennité dans le temps (à l'exception des boisements soumis à exploitation)

En appui de ces boisements, la trame bocagère stratégique est protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et peut faciliter les déplacements de la faune entre les bois.

Il convient enfin de noter :

- que les projets d'urbanisation programmé dans le cadre du P.L.U. sont tous concentrés dans le bourg,
- qu'aucun projet d'envergure n'est inscrit dans la zone rurale permettant ainsi de préserver la plus large partie du territoire communal.

Mesures compensatoires

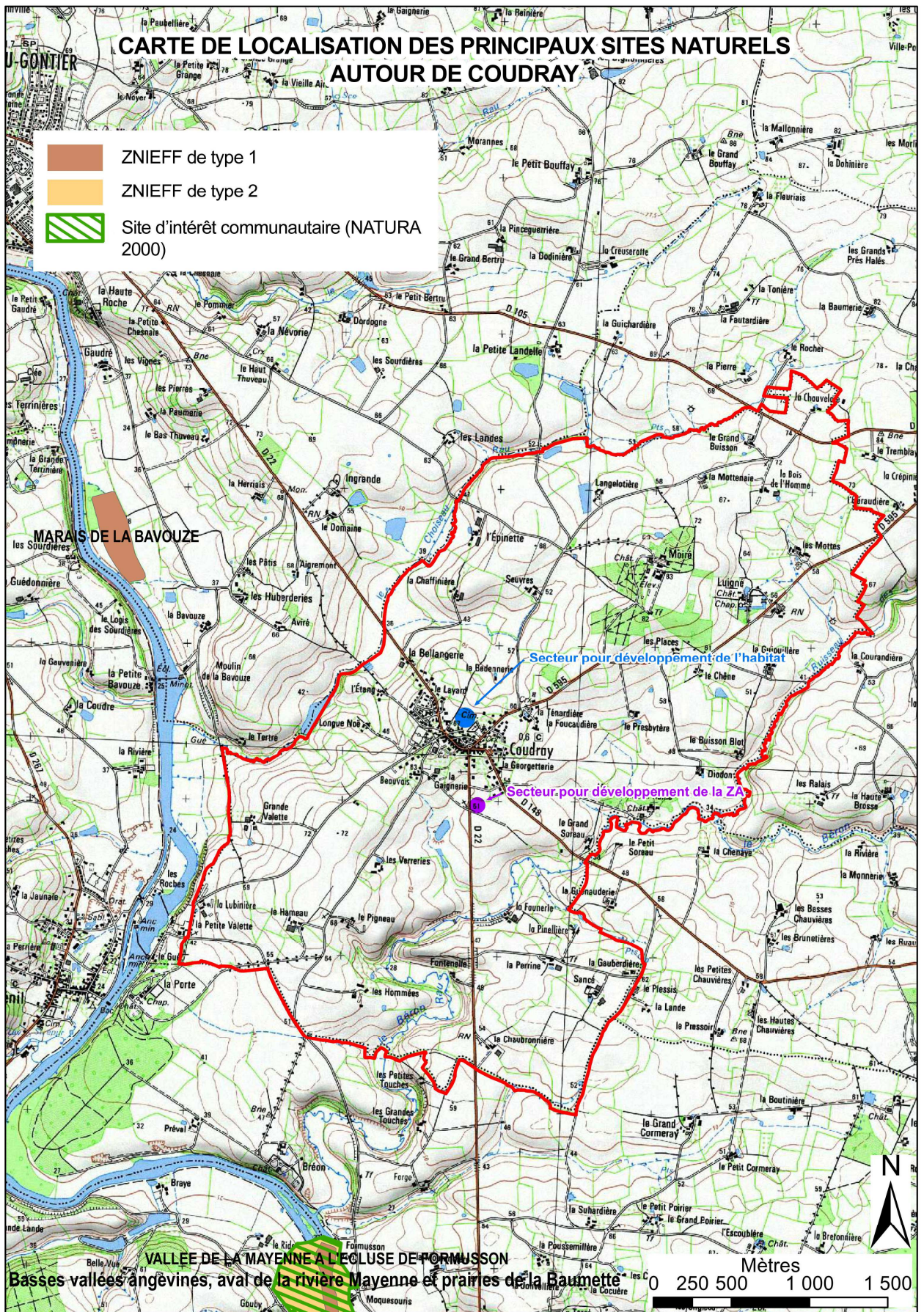
La protection des grands ensembles naturels et de la Trame Verte et Bleue étant assurée par la mise en place de dispositions graphiques et réglementaires spécifiques (zone N, identification des zones humides, des haies protégées, Espaces Boisés Classés), il n'est pas nécessaire d'introduire de mesures compensatoires complémentaires au sein du P.L.U.

L'habitat reste limité dans ces espaces. La nécessité d'une évolution du bâti existant peut avoir certains effets directs ou indirects sur les milieux.

Pour en limiter les effets, le règlement du P.L.U. encadre l'ensemble des possibilités de construire dans les villages et hameaux (extension mesurée, annexes limitées en surface, etc.).

Il convient toutefois de préciser que les unités foncières sur lesquels ces constructions sont susceptibles d'être réalisés sont souvent fortement anthropisées et ne contribuent que peu ou pas à la dynamique écologique du territoire.

Si l'activité humaine est par ailleurs susceptible d'avoir un impact sur la tranquillité de la faune, il convient de noter que l'antériorité



de cette présence humaine dont le confortement n'est pas prévue dans le P.L.U. (secteur inconstructible pour de l'habitat neuf) a déjà conduit à une adaptation des espèces.

Evaluation des incidences Natura 2000

Conformément au décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000, les incidences du projet sont appréciés au regard des sites Natura 2000 sur lesquels le projet peut avoir des incidences significatives.

La carte présentée sur la page ci-contre permet de localiser les principaux projets portés par le PLU au regard des secteurs environnementaux les plus proches. La zone Natura 2000 la plus proche est la zone spéciale de conservation (ZSC) « Basses Vallées Angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » située sur la commune voisine de Daon et à environ 4km des projets de développement de la commune de Coudray (habitat et activités).

Considérant :

- la volonté de la commune de modérer sa consommation d'espaces agricoles et naturels pour le développement de l'habitat et des activités économiques, qui a conduit au reclassement de 18ha de surfaces urbanisables non construites subsistant dans le POS dans la zone agricole ou la zone naturelle,
- les mesures de protection mises en place en faveur de la préservation de la Trame Verte et Bleue, des cours d'eau, des zones humides et du maillage bocager,
- l'absence de développement de l'habitat dans la zone rurale,
- la capacité suffisante des ouvrages d'assainissement collectif pour la mise en œuvre du projet,

il est possible de considérer que le PLU de Coudray n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et notamment sur la conservation des zones Natura 2000.

3- Les ressources naturelles et leur gestion

➤ **Les richesses liées au sous-sol**

Incidences du PLU

Le projet communal ne prévoit pas d'exploitation industrielle du sous-sol (pas d'exploitation de carrières). Dès lors, il n'est pas susceptible d'avoir un impact sur le sous-sol communal.

Mesures compensatoires

Aucune mesure compensatoire n'est prévue, le P.L.U. n'ayant pas d'impact sur le sous-sol communal.

➤ **Les richesses liées au sol**

Incidences du PLU

Ces richesses sont principalement liées à l'existence d'un potentiel agronomique fort sur une large partie du territoire communal. D'une manière générale, ce potentiel a été largement préservé au sein du P.L.U. puisque la plus vaste partie du territoire communal a été classé en zone A à vocation agricole.

Toutefois, pour répondre à une demande sociale, le projet de planification urbaine prévoit des capacités de développement urbain induisant une réduction des espaces dévolus à l'activité agricole.

Le tableau ci-après présente les surfaces agricoles affectés par le projet communal notamment par le projet de développement de l'habitat et des activités économiques.

Il est établi qu'environ 3,78 ha d'espaces à vocation agricole vont être utilisés pour la mise en œuvre du projet urbain de la commune durant les 10 à 12 prochaines années.

Ces surfaces impactent les surfaces agricoles utiles de 3 exploitations.

Il convient par ailleurs de rappeler que, comparativement au précédent POS, le P.L.U restitue plus de 20 ha à l'espace agricole et acte le maintien de l'exploitation agricole présente au sud-ouest du bourg.

Hors du bourg et du secteur économique de l'Épinette, aucun projet majeur ne peut être créé (hors bâtiments agricoles). Le confortement de l'habitat n'est pas prévue et les possibilités de construire sont limitées à l'évolution du bâti existant, sur les unités foncières déjà occupées par de l'habitat, fortement anthropisées (jardins d'agrément) et donc sans potentiel agricole.

Mesures compensatoires

Pour limiter les atteintes et garantir la préservation du potentiel agricole, le P.L.U. prévoit :

- *Mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.*

Afin de favoriser et permettre le développement des activités agricoles, le P.A.D.D. prévoit de protéger l'outil agricole par la mise en place d'une zone spécifiquement réservée à cette activité et à son expansion.

Conformément aux orientations définies dans le P.A.D.D., dans les espaces destinés à rester agricoles, l'objectif de protection s'est traduit par l'adoption de règles de constructibilité adapté aux besoins de l'activité agricole tout en excluant la possibilité de réalisation de nouvelle construction hors

PROJET HABITAT

LOCALISATION	SURFACE POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLE		OCCUPATION DU SOL ACTUELLE	SURFACE AGRICOLE EFFECTIVEMENT CONSOMMEE
	n° parcelles	Surface globale		
Bourg				
Zone 1AUh « La Bedennerie»	344, 346, 347, 685, 1061	2,03 ha	Parcelles non valorisées par une agriculture professionnelle	0
Zone UBa « Route de Château-Gontier »	880	3000m ²	Prairie	3000m ²
TOTAL HABITAT				3000 m ²

Le diagnostic agricole a permis d'établir que la surface agricole concernée par la constructibilité en bordure de la route de Château-Gontier concerne une exploitation (EARI de la Vallée - exploitant âgé entre 50 et 54 ans).

PROJET ACTIVITES

LOCALISATION	SURFACE POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLE		OCCUPATION DU SOL ACTUELLE	SURFACE AGRICOLE EFFECTIVEMENT CONSOMMEE
	n° parcelles	Surface globale		
Bourg				
Zone UE	804	5900m ²	Pas d'usage agricole (parcelle dans la ZA existante)	0
Zone 2AUe	375	1,06 ha	Terre agricole (cultures)	1,06 h ²
Zone Am « L'Épinette »	73	2,42 ha	Terre agricole (cultures)	2,42 ha
TOTAL ACTIVITES				3,48 ha

Pour la zone 2AUe, l'exploitant concerné par ce projet a son siège localisé à la Gaignerie, au sud du bourg, à moins d'1km des parcelles concernées. Les surfaces retirées de l'exploitation ne représentent que 2% de la SAU de l'exploitation. A noter que l'exploitant est âgé de 63 ans mais souhaite pouvoir transmettre son exploitation.

Pour la zone Am, la zone d'extension est valorisée par l'exploitation de l'Épinette, liée à l'entreprise Manceau.

des espaces actuellement occupés par des tiers à l'activité agricole.

L'aménagement des extensions urbaines est prévu à l'intérieur de la zone agglomérée ou dans le prolongement et en cohérence avec l'espace bâti existant, privilégiant la continuité urbaine.

Le choix stratégique des zones d'habitat permet de pallier le mitage tout en participant au renforcement de la trame du bourg et à son dynamisme.

Le renforcement de la densité sur ces secteur permet également de limiter les besoins en surface à nombre égale de constructions (15 logements par hectare).

Concernant les activités, le potentiel de création est conforme aux accords négociés dans le cadre des phases de travail sur le SCOT du Pays de Château-Gontier pour la réalisation d'une zone de proximité à Coudray.

Parallèlement, cette consommation des terres agricoles peut s'accompagner :

- d'une acquisition par phase, qui aura pour effet de répartir dans le temps la consommation de l'espace agricole ;
- d'échanges entre les agriculteurs concernés et la collectivité locale, suivant les possibilités ;
- d'une juste rémunération lors des acquisitions foncières.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte

Vis à vis de la suppression de l'activité agricole sur la zone, un certain nombre d'indemnités sont prévues par la loi :

⇒ pour le propriétaire :

- une indemnité principale correspondant à la valeur vénale du terrain et de l'habitation (généralement fixée par les services fiscaux)
- l'indemnité de rempli.

⇒ pour l'exploitant agricole :

- une indemnité d'éviction (et/ou une indemnité pour prise de possession anticipée) englobant des indemnités de pertes d'exploitation, d'arrières fumures et de déséquilibre de l'exploitation,
- le paiement de la récolte sur pied ou perte de récolte
- préjudices indirects (allongement de parcours, drainage, suppression de points d'eau,...).

Ces différentes indemnités sont envisagées et négociées successivement avec l'exploitant agricole concerné par le projet, en fonction de la situation actuelle de l'exploitation, et de sa situation future.

➤ **Le sol en tant qu'espace**

Incidences du PLU

Pour assurer le développement à court, moyen et long terme en cohérence avec les objectifs démographiques et économiques fixés par la municipalité, le P.L.U. prévoit un potentiel constructible d'environ 3 hectares à vocation d'habitat et d'activités économiques.

Le développement de ces secteurs empiète, pour partie, sur des espaces dévolus à l'activité agricole et va nécessairement conduire à une augmentation des surfaces imperméabilisées susceptibles d'avoir un impact sur l'écoulement des eaux pluviales dans le bourg et d'aggraver le risque d'inondation en cas de fortes précipitations.

Mesures compensatoires

Les mesures destinées à prendre en compte et à compenser la réduction de l'espace agricole ont été détaillées ci-dessus.

Les mesures destinés à la gestion des eaux pluviales notamment dans le cadre d'une augmentation des surfaces imperméabilisées sont rappelées ci-après.

➤ **La protection de la ressource en eau**

Incidences du PLU

La mise en œuvre du P.L.U. et notamment de son projet d'habitat et notamment l'accroissement de la population communale va nécessairement conduire :

- à une augmentation de la consommation en eau potable.

Le projet tel qu'il est mis en place dans le cadre du P.L.U. devrait conduire à une augmentation des besoins en eau. La commune de Coudray est alimentée en eau par le biais du SIAEP de Bierné dont la ressource en eau est assurée par un captage situé dans la Mayenne sur la commune voisine de Daon.

Le nombre de nouveaux ménages (45 envisagés dans le cadre du projet d'habitat) conduira à une augmentation de 0,5% des ménages abonnés du SIAEP de Bierné, ce qui paraît gérable et raisonnable à l'échelle du réseau et de la ressource en eau potable.

Il est par ailleurs rappelé que le PLU modère la potentiel de développement de la commune en comparaison du POS précédemment existant.

- à une augmentation des surfaces imperméabilisées du bourg.

L'aménagement des zones d'habitat et d'activités économiques et la possibilité d'une densification des espaces urbanisés du bourg va conduire à la création d'espaces artificialisés imperméables (voiries, constructions, terrasses, etc.).

Mesures compensatoires

Concernant l'alimentation en eau potable, le P.L.U. rappelle dans son règlement que toute construction nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction. Ceci induit une inconstructibilité des secteurs pour lesquels le réseau serait insuffisant et ainsi à une maîtrise des impacts sur l'alimentation en eau potable de la commune.

Par ailleurs, le P.L.U. définit, au niveau des périmètres de protection des captages d'eau en vue de l'alimentation humaine des zonages protecteurs (A ou N) tendant à limiter les nouvelles constructions). Il est rappelé par ailleurs que dans ces périmètres les arrêtés d'utilité publique s'imposent au P.L.U.

Concernant l'accroissement des surfaces imperméabilisées du bourg, le P.L.U. doit gérer une double problématique :

- celle du renforcement de la densité urbaine, qui peut ainsi contribuer à un fort taux d'imperméabilisation des sols,
- celle de la gestion des eaux pluviales et de ses conséquences sur le risque d'inondation.

Les objectifs de densité définis dans le règlement sont conformes aux orientations du futur SCOT du Pays de Château-Gontier.

Afin de limiter les débits des eaux de ruissellement, l'article 4 des zones urbaines et à urbaniser tend à inciter à une gestion des eaux de pluie à la parcelle à leur récupération (leur usage devant respecter les réglementations en vigueur)

D'une manière générale, il est également rappelé que la protection et la restauration des ressources fragiles et la diminution des consommations doivent également constituer les enjeux des collectivités, des industriels, des agriculteurs et de tout un chacun.

En conséquence, le P.L.U. ne fait pas obstacle à la mise en place de dispositifs susceptibles de réduire la consommation en eau potable (système de récupération des eaux pluviales).

➤ La gestion des eaux usées

Incidences du PLU

Les eaux usées sur la commune de Coudray sont gérées par deux stations dont une principale localisée au sud et d'une capacité de 650 équivalents-habitants. Elle assure la desserte d'une large partie du bourg de Coudray et devrait desservir aussi les futurs secteurs d'habitat et économique.

La création de nouveaux quartiers d'habitat et la densification potentielle des espaces actuellement urbanisés du bourg va nécessairement engendrer un apport d'effluents supplémentaires, la quasi-totalité des constructions actuelle et future du bourg devant être raccordées au réseau d'assainissement collectif (*cf. carte du zonage d'assainissement modifiée*)

Toutefois, les conclusions du dernier rapport relatif au fonctionnement de la station fait apparaître une capacité résiduelle suffisante pour gérer les effluents de l'ensemble des logements créés dans le cadre du projet urbain (100 nouveaux habitants dans le cadre du projet pour une capacité résiduelle de 200 équivalents-habitants).

Les écarts et hameaux resteront soumis à un assainissement non collectif. Une poursuite des opérations de contrôle des dispositifs individuels doit être assurée pour améliorer la qualité des rejets dans le milieu récepteur.

Mesures compensatoires

La mise en œuvre du projet urbain ne semble pas nécessiter de travaux d'extension de la station d'épuration durant la durée de vie du P.L.U. Aucune mesure spécifique ne semble donc nécessaire au sein du P.L.U.

Il sera toutefois indispensable pour la commune de suivre avec précision les évolutions des effluents et de la capacité de la station pour s'assurer de son niveau de conformité.

Il en va de même pour les assainissements individuels.

4- Les pollutions et nuisances

Incidences du PLU

A l'échelle de la commune, la principale nuisance mise en avant dans le diagnostic est liée au trafic routier, une nuisance sans corrélation et sans rapport direct avec les orientations du P.L.U. La mise en œuvre du plan n'est donc pas susceptible d'aggraver le niveau de nuisances.

En matière de pollution, les impacts du P.L.U. sont difficiles à évaluer. Les risques sont davantage liés à une pollution accidentelle qu'à une pollution chronique (laquelle peut être plus facilement gérée dans le temps).

Mesures compensatoires

Le P.L.U. n'étant pas susceptible d'aggraver les nuisances et pollutions, aucune mesure compensatoire n'a été spécifiquement mis en place.

5- Les risques majeurs

Incidences du PLU

Le P.L.U. n'est pas susceptible d'accroître les risques observés sur le territoire que sont le risque sismique et le risque de retrait-gonflement des argiles, ces risques étant liés à la nature du sol. Il en va de même concernant le risque « tempête » et le risque « transport de matières dangereuses ».

Le gazoduc traversant le territoire n'affecte pas des secteurs constructibles et traverse les zones agricoles et naturelles.

Mesures compensatoires

Le règlement du P.L.U. rappelle, pour les zones concernées, l'existence des risques et les modalités à mettre en œuvre pour s'en protéger notamment :

- pour le gazoduc, l'identification des secteurs concernés par les zones de dangers,
- pour les autres risques, une information concernant les mesures constructives permettant de se prémunir des risques sismique et retrait-gonflement des argiles (intégration dans les annexes du PLU).

6- La vie quotidienne

➤ **Les paysages**

Incidences du PLU

En terme paysager, les impacts du P.L.U. sont relativement limités.

Le choix du non renforcement des villages et hameaux par des constructions neuves permet de limiter le mitage du territoire.

Par ailleurs, le choix stratégique de la continuité urbaine dans la politique de développement de la commune tend à peu modifier les lisières urbaines extérieures du bourg.

La protection des boisements et des haies notamment en bordure de la zone agglomérée et des villages tend à pérenniser leur rôle d'intégration des lisières bâties dans le paysage communal.

Les impacts en terme de paysage sont donc principalement liés à une urbanisation agricole en zone A et au développement des projets d'habitat et de développement économique.

Mesures compensatoires

Pour réduire l'impact visuel de ces constructions dans le paysage, le P.L.U. prévoit :

- l'interdiction d'utilisation de matériaux brillants pour le bâti agricole afin de ne pas accentuer la perception dans le paysage,
- une préconisation pour l'usage de teintes foncées pour la construction des nouveaux bâtiments, qui assurent une meilleure intégration dans le paysage.
- la protection des paysages remarquables identifiés sur le territoire : la vallée de la Mayenne protégée au travers d'une zone Ap d'encadrement strict des possibilités de création de constructions agricoles et les vues depuis la place des Coudriers par l'instauration d'une zone N dans le cône de vue identifié.

➤ **Le patrimoine culturel, architectural et archéologique**

Incidences du PLU

Le P.L.U. n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les principaux éléments patrimoniaux de la commune et tend même à garantir leur préservation dans les années à venir notamment au travers de l'identification des ensembles bâtis remarquables et du petit patrimoine au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et protection au travers d'un permis de démolir (article R.421-28 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, le règlement définit des règles permettant d'assurer la cohérence urbaine du centre-bourg et le respect des caractéristiques architecturales du bâti d'intérêt patrimonial notamment dans le cadre des restaurations ou transformations.

Mesures compensatoires

Le P.L.U. garantissant une protection du patrimoine bâti de la commune, aucune mesure compensatoire supplémentaire n'a été introduite dans le P.L.U.

➤ **Les déplacements**

Incidences du PLU

Le projet urbain conduisant à une augmentation du parc de logements et de la population, le trafic global dans le bourg est susceptible d'augmenter de manière notable. Il se traduira également par une augmentation du trafic sur le réseau routier départemental et notamment sur l'axe conduisant à Château-Gontier (RD n°22).

Cette incidence est cependant difficile à évaluer, l'accroissement de la circulation sur le réseau départemental n'étant pas lié seulement au projet urbain de Coudray (développement de communes proches, etc.).

Mesures compensatoires

Si l'impact du P.L.U. sur les déplacements extérieurs à la commune peut difficilement faire l'objet de mesures compensatoires, les choix de la commune tendent à permettre de limiter les déplacements automobiles à l'intérieur du territoire :

- ⇒ Le confortement unique du bourg pour l'habitat permet l'installation de la nouvelle population au plus près des pôles d'attractivité du territoire (commerces, services, équipements),
- ⇒ Le renforcement du maillage de liaisons douces du bourg déjà bien développé sur le territoire permettra de sécuriser ces déplacements doux et d'inciter ainsi davantage à leur usage.

A N N E X E S

ANNEXE 1

**INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES
A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL**

ANNEXE 2

DIAGNOSTIC BOCAGER


ANNEXE 3

**INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES SUR LES
SECTEURS POTENTIELLEMENT
AMÉNAGEABLES ET CONSTRUCTIBLES**

Coudray (53)

*Caractérisation de zones humides
sur le territoire communal.*



Date : 29 Sept. 2016	Réf : ZH/BB/160927	Etabli par : Baptiste BRÉGET	hydratop  Bureau d'études sur l'eau et l'environnement Malvoisine - 49460 Ecuillé Tel : 02 41 95
		Vu par : Patrice DE LA BASTILLE	

Préambule

La commune de Coudray a entrepris la révision de son PLU par le cabinet Ecce Terra.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune a souhaité identifier les zones humides fonctionnelles à l'échelle communale pour une connaissance plus approfondie du territoire. Cet inventaire doit favoriser la prise de conscience de l'importance de ces milieux pour la ressource en eau et permettre leur préservation et leur intégration dans les projets d'aménagement du territoire.

Dans un deuxième temps et afin de faire un choix pertinent de zonage de terrains constructibles en conformité avec le code de l'environnement, une délimitation des zones humides sur les zones pressenties à aménager, a été demandé conformément aux articles R214-1 et suivants du code de l'environnement.

Notre mission au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre est ainsi de recenser les zones humides sur l'ensemble de la commune puis sur les zones pressenties aménageables, de délimiter ces zones humides au niveau parcellaire.

Le présent rapport dresse l'inventaire des zones humides fonctionnelles sur le territoire communal

La délimitation des zones humides sur les secteurs potentiellement aménageables au PLU fait l'objet d'un rapport distinct.

SOMMAIRE

Préambule.....	2
1. CONTEXTE DE L'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES	4
1.1. Contexte réglementaire.....	4
1.2. Généralités sur les Zones Humides.....	5
1.3. Contexte général de la commune	8
2. OBJECTIFS ET METHODOLOGIE DE L'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES... 12	12
2.1. Objectifs de l'inventaire.....	12
2.2. Méthodologie de l'inventaire	13
3. RESULTAT DE L'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDE..... 18	18
3.1. Les cours d'eau.....	18
3.2. Les mares et plans d'eau.....	18
3.3. Les zones humides	18
3.4. Les enjeux : Trame bleue.....	21
4. CONCLUSION..... 22	22
5. ANNEXES..... 23	23
5.1. Carte A0 des zones humides fonctionnelles au 1/5500 ^{ème}	23
5.2. Fiches numérotées descriptives des zones humides recensées	23
5.3. Codage sous SIG de la base de données.....	23

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Tableau n°1 : Synthèse des zones humides recensées	19
Tableau n°2 : Synthèse qualitative des zones humides recensées.....	21
Carte N°1 : Périmètre du SAGE Mayenne	5
Carte N°2 : Territoire communal de Coudray	8
Carte N°3 : Géologie du territoire de Coudray.....	9
Carte N°4 : Hydrographie du territoire de Coudray.....	10
Carte N°5 : Localisation des zones protégées les plus proches.....	11
Carte N°6 : Cartes de pré-localisation des Zones Humides - DREAL.....	14
Carte N°7 : Sols hydromorphes – Source CG 53.....	15
Carte N°8 : Typologie des zones humides	20

1. CONTEXTE DE L'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

1.1. Contexte réglementaire

1.1.1. Prescriptions réglementaires nationales

Les zones humides présentent un enjeu environnemental fort du fait de leurs fonctions hydrologiques, écologiques et patrimoniales ; Leur prise en compte dans les schémas de programmation, documents d'urbanisme ou projets d'aménagement, est réglementée par différentes lois et directives, notamment :

- Le Code de l'environnement (Loi sur l'eau de 1992) au niveau national, qui institue une gestion globale et équilibrée de la ressource en eau ;
- La directive Cadre sur l'Eau au niveau Européen (adoptée en 2000 et transcrite en droit Français en 2004), qui fixe des objectifs de qualité et de protection des eaux de surface, souterraines, intérieures et côtières ;
- La loi SRU (2000) qui par l'intermédiaire du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, vise à préserver les zones humides ;
- La Loi du développement des Territoires Ruraux (2005) qui vise à renforcer la protection des zones humides ;
- L'article R214-1 du Code de l'environnement et la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature IOTA annexée à cet article précisent le régime administratif des aménagements de zones humides ; A ce titre, celles-ci peuvent être soumises à déclaration ou autorisation aux services de l'Etat (Service Police de l'eau de la DDT)

<i>Rubrique</i>	<i>Paramètre et seuils</i>
3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblai de zone humide ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1) Supérieure ou égale à 1 hectare -> Autorisation 2) Supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 1 ha -> Déclaration

- L'article L211-1 de 2005 qui pose le principe que la gestion durable des zones humides est d'intérêt général ; l'article R211-108 de 2007 et l'arrêté du 01/10/2009 modifiant l'arrêté du 24/06/2008, précisent les critères de définition et de délimitation des zones humides.

1.1.2. Prescriptions réglementaires régionales et locales

Le **SDAGE Loire-Bretagne** dont fait partie la commune de Coudray, a défini quinze orientations fondamentales dont la huitième concerne la préservation des zones humides ; Cette orientation n°8 comporte cinq actions à mener :

- 8A – préserver les zones humides par protection réglementaire ;
- 8B – Recréer des zones humides et restaurer les zones humides dégradées ;
- 8C – Préserver les marais littoraux ;
- 8D – Favoriser la prise de conscience des enjeux économiques liés aux zones humides ;
- 8E – Améliorer la connaissance par le biais d'inventaires

Coudray fait partie du **SAGE Mayenne**, son périmètre a été arrêté le 6 novembre 1997 et modifié en mars 2016, l'arrêté de constitution de la Commission locale de l'eau est intervenu le 26 mai 1998 et sa dernière modification date du 15 avril 2016.

Carte N°1 : Périmètre du SAGE Mayenne



- Améliorer la qualité morphologique des cours d'eau
- Préserver et restaurer les zones humides
- Limiter l'impact négatif des plans d'eau
- Économiser l'eau
- Maîtriser et diversifier les prélèvements
- Réduire le risque d'inondation
- Limiter les rejets ponctuels
- Maîtriser les rejets diffus et les transferts vers les cours d'eau
- Réduire l'utilisation des pesticides

1.2. Généralités sur les Zones Humides

1.2.1. Définition

Article L211-1 du Code de l'environnement : « On entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant une partie de l'année »

Les zones humides sont des espaces de transition entre Terre et Eau, elles n'ont pas de limite distincte et sont variables dans le temps et dans l'espace en fonction du niveau de la nappe phréatique et des événements météorologiques.

Elles se caractérisent selon trois critères :

- Présence de végétation hygrophile ;
- Hydromorphie du sol ;
- Présence d'eau dans le sol, temporaire ou permanente.

1.2.2. Typologie des zones humides

Le SDAGE Loire-Bretagne définit treize types de zones humides depuis les zones humides de tête de bassin jusqu'aux grands estuaires.

Le SAGE Mayenne a quant à lui défini 5 familles de zones humides adaptées aux caractéristiques des territoires locaux, qui permettent de répertorier les zones humides rencontrées :

♦ **Les ZH de bordure de cours d'eau**

En lit mineur et lit majeur (zone inondable)
Végétation fournie avec plantes hygrophiles

♦ **Les ZH de bas fond**

En fond de dépression (fond de vallon), alimentées par des sources ou des remontées de nappe phréatique.
Leur végétation est généralement dense, haute, hygrophile (mégaphorbiaie)

♦ **Les ZH boisées**

Localisées comme les 2 précédentes, le boisement de ces zones est souvent une évolution des mégaphorbiaies ; Les essences qui les constituent sont majoritairement des saules, aulnes, frênes, cornouiller. La strate herbacée est généralement clairsemée par manque d'éclaircissement.

♦ **Les ZH tourbeuses**

Ces ZH sont gorgées d'eau en quasi permanence. Milieux rares et très fragiles abritant une faune et une flore peu commune.

♦ **Les mares et queues d'étang**

Milieux où l'eau est peu renouvelée, souvent surchargés en matières organiques, à profondeur faible et variable qui peut favoriser le développement d'étendues humides.

D'autres SAGE considèrent aussi les ZH de tête de bassin qui sont des ZH de bas fond situées en amont d'un cours d'eau et qui sont plus sensibles puisque situées à la source des flux de ruissellement et d'éventuelles pollutions.

On peut aussi définir plus finement les Zones Humides d'Intérêt Particulier (ZHIEP) et les Zones Stratégiques pour la Gestion de l'eau (ZSGE) pour se donner des moyens plus efficaces d'amélioration de l'état des eaux fixé par la Directive Cadre sur l'Eau.

1.2.3. Fonctionnalité des zones humides

Les zones humides sont des infrastructures naturelles assurant un rôle primordial dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau ; Leurs principales fonctions sont les suivantes :

❖ **Fonction de régulation des débits de crue et d'étiage**

Limitation des crues : Pendant les crues les zones humides retiennent l'eau en la stockant momentanément ; L'eau retenue s'infiltré dans le sol et recharge la nappe phréatique.

Elles limitent ainsi les phénomènes d'inondation. Il s'agit principalement les ZH de bordure de cours d'eau

Soutien d'étiage : Pendant la période d'étiage (Sécheresse en été), les zones humides restituent lentement l'eau stockée dans le cours d'eau via la nappe d'accompagnement. Elles soutiennent le débit d'étiage.

Il s'agit principalement les ZH de bordure de cours d'eau et de bas-fonds

❖ **Fonction d'épuration des eaux de ruissellement**

Les zones humides constituent des « Pièges » à éléments polluants tels que nitrates, phosphates, matières en suspension, produits de traitements agricoles ; ces éléments sont ralentis, dégradés, consommés et sédimentés.

❖ **Fonction biologique de biodiversité**

Les zones humides constituent des Biotopes intéressants riches en espèces végétales et propices à une faune variée.

Elles représentent seulement 3% du territoire mais 30% des végétaux menacés, 50% des espèces d'oiseaux les fréquentent, 60% des poissons d'eau douce et la plupart des amphibiens s'y reproduisent.

❖ **Fonction socio-économique**

Les zones humides produisent des ressources naturelles, elles constituent des espaces de loisirs, elles contribuent à la qualité de la vie et du patrimoine.

Ainsi les zones humides présentent un intérêt évident pour la ressource en eau tant des points de vue quantitatif que qualitatif ; Et la réalisation de l'inventaire des zones humides, qui représente l'un des objectifs majeurs du SAGE Mayenne, constitue un outil d'orientation pour les aménagements futurs des territoires communaux et la valorisation de leurs espaces naturels.

Cet inventaire est réalisé à l'échelle communale selon la méthodologie initiée par le SAGE Mayenne dans un souci d'harmonisation à l'échelle du bassin versant de la Mayenne.

NB : Le SAGE Mayenne précise la définition des zones humides fonctionnelles :

« Zone humide fonctionnelle : c'est une zone marquée par la présence de végétation hygrophile. Elle assure une ou des fonctions spécifiques à ces milieux qui sont : la régulation hydraulique, biogéochimique et/ou écologique. Elle est à préserver dans le Plan Local d'Urbanisme.

Zone humide altérée : c'est une zone qui a perdu une partie de ses fonctions suite à des aménagements anthropiques (drains, remblais, mise en culture...). Néanmoins, elle reste une zone humide au titre du code de l'environnement.

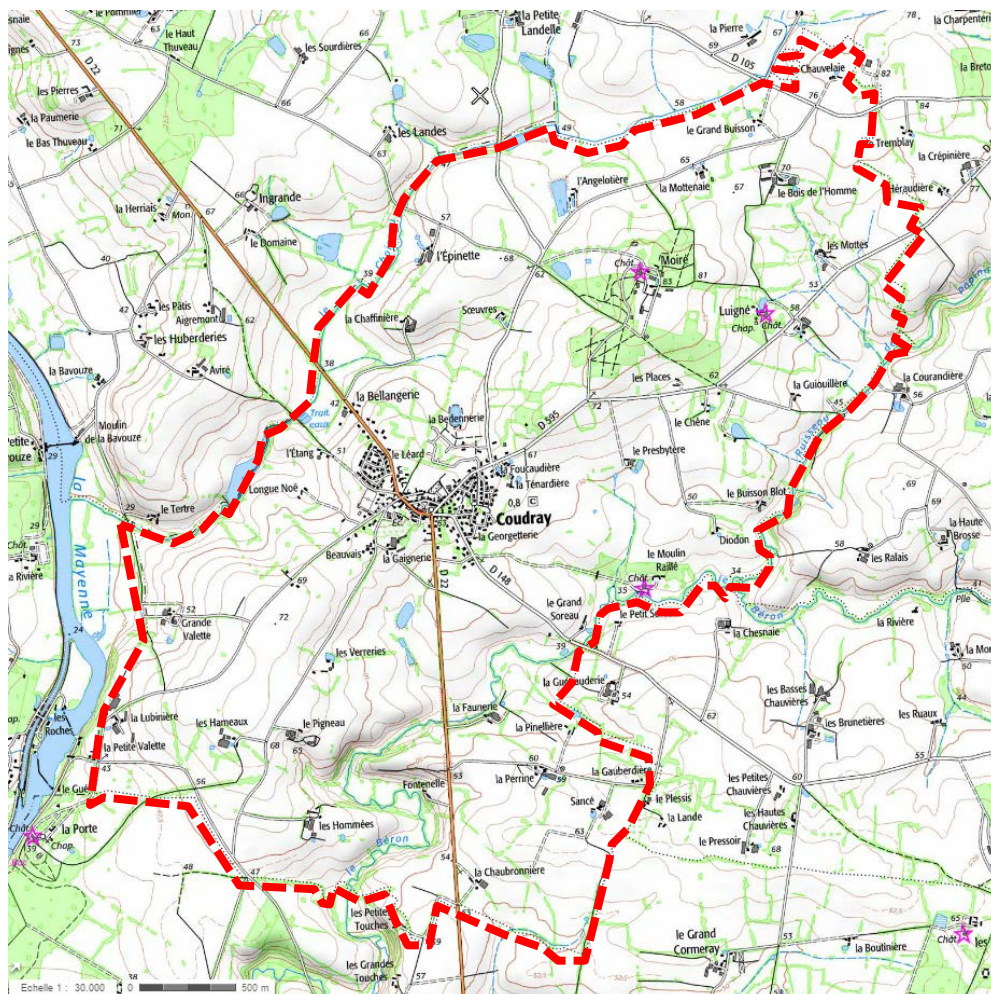
Seules les zones humides fonctionnelles seront intégrées dans le zonage du document d'urbanisme. Toutefois les zones humides altérées peuvent être considérées comme zones humides par les services Police de l'Eau »

1.3. Contexte général de la commune

1.3.1. Géographie

La commune de Coudray est située dans le département de la Mayenne, à environ 5km au sud-est de Château-Gontier. Son territoire communal s'étend sur 1100 hectares et est marqué par un paysage bocager à dominante de prairies et cultures céréalières. La commune est bordée au nord par le ruisseau du Choiseau et est traversée du nord au sud par la RD 22.

Carte N°2 : Territoire communal de Coudray

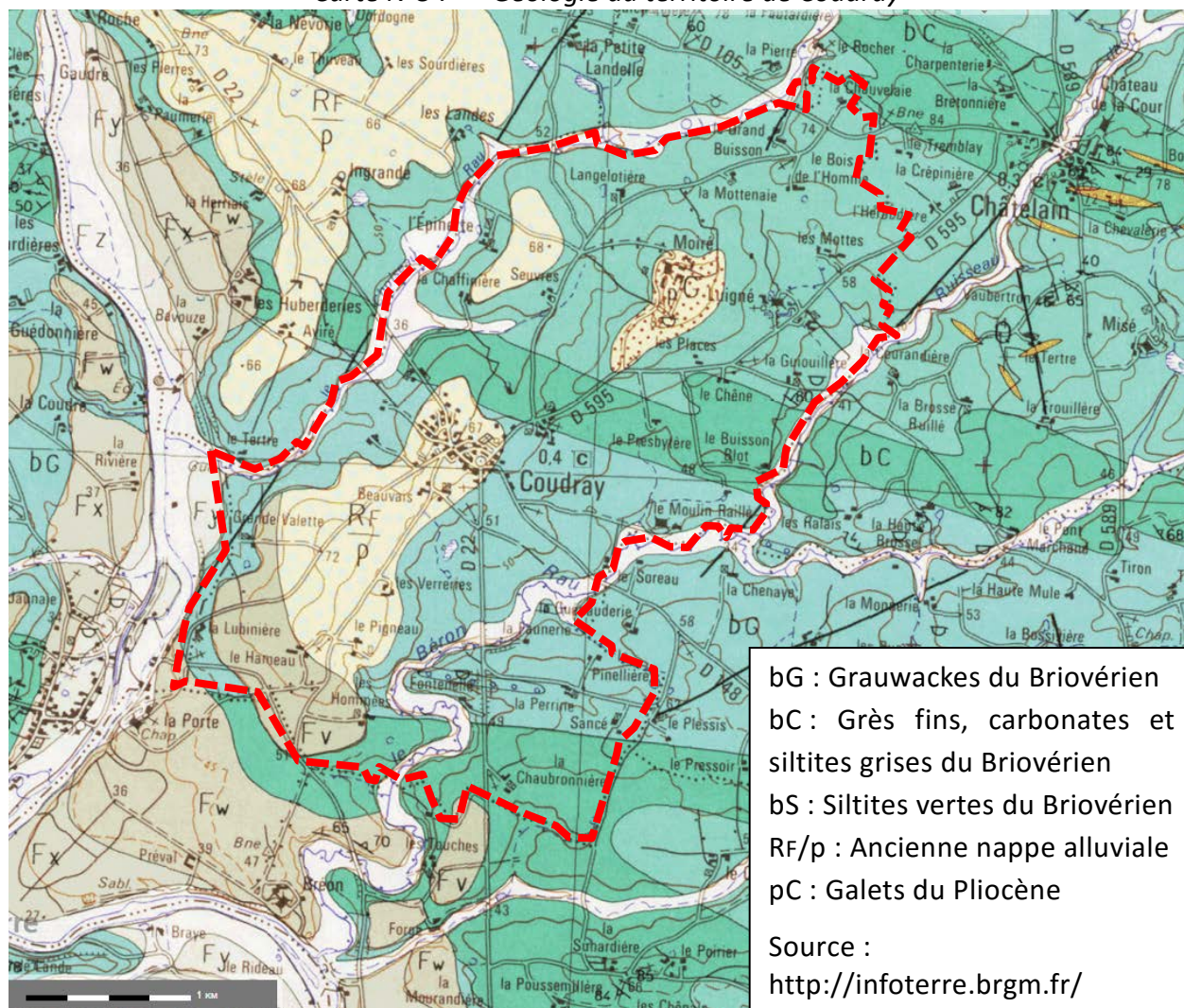


1.3.2. Géologie – pédologie

Selon la carte géologique de Château-Gontier 1/50 000, la commune est majoritairement constituée de formations datant du Briovérien ainsi que d'anciennes terrasses d'alluvions et d'un îlot de galets du Pliocène :

- a) La majeure partie du territoire communal repose sur des couches de :
 - Formations de Grauwackes du Briovérien (bG), ces roches verdâtres sont riches en feldspath et en quartz. Cette formation est constituée d'alternance de grauwackes et d'interlits de siltites vertes.
 - Formations des alternances silto-grés-carbonatés (bC), dont la couche la plus superficielle est composée de grès fins noirs, de grès fins silicieux gris-noirs, de carbonates et de siltites grises à débit ardoisier.
 - Formation de siltites vertes (bS), composée de siltites fines argileuses et homogène.
- b) Au sud-ouest de la commune on trouve une formation d'un ancien dépôt fluviatile recouvrant des dépôts du Pliocène (RF/P).
- c) Au niveau du château de Moiré se trouve une formation de galets du Pliocène, correspondant au rivage d'une ancienne mer, est composée à plus de 80% de quartz.

Carte N°3 : Géologie du territoire de Coudray



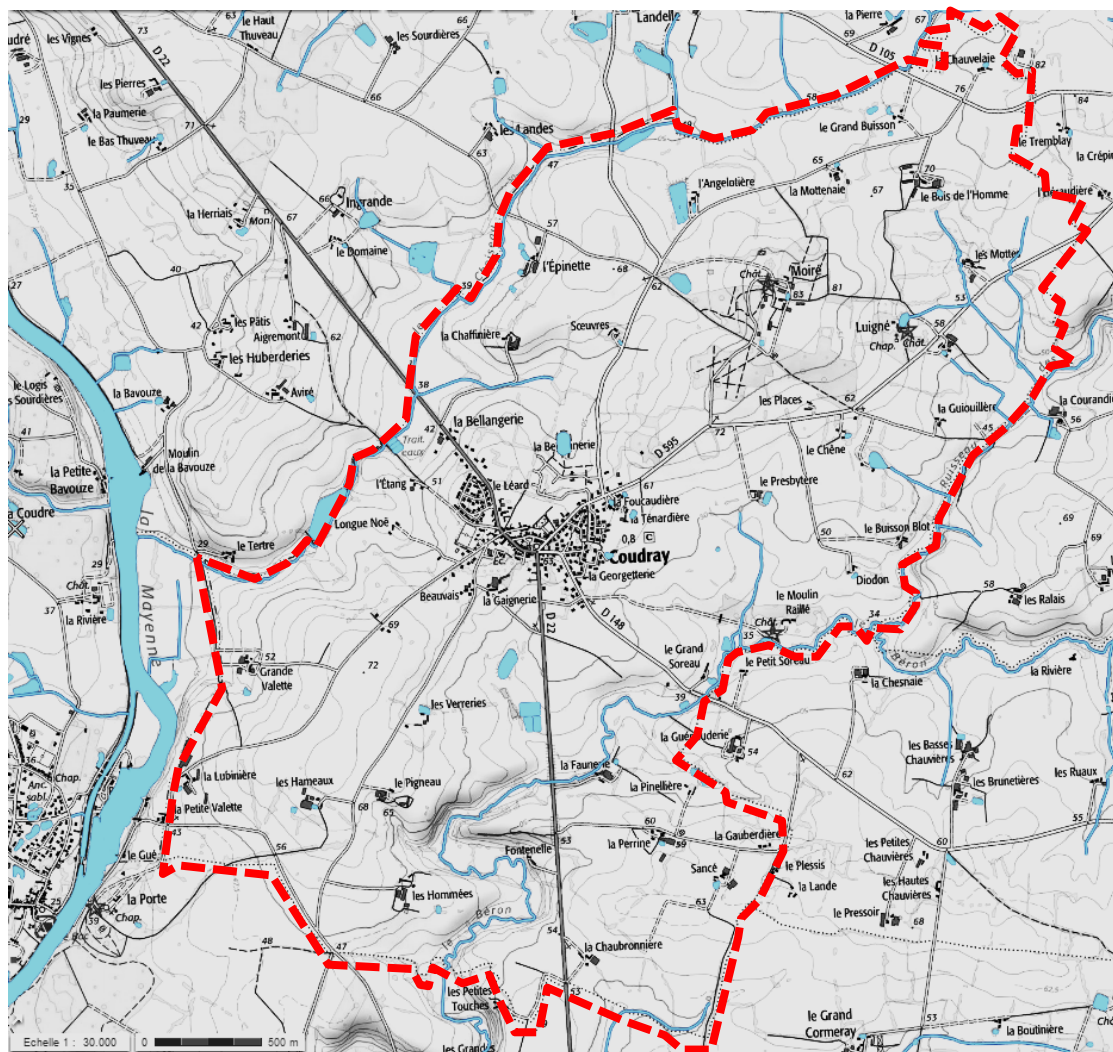
1.3.3. Hydrographie

La commune de Coudray est délimitée au nord par le Choiseau et en partie au sud par le ruisseau des Papinai et par le Béron, tous les trois sont des affluents de la Mayenne très proche.

Le reste du réseau hydrographique est composé de plans d'eau et de cours d'eau rejoignant soit le Choiseau soit le ruisseau des Papinai.

La figure suivante présente la carte de ce réseau hydrographique.

Carte N°4 : Hydrographie du territoire de Coudray



1.3.4. Zones de sensibilité écologique

Le territoire communal n'est directement concerné par aucune mesure d'inventaire telle que :

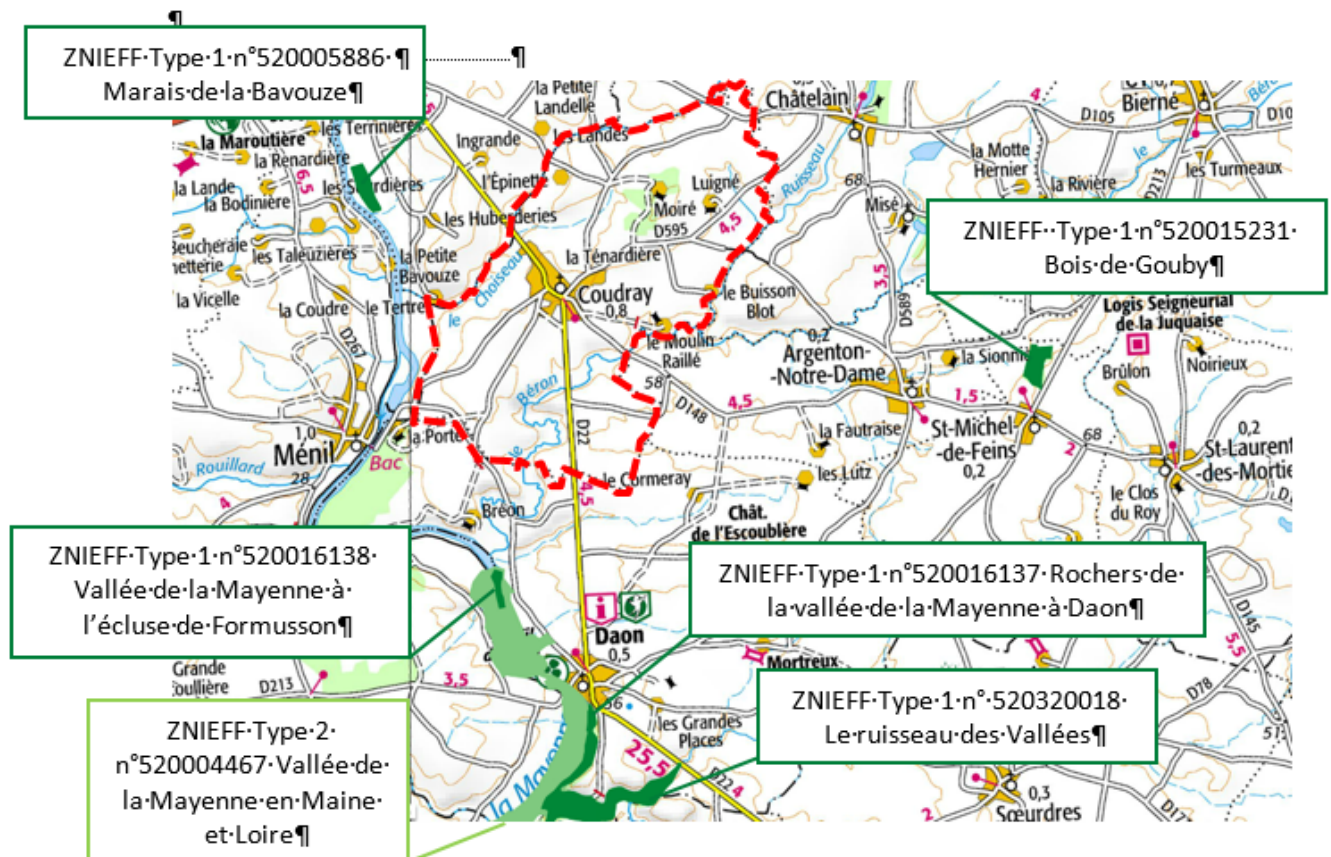
- Natura 2000 ;
- Zone Naturelle d'Intérêts Écologiques Floristiques et Faunistiques (ZNIEFF) ;
- Zone d'Intérêt Communautaire Oiseaux (ZICO) ;
- Zone humide ;
- Arrêté Préfectoral de protection de biotope ;
- Réserve naturelle volontaire.

Les ZNIEFF répertoriées les plus proches sont :

- ZNIEFF Type 1 n°520005886 Marais de la Bavouze à 2km à l'ouest
- ZNIEFF Type 1 n°520015231 Bois de Gouby à 5km à l'est
- ZNIEFF Type 1 n°520016138 Vallée de la Mayenne à l'écluse de Formusson à 3km au sud
- ZNIEFF Type 1 n°520016137 Rochers de la vallée de la Mayenne à Daon à 4,5km au sud
- ZNIEFF Type 1 n° 520320018 Le ruisseau des Vallées à 4,8km au sud
- ZNIEFF Type 2 n°520004467 Vallée de la Mayenne en Maine et Loire à 3km au sud

La vallée de la Mayenne est également une Zone Natura 2000 intitulée « FR5200630 – Basses Vallées Angevines, aval de la rivière Mayenne et prairie de la Baumette ».

Carte N°5 : Localisation des zones protégées les plus proches



2. OBJECTIFS ET METHODOLOGIE DE L'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

2.1. Objectifs de l'inventaire

2.1.1. Intégration dans les documents du SAGE

La Commission Locale de l'Eau du SAGE Mayenne demande un inventaire précis de chaque zone humide fonctionnelle à une échelle de travail local et participatif, à partir des outils de pré-localisation existants et d'une reconnaissance de terrain.

Conformément aux orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne et en application de la Loi 2004-338 du 21 Avril 2004, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de protection définis par les SAGE, et leur associer, le cas échéant, le niveau de protection adéquat par le biais de leurs orientations d'aménagement.

Le SAGE Mayenne pourra agréger les données des inventaires des communes à l'échelle du bassin versant.

2.1.2. Intégration dans le PLU

L'inventaire à l'échelle du territoire communal vise à apporter une bonne connaissance des espaces naturels, qui pourra être utile à une meilleure gestion communale de ces espaces.

Après validation par le Conseil Municipal, l'inventaire réalisé pourra être intégré au PLU.

Cependant il n'est pas suffisant au regard de la rubrique IOTA de la Loi sur l'eau. En effet, en cas de projet d'aménagement d'espace naturel, et notamment pour le choix des zones constructibles, la Loi sur l'eau impose une délimitation plus précise à l'échelle cadastrale avec des données pédologiques et botaniques approfondies définies par le code de l'environnement.

2.1.3. Incidence fiscale

Une parcelle définie comme zone humide est susceptible, sous conditions, d'être exonérée partiellement de taxe foncière sur la propriété non bâtie. Cette exonération est liée à la sensibilité du site (Natura 2000, ZNIEFF, ZHIEP...), à l'engagement d'un plan de gestion pérennisant son caractère humide, et limitée dans le temps.

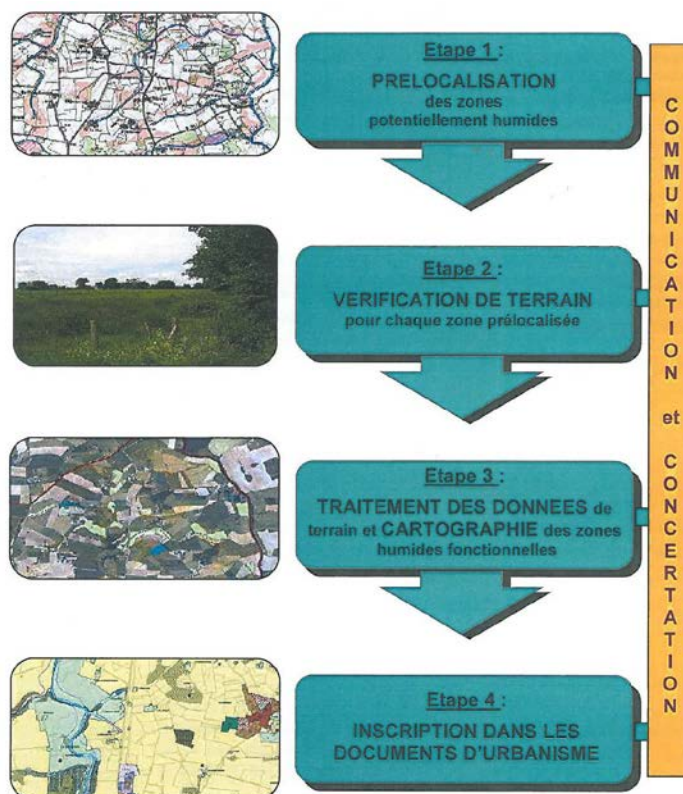
2.2. Méthodologie de l'inventaire

L'inventaire s'est déroulé conformément au *Guide méthodologique pour l'identification des zones humides fonctionnelles à l'échelle locale* élaboré par le SAGE Mayenne, en quatre étapes, en accordant une place importante à la communication et à la concertation.

Le schéma ci-dessous illustre son déroulement :

(Source : *Guide méthodologique Pour l'identification des zones Humides Fonctionnelles à l'échelle locale - SAGE Mayenne*)

Le présent rapport décrit la façon dont ont été menées les 3 premières étapes.



2.2.1. Étape 1 : Prélocalisation cartographique

Différents documents cartographiques ont permis d'identifier les secteurs potentiellement humides. Ces documents sont essentiellement de 3 sources :

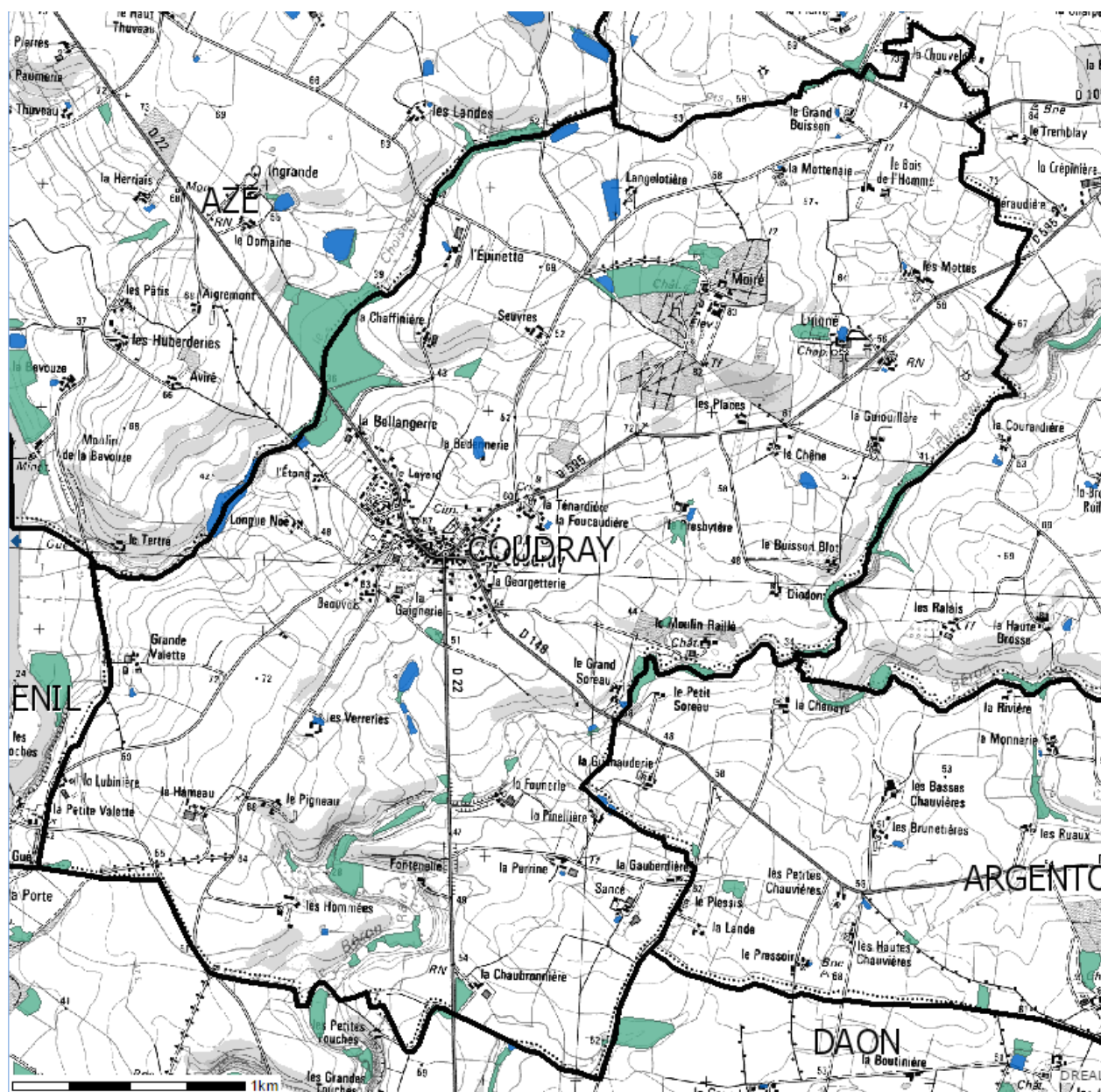
❖ Carte topographique IGN

La lecture de la carte IGN au 1/25000^{ème} permet un pré-recensement des cours d'eau et plans d'eau, et à partir des courbes de niveau, des talwegs propices aux passages d'eau de ruissellement.

❖ Base de données CARMEN

La DREAL Pays de la Loire a réalisé une étude régionale de pré-localisation des zones humides. Cette pré-localisation s'appuie sur la photo-interprétation de la BD Ortho et sur l'analyse de la topographie, du réseau hydrographique et de la géologie de la région (DREAL Pays de la Loire, 2010). Les cartes obtenues permettent une localisation probable des zones humides (polygone vert sur la carte suivante)

Carte N°6 : Cartes de pré-localisation des Zones Humides - DREAL

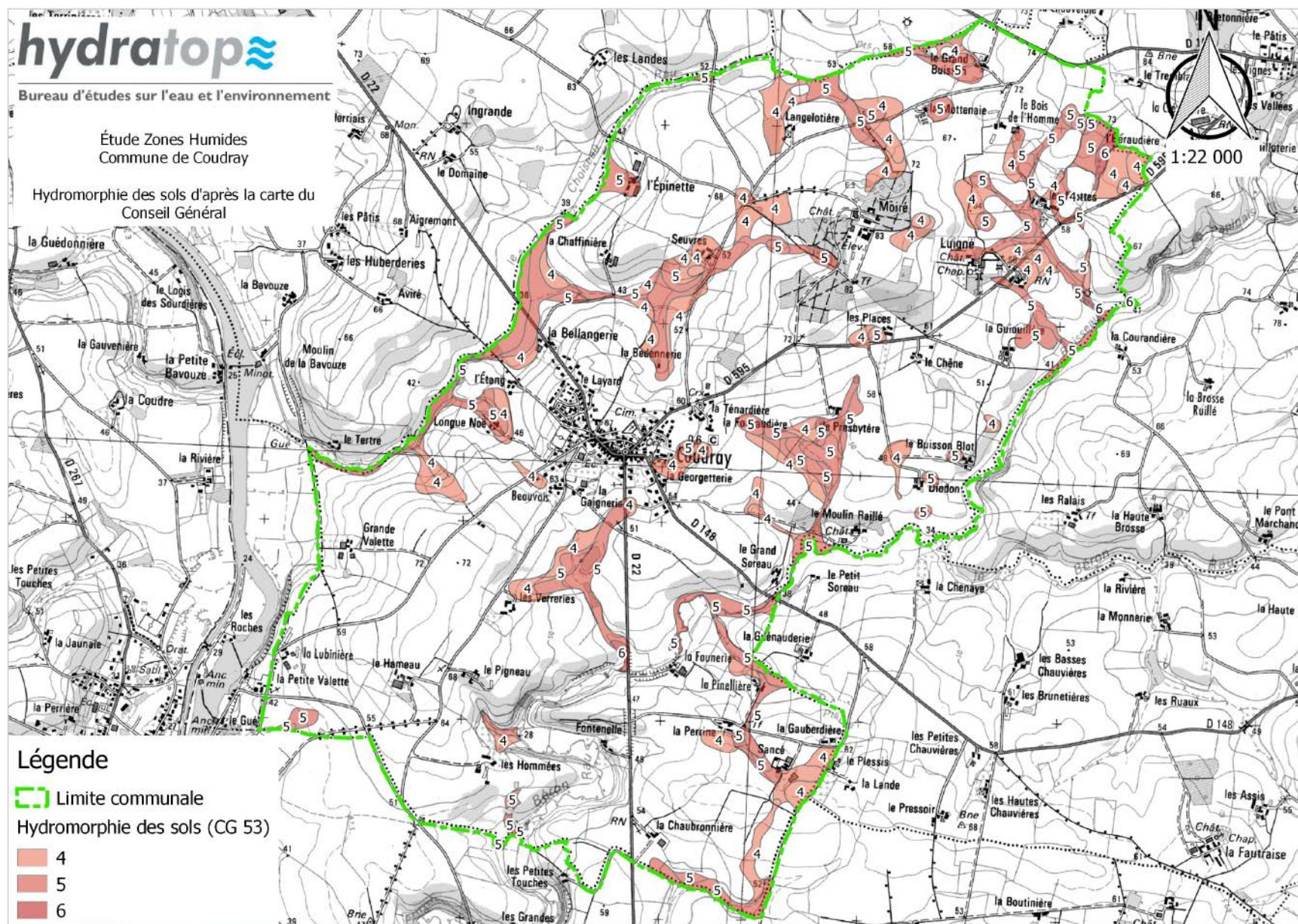


❖ **Carte d'hydromorphie des sols du Conseil Général de la Mayenne**

Le Conseil Général de la Mayenne a établi des cartes des sols de toutes les communes du département à partir de sondages pédologiques (à raison de 1 sondage/hectare) sur la totalité des territoires communaux, qui ont permis détecter la présence ou non de traces d'hydromorphie dans les sondages.

Ces éléments ont été reportés sur un fonds IGN, document de travail permettant d'orienter les investigations de terrain.

Carte N°7 : Sols hydromorphes – Source CG 53



2.2.2. Etape 2 : Vérification de terrain

Un comité de pilotage a été constitué pour explorer le territoire en fonction d'une part du document de travail élaboré dans l'étape n°1, et d'autre part de la connaissance de terrain de certains participants à ce comité, qui comprenait des élus dont un agriculteur, ainsi que des personnes connaissant bien le territoire communal.

La délimitation des zones humides est basée sur des éléments visuels liés aux paramètres suivants :

- Habitat humide, végétation hygrophile
- Engorgement du sol
- Morphologie de la parcelle, topographie, rupture de pente, talus

Le recensement des zones humides a été mené selon l'arbre de décision préconisé par le SAGE Mayenne : (Source : *Guide méthodologique pour l'identification des zones humides fonctionnelles à l'échelle locale - SAGE Mayenne*) :

L'IDENTIFICATION DE TERRAIN

L'investigation de terrain va permettre, sur la base des prélocalisations disponibles, de **vérifier la présence** des zones humides fonctionnelles, de **délimiter leur contour** et de **renseigner une fiche d'identification** pour chaque site visité. L'objectif est de parvenir à un recensement le plus précis de ces milieux. Chaque zone potentiellement humide prélocalisée sur la carte doit être vérifiée.

Définitions

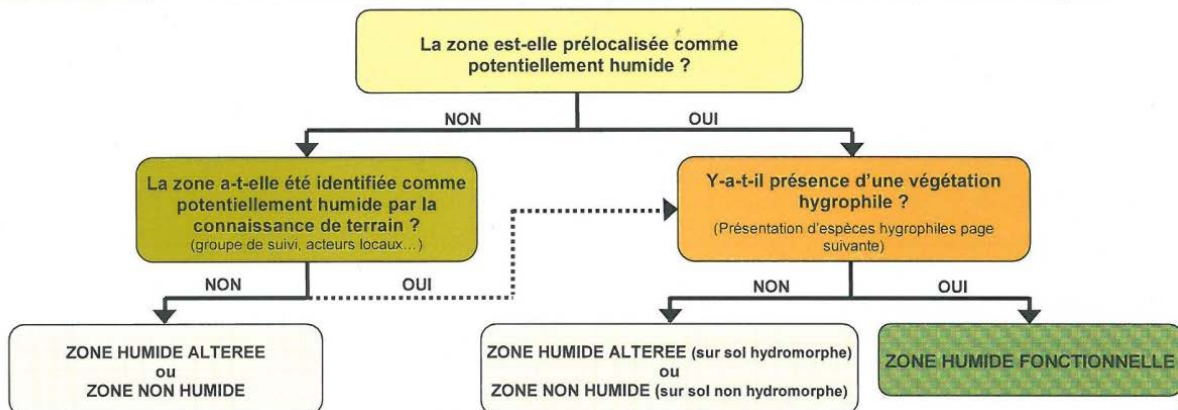
Zone humide fonctionnelle : c'est une zone marquée par la présence de végétation hygrophile. Elle assure une ou des fonctions spécifiques à ces milieux qui sont : la régulation hydraulique, biogéochimique et/ou écologique. Elle est à préserver dans le plan local d'urbanisme.

Zone humide altérée : c'est une zone qui a perdu une partie de ses fonctions suite à des aménagements anthropiques (drains, remblais, mise en culture...). Néanmoins, elle reste une zone humide au titre du code de l'environnement.



L'OUTIL de décision

L'arbre de décision présenté ci-dessous facilite le recensement de ces milieux à partir des données disponibles sur le bassin versant de la Mayenne :



! Seules les zones humides fonctionnelles seront intégrées dans le zonage du document d'urbanisme. Toutefois, les zones humides altérées peuvent être considérées comme zones humides par les services police de l'eau.

NB : Le SAGE Mayenne distingue les zones humides fonctionnelles et les zones humides altérées ; Seules les zones humides fonctionnelles figureront dans le PLU de Coudray.





Ce travail de recensement a été réalisé le 02 Juillet 2015 par le comité de pilotage ; Il a ensuite été présenté aux propriétaires et exploitants lors d'une réunion en mairie en date du 18 Septembre 2015.

Cette réunion a permis une concertation avec les propriétaires et exploitants concernés, des rendez-vous ont ensuite été pris chez certains d'entre eux pour affiner les contours des zones humides inventoriées, ces visites ont eu lieu le 10 Février 2016.



2.2.3. Etape 3 : Traitement des données


- Une carte des zones humides répertoriées - Cf. Annexe 1 - est établie à l'échelle 1/20 000 ème avec le code couleur préconisé par le SAGE Mayenne :

Type de Zones Humides

	Zone humide en bordure de cours d'eau
	Zone humide boisée
	Ceinture de plan d'eau ou queue d'étang
	Zone humide de bas fond

Hydrographie

	Hydrographie
	Plans d'eau

 contour_commune

- Chaque zone humide est répertoriée et décrite dans une fiche de terrain numérotée. - Cf. Annexe 2.
- Le renseignement d'une base de données est effectué à partir des fiches de terrain par codage sous système SIG selon la notice technique jointe en annexe. - Cf. Annexe 3

3. RESULTAT DE L'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDE

La carte au 1/5500^{ème} en annexe 1 fait apparaître :

- Les cours d'eau (temporaires et permanents) pour un linéaire d'environ 14 kilomètres. L'ensemble de ce réseau hydrographique se situe dans le bassin versant de la Mayenne.
- Les mares et plans d'eau pour une surface cumulée de 6,9 hectares,
- Les zones humides fonctionnelles pour une surface cumulée d'environ 60 hectares

3.1. Les cours d'eau

Le Choiseau, le ruisseau des Papinais et le Béron sont les trois cours d'eau nommés sur le territoire de la commune de Coudray. Les seuls cours d'eau intermittents sur trouvent au sud de la commune et se jettent soit dans le ruisseau des Papinais soit dans le Béron.

NB : Une mise à jour du classement des cours d'eau est en cours en Mayenne, qui est susceptible d'entraîner des modifications dans la cartographie de ces cours d'eau, avec une évolution de fossés en cours d'eau classé, ou l'inverse.

3.2. Les mares et plans d'eau

49 mares et plans d'eau ont été observés, dont la plupart couvrent de petites surfaces : 70% mesurent moins de 1000m² et un seul dépasse 10000m².

La plupart de ces plans d'eau ont un usage d'irrigation ou d'abreuvoir pour les bovins, ainsi que de loisir (chasse, pêche).

3.3. Les zones humides

Les zones humides fonctionnelles recensées selon la typologie du SAGE Mayenne sont les suivantes :

- Zones humides en bordure de cours d'eau : 41,60 Ha
- Zones humides de bas fond : 6,86 Ha
- Zones humides boisées : 2,06 Ha
- Mares, ceintures de plan d'eau ou queue d'étang : 9,22 Ha

Aucune zone tourbeuse proprement dite n'a été recensée, mais leur distinction avec certaines zones humides de bas fond ou de queue d'étang est malaisée.

L'ensemble de ces zones humides représente 60 hectares soit 5,5 % du territoire communal.

D'autre part une cinquantaine d'hectares de zones humides dégradées du fait de mise en culture, ne font pas partie de ce recensement ; Elles constituent principalement des extensions de zones humides de ceinture de plans d'eau et de bas-fonds.

Au total 19 zones humides fonctionnelles ont été fichées selon le tableau de synthèse suivant :

Tableau n°1 : Synthèse des zones humides recensées

N° de fiche	Nom du Lieu-dit	Typologie dominante	Codes CORINE dominant	Fonctionnalité principale
1	Grand Buisson	Mare, ceinture de plan d'eau ou queue d'étang	82.2	Régulation
4	Langelotière	Mare, ceinture de plan d'eau ou queue d'étang	82.2 ; 22.1	Régulation
6	Choiseau	Zone humide en bordure de cours d'eau	82.2 ; 84.2	Épuration, régulation
9	Bois de Moirée	Zone humide boisée	82.2 ; 84.2	Régulation, biodiversité
10	Seuvres	Zone humide boisée	83.32 ; 84.2	Épuration, régulation
12	Beudonnerie	Mare, ceinture de plan d'eau ou queue d'étang	22.1 ; 82.2	Épuration, régulation, socio-économique
14	Le Chêne	Mare, ceinture de plan d'eau ou queue d'étang	22.1 ; 82.2 ; 84.4	Épuration, régulation, biodiversité
15	Luigné	Zone humide de bas fond	82.2 ; 84.4	Épuration, biodiversité
16	Luigné - Est	Zone humide de bas fond	82.2 ; 84.4	Épuration, régulation
18	Luigné - les mottes	Zone humide de bas fond	82.2 ; 84.2 ; 84.4 ; 83.32	Épuration, biodiversité
19	Les Mottes	Zone humide de bas fond	82.2 ; 84.2	Épuration
23	Diodon	Mare, ceinture de plan d'eau ou queue d'étang	82.2 ; 84.2	Épuration, régulation
25	Presbytère	Mare, ceinture de plan d'eau ou queue d'étang	82.2 ; 84.2	Épuration
28	Soreau	Zone humide en bordure de cours d'eau	41 ; 82.2 ; 84.2 ; 84.4	Épuration, régulation, biodiversité
30	Pointe Sud	Zone humide en bordure de cours d'eau	82.2 ; 84.2	Épuration, régulation
31	Béron	Zone humide en bordure de cours d'eau	22.1 ; 82.2 ; 84.2 ; 84.4	Épuration, régulation, biodiversité, socio-économique
33	Beauvais	Zone humide de bas fond	82.2 ; 84.2	Épuration
34	Le Choiseau	Zone humide en bordure de cours d'eau	22.1 ; 82.2 ; 84.2 ; 84.4	Épuration, régulation, biodiversité
36	Ouest-Moiché	Mare, ceinture de plan d'eau ou queue d'étang	22.1 ; 41 ; 82.2 ; 84.2	Épuration, biodiversité

NB : Le nom du Lieu-dit a été donné arbitrairement, seulement pour faciliter la localisation de la zone sur carte IGN

Chaque zone humide a fait l'objet d'une fiche numérotée détaillée en annexe
La cartographie page suivante permet de localiser ces zones humides

Mise à part les zones humides boisées, l'ensemble des types de zones humides est bien représenté. Les zones humides de ceinture de plan d'eau, de bordure de cours d'eau et de bas fond constituent la majorité des zones humides recensées ; leur rôle principal est d'une part de réguler les débits de crue et d'étiage des cours d'eau, d'autre part d'épurer les eaux de ruissellement, et enfin dans les zones fortement végétalisées, de biodiversité.

NB : Nous avons pris le parti de nommer zones de bas fond des zones qui sont drainées par de petits ruisseaux intermittents, on aurait aussi pu les qualifier de bordure de ruisseau ; Et les berges de ces petits ruisseaux sont aussi souvent porteuses de peupliers, saules ou frênes, donc boisées. De même pour les ceintures de plans d'eau qui sont souvent boisées.

Carte N°8 : Typologie des zones humides

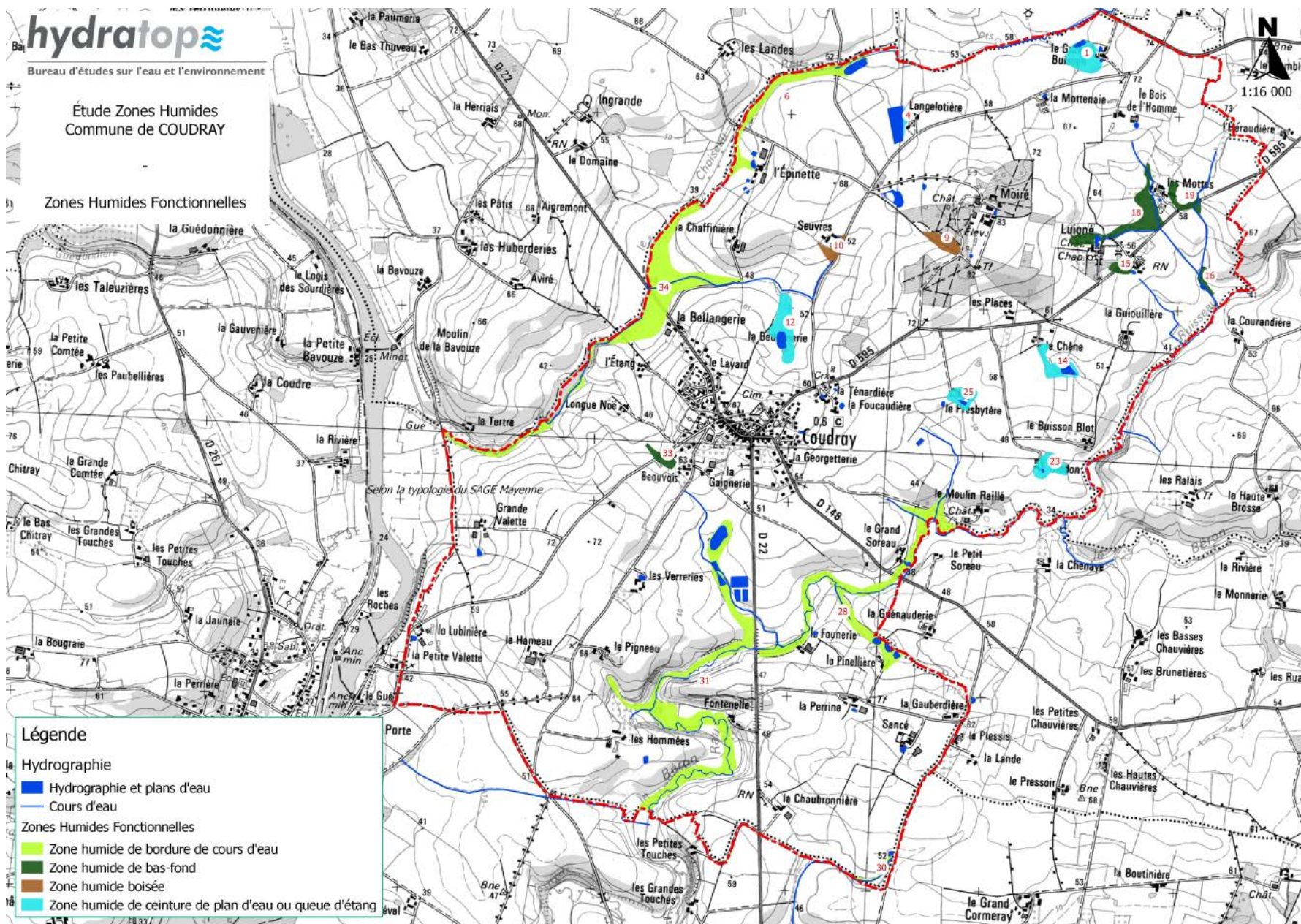
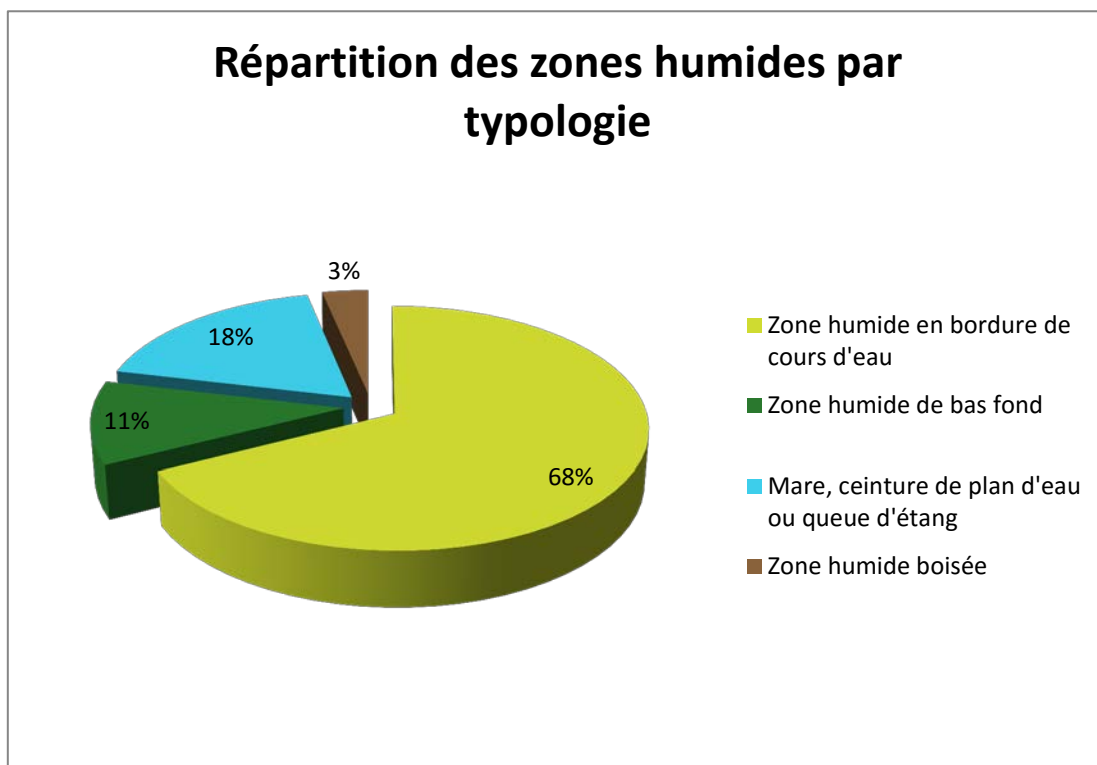


Tableau n°2 : Synthèse qualitative des zones humides recensées



3.4. Les enjeux : Trame bleue

Les zones humides recensées présentent pour la commune un intérêt qui justifie leur prise en compte dans le PADD du PLU en terme de trame bleue, en particulier celles qui sont situées le long de l'Erve dont la qualité doit être préservée.

NB : Les aménagements ou constructions sur ces zones humides relèvent de la rubrique IOTA 3.3.1.0 de l'article R214-1 du Code de l'environnement et devront faire l'objet d'une délimitation précise au niveau de la parcelle cadastrale et le cas échéant d'une procédure de déclaration auprès des services de l'état (DDT).

4. CONCLUSION

L'inventaire des zones humides du territoire communal a été réalisé selon la méthodologie du SAGE Mayenne.

Les zones humides fonctionnelles représentent 60 hectares soit 5,5 % du territoire communal.

L'inventaire s'est déroulé conformément aux objectifs fixés, notamment en termes de concertation :

- 1 journées de terrain du comité de pilotage avec rencontre de certains exploitants,
- 1 réunion de présentation en mairie où tous les propriétaires et exploitants étaient invités,
- Des rendez-vous individuels de mise au point chez des propriétaires et/ou exploitants à leur demande.

La classification des zones humides peut par contre paraître contestable dans la mesure où nous leur avons affecté un caractère qui nous a paru dominant : Par exemple un linéaire non négligeable de zones humides de bordure de cours d'eau ou de basfonds est boisé, de même de nombreuses ceintures de plans d'eau sont aussi boisées. De même pour les habitats rencontrés sur ces zones humides.

Cet inventaire doit permettre l'intégration des zones humides dans les documents d'urbanisme ; celles qui sont situées hors des zones urbanisables sont peu contraignantes mais il doit en être tenu compte dans la gestion du développement local.

* * *

5. ANNEXES

- 5.1. Carte A0 des zones humides fonctionnelles au 1/5500^{ème}
- 5.2. Fiches numérotées descriptives des zones humides recensées
- 5.3. Codage sous SIG de la base de données

Commune de COUDRAY

Zones Humides Fonctionnelles

Selon la typologie du SAGE Mayenne

Légende

Hydrographie

Hydrographie et plans d'eau

Cours d'eau

Zones Humides Fonctionnelles

Zone humide de bordure de cours d'eau

Zone humide de bas-fond

Zone humide boisée

Zone humide de ceinture de plan d'eau ou queue d'étang

Echelle 1:1

Edition du 22 septembre 2016

NB:
*Ceci n'est pas un inventaire au titre de la Police de l'eau
*Inventaire non exhaustif

Source: IGN BD Ortho



NOTICE TECHNIQUE





Traitement des données sous système d'information géographique (SIG)

Description de la couche SIG :




Système de projection cartographique	LAMBERT 93 (RGF93)
Représentation (zone humide)	POLYGONE

Symbolique - Zones humides fonctionnelles :

Type de Zones Humides

-  Zone humide en bordure de cours d'eau
-  Zone humide boisée
-  Ceinture de plan d'eau ou queue d'étang
-  Zone humide de bas fond

Hydrographie

-  Hydrographie
-  Plans d'eau
-  contour_commune

Description des données attributaire

Nom du champ	Champ	Type	Long.	Déc.	Commentaire
Code de la zone	CODE_ZHF	Texte	4		Numéro de la zone composé de 4 caractères Ex : 0005
Code INSEE	CODE_INSEE	Entier court	5		Code INSEE de la commune
Nom de la zone	NOM_ZHF	Texte	40		Nom de la zone humide si connu
Statut de la zone**	STATUT_ZHF	Entier court	1		Statut foncier du site (0 : privé ; 1 : public)
Cours d'eau associé	CDE_ASSOC	Texte	40		Cours d'eau associé au site si connu (peut être renseigné à partir de la carte IGN)
Critère eau**	CRIT_EAU	Entier court	1		Présence d'eau en surface de la zone (0 : absence ; 1 : présence)
Critère hydromorphie	CRIT_HYDRO	Entier court	1		Présence de traces d'hydromorphie dans le sol (0 : absence ; 1 : présence)
Critère végétation hygrophile**	CRIT_VHYGR	Entier court	1		Présence de végétation hygrophile (0 : absence ; 1 : présence)
Typologie SAGE de la zone**	TYPO_ZHF	Entier court	1		Typologie de la zone (cf. tableau ci-dessous)
Typologie Corinne Biotope	TYP_CB_ZHF	Texte	7		Typologie Corinne Biotope de la zone (ex : 37.2 > prairies humides eutrophes)
Usage	USAGE_ZHF	Entier court	1		Usage principal sur le site (activités humaines) (cf. tableau ci-dessous)
Etat du site**	ETAT_ZHF	Entier court	1		Altération ayant l'influence la plus importante sur l'état du site et son évolution (si plusieurs cases ont été cochées les altérations non renseignées dans cette table seront indiquées dans la table annexe avec les commentaires (cf. tableau ci-dessous)
Superficie de la zone	SUP_ZHF_HA	Réel double	5	2	Superficie de la zone en hectare

** Ces champs sont à renseigner avec les valeurs des attributs fixes. Afin de limiter les erreurs de frappe, le renseignement des champs se fera à l'aide des codes.

Les codes 7 et 8 « Autres » des champs usage et état du site seront également renseignés en toute lettre dans la table annexe contenant les commentaires.

Description des attributs fixes

Cette partie présente les attributs pour lesquels les valeurs sont restreintes et prédéfinies. Les valeurs des attributs correspondent à ceux renseignés dans la fiche de terrain.

Code	Typologie de la zone
1	Zone humide en bordure de cours d'eau
2	Zone humide de bas fond
3	Zone humide boisée
4	Zone tourbeuse
5	Mare, ceinture de plan d'eau ou queue d'étang

Code	Usage principal sur le site
1	Pâturage fauche
2	Culture
3	Sylviculture - populiculture
4	Tourisme - pêche - chasse
5	Mise en valeur - gestion conservatoire
6	Pas d'activité
7	Autres (bassin d'orage, lagunage,...)

Code	Etat du site
0	Absence d'altération
1	Surpâturage
2	Fermeture du milieu - absence d'entretien
3	Plantation de peupliers
4	Rejets de substances - dépôts de matériaux
5	Drainage
6	Remblai - comblement
7	Mise en culture
8	Autres :.....(envahissement d'une espèce, urbanisation, création de plan d'eau, extraction de granulats, abreuvement du bétail...)

Diagnostic bocager

Réalisé dans le cadre
de l'élaboration du PLU



Commune de COUDRAY

Gérard CLOUET

Novembre 2015

**aGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
MAYENNE

TERRES d'**a**VENIR

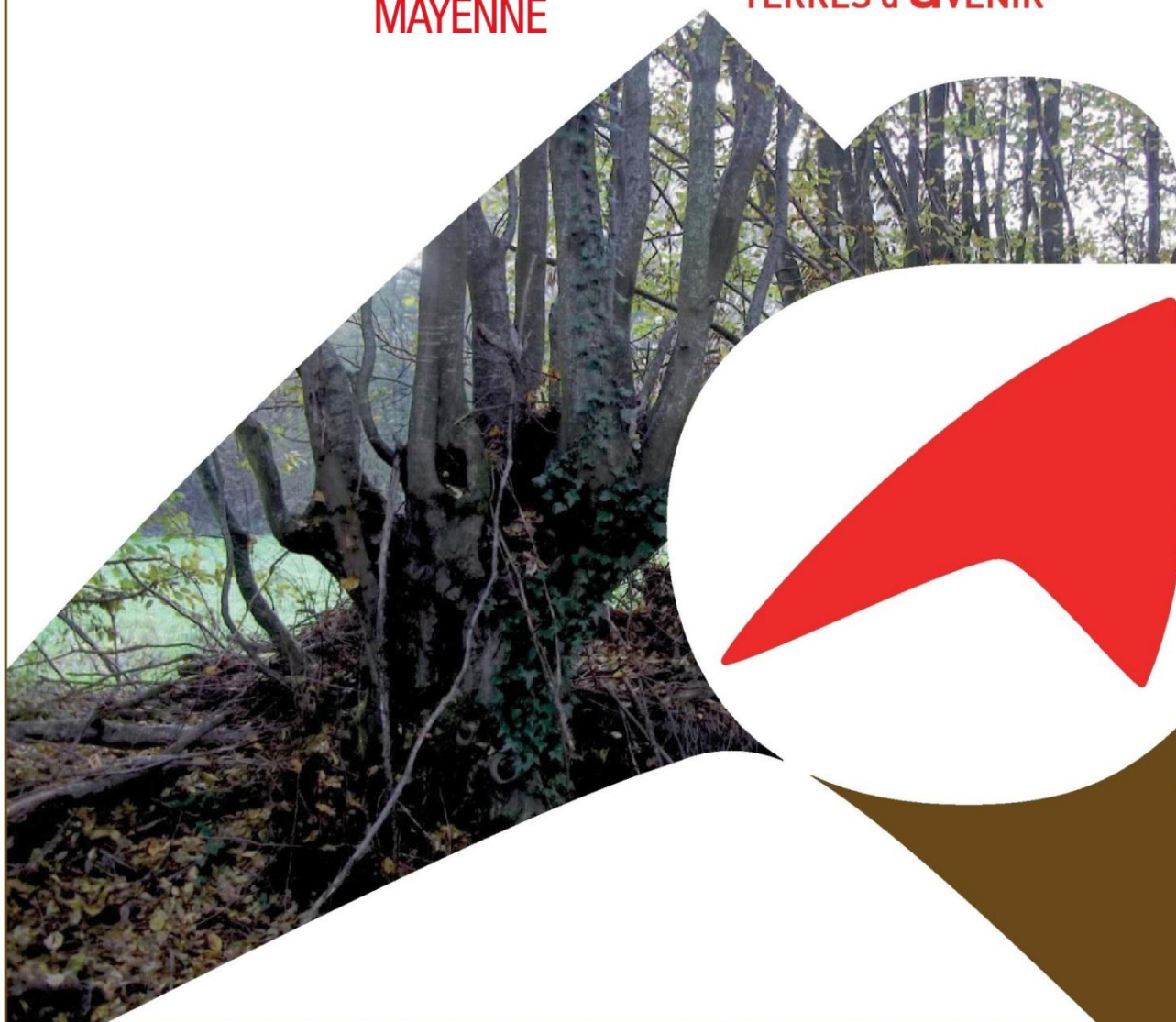


Table des matières

Table des matières	2
Avant-propos.....	3
Un peu d'histoire	4
1 – L’inventaire : méthodologie et observations.....	5
1.1 – Une présentation préalable de la démarche.....	5
1.2 – Un inventaire de terrain	5
1.2.1 – Les moyens matériels.....	5
1.2.2 – Les critères de classification des haies dans le contexte communal	5
1.3 – La restitution	11
1.3.1 – Une réunion de restitution	11
1.3.2 – Les livrables	12
2 – Résultats opérationnels.....	12
2.1 – Biomasse bocagère disponible	12
2.2-Composition végétale des haies	13
2.3– Prise en compte des haies dans la carte communale.....	13
2.3.1 – Rappel de la réglementation.....	13
2.3.2 – Le croisement des critères	14
2.3.3 – Le diagnostic, et après ?.....	156

Avant-propos

Par délibération le conseil municipal de Coudray a décidé d'élaborer son PLU. Conformément à l'article R 111-15 du code de l'urbanisme, la commune s'est interrogée sur le respect de l'environnement et notamment la préservation de son patrimoine naturel : maintien de la qualité de l'eau et du sol, protection des paysages, conservation des écosystèmes et de la biodiversité, préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. Le maillage bocager, présent dans le paysage de Coudray, contribue à assurer l'ensemble de ces fonctions essentielles sur le territoire communal. C'est à ce titre que la multifonctionnalité de la trame bocagère a été intégrée à la phase de réflexion globale sur l'aménagement du territoire qui accompagne l'élaboration du document d'urbanisme. Elle a confié à la Chambre d'agriculture de la Mayenne le soin de réaliser le diagnostic bocager, qui a été conduit conformément au contrat de prestation signé le 9 mai 2015 entre les deux parties.

Le diagnostic bocager a pour objectif de porter à connaissance les informations nécessaires à une prise en compte de la trame bocagère dans le PLU. La connaissance du maillage est indissociable de l'inventaire exhaustif des haies et de la description de leurs caractéristiques et de leurs fonctionnalités. Cet état des lieux quantitatif et qualitatif permet de décrire chacune des constituantes du maillage bocager ainsi que les enjeux liés à leur maintien sur le territoire. Ces données de terrain ont pour finalité de hiérarchiser les haies du territoire communal en fonction de l'importance de leurs rôles et de leur qualité intrinsèque. Cette approche permet à la municipalité d'avoir une vision globale de la trame bocagère, de choisir les haies les plus importantes à protéger dans le PLU et de justifier ses décisions réglementaires.



Figure 1 – Bocage de Coudray
Photo : Gérard Clouet 2015

Soucieuse des enjeux agricoles de son territoire, l'équipe municipale a également tenu à travailler en concertation avec les agriculteurs et les propriétaires du foncier agricole de la commune. La mise en place d'une démarche de préservation réglementaire des haies ne peut être effective que si elle est acceptée et respectée par les acteurs locaux.

La Chambre d'agriculture de la Mayenne a mobilisé une équipe pluridisciplinaire pour mener ce travail d'inventaire et d'analyse de la trame bocagère :

- Céline DEFORGE, conseillère en développement territorial, pour l'élaboration de la méthodologie, la conduite de la réunion de présentation et la coordination d'ensemble de la prestation ;
- Philippe BOULVRAIS, Quentin VIERON et Gérard CLOUET conseillers forêt-bois-bocage-paysage, chargés de l'inventaire de terrain, du traitement des données et de la restitution du travail ;
- Ghislaine GOHIER, technicienne géomatique, et Bertrand ROUX, chef de projet géomatique, pour le traitement des données et la réalisation des cartographies à l'aide d'outils géomatiques ;
- An LUONG, conseillère Aménagement-Urbanisme, concernant la coordination avec le plan local d'urbanisme.

L'utilisation des données techniques de cette étude, pour les phases de description et d'analyse, est soumise à l'accord préalable des financeurs. Ces données, spécifiques au contexte territorial de la commune de COUDRAY ne sauraient être utilisées pour toute autre étude analogue.

Un peu d'histoire.

L'hiver 1993-1994, quatre kilomètres de haies ont été réalisées sur la commune avec le soutien financier du Conseil Général. Afin de renforcer ces initiatives individuelles et de les intégrer dans un projet paysager global et cohérent, la commune de Coudray a mis en place un plan bocager et paysager à titre expérimental, sur proposition de la chambre d'agriculture.

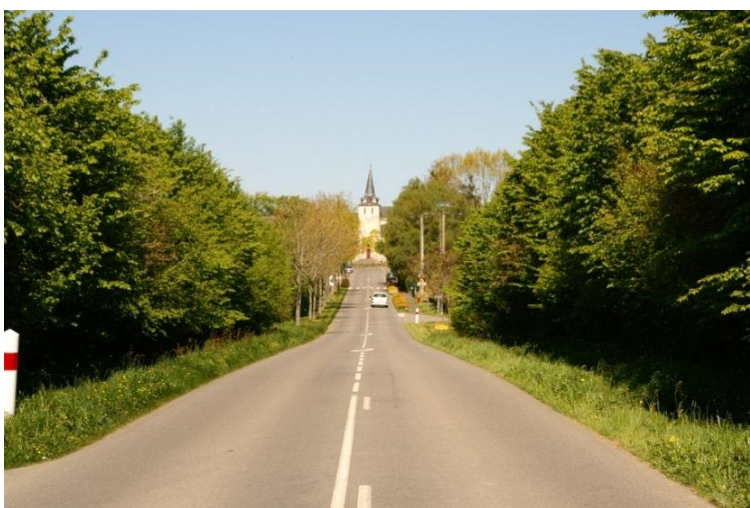
De plus la commune a obtenu les 4 fleurs village fleuri, qui prouve l'implication de tous dans la démarche communale d'aménagement du paysage.

Les deux photos ci-dessous prise sur la route de Daon nous montrent à quel point ces plantations ont modifiés les perceptions et les guidages visuels.

1994



Aujourd'hui



1 – L’inventaire : méthodologie et observations

1.1 – Une présentation préalable de la démarche

La phase de terrain est précédée d’une réunion de présentation à laquelle la commune convie les exploitants agricoles qui exercent sur le territoire communal et les propriétaires sont informés de la tenue de cette réunion par les exploitants. Cette session d’information, réalisée le 18 septembre 2015, a pour but d’exposer à la profession agricole et aux propriétaires, la démarche entreprise par la collectivité et ses objectifs. Elle rappelle le rôle des haies dans l’espace rural, expose la méthode d’inventaire et présente les outils de protection réglementaire des haies ainsi que leurs conséquences. Cette réunion tente de favoriser, par une bonne compréhension de la démarche, une meilleure acceptation des mesures réglementaires mises en place par le conseil municipal. La politique de préservation du bocage engagée par les communes portera ses fruits si les agriculteurs adhèrent au cheminement retenu : toute cristallisation de divergences autour de l’arbre reste possible et est à éviter.

1.2 – Un inventaire de terrain

La pertinence de l’inventaire et de l’analyse de la trame bocagère est indissociable de la collecte de données sur le terrain. Les relevés réalisés du 28 septembre au 7 octobre 2015 par les conseillers spécialisés de la chambre d’agriculture de la Mayenne s’articulent autour de trois aspects majeurs :

- la cartographie exhaustive de l’ensemble du maillage bocager, qui permet une localisation et une comptabilisation du linéaire de haies. Il s’agit d’un préalable indispensable pour l’intégration de la haie dans le document d’urbanisme ;
- la description quantitative, mais aussi qualitative des haies (caractéristiques structurelles et rôles), souvent peu étudiée malgré les interprétations qu’elle permet ;
- un reportage photographique.

1.2.1 – Les moyens matériels

Dans un souci d’efficacité et de précision, l’enregistrement des données a été réalisé via l’utilisation d’une tablette électronique à écran tactile. Elle permet, grâce à une application conçue par les équipes de la chambre d’agriculture de la Mayenne et de la Sarthe, de collecter les informations dans le système d’information géographique *Quantum GIS*. Le tracé des haies peut donc être réalisé directement sur le terrain sur la base des orthophotos produites par l’institut géographique national (BD ORTHO® I.G.N. 2010) et du préinventaire aérien des haies réalisé de manière systématique et périodique par l’inventaire forestier national. Pour chaque entité tracée, un formulaire permet de saisir l’ensemble des données qualitatives décrites au point suivant. L’identification des éléments hydrographiques est basée sur les données présentes sur les cartes de l’institut géographique national (I.G.N.).

1.2.2 – Les critères de classification des haies dans le contexte communal

Différentes données techniques d’ordre quantitatif et qualitatif sont collectées sur le terrain afin de permettre une réflexion et une prise en compte globale du bocage dans le document d’urbanisme. Les relevés s’articulent autour de quatre thématiques, qui correspondent à une combinaison des principales fonctionnalités des haies :

- Fonction anti-érosive et hydraulique
- Fonction paysagère
- Enjeux agricoles
- Biodiversité

Les critères de classification intègrent les caractéristiques structurelles des haies (typologie et état de la végétation) et du maillage (organisation spatiale du réseau), qui exercent une influence à plusieurs niveaux. Ils prennent également en considération les particularités propres à chacune des fonctions, afin de compléter les données d'ordre général. Si les caractéristiques structurelles sont prises en compte de manière indirecte pour la fonction anti-érosive et hydraulique ainsi que pour la fonction paysagère, elles sont prépondérantes pour les enjeux agricoles et pour la biodiversité. Ces deux dernières thématiques ont ainsi été évoquées de manière croisée dans la 3^{ème} partie consacrée aux fonctionnalités structurelles.

Les paragraphes suivant détaillent les critères de classification retenus et leur intérêt, mais fournissent également quelques points de repère généraux sur les observations relevées sur le territoire communal.

Fonction antiérosive et hydraulique

Les haies hydrologiquement actives contribuent directement à la protection du sol et de la ressource en eau dans la mesure où elles ont la capacité de contrôler les flux physiques et géochimiques. La trame bocagère constitue :

- un obstacle à l'érosion des sols. Le maillage bocager limite l'entraînement des éléments les plus riches, notamment les limons et la matière organique, en ralentissant le ruissellement de l'eau dans la pente et en favorisant son infiltration dans le sol ;
- un filtre pour les substances polluantes (nitrates, phosphates, biocides), plus particulièrement en bordure de bas-fonds humides et le long des cours d'eau.



Figure 2 – Position haute, haie antiérosive dans le sens des courbes de niveau, en travers de la pente .Photo : Gérard Clouet 2015.

L'identification d'un rôle anti-érosif et hydraulique est suivie de son report dans le formulaire de description des haies. Afin d'affiner l'appréciation de l'importance de cette fonctionnalité pour les haies inventoriées, trois critères d'évaluation ont été intégrés à l'ensemble des données collectées :

- la position en bordure de cours d'eau répertorié sur la carte I.G.N., qui permet de distinguer les ripisylves, soumises à une réglementation particulière. La végétation rivulaire joue un rôle de stabilisation des berges et d'épuration de l'eau de première importance ;
- la position par rapport au sens de la pente, essentielle dans l'évaluation du caractère hydrologiquement actif. Le niveau de fonctionnalité est évalué sur la base de deux indicateurs :
 - la position dans le sens des courbes de niveau, la plus efficace ;
 - la position dans un sens intermédiaire, à l'efficacité plus modérée ;
- le niveau de positionnement dans la pente, qui permet de juger du degré d'importance de la haie pour la protection du sol et de la ressource en eau sur la base de trois niveaux :
 - la position haute, qui constitue un premier rempart d'efficacité limitée en sommet de pente ;
 - la position médiane, fondamentale dans le contrôle des flux physiques ;
 - la position basse, primordiale dans le contrôle des flux géochimiques comme physiques.

La qualité structurelle de la haie et la présence de talus, qui accroît l'efficacité de la haie, sont également pris en considération par les techniciens au cours des relevés dans l'attribution d'un rôle anti-érosif ou hydraulique.



Figure 3 – Ripisylve de colonisation en bordure de cours d'eau.
Photo : Gérard Clouet 2015.

Repères sur Coudray

La commune de **Coudray** est traversée au Nord/ Ouest par le ruisseau de Choiseau affluent de la Mayenne et le ruisseau le Béron et son affluent le ruisseau des Papinais sur sa limite sud/ouest. Les enjeux liés à la protection des sols et de la qualité de l'eau sont aussi importants le long de ces petits cours d'eau que dans la vallée de la Mayenne que le territoire communal ne borde pas directement, mais dont le bassin versant est très présent sur la frange ouest de la commune.

La ripisylve est bien implantée en bordure des cours d'eau soit qu'elle y ait été implantée soit par colonisation naturelle.

Fonction paysagère

La présence de haies bocagères dans le paysage est un élément structurant pour diverses raisons. Les haies auxquelles est attribué un intérêt paysager répondent à l'un des critères suivants :

- l'ensemble du réseau de haie crée de la profondeur dans le paysage par la délimitation de plans successifs. Un paysage sans profondeur n'attire pas le regard ;
- les haies peuvent contribuer à former des écrans opaques et à créer des ambiances intimes plus ou moins marquées selon le degré de continuité. Cette configuration est fréquente dans les maillages denses ainsi que le long des chemins creux et des axes routiers bordés de haies ;
- les haies favorisent l'intégration des bâtiments dans le paysage rural, en constituant des éléments de transition entre les arêtes vives du bâti et les formes arrondies du relief. Les haies, même si elles ne masquent pas les bâtiments, équilibrent de leur volume l'élément bâti.

L'importance du rôle paysager est pondérée sur la base d'indicateurs d'évaluation qui prennent en compte la visibilité de la haie :

- visibilité importante, en bordure de voirie (axes routiers, chemins de randonnée), en ligne de crête ou exposée visuellement ;
- Visibilité réduite ;
- Visibilité faible.



Figure 4 – Profondeur de champ
Photo Gérard Clouet 2015.



Figure 5 – Alignement d'arbres fruitiers
Photo : Gérard Clouet 2015.



Figure 6 – Intégration paysagère de bâtiments agricoles.
Photo : Gérard Clouet 2015.



Figure 7 – Haie multi strates discontinue en ligne de crête
Photo : Gérard Clouet 2015

Fonctionnalités structurelles : application à la biodiversité et aux enjeux agricoles

L'évaluation des caractéristiques structurelles des haies permet de cibler leur potentiel en termes de production de bois (productivité), d'intérêt zootechnique et agronomique (brise-vent, auxiliaires des cultures, etc.), d'adéquation avec l'évolution du parcellaire (structures relictuelles de type têtards vestiges de haie souvent liées à un phénomène d'inclusion dans le parcellaire, etc.) et de capacité d'accueil pour la biodiversité (refuge et disponibilité alimentaire). Ces notions de structure sont également indirectement prises en compte dans l'évaluation du rôle anti-érosif et de la fonction paysagère. La description des caractéristiques intrinsèques des haies inventoriées repose sur deux indicateurs, relevés à l'aide d'un formulaire pour chacune des haies :

- la structure de la haie, identifiée via une typologie départementale élaborée par la Chambre d'agriculture de la Mayenne. Huit types de haie, regroupés en trois grandes catégories, sont différenciés :

- haies hautes : haies trois strates et taillis ;
 - haies basses : haies arbustives, lices taillées et jeunes haies de moins de 20 ans ;
 - haies en phase de régression structurelle : têtards vestiges de haie, alignement
 - d'arbres hors têtards et talus nus. La pérennité de ces structures est en général limitée dans le temps en l'absence de renouvellement à moyen terme.
- l'état général de la haie qui donne des indications sur les possibilités d'évolution du maillage à long terme. Un bon développement de la haie est relevé tout comme un état de vieillissement ou de dégradation marqué.



Figure 8 – Haie arbustive d'épine noire majoritaire en bon développement.
Photo : Gérard Clouet 2015.



Figure 9 – Haie trois strates, dégradée, en voie de régression.
Photo : Gérard Clouet 2015.



Figure 10 – Jeune haie en bon développement, à Sancé
Photo : Gérard Clouet 2015.



Figure 11 – Haie trois strates valorisée il y a deux ans qui mériterait d'être un peu regarnie
Photo : Gérard Clouet 2015.

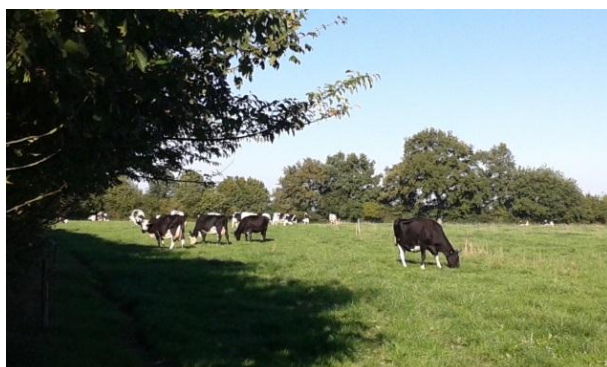


Figure 12 – Haies abritant des animaux
Photo : Gérard Clouet, 2015.



Figure 13 – Encadrement et mise en scène du bourg par deux jeunes haies
Photo : Gérard Clouet 2015.



Figure 14 – Têtards vestiges de haie (micro-habitats), de pérennité limitée
Photo : Gérard Clouet. 2015.

Ces informations relatives à chacune des composantes du maillage bocager sont complétées par d'autres données structurelles à caractère général. Elles ont trait à la configuration de la trame bocagère communale, c'est-à-dire au positionnement de chacune des composantes par rapport aux autres haies du réseau. L'outil géomatique permet de prendre en considération le degré de connexion et la longueur des haies, sur la base du géoréférencement des haies (cartographie dans un système d'information géographique). L'exploitation de ces données a pour objectif de prendre en compte l'évolution du parcellaire agricole (haies isolées de faible longueur incluses dans le parcellaire et potentiellement gênantes, etc.) et les enjeux de biodiversité (notion de corridor écologique, rôle des intersections de haies en tant qu'abri pour la faune, etc.).



Figure 15 : Carte 1 : Etat des lieux du maillage bocager

Repères sur Coudray...

Type de haie	Linéaire total (km)	Proportion du linéaire total (%)
Trois strates	59689	63,74
Haies arborées d'arbres	8257	8,8
Arbustive et Lice taillée	10484	11,4
Têtards vestiges de haie	9591	10,20
Haie de colonisation	2921	3,10
Alignements d'arbres	2584	2,76

Le linéaire total de haies recensées sur la commune est de **93,5 km** pour une surface agricole utilisée de **868 hectares** ce qui nous donne un linéaire à l'hectare de **107,70 m** très au-dessus de la moyenne départementale qui avoisine les **70m/ha**.

14 km 803 ont été replantés sur Coudray dans les 20 dernières années.

La majorité des haies sont à trois strates, structures intéressantes tant du point de vue des enjeux agricoles (production de bois, atouts agronomiques...) qu'environnementaux (biodiversité, corridors écologiques...).

10% des haies relèvent de structures régressives du fait de l'apparition de discontinuité plus ou moins importante, et ont donc une pérennité très limitée en l'absence de renouvellement à moyen terme. **Ce linéaire nécessite une restauration !**

Enfin, la mise en place d'une dynamique collective sur le sujet de la plantation et du regarnis des haies a permis de réaliser plus de linéaires, de manière plus cohérente et à moindre coût ce qui en fait **une commune témoin**.

1.3 – La restitution

1.3.1 – Une réunion de restitution

L'ensemble des conclusions issues de l'interprétation des résultats seront présentées aux agriculteurs et aux élus de l'équipe municipale le vendredi 8 janvier 2016. Les objectifs de cette réunion étaient de présenter les résultats de l'étude, en évoquant les critères de classification des haies, la méthode de croisement des critères, le réseau de haies à caractère sensible, les outils de protection réglementaire et leurs conséquences ainsi que les actions de pérennisation du maillage bocager. Un soin particulier a été porté sur les illustrations : schémas et photos, pour la meilleure appropriation des données techniques. Ces échanges ont abordé de nombreux thèmes de manière à dresser un portrait fidèle des multiples facettes du maillage bocager communal. Ils ont permis d'expliquer aux acteurs du monde agricole les raisons de la mise en œuvre de cette étude pour le PLU, ainsi que les objectifs de l'équipe municipale en matière de réglementation. A cette occasion les élus présents ont souhaité aller plus loin en allant sur le terrain pour s'approprier les éléments de connaissance sur le bocage, notamment les fonctionnalités, et en créant une commission bocage pour animer une démarche de plantation et être en capacité de répondre aux questions des agriculteurs notamment pour les opérations de compensation.

1.3.2 – Les livrables

Plusieurs supports, à partir desquels la collectivité est libre de communiquer, regroupent les résultats de ce travail d'inventaire. L'équipe municipale a désormais à sa disposition, en version numérique (P.D.F. et S.I.G.) sur CD et en version papier :

- trois cartes thématiques illustrant les différents sujets abordés concernant les structures bocagères :
 - la carte 1 « **état des lieux** »,
 - la carte 2 « **haies à enjeux** » qui comprend le résultat de traitement de la phase d'inventaire ;
 - la carte 3 « **haies fondamentales pour les sols et l'eau** », qui comprend les haies qui ont rôle antiérosif et un rôle pour la qualité des cours d'eau ;
- ce rapport de synthèse, qui récapitule le contexte de l'étude, la méthodologie appliquée, les particularités éventuelles de la commune et les résultats opérationnels de l'inventaire.

Le diaporama (document PowerPoint), conçu pour la présentation finale des résultats pour la réunion de restitution au monde agricole et à l'équipe municipale est également copié sur CD.

2 – Résultats opérationnels

2.1 – Biomasse bocagère disponible

Les données structurelles collectées lors de la phase d'inventaire de terrain (typologie et état de la végétation) permettent de réaliser une approche simplifiée de la biomasse bocagère disponible sur le territoire communal. Il s'agit d'une estimation de la disponibilité brute : les contraintes techniques, environnementales, sociales et économiques qui limitent la mobilisation effective des bois ne sont pas prises en considération. Il s'agit également d'une disponibilité à l'instant présent : le vieillissement de la ressource bocagère et son exploitation sans renouvellement peuvent conduire à un appauvrissement à moyen terme du capital bois.

Seules les haies présentant un intérêt pour la production de bois (haies de type trois strates ou taillis, en bon développement ou dégradées) sont prises en compte dans le calcul de la biomasse bocagère disponible. Les jeunes haies, qui sont généralement destinées à évoluer vers le type trois strates ou taillis, sont également ajoutées au capital disponible, tout comme les têtards vestiges de haie, issues de la régression de haies pluristrates, qui peuvent encore fournir du bois malgré leur pérennité limitée.

Type de haie	Linéaire (km)	Production (MAP/100m)	Volume de biomasse potentiel (MAP/an)	
Haies trois strates	59,689 km	20 MAP/100m	795,85/an	Pour un cycle d'exploitation de 15 ans
Haies arborées	8,257 km	10 MAP/100m	55,05MAP/an	
Haies relictuelles	9,591 km	15 MAP/100m	95,91 MAP/an	
Ensemble des haies valorisables	77,537km	-	946,81MAP/an	

Le maillage bocager productif de la commune de Coudray donnerait une quantité de biomasse totale de 14202 MAP, soit une possibilité de prélèvement annuelle totale de **946,81 MAP/an** pour un cycle d'exploitation de **15 ans**. **Cette biomasse permettrait d'alimenter environ 23 chaudières de 30 kW, pour une consommation annuelle de 40 MAP.**

2.2 – Composition végétale des haies

Sur la commune de Coudray une grande partie des essences mayennaises a été relevée. Notons que certaines essences comme le peuplier d'Italie ou des conifères non autochtones ont été implantés dans les années 70/80. Nous ne les avons pas comptés dans l'inventaire des haies.

D'autre part, les peupliers de production ne sont pas classés dans les éléments structurants sensibles car leur pérennité est limitée.

La diversité botanique n'est pas réelle sur toutes les haies. Beaucoup d'entre elles sont exclusivement composées **de chênes**. D'autres ne comportent que deux à trois espèces de ligneux. La qualité biologique des haies se réduit en même temps que la qualité physique de celles-ci.

Par rapport à l'étude de Février 1994, des essences comme **le charme et l'érable champêtre** ont été beaucoup choisis pour les replantations, cela est dû au fait que ces deux essences à large spectre peuvent s'implanter dans toute la zone géographique départementale, de plus elles produisent du bois de chauffage et protègent bien grâce à leur réseaux dense de branche ainsi que le feuillage marcescent pour le charme.

Il faut noter que les haies composées d'**ormes** ont beaucoup soufferts de la graphiose et on encore régressées depuis le dernier inventaire. Malgré quelques tentatives de repousses, les jeunes brins dépérissent dans les trois à quatre ans.

2.3– Prise en compte des haies dans le plan local d'urbanisme

2.3.1 – Rappel de la réglementation

Le plan local d'urbanisme est tenu de respecter les principes énoncés dans l'article L121-1 du Code de l'urbanisme qui stipule que : « [...] les plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable [...], la réduction des émissions de gaz à effet de serre, [...] la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité [...] de l'eau, du sol [...], des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles [...], des pollutions et des nuisances de toute nature ». Ces sujets d'étude correspondent à de nombreuses fonctions assurées par les réseaux de haies. Le champ d'action dont dispose les communes les prédisposent donc à une prise en compte assez complète du maillage bocager lors de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.

Certains éléments du paysage peuvent être identifiés dans le règlement du PLU. Ils sont alors repérés dans un document graphique et font l'objet d'articles spécifiques du règlement écrit, destinés à assurer leur protection. Le Code de l'urbanisme met à la disposition des collectivités deux outils juridiques :

- **Article L. 130-1, espaces boisés classés (E.B.C.)** : « Peuvent être classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».
- **Article L. 123-1-5-III-2°, Loi Paysage** : « III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique : [...] 2° Identifier et localiser **les éléments de paysage** et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment **pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et **définir**, le cas échéant, **les prescriptions de nature à assurer leur préservation.** ».

L'espace boisé classé est une mesure de protection contraignante, qui rapporte une réponse réglementaire très stricte entraînant le rejet de plein droit des demandes d'arasement. Les coupes et abattages d'arbres peuvent être potentiellement soumis à déclaration préalable. La suppression d'un E.B.C. ne peut être faite que dans le cadre d'une procédure lourde de révision du document d'urbanisme. L'espace boisé classé est donc un outil de protection à manier avec précaution, qui peut être éventuellement envisageable pour une portion mineure des haies à enjeux forts, telles que les ripisylves, déjà protégées au titre de la Directive Nitrates qui n'autorise aucun arrachage. Néanmoins, il est possible et souvent préférable de préférer l'utilisation de la Loi Paysage à l'instauration d'espaces boisés classés.

L'identification des haies au titre de l'article L. 123-1-5- III-2° du Code de l'urbanisme permet d'autoriser leur arrachage et de le soumettre à compensation environnementale équivalente. Cette réglementation souple est judicieuse pour protéger le patrimoine bocager sans hypothéquer les possibilités de travaux d'aménagement (mise au gabarit d'une voirie, aménagement parcellaire, etc.). Elle présente l'avantage de ne pas nécessiter une révision du PLU en cas d'intervention sur les haies. Ce mode de protection permet d'accompagner la dynamique d'évolution de la trame bocagère, dans un contexte d'évolution constante des pratiques agricoles : la réglementation mise en place par l'équipe municipale doit permettre de protéger le maillage bocager sans le figer, en permettant les adaptations nécessaires au bon fonctionnement des exploitations (entrées de parcelles, regroupement parcellaire suite aux échanges fonciers, reconfiguration des parcelles, etc.). Les opérations de gestion ne sont pas concernées par la réglementation au titre de la loi paysage. Un règlement qui autorise la destruction limitée (5 m de large par ex.) pour des entrées de parcelles peut également être envisagé pour certaines haies, sans demande de compensation.

La procédure de destruction des haies identifiées au titre de la loi paysage consiste en une déclaration préalable en mairie. Une commission municipale comportant des agriculteurs et des membres de l'équipe municipale peut être constituée afin de statuer sur les demandes de destruction et les projets de reconstitution de haies en compensation. Elle peut s'appuyer si besoin sur une expertise professionnelle.

Afin de faciliter l'intervention des collectivités dans la mise en œuvre d'une démarche de protection et dans la mobilisation des outils réglementaires adaptés à la préservation du bocage, la direction départementale des territoires et la Chambre d'agriculture de la Mayenne ont élaboré conjointement un guide méthodologique permettant, lors de l'élaboration des PLU, de prendre en compte le bocage afin d'en assurer une protection à la fois adaptée, réelle et souple.

2.3.2 – Le croisement des critères

Les critères de classification ont été croisés entre eux afin de pouvoir hiérarchiser les haies de manière objective. L'exploitation des données récoltées lors de la phase d'inventaire permet ainsi de mettre en évidence les haies les plus structurantes du territoire, sur la base de leurs qualités structurelles (typologie et état de la végétation) et de leurs fonctionnalités (fonction anti-érosive et hydraulique, intérêt paysager, enjeux agricoles, intérêt pour la biodiversité). Ces haies pourront faire l'objet de mesures de préservation dans les documents d'urbanisme. Les critères sont pris en compte de manière simultanée. La méthode retenue pour le croisement des critères et les niveaux de hiérarchisation correspondants sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Niveaux de hiérarchisation	Critères de hiérarchisation
Haies déjà réglementées	<ul style="list-style-type: none"> • toutes les ripisylves (Directive nitrate) • Sites classés et inscrits ; Périmètres de protection des monuments historiques ; Z.P.P.A.U.P. et AMVAP ; Secteurs sauvegardés ; Périmètres de protection des captages ; Natura 2000
Haies fondamentales	<ul style="list-style-type: none"> • Haie antiérosive majeure • Haie au rôle majeur pour la production de bois et les atouts agronomiques et zootechniques (haies isolées exclues) • Haie importante pour la biodiversité • Haie avec un intérêt paysager ou patrimonial • Exclusion des jeunes haies et des haies avec plus de 20% de discontinuité
Haies importantes	<ul style="list-style-type: none"> • Haie antiérosive moyennement importante • Haie moyennement important pour la production de bois et les atouts agronomiques et zootechniques • Haie moyennement importante pour la biodiversité • Haie avec un intérêt paysager ou patrimonial • Exclusion des jeunes haies et des haies avec plus de 30% de discontinuité
Haies secondaires	<ul style="list-style-type: none"> • Haie antiérosive de faible intérêt • Haie au rôle faible pour la production de bois et les atouts agronomique et zootechnique • Haie faiblement importante pour la biodiversité • Haie avec un intérêt paysager ou patrimonial • Exclusion des haies avec plus de 50% de discontinuité
Haies à enjeu faible	<ul style="list-style-type: none"> • Haies restantes

Le géoréférencement des données, qui autorise le croisement de multiples informations, permet aussi de produire des cartes thématiques. Les six niveaux de hiérarchisation des haies ont ainsi été représentés sur la carte de "haies à enjeu".



Figure 16 – Carte 2 « Haies à enjeu »

2.3.3 – Le diagnostic, et après ?

Traduction du diagnostic bocager dans le document d'urbanisme

Les données d'inventaire ont pour objectif premier une prise en compte du bocage dans le document d'urbanisme. Les données recueillies sur le terrain ont été traitées de manière à mettre en évidence et à hiérarchiser les haies de bonne qualité jouant un rôle important sur le territoire. L'équipe municipale dispose désormais d'une base objective pour choisir des haies à préserver dans la carte communale.

Il est préférable que la réglementation ne porte que sur une partie du linéaire, celui qui est qualitativement le plus intéressant, c'est-à-dire les haies les plus structurantes du territoire. Les haies à privilégier sont les haies de bonne qualité structurale, de longueur suffisante, connectées à un réseau cohérent, d'intérêt antiérosif et paysager important en orange et jaune sur le plan. La carte communale peut aussi avantageusement prendre en compte les haies déjà identifiées pour leur intérêt (ripisylves, etc.) en rouge sur le plan. Il est préférable de mener ce processus de sélection des haies destinées à être classées en étroite collaboration avec les agriculteurs et les propriétaires du foncier agricole : la qualité de l'information et des échanges est déterminante pour l'acceptation de la réglementation qui sera mise en place par le conseil municipal.

Le diagnostic bocager constitue une aide à la décision dans le choix des haies à prendre en compte dans la carte communale, mais permet également à la municipalité d'expliquer des choix stratégiques. Le rapport de présentation de la carte communale doit en effet expliciter la méthode et le résultat de l'inventaire. Enfin, en ce qui concerne la traduction dans le règlement, les prescriptions réglementaires doivent être suffisamment souples afin de permettre l'évolution des parcelles agricoles sans remettre en question l'efficacité de la protection du bocage.

Exemple de rédaction du règlement :

- « Les haies identifiées au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont préservées. L'arasement de talus ou l'arrachage de haies dûment justifiés peuvent être autorisés, sous réserve d'un déplacement de talus et/ou d'une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) d'intérêt environnemental équivalent (rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques...). »
Il peut également être autorisé de supprimer 5 m de haie pour la création d'une entrée de champs, sans compensation (par exemple pour les haies à rôle paysager important, mais sans rôle hydraulique).
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.)

Un besoin de gestion durable pour pérenniser

Le niveau de présence du bocage à l'échelle d'une commune peut s'apprécier à partir de la densité de haies qui permet de se situer par rapport aux autres communes. Le maillage bocager de Coudray présente une densité supérieure à la moyenne départementale.



Figure 17 – Exploitation sans renouvellement.
Photo référence : Mathieu REBENDENNE, 2013.

Cependant, cette apparente stabilité de la maille bocagère masque une tendance nette à la régression structurelle par un phénomène de vieillissement des haies lié à une absence de renouvellement des structures bocagères. En outre, les haies conservées peuvent également se détériorer par trop forte pression agricole (absence de mise en défend, pratiques d'entretien inadaptées, etc.) qui les conduit à décliner puis disparaître. Le PLU présente un potentiel de préservation limité : une mesure de protection ne peut se substituer à des pratiques de gestion durable, seules garantes de la pérennité des haies.

La préservation et la remise en état du réseau bocager est conditionnée par l'implication réelle et le volontarisme des acteurs locaux qu'il est nécessaire de favoriser. La commune a la possibilité de réutiliser de valoriser les données de l'inventaire pour réaliser une animation à l'échelle communale dans l'objectif de créer une véritable dynamique autour des haies. Ce travail d'animation tente de faire prendre conscience de l'intérêt du bocage et proposer des actions concrètes d'aménagement et de gestion permettant de redonner une cohérence globale au réseau bocager. Diverses actions ponctuelles peuvent potentiellement en découler : **Notons toutefois que la commune de Coudray a, depuis 20 ans, travaillé sur son bocage et le valorise, cependant ce travail reste l'œuvre de chaque jour.**

- des plantations complémentaires (avec possibilité de subventionnement) :
 - pour conforter la trame en place ;
 - suite à un réaménagement parcellaire ;
- des restaurations de haies dégradées ;
- des actions de formation participative à destination des agriculteurs sur les méthodes de conduite des haies ;
- des projets de valorisation pour une valeur économique de la haie ;
- des démarches de structuration et d'organisation des projets par la réalisation de plans d'aménagement et de gestion durable.



Figure 18 – Photo de référence Dégradation de la haie par le vieillissement.
Photo : Gérard Clouet, 2014.




Figure 19 –Photo de référence Dégradation de la haie par trop forte pression agricole.
Photo : Gérard Clouet 2014

COUDRAY (53)

*Délimitation des zones humides
sur les secteurs potentiellement
aménageables et constructibles.*



Date : 22/09/2016	Etabli par : Guillaume POTIER & Baptiste BRÉGET	hydratop  Bureau d'études sur l'eau et l'environnement
Réf : ZH/GP/160829	Vu par : Patrice DE LA BASTILLE	

Préambule

La commune de Coudray a entrepris la révision de son PLU par le cabinet Ecce Terra.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune a souhaité identifier les zones humides fonctionnelles à l'échelle communale pour une connaissance plus approfondie du territoire et dans un deuxième temps et afin de faire un choix pertinent de zonage de terrains constructibles ou aménageables en conformité avec le code de l'environnement, une délimitation des zones humides sur les zones constructibles ou aménageables pressenties a été demandée conformément aux articles R214-1 et suivants du code de l'environnement.

Notre mission au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre est ainsi de recenser les zones humides sur l'ensemble de la commune puis sur les zones constructibles pressenties, de délimiter ces zones humides au niveau parcellaire.

La caractérisation des zones humides fonctionnelles à l'échelle du territoire communal fait l'objet d'un rapport distinct.

Le présent rapport a pour objet la délimitation des zones humides sur les secteurs potentiellement constructibles ou aménageables inscrites au PLU.

SOMMAIRE

Préambule	2
<hr/>	
1. CONTEXTE DU PROJET	5
<hr/>	
1.1. Définition de la zone d'étude	5
1.2. Contexte réglementaire.....	6
1.3. Pré-localisation des zones humides.....	8
1.4. Géologie des secteurs étudiés.....	9
<hr/>	
2. METHODOLOGIE DE DELIMITATION DES ZONES HUMIDES	11
<hr/>	
2.1. Méthodologie réglementaire	11
2.2. Caractérisation pédologique des zones humides.....	12
2.3. Caractérisation botanique des zones humides	13
<hr/>	
3. INVESTIGATIONS SUR LES SECTEURS D'ETUDES.....	13
<hr/>	
3.1. Secteur 1 – Sud.....	14
3.2. Secteur 2 – Étang	15
3.3. Secteur 3 – Ouest.....	16
3.4. Secteur 4 – Centre	17
3.5. Secteur 5 – Route d'Argenton	18
<hr/>	
4. CONCLUSION.....	20
<hr/>	
5. ANNEXE : DETAIL DES SONDAGES PEDOLOGIQUES PAR SECTEUR D'ETUDE	20
<hr/>	

TABLE DES ILLUSTRATIONS

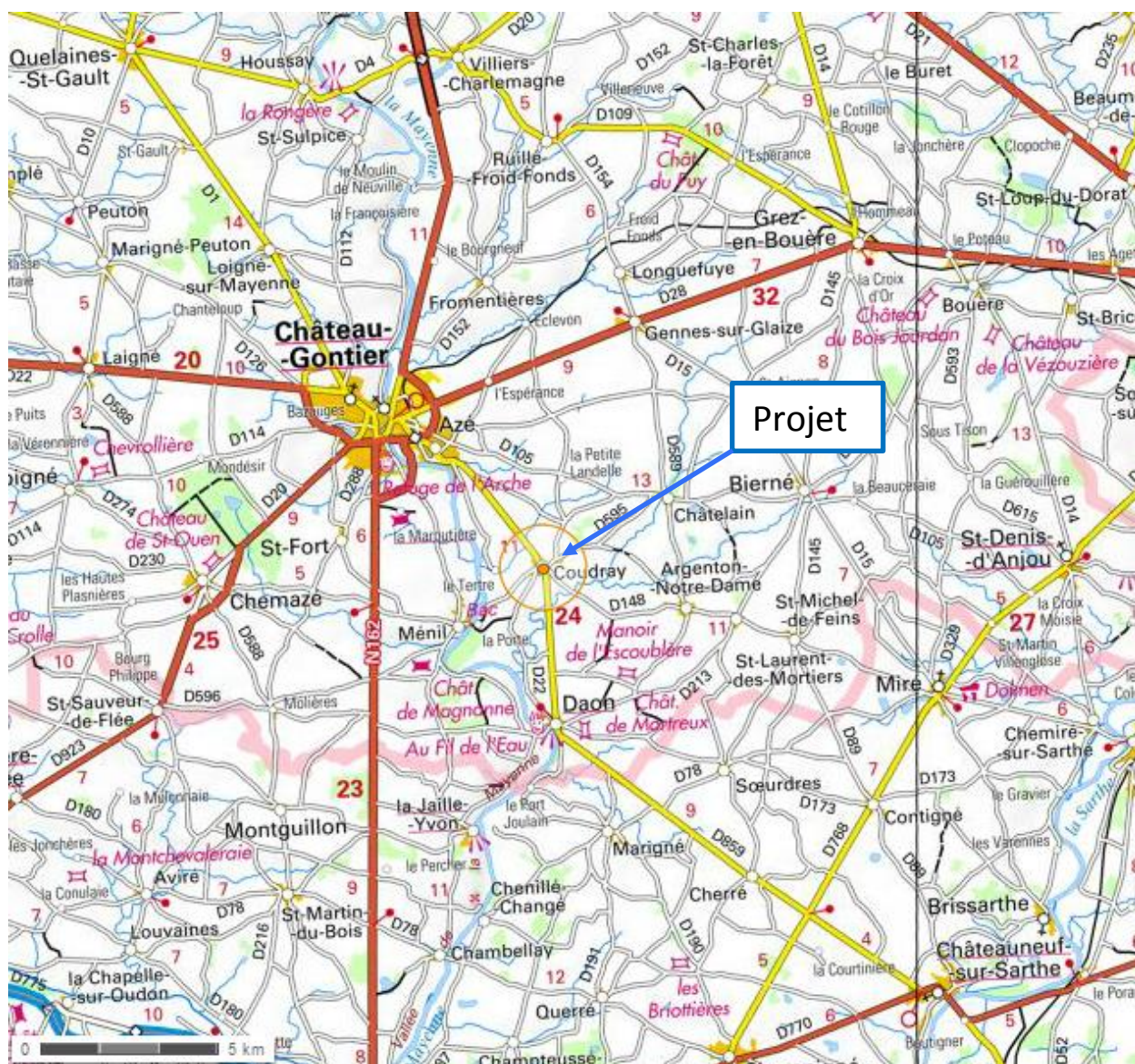
<i>Tableau n° 1 :</i>	<i>Futures zones à aménager étudiées.....</i>	<i>6</i>
<i>Tableau n° 2 :</i>	<i>Reportage photographique.....</i>	<i>19</i>
<i>Tableau n° 3 :</i>	<i>Zones humides.....</i>	<i>20</i>
<i>Carte N° 1 :</i>	<i>Localisation de Coudray.....</i>	<i>5</i>
<i>Carte N° 2 :</i>	<i>Localisation des secteurs du projet.....</i>	<i>7</i>
<i>Carte N° 3 :</i>	<i>Cartes de Pré-localisation.....</i>	<i>8</i>
<i>Carte N° 4 :</i>	<i>Carte de Pré-localisation Hydratop.....</i>	<i>9</i>
<i>Carte N° 5 :</i>	<i>Géologie du territoire de Coudray.....</i>	<i>10</i>
<i>Carte N° 6 :</i>	<i>Secteur 1.....</i>	<i>14</i>
<i>Carte N° 7 :</i>	<i>Secteur 2.....</i>	<i>15</i>
<i>Carte N° 8 :</i>	<i>Secteur 3.....</i>	<i>16</i>
<i>Carte N° 9 :</i>	<i>Secteur 4.....</i>	<i>17</i>
<i>Carte N° 10 :</i>	<i>Secteur 5.....</i>	<i>18</i>

1. CONTEXTE DU PROJET

1.1. Définition de la zone d'étude

La commune de Coudray est située dans le département de la Mayenne, à environ 5km au sud-est de Château-Gontier. Son territoire communal s'étend sur 1100 hectares et est marqué par un paysage bocager à dominante de prairies et cultures céréalières. La commune est bordée au nord par le ruisseau du Choiseau et est traversée du nord au sud par la route départementale 22.

Carte N°1 : Localisation de Coudray



L'étude d'identification des zones humides sur les terrains potentiellement aménageables a été effectuée sur 4 secteurs autour du centre de Coudray sur une superficie d'environ huit d'hectares. Un 5^{ème} secteur souhaité par la Municipalité n'a pu être visité pour cause de refus du propriétaire.

Tableau n°1 : Futures zones à aménager étudiées

Dénomination	Superficie (ha)
Secteur 1 - Sud	1,06
Secteur 2 – Étang	2,47
Secteur 3 - Ouest	1,28
Secteur 4 – Centre	3,49
Secteur 5 – Route d’Argenton *	0,68
Total approximatif	8,98 Ha

* : Secteur non investigué

Localisation des secteurs d’étude page suivante ; Ces secteurs ont été définis par le maître d’ouvrage et correspondent globalement aux secteurs potentiellement constructibles ou aménageables.

1.2. Contexte réglementaire

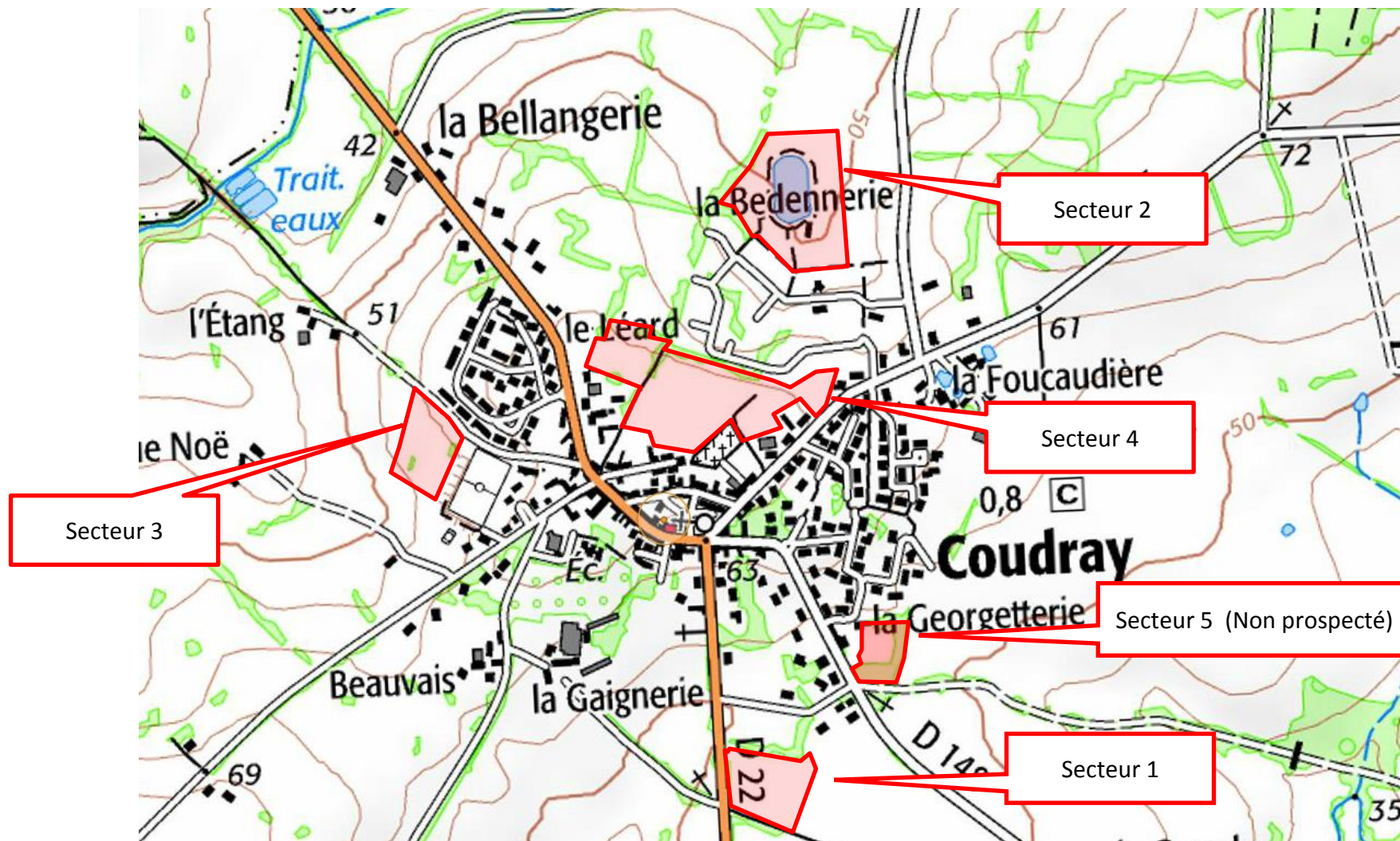
L’élaboration d’un PLU définit entre autre un classement du territoire communal avec notamment des zones à urbaniser.

Celles-ci peuvent comporter des zones humides concernées par la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature annexée à l’article R214-1 du Code de l’environnement ; A ce titre, elles peuvent être soumises à déclaration ou autorisation en application des articles R214-1 et suivants du Code de l’Environnement :

Rubrique	Paramètres et seuils
3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblai de zone humide ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1) Supérieure ou égale à 1 hectare -> Autorisation 2) Supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 1 ha -> Déclaration

Par conséquent la prise en compte des zones humides existantes est nécessaire ; Si dans le cadre du choix des zones constructibles, des zones humides devaient être détruites, il faudrait alors envisager des mesures compensatoires. Celles-ci consistant soit à préserver ces zones humides en les valorisant en zones vertes (zones non constructibles), soit à envisager leur reconstitution sur le même bassin versant, suivant un facteur 1 à 2 en surface selon leur fonctionnalité.

Carte N°2 : Localisation des secteurs du projet



1.3. Pré-localisation des zones humides

Préalablement à ce présent rapport concernant les zones potentiellement constructibles, une prélocalisation des zones humides sur l'ensemble du territoire communal a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU.

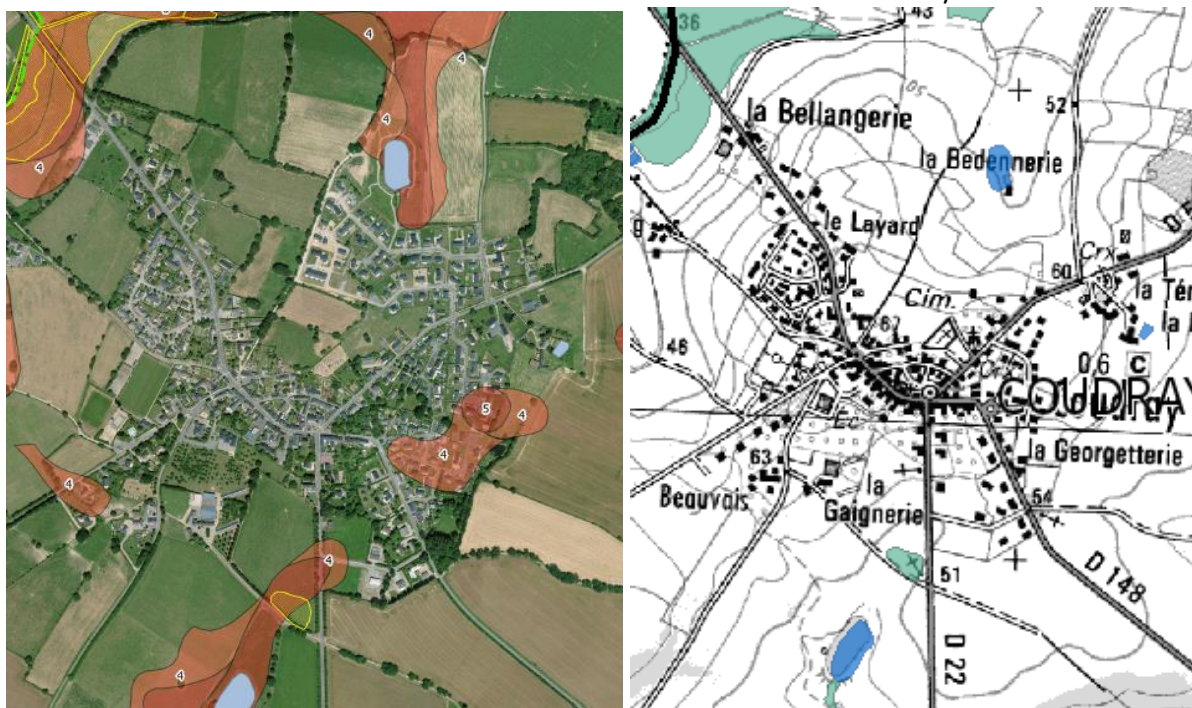
Cette cartographie, effectuée selon la méthodologie du SAGE Mayenne, indique la présence de zone humide, mais sans délimitation précise. Elle n'a pas pour vocation à se substituer aux inventaires de terrains au sens de l'article R214-1 et de sa rubrique 3.3.1.0 du code de l'environnement (Cf. § 1.2 Contexte réglementaire ci-dessus).

Les investigations de terrain sur les 4 secteurs potentiellement constructibles ont permis de délimiter précisément les contours des zones humides ; cette délimitation a pour but d'orienter les choix de zones constructibles ou aménageables dans le cadre de l'élaboration du PLU.

NB : Des zones humides avaient été prélocalisées sans contour précis, répertoriées selon deux sources : source CARMEN élaborée par la DREAL, et source Conseil Général, élaborée à raison de 1 sondage par hectare, à vocation agricole.

Carte N°3 : Cartes de Pré-localisation
Source CARMEN / DREAL

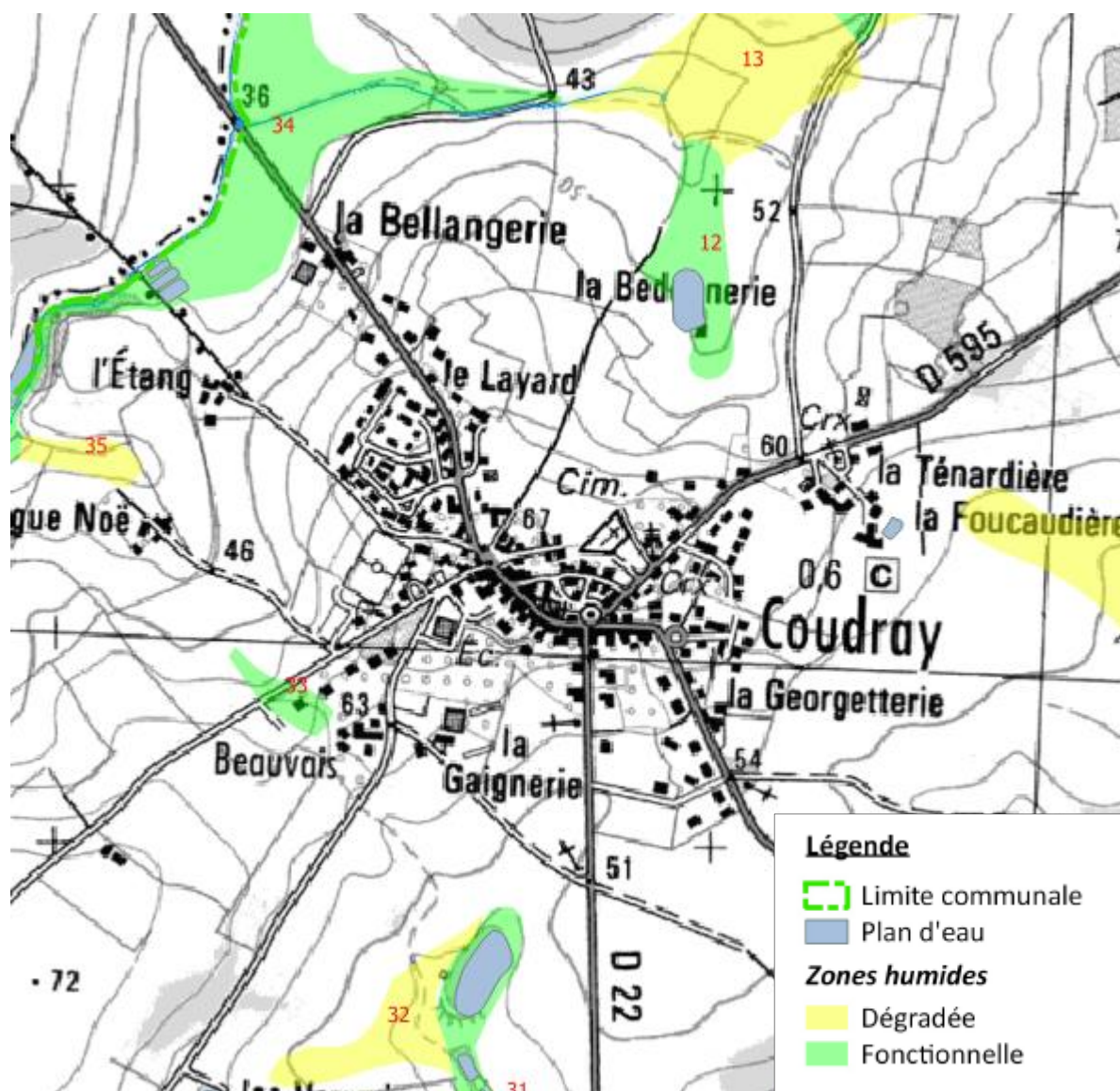
Source Conseil Général



On note une différence d'appréciation importante entre la carte CARMEN élaborée par orthophotos satellitaires et la carte du Conseil général à vocation agronomique.

La carte élaborée par nos soins avec le comité de pilotage communal par appréciation visuelle ci-dessous est intermédiaire entre les deux précédentes.

Carte N°4 : Carte de Pré-localisation Hydratop



NB : Les 3 cartes ci-dessus ont une vocation de pré-localisation mais ne garantissent pas de la présence ou de l'absence réelle de zones humides et encore moins de leur délimitation précise au sein des zones étudiées. Un seul secteur à étudier est concerné par ces pré-localisations, le secteur n°2 de l'étang.

1.4. Géologie des secteurs étudiés

Selon la carte géologique de Château-Gontier 1/50 000, la commune est majoritairement constituée de formations datant du Briovérien ainsi que d'anciennes terrasses d'alluvions et d'un îlot de galets du Pliocène :

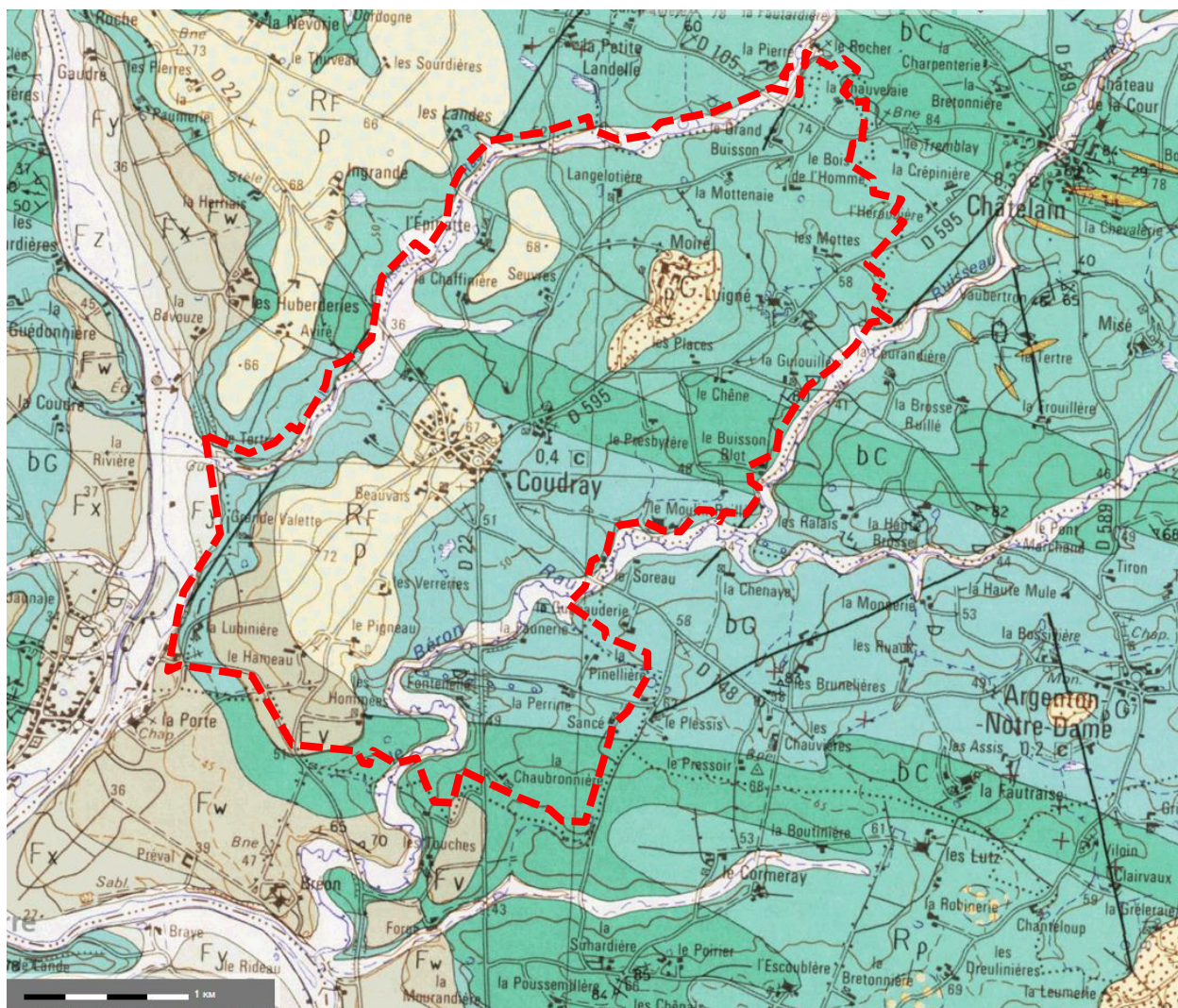
- a) La majeure partie du territoire communal repose sur des couches de :
 - Formations de Grauwackes du Briovérien (bG), ces roches verdâtres sont riches en feldspath et en quartz. Cette formation est constituée d'alternance de grauwackes et d'interlits de siltites vertes.
 - Formations des alternances silto-gréso-carbonatés (bC), dont la couche la plus superficielle est composée de grès fins noirs, de grès fins silicieux gris-noirs, de

carbonates et de siltites grises à débit ardoisier.

- Formation de siltites vertes (bS), composée de siltites fines argileuses et homogène.

- b) Au sud-ouest de la commune on trouve une formation d'un ancien dépôt fluvial recouvrant des dépôts du Pliocène (RF/P).
- c) Au niveau du château de Moiré se trouve une formation de galets du Pliocène, correspondant au rivage d'une ancienne mer, composée majoritairement de quartz.

Carte N°5 : Géologie du territoire de Coudray



bG : Grauwackes du Briovérien

bC : Grès fins, carbonates et siltites grises du Briovérien

bS : Siltites vertes du Briovérien

RF/p : Ancienne nappe alluviale

pC : Galets du Pliocène

Source : <http://infoterre.brgm.fr/>

2. METHODOLOGIE DE DELIMITATION DES ZONES HUMIDES

2.1. Méthodologie réglementaire

La méthode mise en œuvre pour la délimitation des zones humides s'appuie sur les textes réglementaires suivants :

- **Arrêté du 24 juin 2008** précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement ;
- **Arrêté du 1^{er} octobre 2009** modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement ;
- **Circulaire du 18 janvier 2010** relative à la délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Selon la définition de l'Arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant celui du 24 Juin 2008 - « *Un espace peut être considéré comme zone humide au sens de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, pour application du L. 214-7-1 du même code, dès qu'il présente l'un des caractères suivants :*

1° Ses sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 – Cf. classement GEPPA ;

2° Sa végétation, si elle existe est caractérisée :

- ≈ soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon la même méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 complétée, si nécessaire, par une liste additive d'espèces arrêtée par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant adaptée par le territoire biogéographique ;*
- ≈ soit par des communautés d'espèces végétale, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2. »*

Les zones humides peuvent assurer différentes fonctionnalités selon leurs caractéristiques. Trois catégories de fonctionnalités peuvent être distinguées :

- Fonction Hydraulique (régulation des crues, soutien d'étiage, ralentissement du ruissellement et protection contre l'érosion, stockage des eaux de surfaces et recharges des nappes)
- Fonction épuratrices (interception des matières en suspensions et toxiques, régulation des nutriments)
- Fonction biologique (corridor écologique, zone d'alimentation de reproduction et d'accueil de la faune, support de biodiversité, stockage de carbone).

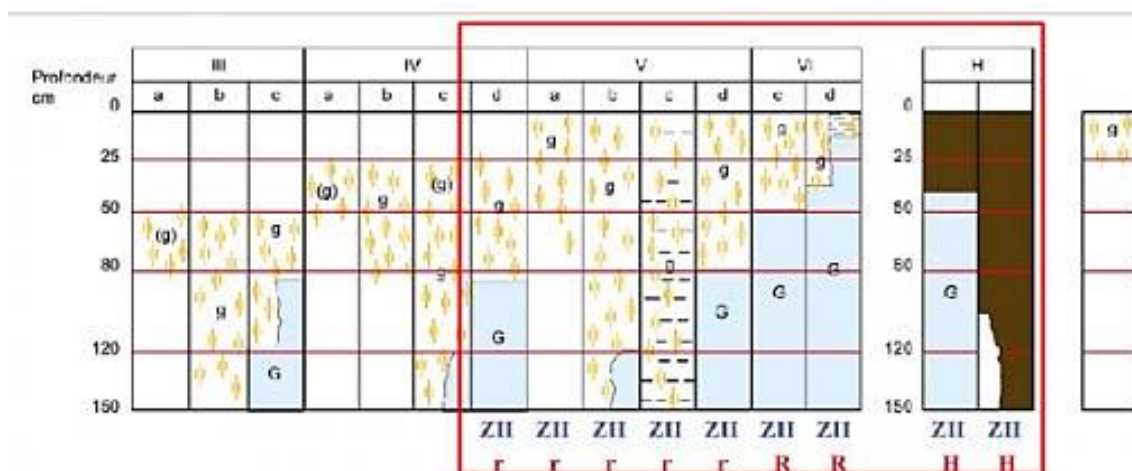
2.2. Caractérisation pédologique des zones humides

Le référentiel pédologique utilisé est celui établi par le GEPPA (Groupe d'Etude des Problèmes de Pédologie Appliquée).

Les sols des zones humides correspondent, comme indiqué en tableau annexe (*Extrait de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009*) :

- A tous les histosols, car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées (tourbe) Classe H du GEPPA →
- A tous les réductisols, car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des trait réductiques débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol → Classes VI-c et d du GEPPA
- Aux autres sols caractérisés par :
 - Des traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur → Classes V-a, b, c, et d du GEPPA.
 - Des traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 cm de profondeur Classes IV-d du GEPPA

Référentiel de Classes d'hydromorphie du GEPPA, 1981 :



Morphologie des sols correspondant à des "zones humides" (ZH)

(g)	caractère rédoxique peu marqué	(pseudogley peu marqué)
g	caractère rédoxique marqué	(pseudogley marqué)
G	horizon réductique	(gley)
H	Histosols	R Réductisols
r	Rédoxisols (rattachements simples et rattachements doubles)	

Les sigles utilisés dans les tableaux de sondages en annexe signifient :

(g)-> Caractère rédoxique peu marqué

g -> Caractère rédoxique marqué

G->Caractère réductique

ZH : Sol classé zone humide

nH : Sol non humide

2.3. Caractérisation botanique des zones humides

L'identification des végétaux hygrophiles a été réalisée en même temps que l'inventaire pédologique.

Le croisement avec les données pédologique permet une approche fine de la situation des zones humides.

Les relevés ont été effectués selon :

- Les habitats identifiés avec le référentiel CORINE biotope en corrélation avec l'arrêté du 24/06/2008, (annexe II, table B) ;
- L'identification d'espèces caractéristiques des zones humides en comparaison à la liste fournie établie dans l'arrêté du 24/06/2008, (annexe II, table A).

3. INVESTIGATIONS SUR LES SECTEURS D'ETUDES

La délimitation des zones humides a été réalisée par sondages pédologiques avec confirmation par l'observation de la végétation.

Les investigations ont été menées en février et août 2016 à l'aide d'une tarière manuelle sur une profondeur maximale de 120 cm. Au total, 31 sondages ont été réalisés sur les 4 secteurs, le secteur 5 n'ayant pas pu être étudié. Les observations botaniques ont été réalisées en même temps.

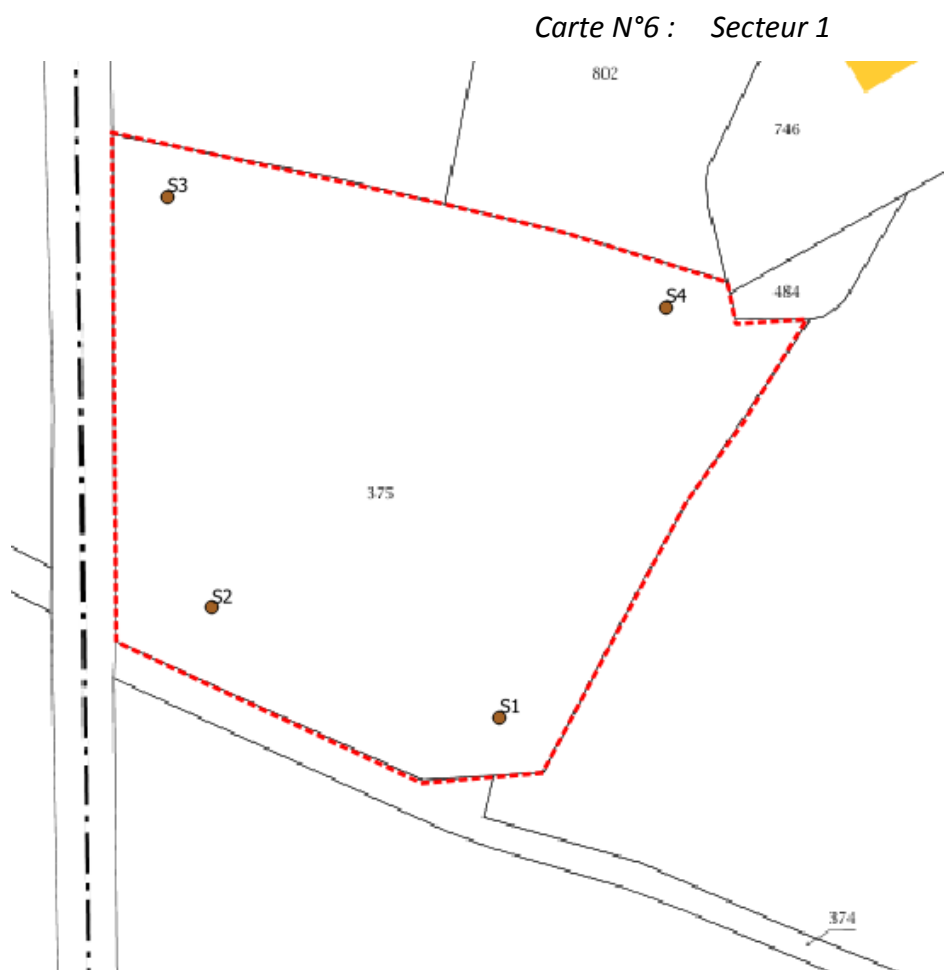
Suite à l'examen pédologique et botanique des différents secteurs, une classification a été réalisée conformément au tableau GEPPA de 1981 et à l'observation des habitats, selon la réglementation en vigueur.

La suite de ce présent dossier constitue une présentation des résultats par secteur.

3.1. Secteur 1 – Sud

Secteur situé au Sud du bourg en bordure de la route départementale D22.

Références cadastrales : Section B, n°375



Configuration et Usage actuels : Champs cultivé

Géologie : Arénites fines à grossière

Résultats des sondages (voir détail des coupes pédologiques en annexe) :

Les sondages ont révélé un sol homogène avec la présence sous un horizon de labour d'un horizon limoneux argileux.

Végétation : Champs cultivé désherbé

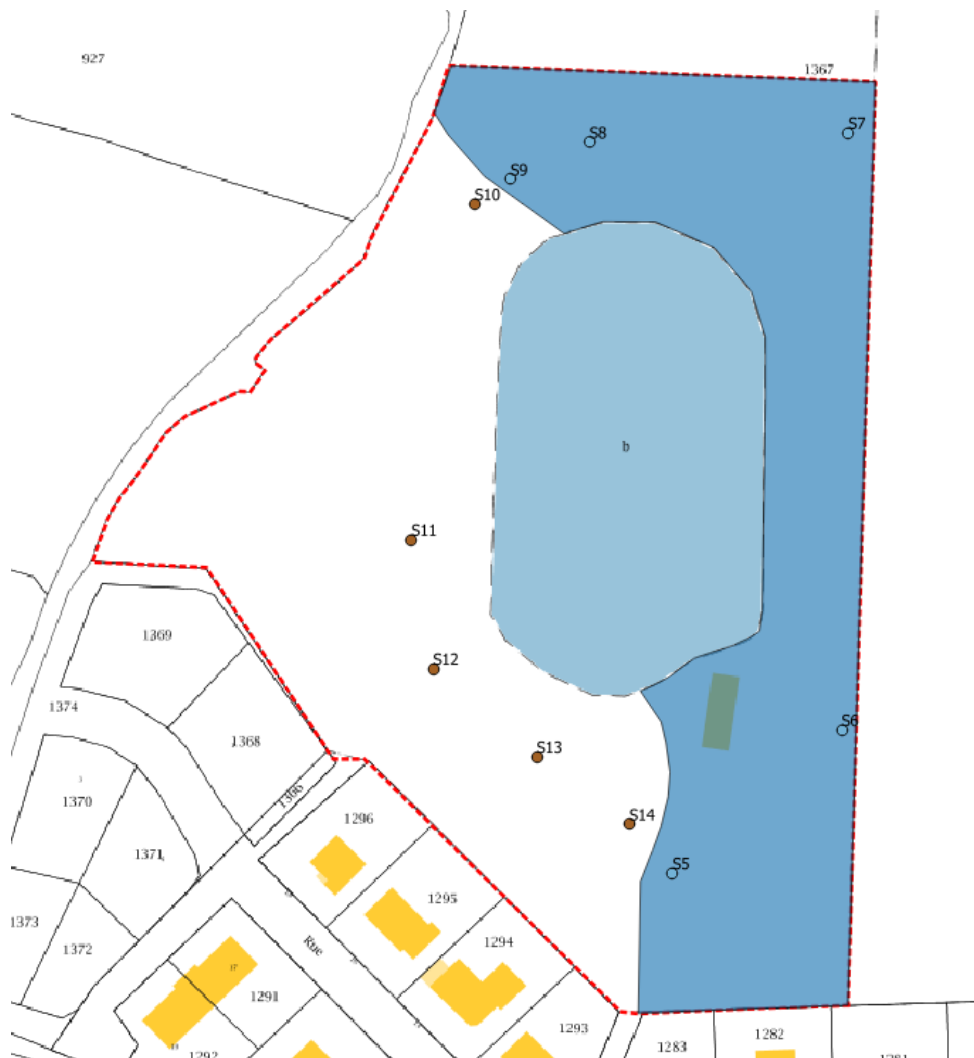
Ce secteur ne présente aucune zone humide.

3.2. Secteur 2 – Étang

Secteur situé à la Bedennerie, autour de l'étang.

Références cadastrales : Section A, n°1367a (partie)

Carte N°7 : Secteur 2



Configuration et Usage actuels : Prairie ; Zone de loisir jouxtant la promenade aux abords de l'étang

Géologie : Schistes noirs

Résultats des sondages (voir détail des coupes pédologiques en annexe) :

Les sondages ont révélé un sol homogène avec la présence sous une terre végétale d'un horizon argilo limoneux, limono argileux pour sa partie Sud-Ouest.

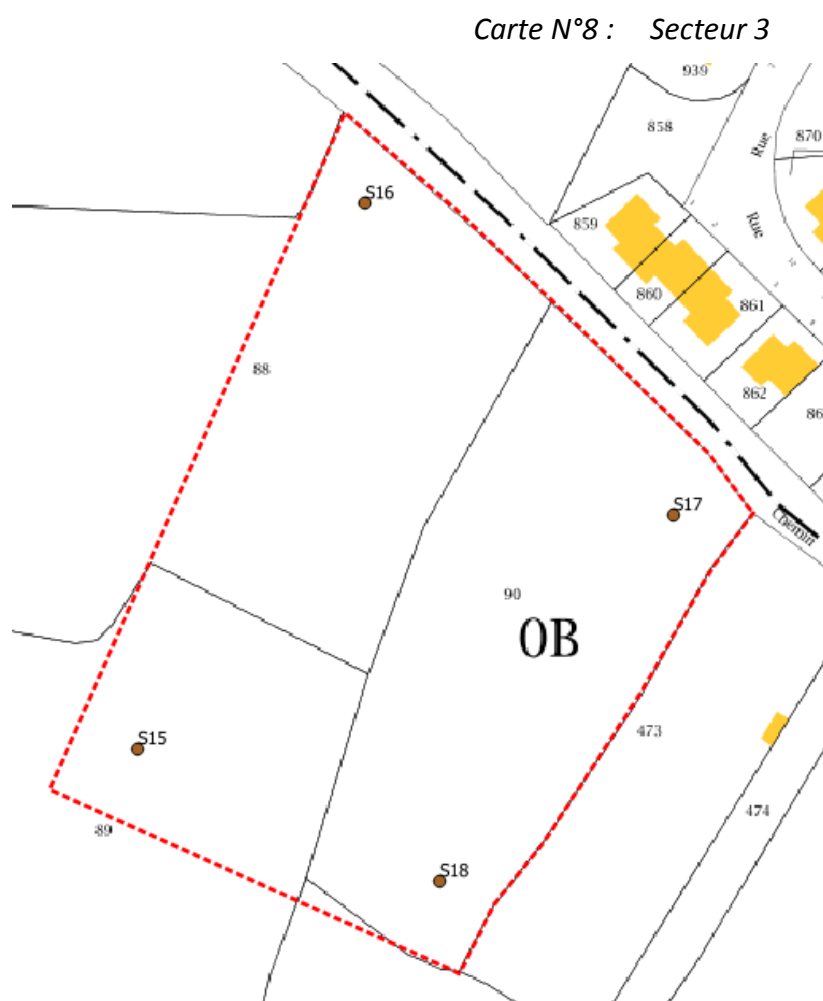
Végétation : Prairie permanente, quelques végétations hygrophiles au Nord de l'étang.

Ce secteur présente une aire humide de l'ordre de 9000 m², à l'Est et au Nord Nord-Ouest de l'étang

3.3. Secteur 3 – Ouest

Secteur situé à l’Ouest du terrain de football communal, à l’Ouest du centre bourg

Références cadastrales : Section B n°88 (partie), 89 (partie), 90



Configuration et Usage actuels : Prairie, champ cultivé

Ce secteur est séparé en deux parties par un talus, du Nord au Sud, planté de haies et d’arbres.

Géologie : Graviers et galets

Résultats des sondages (voir détail des coupes pédologiques en annexe) :

Les sondages ont révélé un sol d’abord constitué d’un horizon de labour, sous lequel on trouve un horizon limono-argileux avec présence de cailloux millimétriques voir centimétriques pouvant apparaitre dès 30 centimètres.

Végétation :

- Champ cultivé désherbé

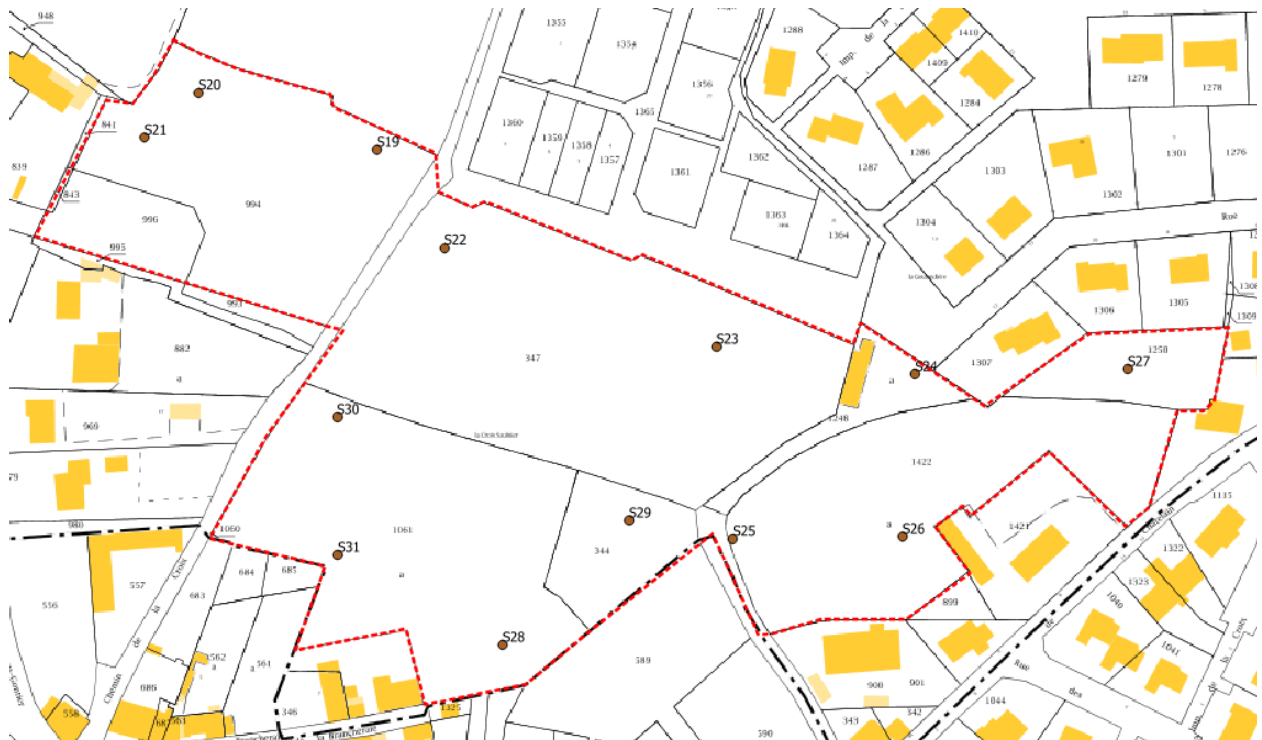
Ce secteur ne présente aucune zone humide.

3.4. Secteur 4 – Centre

Secteur situé au nord du cimetière.

Références cadastrales : Section A n°344, 347, 994, 996, 1061, 1248, 1250 et 1422.

Carte N°9 : Secteur 4



Configuration et Usage actuels : Prairie, champ cultivé (A347).

Géologie : Graviers et galets

Résultats des sondages (voir détail des coupes pédologiques en annexe) :

Végétation : Prairie mésophile (trèfle, oseille des prés, plantain lancéolé, orties, chardon des champs) ; Haies (Aubépine, prunellier, noisetier, chêne, châtaignier).

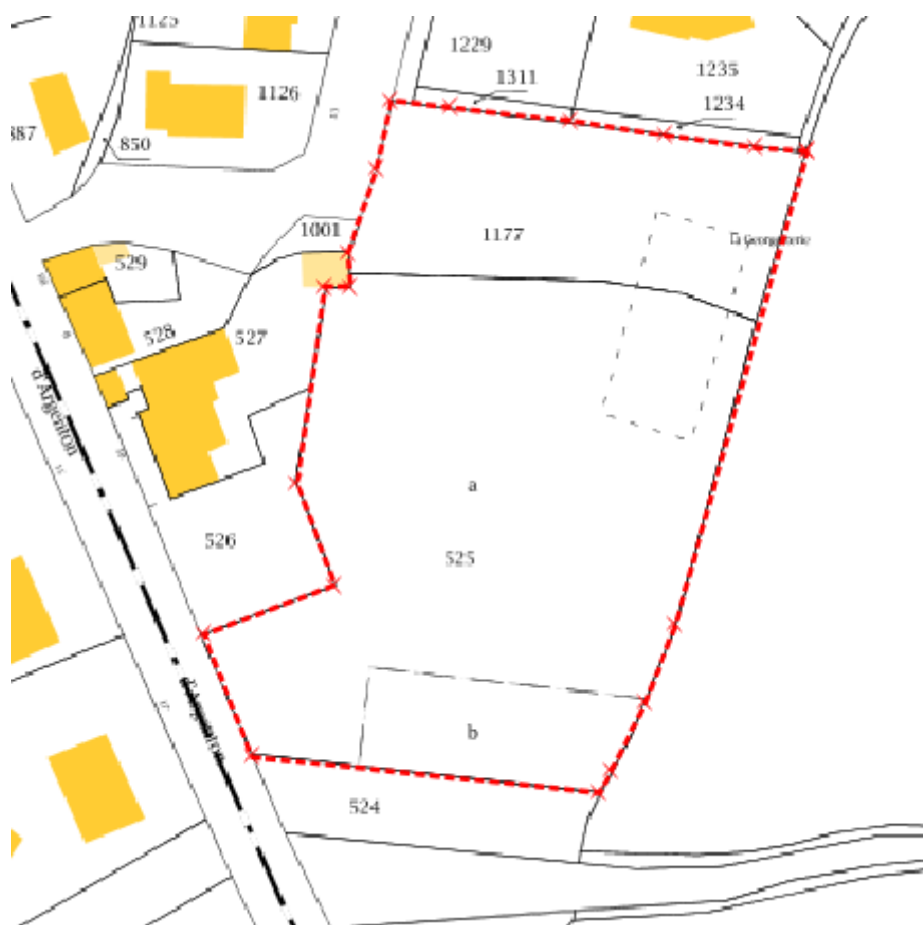
Ce secteur ne présente aucune zone humide.

3.5. Secteur 5 – Route d’Argenton

Secteur situé sur la route d’Argenton, non étudié pour cause de refus du propriétaire.

Références cadastrales : Section A n°525 (a et b) et 1177

Carte N°10 : Secteur 5



Configuration et Usage actuels : Non étudiés

Géologie : Grauwackes du Briovérien

Végétation : Non étudiée

Aucune conclusion ne peut être apportée quant à la présence d'une zone humide sur ce secteur.

Toutefois, l’observation depuis la route d’Argenton laisse présumer la présence d’une zone humide dans la partie basse de la parcelle boisée en chênes.

Tableau n°2 : Reportage photographique

	
Secteur n°1	Secteur n°2
	
Secteur n°3	Secteur n°3
	
Secteur n°4	Secteur n°4
	
Secteur n°4	Secteur n°4

4. CONCLUSION

Les investigations de terrain ont été effectuées par beau temps.

Compte tenu des investigations réalisées (pédologiques et floristiques) sur les 4 secteurs, on note la présence de zone humide sur 1 de ces secteurs comme le présente le tableau suivant et selon la définition des zones humides de l'arrêté du 1^{er} Octobre 2009 :

Tableau n°3 : Zones humides

Nom	Surface (ha)	Surface de zone humide (ha)
Secteur 1	1,06	0
Secteur 2	2,47	0,90
Secteur 3	1,28	0
Secteur 4	3,49	0
Secteur 5	0,68	Inconnue
Total (ha)	8,98	0,9 +

Le secteur n°5 devra faire l'objet d'une étude complémentaire avant d'être aménagée, afin de déterminer la présence ou l'absence réelle de zone humide.

5. ANNEXE : DETAIL DES SONDAGES PEDOLOGIQUES PAR SECTEUR D'ETUDE

Pages suivantes

Annexe I : Résultat des sondages pédologiques

Sondage	Profil pédologique	Hydromorphie	Classification GEPPA
Secteur n°1 - Sud			
S1	0-30 Horizon de labour limoneux	Absence (g) traces à partir de 70 g à partir de 100	IIb nH
	30-60 Limon ocre		
	60-120 Limon argileux		
	ARRET Fin de sondage		
S2	0-60 Limon brun	Absence (g) traces à partir de 60	IIa nH
	60-80 Argile limoneuse ocre		
	80-120 Limon argileux ocre		
	ARRET Fin de sondage		
S3	0-30 Horizon de labour limono-argileux	Absence (g) traces à partir de 60	IIa nH
	30-60 Limon argileux ocre		
	60-80 Argile		
	80-120 Argile limoneuse		
S4	0-30 Horizon de labour limoneux	Absence (g) traces à partir de 60 g à partir de 80	IIb nH
	30-60 Limon ocre		
	60-120 Limon argileux		
	ARRET Fin de sondage		
Secteur n°2 - Étang			
S5	0-20 Terre Végétale	Absence g à partir de 30	IVd ZH
	20-50 Argile limoneuse brun clair		
	50-100 Argile limoneuse ocre + cailloux millimétriques		
	ARRET Fin de sondage		
S6	0-30 Horizon de labour limono-argileux	Absence g à partir de 30	IVd ZH
	30-80 Argile limoneuse		
	ARRET Fin de sondage		
S7	0-20 Terre Végétale	Absence g à partir de 40	IVd ZH
	20-80 Argile limoneuse ocre		
	ARRET Fin de sondage		
S8	0-20 Terre Végétale	Absence g à partir de 30	IVd ZH
	20-80 Argile limoneuse ocre		
	ARRET Fin de sondage		
S9	0-20 Terre Végétale	Absence g à partir de 40	IVd ZH
	20-80 Argile limoneuse ocre		
	ARRET Fin de sondage		
S10	0-20 Terre Végétale	Absence g à partir de 60	IIIb nH
	20-80 Argile limoneuse ocre		
	ARRET Fin de sondage		
S11	0-10 Terre Végétale	Absence	I ou II nH
	10-100 Limon argileux		
	ARRET Fin de sondage		
S12	0-20 Terre Végétale	Absence	I ou II nH
	10-100 Limon argileux		
	ARRET Fin de sondage		
S13	0-20 Terre Végétale	Absence	I ou II nH
	10-100 Limon argileux		
	ARRET Fin de sondage		
S14	0-20 Terre Végétale	Absence	I ou II nH
	10-100 Limon argileux		
	ARRET Fin de sondage		

Secteur n°3 - Ouest				
S15	0-30	Horizon de labour	Absence (g) traces à partir de 70	I Ib nH
	30-70	Limon argileux		
	70-90	Limon argileux + cailloux millimétriques		
	ARRET	Fin de sondage		
S16	0-30	Horizon de labour	Absence (g) traces à partir de 90	I Ib nH
	30-70	Limon argileux		
	70-110	Limon argileux + cailloux millimétriques		
	ARRET	Fin de sondage		
S17	0-30	Labour brun clair	Absence (g) traces à partir de 80	I Ib nH
	30-100	Limon argileux ocre avec cailloux centimétriques		
	ARRET	Fin de sondage		
S18	0-30	Labour avec cailloux centimétriques	Absence (g) traces à partir de 70	I Ib nH
	30-90	Limon argileux ocre		
	ARRET	Fin de sondage		

Secteur n°4 - Centre				
S19	0-10	Terre Végétale	Absence	I ou II nH
	10-70	Limon + cailloux millimétriques		
	ARRET	Fin de sondage		
S20	0-10	Terre Végétale	Absence	I ou II nH
	10-80	Limon + cailloux millimétriques		
	ARRET	Fin de sondage		
S21	0-10	Terre Végétale	Absence	I ou II nH
	10-70	Limon + cailloux millimétriques		
	ARRET	Fin de sondage		
S22	0-10	Terre Végétale	Absence	I ou II nH
	10-80	Limon + cailloux millimétriques		
	ARRET	Fin de sondage		
S23	0-10	Terre Végétale	Absence	I ou II nH
	10-70	Limon + cailloux millimétriques		
	ARRET	Fin de sondage		
S24	0-10	Terre Végétale	Absence	I ou II nH
	10-50	Limon + cailloux millimétriques		
	ARRET	Fin de sondage		
S25	0-10	Terre Végétale	Absence	I ou II nH
	10-70	Limon + cailloux millimétriques		
	ARRET	Fin de sondage		
S26	0-10	Terre Végétale	Absence	I ou II nH
	40-120	Limon + cailloux millimétriques		
	ARRET	Fin de sondage		
S27	0-10	Terre Végétale	Absence	I ou II nH
	10-50	Limon		
	50-80	Limon + cailloux millimétriques		
	ARRET	Fin de sondage		
S28	0-10	Terre Végétale	Absence	I ou II nH
	10-50	Limon + cailloux millimétriques		
	ARRET	Fin de sondage		
S29	0-10	Terre Végétale	Absence	I ou II nH
	10-50	Limon + cailloux millimétriques		
	ARRET	Fin de sondage		
S30	0-10	Terre Végétale	Absence	I ou II nH
	10-40	Limon + cailloux millimétriques		
	ARRET	Fin de sondage		
S31	0-10	Terre Végétale	Absence	I ou II nH
	10-40	Limon + cailloux millimétriques		
	ARRET	Fin de sondage		