

Département de la Mayenne



COUDRAY

Elaboration du Plan Local
d'Urbanisme

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



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

Le Maire,

PRÉAMBULE

Le P.A.D.D. est l'**élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme**. Il pose les **fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine**.

Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre le diagnostic, qui a mis en exergue les points forts et les points faibles de la commune et les documents réglementaires (plans de zonage, orientations particulières d'aménagement, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques à ces atouts et faiblesses.

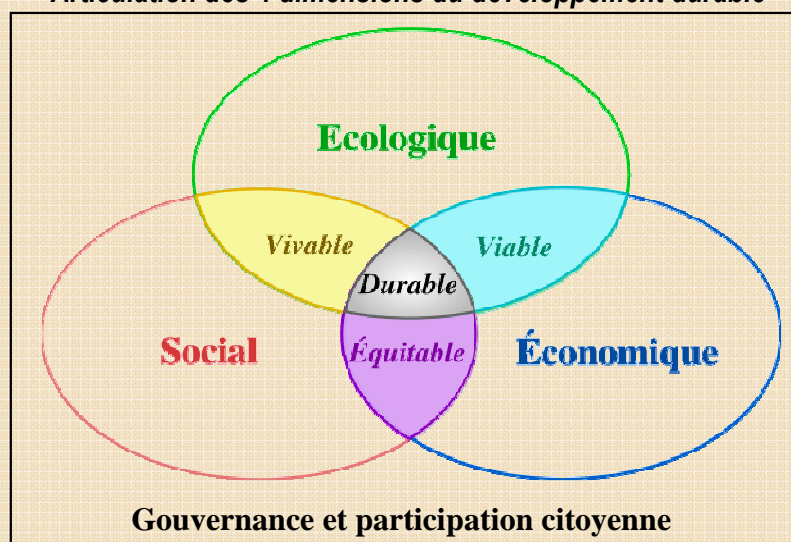
Ainsi, il définit **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune en articulant et en assurant un arbitrage entre les différentes politiques sectorielles de l'action communale : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement et le patrimoine, à un horizon de 10 ans.

Il est élaboré dans le respect des **grands principes du développement durable** :

- un développement économique efficace, satisfaisant les besoins de tous et limitant les coûts et les nuisances,
- une cohésion sociale offrant à tous un accès aux droits fondamentaux (emploi, santé, logement, éducation, culture, déplacements) et une bonne qualité de vie,
- la préservation de l'environnement et des ressources naturelles ainsi que l'amélioration du cadre de vie.

Il est également élaboré dans un souci de gouvernance et de participation citoyenne. La population est ainsi intégrée, au travers d'une concertation poussée (réunions publiques, expositions permanentes en mairie, forum internet), au processus d'élaboration du projet.

Articulation des 4 dimensions du développement durable



En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé, il intègre, conformément à l'article L.131-7 du code de l'urbanisme et suivant un principe de compatibilité, les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mayenne.

Au final, le P.A.D.D. constitue, pour les élus, un outil qui permet :

- de **communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées,**
- d'**intégrer, à l'échelle communale, les orientations issues des politiques nationales, régionales et locales en matière d'urbanisme et de développement durable,**
- de **gérer les évolutions du territoire** par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Les orientations du P.A.D.D ont été débattues par le Conseil Municipal lors de sa séance du 23 juin 2016.

Rappels juridiques

➤ Article L. 151-5 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

➤ Article L. 101-2 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Les orientations exposées ci-après portent sur la politique générale de la commune concernant l'aménagement de son territoire durant les 10 prochaines années.

Elles définissent les grands axes transversaux du projet communal, qui vont guider les choix établis dans les différentes orientations générales thématiques présentées dans les pages suivantes.

PRÉSERVER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE TOUT EN LA MODÉRANT

En première couronne de l'agglomération de Château-Gontier, la commune de Coudray a vu sa population s'accroître fortement durant les 10 dernières années (+2,6% par an entre 1999 et 2007; +1,8% entre 2007 et 2012).

Par sa proximité avec Château-Gontier aisément accessible par la RD 22, la commune présente donc un profil attractif, qui a permis de soutenir le développement démographique et urbain durant ces dernières années, sans pour autant dénaturer les composantes identitaires du territoire et le cadre de vie communal, caractérisé par un niveau de services et d'équipements intéressant à l'échelle d'une commune rurale.

Dans la continuité des années passées, la commune de Coudray souhaite **préserver des possibilités d'accueil pour une nouvelle population et favoriser ainsi le renouvellement démographique et sociale.**

Toutefois, en lien avec les orientations du futur Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Château-Gontier, la croissance démographique doit s'inscrire dans une logique de modération permettant :

- de conserver le caractère villageois de la commune et le cadre de vie communal,
- de limiter les charges en équipements supplémentaires,
- de favoriser la bonne intégration et la participation des nouveaux habitants à la vie communale, en limitant le basculement vers un profil de « cité dortoir »,
- de favoriser le retour des populations dans le cœur d'agglomération (Château-Gontier-Bazouges, Azé, St-Fort) au plus près des grands pôles d'emplois, de commerces et d'équipements de l'agglomération.

En conséquence, le choix des élus se porte sur **un objectif de croissance démographique de l'ordre de +1,3% par an**, plus modéré que celui des périodes passées.

Pour y répondre, **les besoins en logements durant les 10 prochaines années sont évalués à 45-50 logements.** Ce chiffre intègre une quinzaine de logements dits « non démographiques », qui ont pour seul rôle de compenser les impacts démographiques liés :

- au desserrement des ménages (réduction de la taille moyenne des ménages),
- aux faibles capacités d'accueil des logements vacants et des résidences secondaires de la commune eu égard à leur faible nombre,

A terme (2027), la population communale devrait s'établir autour de 950-1000 habitants.

**CONCENTRER LE
DÉVELOPPEMENT DE
L'HABITAT SUR LE BOURG
EN MAÎTRISANT
L'ÉTALEMENT URBAIN**

Le bourg de Coudray est le cœur de la vie communale puisqu'il accueille l'ensemble des équipements, services et commerces de la commune, qui sont les principaux pôles d'attractivité du territoire (secteur susceptible de générer des besoins de déplacements quotidiens).

Le confortement de l'habitat dans le bourg permet d'implanter la nouvelle population au plus près de ces pôles d'attractivité, de préserver leur dynamique et de faciliter le recours aux déplacements doux pour y accéder.

Ce développement doit toutefois s'envisager au travers d'une démarche permettant de mieux maîtriser le phénomène d'étalement urbain.

Compte tenu des faibles capacités d'accueil du parc de logements vacants, l'action du P.L.U. se concentre :

- au maximum, sur un confortement de l'habitat à l'intérieur de la zone agglomérée, dans des secteurs présentant peu ou pas d'enjeu agricole, naturel ou paysager et non soumis à des risques ou nuisances.

Le potentiel offert par ces « vides urbains » ou « dents creuses » permettrait d'accueillir à terme une vingtaine de nouveaux logements. Afin de garantir l'effectivité de cette densification, certains secteurs nécessiteront la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation, pour cadrer leur urbanisation.

En bordure de la route de Château-Gontier, l'urbanisation linéaire existante pourra être complétée par de nouvelles constructions dans la mesure où elles viendront s'insérer dans la trame existante et resteront limitées à un rang de constructions en bordure de la voie.

- sur un développement dans la continuité immédiate du bourg dès lors que celui-ci est adapté aux besoins en logements de la commune et intègre les objectifs de densité exprimés par le futur SCOT du Pays de Château-Gontier à savoir 15 logements minimum par hectare (avec une recommandation à 18 logements par hectare).

Sur ce point, et au regard des enjeux existants en périphérie du bourg (et notamment les enjeux agricoles), les élus s'orientent vers un développement de l'habitat entre le cœur de bourg et le lotissement de la Bedennerie, dans un

secteur à faible enjeu agricole et aux abords immédiats des équipements et commerces du bourg.

Au final, la limitation de l'étalement urbain permettra :

- d'assurer la conservation d'espaces agricoles et naturels homogènes favorisant la préservation des grandes caractéristiques naturelles et paysagères de la commune,
- de maintenir une proximité entre secteurs d'habitat, commerces, activités et autres équipements,
- de rationaliser l'usage des réseaux existants.

PRENDRE EN COMPTE LA SITUATION DE L'HABITAT EN CAMPAGNE

Hors du bourg, les enjeux agricoles, naturels et paysagers nécessitent de maîtriser toute forme de développement et d'exclure le confortement des hameaux par un habitat neuf non agricole.

Pour autant, l'habitat non agricole encore très présent en campagne peut nécessiter certaines adaptations destinées à prendre en compte l'évolution de la vie de leurs habitants.

Pour cela et en conformité avec les possibilités offertes par la loi, le P.L.U. autorise :

- l'évolution de l'habitat existant (aménagement, réfection, extension, annexes, etc.)
- sous conditions strictes, la transformation en habitation ou hébergement touristique de certains bâtiments anciennement à usage agricole.

PRÉVENIR LES RISQUES ET NUISANCES

Le P.L.U. affirme la prise en compte des risques et nuisances identifiés sur le territoire de la commune :

- le risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles en rappelant les normes de construction permettant d'en réduire les effets,
- le risque sismique en garantissant l'information sur les normes parasismiques s'imposant à certaines catégories de bâtiments,
- le risque climatique,
- le risque lié aux transports de matières dangereuses, qui affecte notamment le réseau de voies départementales et peut justifier de modérer le confortement de l'habitat et de la population le long de ces axes routiers,
- le risque lié au passage d'une canalisation de gaz, en identifiant et en rappelant les zones de dangers affectant les abords immédiats de la canalisation.

En outre, le P.L.U. tend à limiter la proximité de zones habitées avec des activités ou constructions susceptibles de générer des nuisances (exploitations agricoles, station d'épuration, etc.) et à préserver ainsi la population communale actuelle et future.

PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Par son empreinte sur le territoire communal, l'activité agricole constitue une problématique de premier plan .

Dans le projet communal, cette problématique est appréciée suivant un double axe :

- une activité économique à développer,
- une activité à protéger.

A ce titre, le P.L.U. doit offrir aux exploitations agricoles des conditions règlementaires favorables à leur développement et maîtriser toute évolution susceptible de remettre en cause leur viabilité économique.

Ainsi, le P.L.U. garantit :

- la protection des espaces à vocation biologique, agronomique et économique, qui constituent l'outil de travail des entreprises agricoles,
- la préservation des capacités de développement de chaque exploitation du territoire, y compris pour les exploitations situées à proximité du bourg,
- la recherche, autant que possible, de solutions tendant à réduire l'étalement urbain sur des espaces à vocation agricole (densification et mutation des espaces intra-urbains, renforcement de la densité de logements par hectare, exclusion du confortement de l'habitat en campagne hors éventuel changement de destination)
- un dimensionnement de l'extension sur les espaces agricoles adapté aux besoins de développement de la commune en choisissant les secteurs susceptibles, parmi d'autres critères, d'avoir le moins d'impact sur la pérennité de l'activité agricole et le fonctionnement des exploitations agricoles.

PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS / PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le territoire communal de Coudray s'insère dans un cadre environnemental plus large, dépassant les limites administratives de la commune et identifié dans le cadre de la Trame Verte et Bleue du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Château-Gontier et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire.

Sur la commune, la qualité écologique du territoire tient à la présence de nombreux éléments participant à la dynamique de cette Trame Verte et Bleue.

La Trame Verte et Bleue est un outil permettant d'identifier les espaces de vie de la faune (réservoir de biodiversité) ainsi que les espaces d'échanges (continuités écologiques) entre ces réservoirs de biodiversité. Sa prise en compte dans le document d'urbanisme permet de réduire les risques de fragmentation des habitats et la perte de biodiversité inhérente.

Sur Coudray, la Trame Verte et Bleue intègre :

- au titre de la sous-trame aquatique, les cours d'eau traversant le territoire de la commune parmi lesquels le Béron et le Choiseau, affluents de la Mayenne, en leur associant les zones de couvert environnemental qui les accompagnent (bandes enherbées à préserver en bordure des cours d'eau).
- au titre de la sous-trame des milieux ouverts humides, les zones humides fonctionnelles identifiées sur la commune et notamment celles qui accompagnent les cours d'eau.
- au titre de la sous-trame boisée et bocagère :
 - les boisements d'intérêt écologique ou paysager du territoire,
 - la ripisylve (ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau)
 - le réseau de haies bocagères d'intérêt écologique, hydraulique ou paysager, qui peuvent servir d'appui et faciliter les déplacements de la faune.

Pour chaque élément composant la Trame Verte et Bleue, le P.L.U. met en place des outils réglementaires adaptés et à même d'assurer la préservation de ces espaces, milieux et éléments tout en intégrant les autres enjeux agricoles, paysagers, de loisirs, etc. qui peuvent les affecter.

PAYSAGES

PRENDRE EN COMPTE ET METTRE EN VALEUR LA QUALITÉ DES PAYSAGES RURAUX ET DE SON PATRIMOINE

Le territoire de Coudray recense de nombreux éléments qui contribuent à son identité mais également à l'image qualitative du cadre de vie communal :

- des paysages ruraux préservés grâce à une activité agricole fortement ancrée sur le territoire avec la présence de 14 exploitations agricoles, qui contribuent entre autres, par leur action et leur travail, à la valorisation des paysages et à la préservation de la biodiversité,
- des éléments patrimoniaux bâtis remarquables (châteaux et leurs parcs, etc.) ou plus ordinaires (croix et calvaires, maison, etc.) représentatifs et témoins de son histoire.

Le P.L.U. entend **maintenir cette qualité paysagère et patrimoniale.**

Ainsi, il est décidé :

- de favoriser les actions permettant de préserver les points de vue les plus remarquables :
 - sur la vallée de la Mayenne et qui portent jusqu'à l'agglomération de Château-Gontier depuis le plateau dominant la vallée, en définissant des règles de construction plus strictes pour les bâtiments agricoles, seuls susceptibles de s'installer dans ce secteur,
 - sur le paysage communal ondulé et bocager perçu depuis la place des Coudriers, en prenant toutefois en compte les besoins de développement de l'exploitation agricole de la Gaignerie située à proximité.
- de protéger les éléments de paysage, qui, par leur présence, contribuent à la dynamique du paysage, garantissent l'intégration du bâti (haies) ou mettent en valeur le patrimoine de la commune (parcs boisés des châteaux de Luigné, de Moiré et du Moulin Raillé). Cette protection sera également importante en périphérie du bourg pour garantir l'intégration de l'urbanisation existante et future,
- de définir les modalités d'intégration paysagère du bâti nouveau au premier rang duquel le bâti agricole et l'extension sud de la ZA de la Georgetterie.

La protection paysagère sera par ailleurs étendue à certains éléments du patrimoine bâti de la commune qui contribuent à l'identité de la commune, qu'ils s'agissent d'ensembles

patrimoniaux de grande qualité (châteaux), d'éléments bâtis plus ponctuels (manoir de Sancé, château et chapelle de la Verrerie) ou même d'éléments relevant du petit patrimoine communal (croix et calvaires).

Le PLU rappellera enfin les règles applicables sur les secteurs identifiés comme pouvant présenter un intérêt archéologique.

PRÉSERVER LA QUALITÉ DES PAYSAGES URBAINS

La qualité du paysage urbain repose en grande partie sur le cœur de bourg traditionnel associant harmonieusement bâti, murs traditionnels et jardins.

En conséquence, le P.L.U. pérennise sur le cœur de bourg :

- la protection des éléments bâtis majeurs parmi lesquelles l'ancien presbytère, l'église, l'ancienne école pour filles (actuellement la bibliothèque communale), etc.
- la protection des éléments ou ensembles paysagers remarquables (parcs boisés, verger près de l'école), qui constituent des aérations dans la trame urbaine du bourg et peuvent, en outre, servir d'appui à certaines formes de biodiversité (« nature dans la ville »),
- l'insertion harmonieuse des nouveaux éléments bâtis dans la trame urbaine traditionnelle forte du cœur de bourg (notamment le long de la rue Principale).

HABITAT

Pour répondre aux objectifs démographiques mentionnés ci-avant, le projet communal doit programmer une moyenne de **création de 4 à 5 logements annuels** sur le territoire communal (soit 40 à 50 logements sur la période 2017-2027).

La mise en œuvre de ce programme devra s'effectuer de manière à :

- relancer la dynamique de la construction sur la commune,
- lisser autant que possible le rythme annuel de construction sur la période 2017-2027 en évitant les variations brutales d'une année sur l'autre,
- maintenir l'équilibre et l'intéressante diversité du parc de logements afin de favoriser la continuité du parcours résidentiel sur la commune.

Cette diversité porte tant :

- sur les modes d'occupation du parc (accession à la propriété, location). Considérant la proportion déjà importante de logements locatifs sur la commune et notamment de logements locatifs sociaux, la production de nouveaux logements de cette catégorie sera définie lors de la réalisation des différentes opérations urbaines et adaptée aux besoins susceptibles d'émerger dans les années à venir.
 - sur les typologies d'habitat, en prenant toutefois en compte la réalité de la demande de logements sur la commune.
- faciliter la création d'un habitat durable permettant de limiter la part de l'énergie dans les foyers.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Comme exposé auparavant, le développement de l'activité agricole passe par :

- une préservation des terres agricoles et de ce fait par une maîtrise du phénomène d'étalement urbain,
- une maîtrise de la cohabitation entre les activités agricoles et l'habitat non agricole, source potentielle de conflits de voisinage.

La pérennité de l'économie agricole doit également passer par le confortement des exploitations agricoles et de leurs capacités de développement.

Pour cela, le P.L.U. définit une base réglementaire à même de permettre :

- la réalisation de nouveaux bâtiments ou installations à usage agricole,
- la diversification encadrée de l'économie agricole (agrotourisme, commercialisation des produits agricoles...).

AFFIRMER LE BOURG COMME PRINCIPAL PÔLE DE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

Les commerces de proximité constituent indéniablement un atout pour la vie locale et son dynamisme.

Leur pérennité et leur confortement sont des enjeux majeurs pour l'avenir dans une commune où les élus souhaitent placer la qualité du cadre de vie au cœur du projet urbain.

Pour maintenir cette dynamique, il est indispensable de conserver une proximité entre les commerces et leur potentiel de clientèle. Il est donc décidé de limiter les risques de dispersion commerciale sur le territoire et de conforter le commerce de proximité dans le bourg au plus près des zones d'habitat actuelles et futures.

La pérennité de l'activité commerciale passe également par le maintien et le renforcement des conditions d'accès aux commerces notamment pour les déplacements doux.

L'offre actuelle en stationnement dans ou près du cœur de bourg, si elle doit être maintenue ne nécessite en revanche pas de renforcement important.

**MAINTENIR DES
CAPACITÉS D'ACCUEIL
POUR LES NOUVELLES
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

Ces capacités d'accueil et leur localisation doivent être adaptées suivant l'importance et les besoins de chaque activité.

Les sites d'accueil retenus pour les activités économiques artisanales sont :

- **le bourg de Coudray** pour les nouvelles activités artisanales ou de services compatibles avec la proximité de zones habitées (ne générant pas de nuisances),

- **la zone d'activités de la Georgetterie**, zone artisanale de proximité.

Cette zone s'insère dans une offre d'accueil complémentaire à celle proposée par les grandes zones intercommunales (zones d'activités structurantes) et a donc vocation à accueillir ou maintenir l'activité artisanale sur le territoire de la commune.

Comme pour l'habitat, le développement de cette zone s'effectuera en cherchant à modérer le développement sur des espaces à vocation agricole. Pour cela, l'installation des nouvelles entreprises s'effectuera :

- ⇒ en priorité, dans les espaces toujours disponibles présents dans la zone actuellement aménagée,
- ⇒ à moyen terme, dans le cadre d'une extension de la zone vers le sud, en bordure de la RD 22, en prenant en compte les enjeux paysagers, agricoles et de desserte, qui ont été identifiés.

Hors de ces secteurs, le P.L.U. exclut les possibilités de développement et de confortement d'activités en campagne dans des secteurs où les voiries et réseaux sont inadaptés.

Toutefois, considérant l'importance de l'entreprise Manceau (lieu-dit « les Epinettes »), le poids majeur qu'elle représente dans le bassin d'emploi de la commune et son lien étroit avec l'activité agricole, des possibilités de développement sont exceptionnellement admises pour cette entreprise.

**PROFITER DE LA
PROXIMITÉ DE L'AXE
TOURISTIQUE MAJEUR DE
LA MAYENNE POUR
CONFORTER L'ÉCONOMIE
TOURISTIQUE**

Le P.L.U. encourage le développement d'une économie touristique sur le territoire de la commune, qui s'appuie sur les caractéristiques patrimoniales du territoire (paysage, patrimoine bâti, espaces naturels...).

Sur ce point, le document d'urbanisme communal :

- prend en compte les projets de valorisation touristique du territoire dès lors que ceux-ci présentent un état d'avancement suffisant pour permettre d'en mesurer tous les impacts,
- permet le renforcement de l'offre d'hébergements à vocation touristique menée dans le cadre d'une valorisation du bâti d'intérêt localisé sur le territoire de la commune.

EQUIPEMENTS ET LOISIRS

Le taux d'équipement communal apparaît globalement compatible avec les objectifs démographiques définis sur la commune pour les 10 prochaines années.

Sans qu'il soit possible de les évaluer ou de les anticiper avec précision, les évolutions de la population sont toutefois susceptibles d'impacter les équipements existants et de générer de nouveaux besoins.

En matière d'équipements et de loisirs, le P.L.U. prévoit :

- le confortement des pôles d'équipements majeurs identifiables dans le bourg :
 - **le pôle scolaire et périscolaire** en envisageant les possibilités de création d'un nouvel accueil périscolaire (notamment au regard de la présence de l'exploitation agricole de la Gaignerie) et plus largement de réorganisation des usages actuels de chaque bâtiment,
 - **le pôle sportif et de loisirs** à l'ouest du bourg en permettant la création de nouveaux équipements pour répondre à la demande des associations communales.
- le renforcement des possibilités d'accessibilité douce vers ces pôles d'équipements (*cf. transports et déplacements*)
- le confortement de la convivialité des espaces de loisirs et des secteurs récréatifs du bourg :
 - valorisation du secteur naturel de loisirs de la Bedennerie, espace récréatif majeur du bourg en envisageant le renforcement de son attractivité par la création de jardins familiaux et d'un équipement public couvert qui profiterait du cadre privilégié de ce site,
 - réaménagement du secteur de loisirs des Euches pour le rendre plus attractif pour la population située à proximité.
- l'extension du cimetière et des capacités de stationnement dans ses abords immédiats,
- l'adaptation de l'évolution démographique aux capacités résiduelles de la station d'épuration.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

LIMITER LES BESOINS DE DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES DE LA POPULATION

Le projet communal tend à maintenir une proximité entre lieu de travail, lieu de résidence et lieu de vie :

- par un confortement parallèle de l'habitat, des activités économiques et commerciales et des équipements au sein du bourg,
- par un développement prioritaire des espaces non construits situés à l'intérieur de l'agglomération.

Cette proximité doit permettre de limiter les distances d'accès aux principaux pôles d'attractivité du bourg pour la population résidente actuelle et future et d'inciter ainsi à l'usage des modes de déplacements doux.

Ces déplacements doux pourront s'appuyer sur le maillage dense de cheminements existants dans le bourg au premier rang desquels le chemin de la Croix reliant le cœur de bourg à l'espace de loisirs au nord et qui constitue une « épine dorsale » pour les déplacements entre le cœur de bourg et les quartiers actuels et futurs au nord.

D'autres connexions seront à créer dans le cadre des nouveaux quartiers d'habitat notamment pour faciliter les connexions directes avec le centre-bourg.

PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LE MAILLAGE DE CHEMINEMENTS DE DÉCOUVERTE DU TERRITOIRE

Dans le cadre d'un usage touristique et de loisirs, le P.L.U. identifie et protège les itinéraires de randonnées existants pour assurer la découverte des grandes caractéristiques remarquables du territoire communal.

L'aménagement du contre-halage de la Mayenne permet notamment de favoriser les liaisons sécurisées de loisirs vers Château-Gontier.

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Le renforcement de la desserte du territoire par les réseaux de communications électroniques doit être assuré en cohérence avec les politiques engagées à différentes échelle :

- ◆ le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du département de la Mayenne,
- ◆ le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Château-Gontier

Le déploiement des réseaux de communications très haut débit doit :

- ◆ être envisagé sur le territoire notamment pour répondre aux besoins de la population locale et des entreprises,
- ◆ être anticipé et facilité en le prenant en compte lors de chaque futur aménagement (nouveaux quartiers, aménagement de voirie, etc.).

Les orientations du PADD de Coudray répondent par ailleurs au principe de « regroupement » des habitations puisque les objectifs affichés préconisent un recentrage du développement urbain sur l'agglomération, secteur densément urbanisé le plus proche du NRA.

Concernant les réseaux d'énergie, le P.L.U. s'attache à favoriser la cohérence entre son projet de développement et les capacités actuelles et futures des réseaux d'énergie notamment du réseau électrique.

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les orientations définies ci-avant ont permis de définir des objectifs précis de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain :




- l'impossibilité d'extension ou de densification des hameaux,
- le renforcement de la densité de logements dans le cadre des nouvelles opérations urbaines en traduisant dans les documents règlementaires du P.L.U. l'objectif minimal de 15 logements par hectare fixé par le SCOT du Pays de Château-Gontier en cours d'élaboration,
- Le confortement de l'habitat et des activités économiques au sein des espaces actuellement urbanisés :
 - identification et prise en compte du potentiel des « vides urbains » dans le bourg pour répondre aux besoins en logements de la commune,
 - implantation prioritaire des activités économiques dans les espaces libres de la ZA de la Georgetterie.

Au final, le P.L.U. programme :

- un potentiel d'extension pour l'habitat d'environ 2 ha, dans un espace central proche du cœur de bourg,
- la réduction du potentiel d'extension de la zone artisanale de proximité de la Georgetterie, pour le ramener à environ 1 ha,
- une réponse à l'ensemble des besoins de la commune durant les 10 prochaines années tout en réduisant environ par 4 les surfaces toujours disponibles dans le POS pour l'habitat et les activités. 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. :
 - environ 3 ha de surfaces initialement affectées pour le développement des activités économiques,
 - environ 10 ha de surfaces réservées pour le développement de l'habitat,
 - environ 5 hectares de surfaces à usage de loisirs autour de l'étang de loisirs de la Bedennerie.

Légende






Milieux naturels et Trame Verte et Bleue

-  Corridor écologique majeur (vallée de la Mayenne)
-  Corridors écologiques secondaires des cours d'eau
-  Boisement




Activité agricole

-  Site d'exploitation agricole (principal ou secondaire)





Patrimoine et paysage

-  Élément patrimonial protégé (liste non exhaustive)
-  Protection des paysages urbains du coeur de bourg
-  Protection des éléments paysagers remarquables (verger, etc. - liste non exhaustive) du bourg
-  Préservation des points de vue remarquables
-  Entités archéologiques





Déplacements

-  Axe structurant pour les déplacements automobiles (RD 22)
-  Liaison douce structurante à préserver
-  Liaison douce à créer





Equipements et loisirs

-  Itinéraires touristiques et de loisirs à préserver et à conforter
-  Pôle d'équipements du bourg
-  Espace de loisirs de rayonnement à l'échelle du bourg
-  Secteur réservé (en partie) pour extension du cimetière et stationnements

Habitat

-  Potentialité de densification de la zone agglomérée du bourg
-  Urbanisation limitée à un rang de constructions en bordure de la route de Château-Gontier
-  Développement de l'habitat en extension au nord du coeur de bourg
-  Identification du bourg comme :
 - seul site de développement de l'habitat,
 - principal pôle de développement du commerce de proximité, des services et de l'artisanat non nuisant,
 - principal pôle d'équipement

Développement économique

-  Zone artisanale de proximité
-  Développement de la ZA de la Georgetterie
-  Traitement paysager de l'extension de la zone de la Georgetterie
-  Activité (non agricole) pouvant se développer en campagne

ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES à l'échelle du territoire communal

