

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



Impact faible



Impact moyen



Impact fort

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.

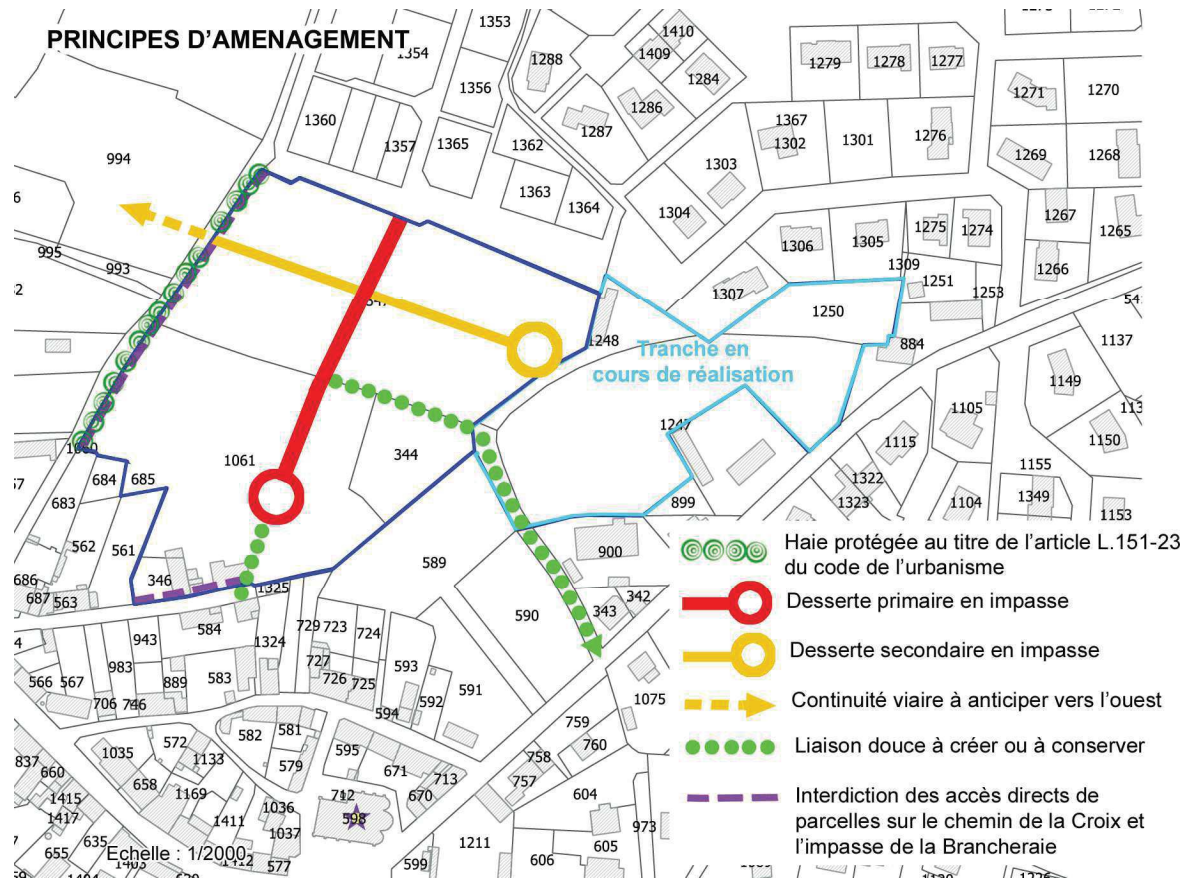
- **Principe de préservation du capital végétal**

La haie existante en limite ouest du quartier et bordant le chemin de la Croix est identifiée et protégé 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).

LA ZONE AGRICOLE

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 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**

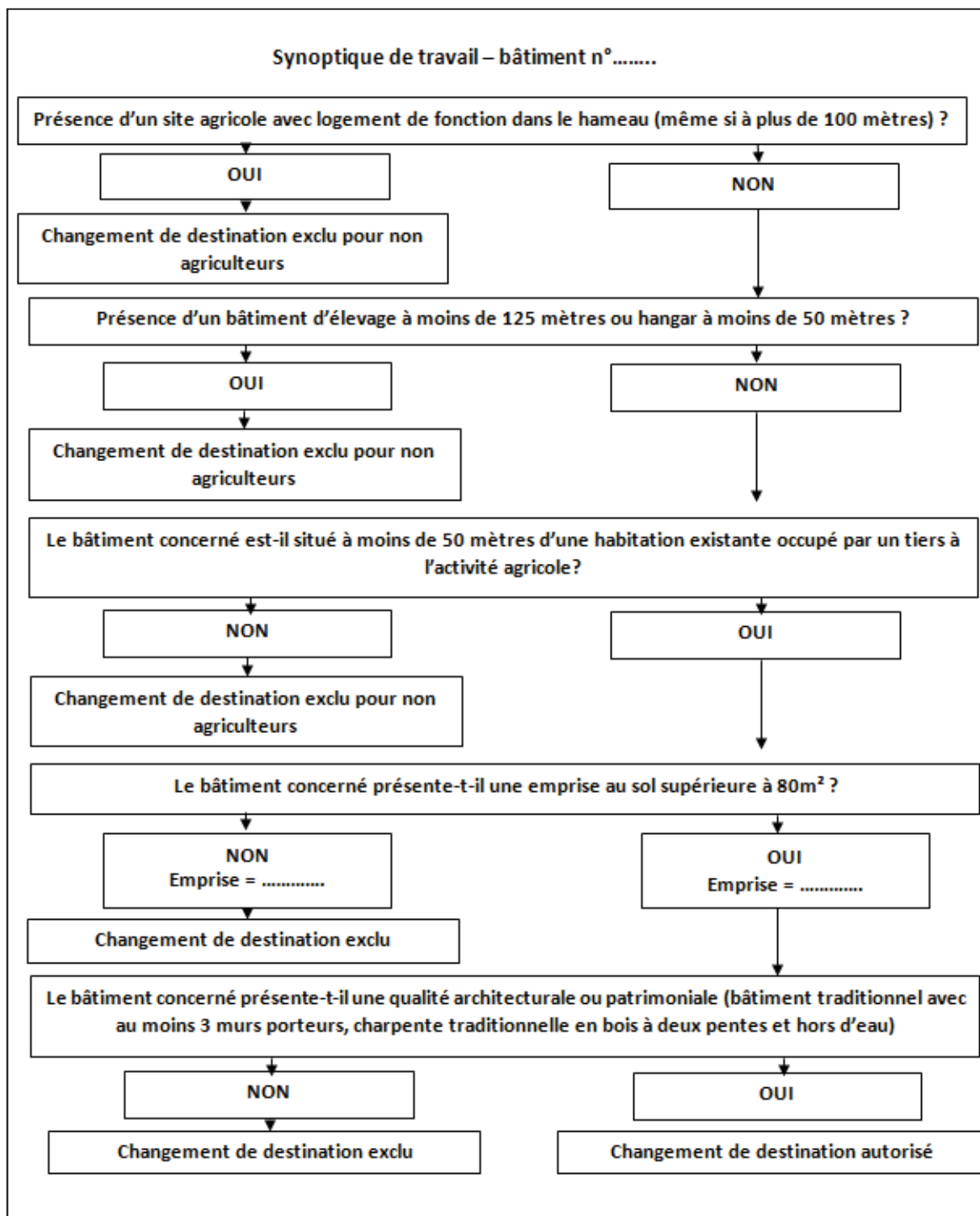
Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :

- 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**

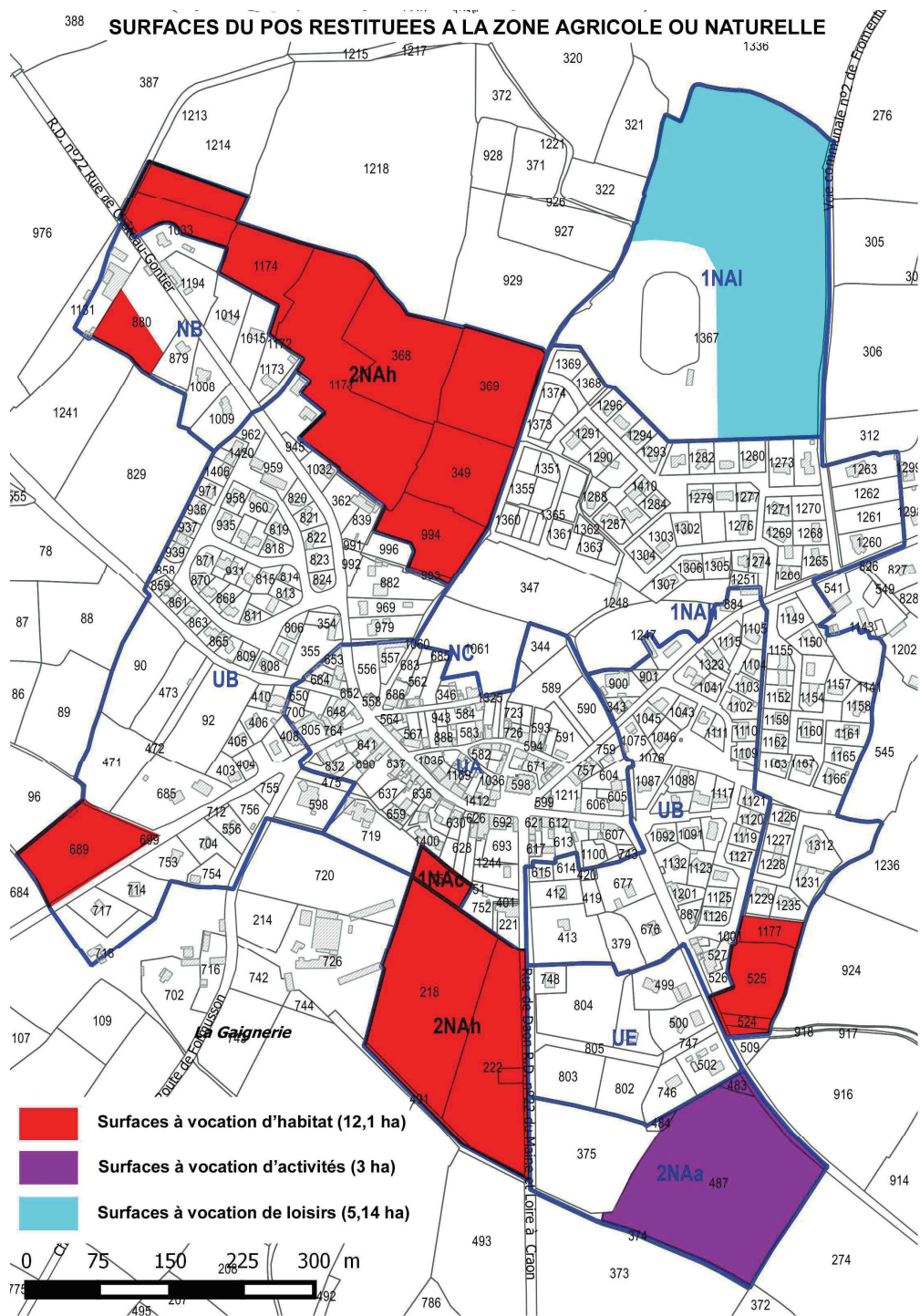
Il s'agit :

- 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 Papinais (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.

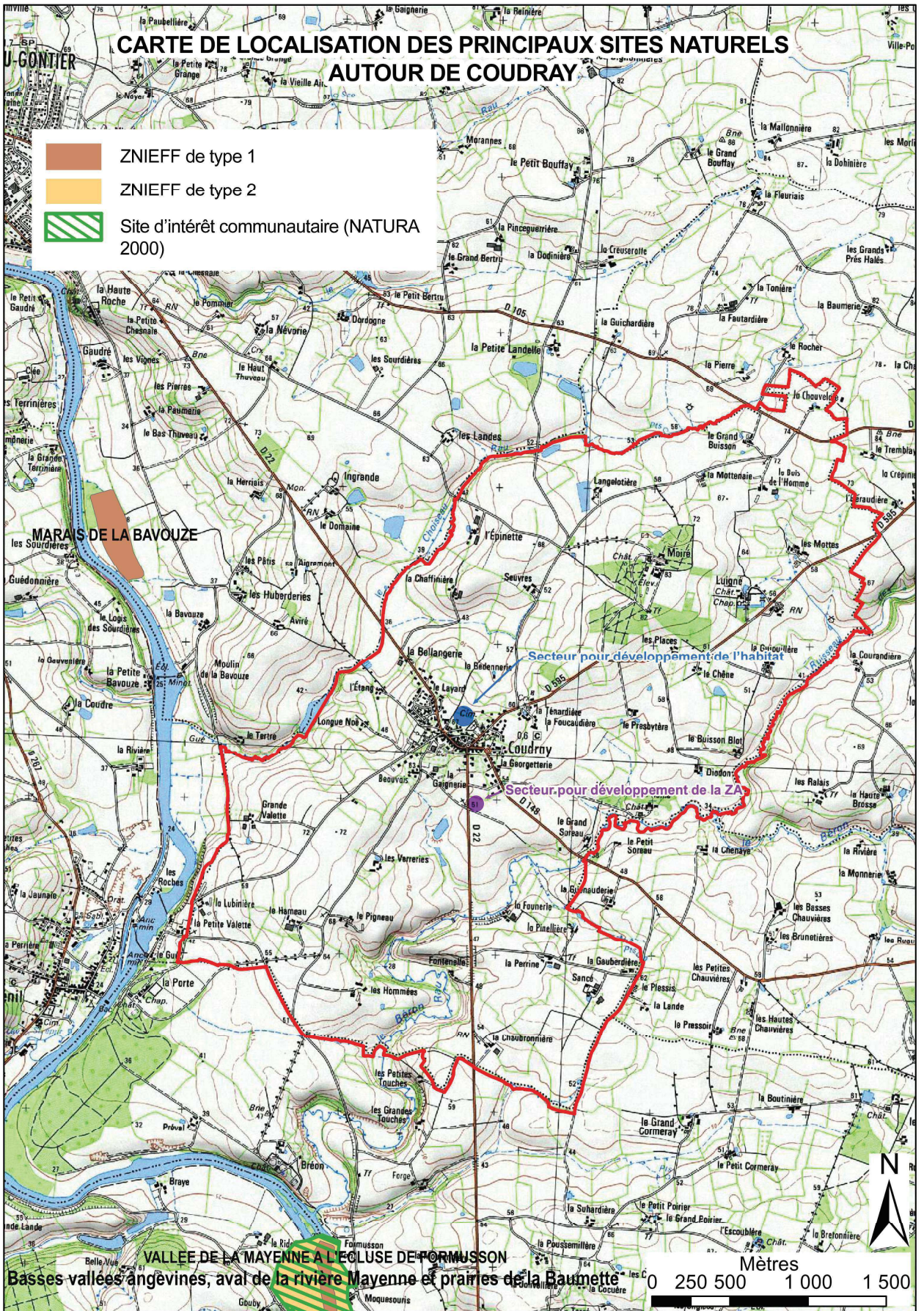
Pour en limiter les effets, le règlement du P.L.U. encadre l'ensemble des possibilités de construire dans les villages et hameaux (extension mesurée, annexes limitées en surface, etc.).

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

CARTE DE LOCALISATION DES PRINCIPAUX SITES NATURELS AUTOUR DE COUDRAY

-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2
-  Site d'intérêt communautaire (NATURA 2000)



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 remplacement.

⇒ 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'arrière-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 géré 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 restauration ou transformation.

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**