

Commune de

Le Coudray

(Eure-et-Loir)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 9 juillet 1986

Élaboration du Plu prescrite le 12
septembre 2011

Plan local d'urbanisme arrêté le 12 mai
2012

Plu approuvé le 10 décembre 2012

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 10 décembre 2012
approuvant le plan local d'urbanisme de la
commune du Coudray

Le maire, Dominique Soulet

Projet d'aménagement et de développement durables

Date :

26 novembre 2012

Phase :

Approbation

2a

Mairie du **Coudray** 32 rue du Gord (28630)

Tél. : 02 37 28 17 14, fax : 02 37 30 17 60

Gilson & Associés, Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

Tél. : 02 37 91 08 08/ e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

Article L.123-1-3 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1 . Poursuivre un urbanisme réfléchi et sans précipitation

- 1-1- Une **vision globale** et cohérente pour un projet urbain à **long terme** est indispensable. Les réflexions d'urbanisme, menées très en amont de l'urbanisation proprement dite, ont fait que Le Coudray se caractérise par un environnement protégé. Les élus veulent toujours avoir plusieurs années d'avance sur les projets d'aménagement.
- 1-2- Pour intégrer cette **notion de prévision**, les élus veulent prendre position vis-à-vis des extensions à très long terme, même si les sites pressentis ne sont pas rendus constructibles et restent en zone agricole ou naturelle. Il s'agit notamment des prolongements des zones d'activités de Gellainville et de Morancez, et des espaces prévus au schéma de cohérence territoriale situés entre Morancez et Le Coudray.
- 1-3- **Le prolongement de la zone d'activités de Gellainville** juste au sud de la Rn 154, option qui figure au Pos (zone 1 NAX), est à nouveau affiché au Plu.
- 1-4- Les élus affirment que **le développement** à court, moyen et long terme sera prioritairement établi **plein sud de la commune**, entre la Rd 105, la Rd 935 et la Rd 29 : le plan local d'urbanisme traduira cette volonté. Un réseau de voies assurera la cohérence de ces extensions à plus long terme en liaison avec le nord de la commune, le centre ville et Morancez, se raccrochant à l'urbanisation prévue autour du lieu-dit Chavannes (au Coudray et à Morancez) et devra anticiper le ou les points de franchissement de la rocade.
- 1-5- Les élus veulent garder à leur commune son **unité** et sa **cohérence** : les extensions se feront à la fois en continuité du centre ville et en urbanisant de nouveaux espaces comme La Butte Cordelle. Nécessairement cadré, le **renouvellement urbain** sera favorisé pour optimiser les coûts supportés par la collectivité pour la voirie et les réseaux.
- 1-6- Les élus veulent poursuivre :
 - un **urbanisme pensé**, réfléchi à long terme et réalisé en place sans précipitation, qui favorise la mixité sociale et privilégie le secteur résidentiel,
 - leur **politique de mixité sociale** et s'engagent à l'occasion des nouveaux programmes de construction à réduire le déséquilibre de logements sociaux pour atteindre le seuil minimum de 20 % et respecter les objectifs fixés par le programme local de l'habitat,
 - l'aménagement d'**espaces publics qualitatifs** s'insérant dans une trame verte propre au Coudray et se raccordant aux communes voisines,
 - la mise en valeur **des richesses paysagères** : rivière, vallées, boisements, etc

2 . Une commune qui vit et ne vieillit pas

- 2-1- Une commune qui vit est une commune qui se développe : les élus souhaitent une croissance démographique moyenne et continue. Cette croissance peut raisonnablement être évaluée, en moyenne ramenée sur une période de dix ans, à un gain annuel de 30 à 35 logements environ. Cette croissance doit se faire sans à-coup, de façon que les équipements collectifs l'absorbent sans heurt (pour tenir compte de la capacité des équipements scolaires en particulier).
- 2-2- Les élus ont comme **priorité de terminer l'urbanisation du centre ville** et de le faire vivre avec l'installation de nouveaux commerces et services de proximité.
- 2-3- Les élus souhaitent rendre possibles les actions suivantes :
- **développer les équipements collectifs** à l'usage de la population et en particulier ceux destinés à l'enfance et à la jeunesse ;
 - renforcer l'attractivité de la commune en y accueillant des **activités cohérentes avec l'habitat** (commerce, service et artisanat) tout en gardant la priorité des installations commerciales pour le centre ville ;
 - mener à bien des **projets** d'intérêt général comme par exemple une bibliothèque, des équipements sportifs, un centre de loisirs sans hébergement ;
 - conforter l'offre en **espaces verts** de détente.

3 . Préserver l'image d'une commune verte au cœur de l'agglomération

- 3-1- Présentant les avantages de la ville et de la campagne, Le Coudray est une commune verte périurbaine qui doit continuer à densifier intelligemment son habitat tout **en maintenant le calme et la tranquillité**. En un mot, Le Coudray veut conserver et poursuivre la qualité de vie et d'environnement qu'elle a su privilégier depuis le début de son développement.
- 3-2- Cette commune où il fait bon vivre, en préservant son cadre, a su rester **verdoyante**. Les grands espaces libres et les coulées vertes lui donnent un caractère affirmé restant à échelle humaine et constituant un **poumon vert dans l'agglomération**. Des opérations simples comme le chemin de Couppe ont montré la voie d'un urbanisme social et accueillant pour tous, peu gourmand en foncier et néanmoins qualitatif. Cette voie a été suivie pour l'opération du chemin de Baudran. Des lotissements qui auraient pu être banals et sans intérêt sont très agréables parce qu'ils permettent la circulation de tous, parce qu'ils offrent des vues lointaines, parce que leurs espaces collectifs sont de qualité : les Copeaux, les Vallées et les Coteaux sont un bon exemple de ce que les élus veulent promouvoir comme forme urbaine résidentielle.
- 3-3- Le Coudray s'est doté d'un **réseau de circulations douces** : pistes cyclables et promenades piétonnes. Le plan local d'urbanisme rendra possible l'extension de ce réseau, notamment en liaison avec les communes voisines et pour résoudre les solutions de continuité internes au Coudray. Accès futur à La Butte Cordelle, poursuite de la liaison entre le stade et la vallée de l'Eure en franchissant le bois des Roches sont quelques-uns des projets envisagés à court terme. Le plan local d'urbanisme s'inscrit aussi dans le cadre du **plan vert** de Chartres Métropole.
- 3-4- La *densification* ne passera pas par des logements en hauteur : les **hauteurs des constructions** nouvelles seront à l'échelle et de la ville et de ses différents quartiers. Les élus veulent que le renouvellement urbain, la construction en cœur d'îlot ou la densification soient réalisés de façon cohérente et privilégie l'intimité des logements et des jardins.

- 3-5- Le plateau offre des **vues sur la cathédrale** dont les élus souhaitent poursuivre la mise en scène comme cela a déjà été fait dans l'opération des Larris, par exemple.
- 3-6- L'Eure, les vallées, les coteaux, les boisements nombreux (Bel Air, les Gaudinières, les Roches...) le **patrimoine naturel** du Coudray est cher à ses habitants : les élus veulent maintenir sa préservation tout en autorisant sa mise en valeur et son ouverture à la promenade. La préservation d'espaces non bâtis mis en réseau tels que des boisements, des espaces ouverts, des bords de rivière, des parcs et jardins... concourra à prendre en compte la **biodiversité**.
- 3-7- Le **patrimoine bâti sera mis en valeur** dans les quartiers anciens, qu'il s'agisse d'édifices publics ou privés, parce qu'il participe à la qualité du paysage urbain. Il en ira de même des murs de clôture les plus intéressants.

4 . Renforcer l'activité économique

- 4-1- L'accueil de nouvelles activités au **Cm 101** sera poursuivi, sous l'égide de Chartres Métropole.
- 4-2- La zone d'activités de Gellainville pourra être amenée à se développer vers Le Coudray : les élus veulent **anticiper sur ce très long terme** et intégrer des réflexions dans cette direction.
- 4-3- L'installation des **services de proximité** (commerces, service et artisanat) au sens large sera privilégiée au centre ville.

5 . Mettre en œuvre des projets réalistes

- 5-1- L'aménagement du secteur de **La Butte Cordelle** est l'une des priorités du plan local d'urbanisme : mixité urbaine (logements individuels, logements collectifs), logements sociaux, diversité des occupations et utilisations du sol et qualité des espaces publics en seront les points forts.
- 5-2- Le plan local d'urbanisme autorisera la **mise en valeur du bois des Roches** et la poursuite de **l'acquisition du bois des Gaudinières**.

6 . Améliorer la vie de tous

- 6-1- Si la prise en compte du **développement durable** est au Coudray une constante, les aspects suivants seront particulièrement inscrits dans le document d'urbanisme :
- la protection du **paysage**,
 - la lutte contre les **nuisances sonores** (en particulier celles de la rocade et de l'autoroute),
 - la **mixité sociale** (notamment en variant la typologie des opérations de logements, en rapprochant les réseaux de transports en commun des logements),
 - l'accès de tous aux réseaux de communications numériques,
 - l'économie d'énergie et la lutte contre les gaz à effet de serre (Ges) en autorisant les bâtiments économes en énergie, en privilégiant les liaisons douces, en créant des commerces en centre ville...
- 6-2- La prise en compte des éléments de patrimoine suivants confortera l'identité du Coudray :

- **patrimoine paysager et végétal** : les points de vue sur la cathédrale depuis les quartiers d'habitat, le parc du Gord, les bois des Gaudinières, des Roches et de Bel Air, l'Eure et ses berges...
- **patrimoine bâti** : le centre village et son bâti ancien, les constructions typiques, le patrimoine vernaculaire (c'est-à-dire local), certains murs de clôture et des constructions définissant une ambiance restée rurale...

- 6-3- La **mise en valeur paysagère de la rocade** de Chartres : le Plu rendra possible cette action vivement souhaitée par la commune.
- 6-4- La réalisation d'équipements collectifs, (exemple : poursuite de circulations douces, extension du cimetière...), sera facilitée notamment en instaurant des emplacements réservés.
- 6-5- Le **stationnement** anarchique des voitures sur le domaine public est devenu une plaie : il sera exigé un nombre de places de stationnement sur les parcelles correspondant à la réalité constatée au Coudray, qu'il s'agisse de logements individuels ou collectifs, ou de commerce.
- 6-6- Enfin, la prise en compte du **risque inondation** permettra de prendre en compte la sécurité des personnes, des biens et de l'environnement.
