

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

Plu arrêté le 14 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

Orientations d'aménagement et de programmation

Date :

29 novembre 2012

Phase :

Approbation

2b

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

Jean-Paul **Porchon**, architecte, 3, rue du Frou 28000 Chartres tél : 02 37 34 55 17 fax : 02 37 30 83 45

1 – Le secteur de développement urbain de la Butte Cordelle

1.1. Quelques éléments d'analyse

- Surface :

- Le site s'inscrit dans un rectangle d'environ 400 m x 650 m soit 26 hectares.

- Limites, occupations du sol et routes

Les limites du secteur de la butte Cordelle au sud du Coudray sont marquées par :

- au nord, la route départementale 105 dénommée rue de La-Vieille-Église dans la moitié ouest et la Rd 29, rue de Voves, dans la moitié est ;
- au sud, la rocade de Chartres ;
- à l'ouest, un secteur de pavillons, la rue des Bellangères, et l'ancien site militaire récemment réhabilité par la communauté d'agglomération, le centre mobilisateur 101 où se trouve la chapelle des Barbelés inscrite à l'inventaire des monuments historiques ;
- des parcelles boisées en arrière de la rue des Bellangères
- le terrain réservé pour l'extension du cimetière rue de La-Vieille-Église ;
- à l'est, le carrefour de liaison vers la rocade donc vers la sortie est de Chartres, vers l'autoroute A 11 (direction Paris et Tours), vers l'hôpital et vers le bourg.

Relief :

Le relief est faible mais sensible, plus élevé à l'est et au sud, une pente douce régulière vers le nord est.

Végétation :

La plaine dévolue à la grande culture couvre l'ensemble du site ; il n'existe aucune construction. Les arbres se confondent et marquent certaines des limites du site.

- les boisements à l'ouest,
- l'alignement de platanes le long des rues de La-Vieille-Église et de Voves.

Vues :

L'orientation générale de la plaine, avec une pente vers le nord et le nord-est, autorise des vues remarquables vers la cathédrale de Chartres.

Deux axes de vues vers le monument sont identifiés et reportés sur le schéma :

- axe des Larris qui ne concerne pas le secteur,
- axe du stade qui longe le Cm 101.

Échelle urbaine :

Une comparaison sommaire de l'emprise générale du site avec :

- le quartier des Copeaux et des Vallées, dont la surface en forme de trapèze a été urbanisée par un succession de lotissements pour la même superficie, présente une capacité de 250 logements sous forme de maisons individuelles, avec une couverture totale et assez homogène ;
- la Zac des Larris, constituant le centre ville du Coudray en fin d'aménagement, correspond seulement au cinquième de la superficie de la Butte Cordelle avec une capacité de l'ordre de 400 logements.

1.2 . Les orientations d'aménagement de la Butte Cordelle

L'extension du Coudray vers le sud se comprend comme la conquête d'un site vierge. Vaste espace apparemment vide et libre de contraintes particulières mais riche de possibilités qu'il faut faire émerger :

- la proximité du bourg, mais la route départementale 105 est une coupure forte et très fréquentée,
- l'adossement à la rocade, mais le franchissement doit être anticipé et organisé,
- le relief doux exposé au nord est frappé des vents d'ouest, mais les vues vers Chartres et la cathédrale sont attirantes et majestueuses.

Un quartier au croisement de deux axes.

Prolonger l'urbanisation de la ville se fait en assurant la **continuité avec le bourg ancien**. Pour cela, le centre de gravité du quartier futur occupe la frange nord-est du site, **de part et d'autre d'une avenue** qui remplacera les routes départementales 105 et 29 (rue de Voves pour partie et rue de La-Vieille-Église), perdant ainsi un caractère de voie de contournement au profit de l'ambiance d'une avenue irriguant le nouveau quartier.

La structure viaire (c'est-à-dire l'organisation des voies) ne doit **pas être raccordée** sur le carrefour **giratoire de la Rd 29** à l'est : il faut éviter l'effet d'aspiration des grandes voies de communication et privilégier les liaisons directes avec et à travers les parties urbanisées, centre ancien du Coudray notamment, pour renforcer l'insertion du nouveau quartier. Par son organisation, chaque quartier du Coudray doit contribuer au fonctionnement de la ville. Inversement, le centre ville des Larris doit offrir la proximité de ses services aux quartiers nouveaux.

Pour concrétiser ce parti, la **liaison directe** avec le centre ville par le prolongement sud de la **place de l'Abbé-F.-Stock** s'impose.

Le centre de gravité du quartier futur sera donc installé au **croisement** de l'actuelle Rd 29 – dénommée rue de Voves–, future *avenue* est-ouest et d'un cheminement piéton (voire cycles) nord-sud qui conduit directement au centre ville via le vieux Coudray, en passant près de l'église Saint-Julien. Parmi les hypothèses de liaison envisagées, celle qui est privilégiée est identifiée sur le plan. Le futur quartier deviendra un pôle urbain secondaire avec son avenue déjà plantée, ses carrefours et ses façades bâties. L'animation de ce quartier imposera une vitesse réduite renforçant ainsi la sécurité routière.

Ce quartier doit également être relié aux activités économiques qui se développent autour des bâtiments du Cm 101.

La trame végétale prévue par le plan vert et par le plan local d'urbanisme cerne le territoire à aménager sans le clore et sans laisser ce qui pourrait apparaître comme *l'arrière* du Cm 101. Un chemin cycles et piétons reliera le futur quartier à la rue des Bellangères. En effet, une liaison « habitat-travail » s'organise simplement par le prolongement naturel des voies internes du Cm 101, qui deviennent des rues *ordinaires* de la ville.

La **liaison** des deux espaces, le **Cm 101** et le futur quartier de la **Butte Cordelle**, doit être **particulièrement bien étudiée**. Il ne faut pas que l'on passe des fonds de parcelles à usage d'activité aux fonds de parcelles à usage d'habitat ; bien au contraire, c'est la **continuité d'ambiance** qui est recherchée.

Le prolongement de ce **quartier très organisé vers l'est**, d'une part, et **une densification au long de la Rd 29** (en particulier dans la partie de la rue de Voves entre la rue des Vergers et la

rue de l'Ancienne-Mairie), d'autre part, vont établir les continuités urbaines et le cadre –ou la trame primaire– retenus pour structurer l'urbanisation de la Butte Cordelle.

La salle Gérard-Philippe devra être rattachée à ce quartier. Une capacité à bâtir existe à l'est de la salle ; par contre, à l'ouest, au droit des terrains de sport jusqu'au cimetière, aucun obstacle ne doit modifier les vues remarquables dont profiteront les opérations de construction prévues au sud de la rue de La-Vieille-Église. La pente générale du terrain et la forte attraction de la cathédrale devront guider l'organisation de détail de ce secteur.

La **nuisance sonore** de la rocade et de l'autoroute doit être réduite pour donner à ce quartier du confort. Par exemple, un relief artificiel -*confisquant* les vues de la cathédrale de la rocade, permettra l'aménagement d'une promenade longeant ce relief à mi-pente côté nord.

Le franchissement de la rocade se trouve dans le prolongement du cheminement nord-sud qui conduit directement au centre ville des Larris.

Les espaces intermédiaires non bâtis constituent des **réserves à terme**.

Objectifs de mixité sociale : dans tout le secteur de la Butte Cordelle correspondant en grande partie à la zone 2AU, la proportion de logements sociaux sera au moins égale aux objectifs fixés par la loi et par le programme local de l'habitat. Dans ce secteur, les densités de logements seront compatibles avec les densités minimales inscrites dans les orientations du programme local de l'habitat.

2– La sauvegarde des centres anciens

Le bourg et les hameaux anciens conservent encore des caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles des noyaux bâtis anciens ruraux : continuité minérale sur rue, assurée par l'alternance de bâti et de murs, implantation préférentielle à l'alignement de la voie et en limites séparatives, architecture traditionnelle présentant une simplicité de volumes et utilisant fréquemment la brique dans ses décors ponctuels.

Le plan local d'urbanisme permet la sauvegarde de ces centres anciens par la **conservation des fronts bâtis** rue du 18-août, rue Marceau, rue de Voves et rue de l'ancienne mairie ; le Plu repère au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme les éléments architecturaux les plus remarquables. Enfin l'implantation à l'alignement des voies et en limite séparatives est rendue possible par le Plu.
