

Commune de

Le Coudray

(Eure-et-Loir)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Prescription de l'élaboration du Plu
le 19 décembre 2005

Plu arrêté le 17 décembre 2007

Plu approuvé le 22 décembre 2008

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 22 décembre 2008
approuvant le plan local
d'urbanisme de la commune du
Coudray

Le maire,

DOSSIER

Date :

19 décembre 2008

Phase :

Approbation

Mairie du **Coudray** 32 rue du Gord, 28630 Le Coudray

Tel. : 02 37 28 17 14 / fax : 02 37 30 17 60

Thierry **Gilson** architecte-paysagiste 2, rue des Côtes 28000 Chartres

Tél. : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 76 87 / e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

LE COUDRAY

Élaboration du plan local d'urbanisme

Composition du dossier

1. Rapport de présentation

2 a. Projet d'aménagement et de développement durable

2 b. Orientations d'aménagement

3. Règlement

4. Plans de zonage

- | | |
|----------------------------|---------|
| 4.1 Ensemble de la commune | 1/5 000 |
| 4.2 Le centre ville | 1/2 000 |

5. Servitudes d'utilité publique

- | | |
|--|----------|
| 5.1 Fiches de servitudes d'utilité publique | |
| 5.2 Plan des servitudes d'utilité publique | 1/10 000 |
| 5.2b Plan du périmètre monument historique modifié | 1/10 000 |

6. Annexes

Annexes sanitaires

- | | |
|--|---------|
| 6.1 Notice technique | |
| 6.2 Plan des réseaux d'assainissement | 1/5 000 |
| 6.3 Plan des réseaux d'adduction d'eau potable | 1/5 000 |

Annexes

- | | |
|--------------------------|----------|
| 6.4 Plan des contraintes | 1/10 000 |
|--------------------------|----------|

Commune de
LE COUDRAY
(Eure-et-Loir)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Prescription de l'élaboration
du Plu le 19 décembre 2005

Plu arrêté le 17 décembre 2007

Plu approuvé le 22 décembre
2008

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
22 décembre 2008

arrêtant le plan local
d'urbanisme de
la commune de

Le maire,

Rapport de présentation

Date :

19 décembre 2008

Phase :

Approbation

1

Mairie du Coudray 32 rue du Gord, 28630 Le Coudray

Tel. : 02 37 28 17 14 / fax : 02 37 30 17 60

Thierry Gilson architecte-urbaniste, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

tél : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr

PREMIÈRE PARTIE Généralités	I-page4
1.1 - Le plan local d'urbanisme	I-page5
1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique	
1.1.2 - Contenu	
1.1.3 - Processus d'élaboration, historique de la procédure	
1.1.4 - Motifs de la révision	
1.2 - Présentation générale de la commune	I-page6
1.2.1 - Situation géographique	
1.2.2 - Rappel historique	
1.2.3 - Contexte intercommunal	
DEUXIÈME PARTIE Diagnostic socio-économique	II-page10
2.1 - La population	II-page11
2.1.1 - Évolution de la population	
2.1.2 - Répartition de la population par tranches d'âges	
2.1.3 - Évolution de la taille des ménages	
2.2 - Le logement	II-page12
2.2.1 - État du parc existant	
2.2.2 - Dynamique de la construction	
2.3 - Le foncier	II-page14
2.3.1 - Foncier et habitat	
2.3.2 - Foncier et activités	
2.3.3 - Foncier disponible	
2.4 - Les activités, l'emploi	II-page17
2.4.1 - Population active	
2.4.2 - Structure et dynamisme de l'activité agricole	
2.4.3 - Activités commerciales, artisanales et industrielles	
2.4.4 - Services et équipements	
2.4.5 - Le tourisme	
2.5 - Les réseaux techniques	II-page20
2.5.1 - Circulation / transport	
2.5.2 - Alimentation en eau potable	
2.5.3 - Assainissement	
2.5.4 - Collecte et traitement des déchets solides	
TROISIÈME PARTIE Diagnostic environnemental et paysager	III-page23
3.1 - Données naturelles du site	III-page24
3.1.1 - Climatologie	
3.1.2 - Relief et géologie	
3.1.3 - Hydrographie	
3.1.4 - Végétation	
3.1.5 - Ressources naturelles	
3.2 - Paysage rural et urbain	III-page30
3.2.1 - Les unités paysagères	
3.2.2 - Le mode d'occupation des sols	
3.2.3 - Les formes urbaines par typologie	
3.2.4 - Le patrimoine bâti	
3.3 - Risques et nuisances	III-page34
QUATRIÈME PARTIE Hypothèses et objectifs d'aménagement	IV-page35
4.1 - Le projet de la commune	IV-page36
4.1.1 - Explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable	
4.1.2 - Les perspectives démographiques	
4.1.3 - Les perspectives économiques	
4.1.4 - L'organisation spatiale souhaitée	
4.1.5 - La politique d'équipements	
4.2 - Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	IV-page40
4.2.1 - Découpage du territoire	
4.2.2 - Évolution du document d'urbanisme, du Pos au Plu	
4.2.3 - Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	
CINQUIÈME PARTIE Les incidences des orientations du plan local d'urbanisme sur l'environnement	V-page45

5.1 – Incidences du Plu sur l’environnement

5.2 – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l’environnement

PREMIÈRE PARTIE

Généralités

1.1 - Le plan local d'urbanisme

1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace (article L. 110 du code de l'urbanisme).

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

La loi Sru (solidarité et renouvellement urbains) a été publiée en décembre 2000. Elle concerne de nombreux domaines tels que l'urbanisme, les logements et les transports. Dans le domaine de l'urbanisme, elle a pour objectif principal de renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales et de lutter contre l'étalement urbain. Pour atteindre ces objectifs, les outils juridiques de l'urbanisme ont été modifiés. Ainsi, les schémas directeurs (à l'échelle de l'agglomération) deviennent des Scot (schémas de cohérence territoriale), et surtout les Pos (plans d'occupation des sols) deviennent des plans locaux d'urbanisme. La loi Urbanisme et habitat, publiée le 2 juillet 2003, a corrigé certaines dispositions de la loi Sru.

Mais au fait qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?

Le plan local d'urbanisme est un document de planification urbaine, c'est-à-dire d'organisation du territoire communal. Il régit notamment l'obtention des permis de construire.

Le plan local d'urbanisme a deux grands objectifs :

- présenter le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, en cherchant en particulier à lutter contre l'étalement urbain (ne pas gaspiller de terrain), trouver un bon équilibre entre le bourg et la campagne, diversifier les fonctions dans les différents quartiers (mélanger habitat, travail, loisirs). Le projet d'aménagement et de développement durable peut aussi proposer des actions visant à la préservation de l'environnement : protection de la faune et de la flore, gestion efficace des déchets (collecte, tri et recyclage), lutte contre les pollutions de l'air, du sol et de l'eau, utilisation de transports non polluants etc.

- présenter le projet urbain de la commune. Cela peut passer par l'aménagement de l'espace public, la mise en place de nouvelles zones constructibles, la réhabilitation du bâti, l'amélioration des entrées du village, la protection et la mise en valeur du paysage, l'amélioration du cadre de vie etc. Il définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain : il permet de dire ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

1.1.2 – Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

- un rapport de présentation qui expose l'état actuel, les objectifs principaux de la collectivité et justifie les dispositions prises ;
- un projet d'aménagement et de développement durable ;
- des orientations d'aménagement, facultatives, qui précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière ;
- un règlement qui édicte les contraintes que doivent respecter toutes les nouvelles constructions ;
- des documents graphiques (plan de zonage, carte de situation...).

Il est accompagné d'annexes telles que les annexes sanitaires, les servitudes d'utilité publique etc.

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation de réunion publique d'information, la mise à disposition du public des documents tout au long de l'élaboration du projet et d'un cahier où chacun peut exprimer son avis et formuler des observations.

1.1.3 - Processus d'élaboration, historique de la procédure

Le plan d'occupation des sols initial a été approuvé le 9 juillet 1986, révisé une première fois en 1996, et modifié en 1997 et 2000.

C'est donc la deuxième révision du document d'urbanisme.

1.1.4 - Motifs de la révision

La municipalité a prescrit la deuxième révision de son Pos le 19 décembre 2005. Cette décision s'inscrit dans la continuité des aménagements précédemment réalisés dans la commune. L'aménagement du plateau des Larris étant en partie effectué et celui du secteur des Vallées terminé, l'objectif de la commune est de définir les orientations d'aménagement des zones à urbaniser définies au Pos actuel et les perspectives d'évolution des zones agricoles.

Les enjeux du Plu seront de concilier la pression foncière avec la conservation et la mise en valeur des espaces naturels, et avec le renforcement de la protection des tissus bâtis existants.

1.2 - Présentation générale de la commune

(D'après le rapport de présentation, élaboration du Pos, Dde d'Eure-et-Loir, mai 2000)

1.2.1 - Situation géographique

La commune du Coudray est située dans l'agglomération de Chartres, au sud de celle-ci. Elle dépend de l'arrondissement de Chartres et du canton de Chartres sud-est. Sa population s'élevait à 2884 habitants en 1999 pour une superficie de 552 hectares. Sa densité est faible : 5,2 habitants/hectare.

La commune est séparée de Chartres au nord par la Rd 339/8 et de Gellainville à l'est par la Rn 154 ; elle est limitée à l'ouest par la vallée de l'Eure.

La commune bénéficie d'un bon réseau routier : la Rn 123, la Rn 154 Chartres-Orléans, la Rd 935 Chartres-Patay et les Rd 29, 105, 105/7, 339/7 et 339/8. Elle est aussi traversée par l'autoroute A 11 dont les accès les plus proches sont Chartres-est ou Thivars.

1.2.2 - Rappel historique

D'après les informations du site de la commune

Les appellations anciennes du Coudray datant des XII^e et XIII^e siècles seraient *Coldretum*, *Coldrailum*, *Coldreium*, *Coudreium*.

L'église aurait été dans des temps anciens placée sous le patronage de Saint-Thibault-des-Vignes. Le cartulaire du Grand Beaulieu fait état de la paroisse de Saint-Julien-du-Coudray en 1220. La fête communale actuelle de la deuxième quinzaine d'août s'appelle encore la Saint-Julien.

Le Coudray était à cette époque une paroisse vassale de Chartres.

L'église fut incendiée en 1568 par les Huguenots de l'armée de Condé qui, ayant échoué dans le siège de Chartres, se vengèrent sur les environs. La maladrerie du Grand Beaulieu situé dans le quartier appelé aujourd'hui Grand Séminaire fut incendiée à cette occasion.

D'anciennes mentions (1205) font état d'un moulin des Comtes, *Molendinum Comitum* à l'emplacement de l'actuel moulin Lecomte. Le Coudray comptait aussi le moulin des Comtes du Gord, *Molendinum Comitum Gordeis* (1215) et le moulin des Comtes de Chartres, *Molendinum Comitum Carnotensis* (1248).

Ce moulin des Comtes de Chartres était le moulin « banal » de la ville de Chartres où tous les boulangers et pâtisseries de la ville devaient se fournir. Il a été acquis par les abbesses de l'abbaye de l'Eau à Ver-les-Chartres au XVI^e siècle, puis fut vendu comme bien national à la Révolution. Plusieurs propriétaires se succédèrent avant que la famille Viron actuelle propriétaire ne l'achète en 1928.

Le château du Gord (lieu-dit Le Guort vers 1250) a été construit vers 1680 et servait de château relais aux seigneurs en promenade. Le « parc », (propriété boisée le long de la Rd 935), la demeure du Gord et ses dépendances constituaient une seule propriété que traversait l'actuel chemin rural du Moulin-Lecomte. Le mot « Gord » signifierait pêcherie entourée de pieux, issu du norrois (langue nordique), et « Gardr » : clôture. Des pêcheries étaient en effet couramment installées auprès des moulins.

Tous les coteaux étaient plantés de vignes. Ce n'est qu'après la destruction du vignoble par le phylloxera vers 1870, que l'agriculture évolua vers la céréaliculture.

Historiquement l'urbanisation s'est faite autour du bourg, le long des voies de communication du hameau des Chaises et du hameau du Gord. L'habitat ancien présent dans ces quartiers se caractérise par des constructions implantées à l'alignement des voies, d'anciens corps de ferme et des bâtiments d'activités, principalement artisanales.

C'est sous l'égide du président Desouches que la Saedel a mené une réflexion sur le devenir du Coudray, il y a quelque vingt ans de cela ; c'est l'urbaniste Claude Leloup qui avait été missionné pour mettre en forme ce projet. C'est notamment le projet d'accès au nouvel hôpital qui a été l'élément déclencheur : les services de l'État avaient en effet imaginé de relier par une voie express le site des Trois-Ponts au nouvel hôpital ce qui aurait pour effet de couper toute la commune (déjà corsetée par la rocade). Étienne Bordet, élu municipal, avait également initié la mise au point d'un « plan vert » pour sa commune ; c'est le paysagiste Bertrand Lanctuit qui l'a mis en forme. L'outil qui a permis de réaliser ces actions a été le premier plan d'occupation des sols du Coudray et la zone d'aménagement concerté, la commune refusant d'emblée l'outil lotissement. Dès l'origine, le projet Leloup a toujours fixé un nouveau centre bourg, lequel est l'actuelle zone d'aménagement concerté (Zac) dont la cohérence est assurée par une mission d'architecte conseil confiée à Jean-Paul Porchon.

1.2.3 - Contexte intercommunal

Le Coudray appartient à la **communauté d'agglomération de Chartres**, Chartres Métropole, qui comprend sept communes, Chartres, Champhol, Le Coudray, Lèves, Lucé, Luisant et Mainvilliers.

La commune est située dans le périmètre du **schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine** (Scot). Le Scot de l'agglomération chartraine (39 communes) a été prescrit le 18 octobre 1997, arrêté le 20 octobre 2000 et approuvé le 10 décembre 2001. La révision du Scot a été prescrite le 18 novembre 2002 par le Syndicat Mixte d'Études et de Programmation et approuvée le 15 mai 2006



