

QUATRIÈME PARTIE

Hypothèses et objectifs d'aménagement

4.1 – Le projet de la commune

4.1.1 – Explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable

Les choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable sont issus des diagnostics socio-économique, environnemental et paysager ainsi que des objectifs de la commune en matière de protection de l'environnement et de développement économique et urbain.

Les choix exprimés par le projet d'aménagement et de développement durable sont ainsi de :

- poursuivre un urbanisme réfléchi et sans précipitation qui tienne compte des équipements notamment scolaires,
- prévoir une croissance moyenne et continue,
- préserver l'image d'une commune verte au cœur de l'agglomération,
- renforcer l'activité économique,
- mettre en œuvre des projets réalistes : aménagement du Cm 101, renforcement d'un pôle d'activités tertiaires, prévision du développement de la zone d'activités de Gellainville, ...
- améliorer la vie de tous en prenant en compte le développement durable, en prévoyant du stationnement, en identifiant des éléments du patrimoine, en mettant en valeur le paysage, en réalisant des équipements collectifs et en prenant en compte les risques comme l'inondation.

4.1.2 – Les perspectives démographiques

La commune souhaite une croissance 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 (écoles en particulier).

C'est ainsi une centaine d'habitants supplémentaires que la commune souhaite accueillir par an.

Cette augmentation de population proviendra d'abord des opérations d'urbanisation déjà engagées. En effet, l'augmentation à court et moyen termes des différentes zones d'urbanisation déjà programmées peut être estimée ainsi : dans la Zac du centre ville 96 logements ont été livrés en 2007, 71 sont en cours de livraison et 91 autorisés en 2008 et il est prévu environ 200 logements pour la terminer. Une des priorités communales est bien de finir le centre ville.

4.1.3 – Les perspectives économiques

La commune du Coudray souhaite renforcer ses activités économiques. Ainsi les dispositions du Plu prévoient-elles de :

- maintenir et développer les zones d'activités existantes ;
- permettre le réaménagement, sous l'égide de Chartres Métropole, du Cm 101 ;
- renforcer un pôle d'activités tertiaires aux abords de la nouvelle salle des ventes, en bordure de la rocade ;
- anticiper le développement de la zone d'activités de Gellainville vers le Coudray ;
- privilégier l'activité de services de proximité (commerce, service et artisanat) au sens large au centre ville. Des commerces sont prévus en rez-de-chaussée de la Zac du centre ville.

4.1.4 – L'organisation spatiale souhaitée

La commune souhaite conserver son unité et sa cohérence : les extensions se feront à la fois en continuité du centre bourg et en prévoyant l'urbanisation de nouveaux espaces comme La Butte Cordelle.

- Le **renouvellement urbain** sera favorisé afin d'optimiser les coûts supportés par la collectivité pour la voirie et les réseaux. Du renouvellement urbain est notamment prévu autour de l'église Saint-Julien -mise en place d'un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'espaces publics et de logements- et le long du chemin rural n° 2 dit du Gord.

- Les secteurs de développement urbain

La commune du Coudray n'a pas prévu de secteur de développement urbain à court terme à dominante d'habitat, sa priorité étant de terminer le centre ville, la Zac des Larris. La commune souhaite aussi maîtriser parfaitement l'extension de ses équipements tant les réseaux techniques que les équipements scolaires.

La commune souhaite poursuivre sa politique de mixité sociale et intégrer au moins 20 % de logements sociaux dans les différentes opérations à venir : c'est pour cette raison qu'une proportion de logements sociaux est imposée en 2AU à la Butte Cordelle.

Les deux secteurs de développement urbain à long terme sont :

- le secteur de la Butte Cordelle qui recouvre une superficie de 29 hectares. La description des principes d'aménagement de ce secteur figure dans la pièce 2B «Orientations d'aménagement».
- le secteur des Perruches à dominante d'activités d'une superficie de 10,9 hectares. Ce secteur est prévu en coordination avec la zone d'activités de Gellainville.

Ces secteurs pourront être ouverts progressivement à l'urbanisation après modification ou révision du Plu.

4.1.5 – La politique d'équipements

La commune du Coudray entend poursuivre sa politique d'équipements collectifs et notamment :

- le réaménagement du Cm 101,
- la consolidation de la trame verte communale,
- la poursuite de la réalisation de circulations douces en cohérence avec les circulations douces des communes voisines comme celles de Chartres ou de Luisant
- l'extension de l'école (par un emplacement réservé),
- et la réalisation d'un centre de loisirs sans hébergement (par un emplacement réservé).

Pour réaliser ses objectifs en matière d'équipements publics et d'intérêt collectif, des emplacements réservés sont instaurés :

01. Aménagement d'espace public et de logements
02. Création d'un pan coupé à l'angle de la rue du Gord et de la voie d'accès au lieudit «les Copeaux»
03. Trouée verte entre la Rd 935 et la vallée de l'Eure (Moulin Lecomte)
04. Aménagement des berges de l'Eure
05. Aménagement du complexe sportif et de loisirs (extension)
06. Aménagement de sécurité (giratoire Gaudinières)
07. Réalisation d'une zone verte de détente et de loisirs (Les Gaudinières)
08. Création du nouveau cimetière, équipements publics et parkings
09. Élargissement pour mise à l'alignement de la Rd 105
10. Aménagement d'une zone verte en bordure de la Rd 29 (Les Vergers) et création de logements
11. Aménagement d'espaces publics et création de logements
12. Aménagement d'espace public et de logements
13. Aménagement de sécurité rue de la mairie - rue des Chaises
14. Extension du groupe scolaire
15. Élargissement pour mise à l'alignement de la rue des Chaises
16. Alignement du chemin rural dit «des Larris», accès, stationnement, centre aéré
17. Aménagement d'espace public et de logements ; emplacement réservé instauré sur l'habitation isolée située à mi-coteau entre la Zac et l'école Léonard de Vinci destiné à des espaces verts et des logements sociaux
18. Aménagement de carrefour et de trame verte
19. Aménagement pour mise à l'alignement de la rue du 18-Août
20. Extension d'équipement collectif, extension de la zone d'activités et stationnement
21. Aménagement de la zone d'activités

Le bénéficiaire de tous les emplacements réservés est la commune.

Révision du plan local d'urbanisme
LE COUDRAY

Découpage du territoire en zones : comparaison entre le zonage du Pos actuel et celui du projet de Plu

Type de zones	Zones du Pos actuel		Type de zones	Zones du Plu	
zones urbaines	UA	Centre de la commune	zones urbaines	Ua	Centre bourg ancien
	UAb	Secteur soumis au bruit		Ub	Extension urbaine
	UB	- Parties du territoire consacrées à l'habitat à l'exception du centre du village		Ua	Centre ancien, hameau des Chaises et du Grand Séminaire
	UBa	- Zone correspondant au hameau des Chaises et du Grand Séminaire		Ub	Extension urbaine
	UBb	- Zone correspondant au hameau du Gord, partie des Copeaux et aux constructions anciennes en bordure de la Rd 935 en limite de Morancez		Uba	Secteur d'extension urbaine linéaire ancienne correspondant aux : partie des Copeaux, et aux constructions en bordure de la Rd 935 en limite de Morancez, aux lieux-dits Les Gaudinières, Les Bellangères, le Clos Saint-Julien et les Mariettes
	UBc	- Zone correspondant aux lieux-dits Les Gaudinières, Les Bellangères, le Clos Saint-Julien et les Mariettes		Uc	Zone du centre ville et d'habitat collectif
	UBd	- Zone correspondant au lieu-dit Le-Parc		Uca	Secteur des Bardeaux
	« br »	- Secteurs soumis au bruit		Ucb	Secteur du Gord
	ZAC			Ueh	Zone réservée aux équipements collectifs de type hospitalier
	UC	Zone correspondant à une opération d'habitat collectif au lieu-dit Les Bardeaux (Rd 29)		Ub	Extension urbaine
	UD	Zone correspondant à une opération de logements individuels superposés au Gord		Ue	Zone réservée aux équipements collectifs et aux logements collectifs
	UE	Zone correspondant aux établissements hospitaliers		Ux	Zone réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales
	UG	Zone située aux lieux-dits Les Vallées, Les Copeaux, Les Bardeaux et destinée à l'habitat		Uxa	Secteur réservé aux activités tertiaires
	UL	Zone située au lieu-dit Les Larris et destinée à l'habitat			
US	Zone destinée aux équipements sportifs, culturels et de loisirs				
UX	- Zone destinée à recevoir des constructions à caractère industriel, commercial et artisanal				
UXa	- Secteur correspondant aux emprises de l'autoroute A11 et de la Rn 123				
UXb	- Secteur correspondant essentiellement à l'ancienne zone militaire, destinée à l'artisanat et aux petites et moyennes entreprises				
« br »	- Secteurs soumis au bruit				
zones naturelles ou non équipées	INA	- Zone d'urbanisation future destinée principalement à l'habitat	zones à urbaniser	-	
	INAX	- Zone naturelle non équipée, destinée aux activités industrielles, commerciales ou artisanales		2 AU	Zone d'urbanisation future à long terme
	« br »	- Secteurs soumis au bruit			
	2NA	- Terrains destinés à une urbanisation future à dominante d'habitat. Cette zone comporte le siège d'une exploitation agricole au lieu-dit La Couture			
	« br »	- Secteurs soumis au bruit			
	2NAX	- Terrains destinés à une urbanisation future à dominante d'activité			
	« br »	- Secteurs soumis au bruit			
NC	Zone recouvrant les parties du territoire communal où l'activité dominante est l'agriculture	zone agricole	A	Zone agricole à préserver	
ND	Zone qu'il convient de préserver en raison de la qualité du site et dans le but de maintenir les espaces boisés de qualité	zone naturelle	N	Zone naturelle à protéger (bords de l'Eure)	
NDb	- Secteur situé au lieu-dit Le Parc dont l'urbanisation est strictement limitée		Ni	Secteur naturel destiné aux loisirs (parc du Gord, Les Roches, bois des Gaudinières)	
NDa	- Secteur qui permet l'édification d'équipements administratifs, sportifs et de détente		Nv	Secteur d'aménagement paysager correspondant au plan vert	
« i »	- Secteurs inondables				

Le Coudray

Élaboration du plan local d'urbanisme

comparatif des superficies des zones du Plu

Zone	superficie (ha)	% / totalité du territoire	% / zones urbanisées(ables)
Ua	20,9	3,76	8,92
Ub	69	12,43	29,46
Uba	18,5	3,33	7,90
Uc	7	1,26	2,99
Uca	0,8	0,14	0,34
Ucb	1,1	0,20	0,47
Ue	18,8	3,39	8,03
Ueh	29,4	5,29	12,55
Ux	20	3,60	8,54
Uxa	9,7	1,75	4,14
Sous-total			
Urbanisées	195,2	35,15	83,35
2AU	39	7,02	16,65
Sous-total			
Urbanisables	39	7,02	16,65
A	228,4	41,13	
N	20,6	3,71	
NI	16,5	2,97	
Nv	55,6	10,01	
Total			
Territoire	555,3	100,00	
Urbanisées(ables)	234,2		100,00

4.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

4.2.1 – Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, le plan local d'urbanisme comporte désormais des zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », une zone agricole désignée par l'indice « A » et des zones naturelles désignées par l'indice « N ».

Définition des zones au regard des articles R 123-5 et suivants du code de l'urbanisme :

« zones U » : Art. R. 123-5. – « *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* ».

« zones AU » : Art. R. 123-6. – « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».

« *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement* ».

« *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.* »

« zones A » : Art. *R. 123-7. – « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

« *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.* »

« zones N » : Art. *R. 123-8. – « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.* »

« *En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.* »

« *En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.* »

Le territoire communal de est ainsi couvert par :

- **les zones urbaines** (ou U) que sont les zones **Ua, Ub Uc, Ue et Ux**.

La zone **Ua** recouvre les parties du territoire communal constituant le centre bourg ancien,

La zone **Ub** recouvre les parties du territoire communal constituant les extensions urbaines, le secteur **Uba** l'extension urbaine linéaire ancienne.

La zone **Uc** recouvre les parties du territoire communal correspondant à la zone de centre ville et de logement collectif.

La zone **Ue** recouvre les parties du territoire communal réservées aux équipements et logements collectifs, le secteur **Ueh** étant réservé aux équipements collectifs de type hospitalier.

La zone **Ux** recouvre les parties du territoire communal réservé aux activités économiques, le secteur **Uxa** étant réservé aux activités tertiaires.

- **les zones à urbaniser 2AU**, secteur d'urbanisation future à long terme.

- **la zone agricole**, qui est la zone **A**.

- **la zone naturelle**, comprend la zone **N**, et les secteurs **NI** destiné aux activités de loisirs, sportives et culturelles et **Nv**, secteur d'aménagement paysager correspondant au plan vert communal.

4.2.2 – Évolution du document d’urbanisme, du Pos au Plu

Zonage

De façon générale, le découpage du terroir en différentes zones a été simplifié. Les changements les plus significatifs par rapport au Pos sont les suivants.

Le classement en zone d’urbanisation future des terrains de la **Butte Cordelle** classés en 2NA au Pos se justifie par le souci de maîtriser l’urbanisation et d’assurer un développement sans à-coup pour rester en adéquation avec les équipements communaux et notamment préserver l’école. Les élus pourront ainsi modifier leur document d’urbanisme pour ouvrir à l’urbanisation des terrains en fonction d’un projet qui leur serait présenté et qui serait compatible avec le Scot, avec les Orientations d’aménagement et avec les objectifs communaux notamment en termes de logements locatifs sociaux. De plus ces terrains ne sont actuellement pas ou peu desservis par les réseaux. Le diagnostic a également montré qu’il y a encore des possibilités dans le tissu bâti et la Zac n’est pas encore terminée : ces opérations sont des priorités pour les élus, ce que n’est pas La Butte Cordelle.

Le classement en zone agricole de **terrains situés au sud de la rocade** se justifie par la volonté de préserver une urbanisation future qui se situe au-delà de la durée de vie du Plu et qui ne s’inscrit pas dans les objectifs démographiques de la commune.

La zone d’activités 1NAx et 1NAxbr des **Perruches** est classée en 2AU pour rendre possible le développement de cette zone.

La création de la zone Nv correspond à un affichage de la politique d’espaces verts communale et permettra de préserver tous les chemins et espaces devant rester verts.

Dans la zone des Larris, les cônes de vue sur la cathédrale sont classés en zone Nv afin de les préserver.

Le secteur Uxa, nouveau par rapport au Pos, est destiné à des activités moins nuisantes.

L’emprise du CM 101 est classé en Ue pour la partie destinée aux équipements collectifs et Uxa pour la partie destinée à l’artisanat, afin de bien orchestrer son renouvellement urbain.

Les bâtiments de l’ancienne exploitation agricole située près du carrefour giratoire de la Rd 29 sont classés en Uba de façon à permettre leur évolution.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés du bois du domaine du parc, propriété Matthieu, sont supprimés afin de permettre un minimum d’aménagement du parc. Le domaine, par contre, est classé en zone naturelle pour rester protégé.

Les espaces boisés classés sont également supprimés du bois des Gaudinières et des Roches ; en effet, ces bois sont constitués, sur le coteau, de friches d’anciennes vignes, d’anciens vergers ou d’anciens jardins, et dans le bas de la vallée, de peupleraies d’un intérêt écologique nul. La mise en place d’espaces boisés classés n’est pas la meilleure réponse pour préserver et mettre en valeur ces milieux. Le maintien d’une diversité biologique nécessite des parcelles aux occupations végétales diversifiées : prairies, sous-bois, bois clairs, friches surveillées...

Seul, le bois de Bel-air situé en continuité avec la commune de Morancez est maintenu en espace boisé classé par cohérence avec l’espace boisé classé de la partie du bois sur le territoire de Morancez.

La loi paysage

Des éléments architecturaux et végétaux sont protégés au titre de l’article L 123-1, 7° du code de l’urbanisme c’est une façon d’afficher la protection du patrimoine vernaculaire.

La modification du périmètre de monument historique

Le périmètre de protection du monument historique du séminaire des Barbelés est modifié de façon à tenir compte des covisibilités importantes depuis les voies largement fréquentées que sont les Rn 123, Rd 29 et l’échangeur entre ces deux voies et de l’enjeu que constitue l’évolution du paysage dans ce secteur où les terres agricoles sont appelées à disparaître au profit de l’urbanisation.

4.2.3 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

- Justifications des différentes règles

Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions)

En **Ua, Ub, Uc, Ue** (sauf **Ueh**), ces articles limitent principalement les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées. C'est le cas notamment des constructions à usage industriel ou agricole.

Dans le secteur **Ueh** les occupations et utilisations du sol sont limitées à celles nécessaires à l'hôpital.

En **Ux**, les occupations et utilisations du sol sont limitées à celles nécessaires aux activités économiques, artisanat, industrie, commerce... En **Uxa**, les occupations et utilisations du sol sont plus restreintes, elles correspondent aux activités compatibles avec le voisinage des zones habitées, actuelles ou futures.

En zone **2AU**, toute les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les occupations et utilisations du sol ne remettant pas en cause l'urbanisation future du secteur, de façon à maîtriser l'urbanisation future de la zone. L'évolution du bâti existant est seule autorisée, une habitation existe, celle de l'ancien garde-barrière.

En **A**, afin de préserver l'activité agricole, les seules constructions autorisées sont celles nécessaires à l'activité agricole, les occupations et utilisations du sol ne portant pas atteinte à la pérennité de l'activité agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En **N**, pour préserver le paysage et l'environnement, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de l'évolution du bâti existant sous conditions afin de préserver le paysage, des ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif et des constructions ou ouvrages n'ayant pas d'impact sur le paysage ou la qualité du milieu naturel. Le secteur **Nl** est destiné aux activités de loisirs, sportives et culturelles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont donc en plus autorisées sous conditions. Enfin, le secteur **Nv** est destiné à l'aménagement paysager correspondant au plan vert, les occupations et utilisations du sols nécessaires dans ce cadre sont donc en plus autorisées sous conditions.

Dans chacune des zones concernées sont pris en compte :

- les éléments de patrimoine bâti ou végétal identifiés (article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme) nécessitant soit un permis de démolir, soit une déclaration, afin de préserver le patrimoine ;
- les nuisances sonores afin de préserver la tranquillité des riverains ;
- les contraintes liées à la zone inondable afin de préserver la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement ;
- les terrains cultivés à protéger en vue de conserver la qualité paysagère des cœurs d'îlots.

L'article 3 (desserte par les voies)

Cet article est réglementé de façon à assurer de bonnes conditions de sécurité. aux habitants et aux usagers des voies publiques.

Les dispositions générales du code de l'urbanisme s'appliquent.

L'article 4 (desserte par les réseaux)

Dans toutes les zones, il est précisé que, pour tenir compte de l'environnement, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, et que, pour préserver la ressource en eau, le recueil des eaux pluviales doit être assuré (raccordement au réseau pluvial ou réalisation de dispositifs adaptés à la parcelle). Pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications. En **2AU** l'article n'est, logiquement, pas réglementé et la zone **N** n'étant pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, la mention correspondante ne figure pas.

L'article 5 (superficie minimale des terrains)

Sur l'ensemble du territoire, ni des raisons paysagères, ni des raisons techniques (tous les terrains classés en zone urbaine ou à urbaniser sont reliés au réseau d'assainissement collectif) ne justifient la mise en place d'une superficie minimale pour rendre un terrain constructible.

L'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)

En **Ua**, cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement ou en recul des voies de façon à conserver le caractère du centre ville et à être respectueux des formes urbaines traditionnelles ; néanmoins, des assouplissements sont prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les permis groupés, l'évolution du bâti existant et le long de certaines em-

prises publiques et ce pour ne pas contraindre inutilement certains projets collectifs ou groupés qui permettent ou nécessitent des règles assouplies parce qu'ils présentent une situation atypique. Enfin, un recul maximum est exigé pour les constructions autres que celles qui font l'objet d'assouplissement et ce pour éviter l'urbanisation en deuxième rideau, implantation qui génère des formes urbaines peu intéressantes et auxquelles les élus s'opposent fortement.

En **Ub**, cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement ou en recul des voies de façon à conserver le caractère des extensions urbaines ; néanmoins, des assouplissements sont prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les permis groupés, l'évolution du bâti existant, les annexes de dimensions mesurées et le long de certaines emprises publiques et ce pour ne pas contraindre inutilement certains projets collectifs ou groupés qui permettent ou nécessitent des règles assouplies. Le secteur **Uba** correspond aux extensions urbaines linéaires anciennes, pour coller plus finement à la forme urbaine de ce secteur particulier, un recul maximum est exigé il s'agit aussi de s'opposer aux implantations en deuxième rideau, auxquelles s'opposent fortement les élus.

En **Uc**, zone de centre ville et d'habitat collectif et correspondant peu ou prou à la zone d'aménagement concerté, pour reprendre les caractéristiques particulières du bâti existant et pour s'insérer dans la composition urbaine, certains alignements figurent au document graphique et devront être respectés. Ailleurs rien ne justifie de contraindre l'implantation des constructions, les règles sont donc assez souples. En **Uca** et **Ucb**, les règles reprennent les caractéristiques de l'implantation des bâtiments existants.

En **Ue**, les règles sont souples pour ne pas contraindre inutilement l'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour le secteur **Ueh**, les règles d'implantation tiennent compte des reculs imposés par rapport à l'autoroute A10 et à la Rn 123.

En **Ux** et **A**, le recul est défini en fonction de l'importance des voies pour ne pas nuire à la sécurité des usagers. À l'intérieur des secteurs dédiés aux activités économiques les règles sont peu contraignantes, rien ne justifiant des reculs importants. Les règles sont néanmoins assouplies pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces constructions pouvant nécessiter des implantations différentes (un transformateur électrique ou un centre de secours par exemple).

En **2AU** et **N**, la règle est très souple puisque les seules occupations et utilisations du sol autorisées ne nécessitent aucunement d'être contraintes dans leur implantation (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, évolution de l'existant).

L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)

En **Ua**, **Ub**, **Uc**, **2AU**, **A** et **N**, cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait, les retraits minimaux étant modulés selon la zone, moindres en zone centrale qu'en périphérie, ce pour conserver la forme urbaine existante et limiter le moins possible le droit à construire.

En **Ue**, les reculs imposés tiennent compte de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées, des assouplissements étant prévus pour les constructions de hauteur limitée.

En **Ux**, les retraits sont modulés en fonction de la destination du terrain voisin, pour réduire l'impact des éventuelles nuisances. Des assouplissements sont prévus pour le secteur **Uxa**, les occupations et utilisations du sols autorisées prenant déjà en compte la proximité des zones bâties.

En **A**, le recul est modulé en fonction de la hauteur du bâtiment pour limiter l'impact visuel des bâtiments d'exploitation vis-à-vis des zones d'urbanisation de la commune de Morancez.

En **N**, la règle est souple, rien ne justifiant d'imposer une implantation particulière des constructions.

Pour l'ensemble de ces zones, des assouplissements sont prévus pour les abris de jardin, les extensions de constructions existantes ou les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Les articles 8 (implantation des constructions sur une même parcelle)

Cet article n'est jamais réglementé.

L'article 9 (emprise au sol)

En **Ua** et **Ub** un minimum d'espaces verts est imposé de façon à conserver l'aspect verdoyant de la zone.

En **Uba** et **Ux**, une emprise au sol maximale des constructions est imposée de façon à maîtriser l'urbanisation des terrains. Dans les zones d'activités cette règle est destinée à assurer le stationnement sur le terrain et autoriser une mise en valeur paysagère.

Dans les autres zones, cet article n'est pas réglementé.

L'article 10 (hauteur des constructions)

Dans les secteurs urbains, **Ua**, **Ub**, **Uc** et **Uxa** l'objectif est que les nouvelles constructions restent dans des gabarits cohérents avec l'existant, plus hauts en centre ville qu'en périphérie. Les hauteurs maximales sont ainsi différentes en **Uca** et **Ucb** pour rester dans les gabarits des constructions existantes. La hauteur des constructions dans la partie sud de la zone **Uc** est limitée (voir le document Orientations d'aménagement) de façon des

vues vers la vallée depuis les espaces collectifs du centre ville.

En **Ux** et **Ue**, les hauteurs maximales sont limitées de façon à ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur la cathédrale de Chartres.

Cet article n'est pas réglementé en **A** pour permettre la réalisation de constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

La hauteur des abris de jardins est également réglementée en **Ua**, **Ub** et **N** pour éviter que les jardins ne soient encombrés de constructions peu compatibles avec la tranquillité et l'aspect des cœurs d'îlots que les élus souhaitent préserver .

L'article 11 (aspect extérieur)

Dans toutes les zones, les grands principes de respect du site et des paysages sont rappelés.

Cet article réglemente la typologie et les matériaux des toitures et détaille les caractéristiques de construction des clôtures. Ces exigences sont motivées par la volonté des élus municipaux de préserver le caractère de la ville et d'œuvrer pour promouvoir une architecture de qualité et limiter les conflits entre voisins.

La réglementation est particulièrement stricte en **Uc** car il s'agit de la zone du centre ville, qui correspond à la Zac et où la composition urbaine est particulièrement importante.

En **Ux**, cet article réglemente uniquement les clôtures pour une bonne insertion paysagère.

En **A** et **N**, les matériaux des façades sont de plus réglementés par souci d'intégration paysagère.

De façon générale, l'intervention sur le bâti ancien est réglementée afin de préserver le patrimoine ; de même, des assouplissements à la règle sont prévus pour les extensions, la réalisation de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, ou pour permettre des constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

L'article 12 (stationnement)

Dans les secteurs urbains et à urbaniser, un nombre de places de stationnement, différent selon les zones et les types de constructions, est exigé. Cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année.

L'article 13 (espaces libres et plantations)

L'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du site et d'éviter sa banalisation : plantation d'essences locales pour les haies situées le long du domaine public, aménagement d'espaces verts ou plantation d'arbres sur les aires de stationnement...

Dans les zones concernées cet article indique aussi les conditions de préservation des végétaux existants protégés par les dispositions de l'article L. 130 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés), et les conditions de préservation des éléments repérés au titre de l'article L.123-1, 7°.

L'article 14 (coefficient d'occupation du sol)

Le coefficient d'occupation du sol est réglementé dans les zones **Ua** et **Ub** de façon à maîtriser et moduler la densité de surface hors œuvre nette dans ces zones : aussi, le coefficient d'occupation des sols est-il plus important en zone centrale qu'en périphérie.