

CINQUIÈME PARTIE

**Les incidences des
orientations du plan local
d'urbanisme
sur l'environnement**

5.1 – Incidences du Plu sur l’environnement

Les incidences des évolutions induites par le plan local d’urbanisme sur le milieu existant seront limitées. L’élaboration du plan local d’urbanisme repose sur la volonté affirmée de :

- Protéger les milieux agricoles et naturels : le plan local d’urbanisme tient compte des contraintes et des risques naturels comme le caractère inondable de l’Eure. Il protège les milieux écologiques repérés comme les plus intéressants : vallée de l’Eure, anciennes friches sur les coteaux, parcs boisés...

- favoriser le renouvellement urbain et situer les extensions urbaines dans la continuité du tissu bâti existant dans une perspective de gestion économe de l’espace. Le Plu ne prévoit aucune extension linéaire. Le Plu met en place les conditions optimales pour un bon renouvellement urbain par exemple l’ancien site militaire du Cm 101.

Les constructions isolées en milieu agricole ou naturel sont proscrites pour éviter tout mitage du paysage.

La superficie globale des secteurs voués à l’urbanisation future (zones 2AU) est raisonnable et proportionnée aux objectifs de croissance démographique voulus par la commune.

Le développement urbain est adapté aux capacités des équipements et des infrastructures ; les futures zones à urbaniser pourront toutes être raccordées au réseau collectif d’assainissement.

- Préserver l’activité agricole en classant la partie sud du territoire en zone agricole et en y réglementant strictement les constructions.

- Protéger les principaux éléments du patrimoine paysager et architectural par des outils appropriés et un règlement adapté.

- Protéger la nature dans la ville en créant un secteur spécifique correspondant à la trame verte communale, facteur essentiel de diversification des espaces naturels et d’introduction de la nature en ville, en opposition à la classique dichotomie béton-gazon.

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

Le plan local d’urbanisme est établi de telle sorte que le développement de l’urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels qui composent l’actuel environnement du Coudray. Dans cette optique, le plan local d’urbanisme a prévu différentes mesures.

- Le **maintien en zone naturelle** de l’espace remarquable du point de vue environnemental que constitue la vallée de l’Eure. Cet espace naturel est composé de différents milieux inféodés à la rivière.

- La **prise en compte des cônes de vues sur la cathédrale** de Chartres permet la protection et la mise en valeur du grand paysage.

- la **préservation des espaces paysagers** liés aux activités de loisirs, sportives et culturelles et liés à la trame verte communale, par la création de secteurs spécifiques.

- La protection du bois de Bel-Air par la mise en place d’une trame **espaces boisés classés** ; dans cet espace boisé classé, figurant sur les plans de zonage, les coupes et abattages sont soumis à autorisation et les demandes de défrichements irrecevables.

- La **préservation de l’espace agricole** couvrant une grande partie du territoire qui sera protégé de tout nouveau « mitage » par l’interdiction de constructions nouvelles de tiers non agricoles.

- La **limitation de l’étalement urbain** : les secteurs à urbaniser sont prévus autour du tissu urbain existant de façon à assurer une gestion économe de l’espace. Le Plu prévoit notamment en zone Uc des secteurs d’habitat collectif très peu gourmands en terrains, raccordés aux transports en commun c’est aussi une façon intelligente de respecter les principes de gestion économe de l’espace et de préserver la qualité de l’air.

- L’**identification au titre de l’article L 123-1, 7°** de certains éléments architecturaux et paysagers (loi paysage) :

- du bâti traditionnel dont d'anciens corps de ferme dans le vieux village et le hameau des Chaises,
 - du «petit» patrimoine : croix et pompe,
 - un chêne remarquable.
- Le **développement des circulations douces, cheminements et pistes cyclables**, assurant de nouvelles liaisons piétonnes entre les quartiers et entre Le Coudray et les autres communes de l'agglomération.
 - La prise en compte de **nouvelles façons de construire**, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise explicitement la mise en place d'architectures bio-climatiques, à haute qualité environnementale, énergie passive etc.
 - La poursuite de la mise en place d'un important **réseau de circulations douces** (vélo et piéton) est une excellente alternative aux déplacements «tout voiture» : la qualité de l'air est prise en compte par le Plu qui orchestre ces circulations douces.
 - La **qualité de l'air** est aussi prise en compte par le règlement du Plu qui, suivant les zones, exige un minimum de plantations d'arbres sur les parcelles. C'est aussi le même objectif qui est poursuivi par l'imposition sur certains fonds de parcelles ou dans certains cœurs d'îlots d'une trame de «terrains cultivés à protéger».
 - La **qualité de vie** est prise en compte puisque les nuisances sonores de l'autoroute et de la rocade pourront être combattues par des dispositifs adaptés.
 - Le maintien en **secteur inconstructible** de parcelles plantées ou engazonnées en plein centre ville, pour acter le caractère libre de ces espaces et éviter leur construction.
 - Pour l'établissement des **haies**, l'utilisation d'essences locales est imposée, c'est autant de refuges pour la faune (oiseaux et insectes) bien adaptés aux conditions locales. L'interdiction des essences exotiques permet aussi de maintenir un paysage local en accord avec le patrimoine bâti.

C'est tout l'ensemble des dispositions du Plu, zonage et règlement, qui devrait permettre la préservation des espaces de qualité sans toutefois enfermer constructions et réalisations dans un carcan de règles trop strictes.
