

Commune de

# Le Coudray

(Eure-et-Loir)

## Élaboration du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 9 juillet 1986

Élaboration du Plu prescrite  
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,

## Projet d'aménagement et de développement durable

Date :

19 décembre 2008

Phase :

Approbation

**2a**

Mairie du **Coudray** 32 rue du Gord 28630 Le Coudray  
Tél. : 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 37 907 687/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

**A** quoi sert le présent document, le projet d'aménagement et de développement durable ? Et que cachent ces mots, « développement durable », pour vous qui habitez Le Coudray ? Une excellente définition du développement durable, proposée par l'Onu, est la suivante : « un développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs ». Intéressant et plein de bon sens.

Le projet d'aménagement et de développement durable du Coudray concerne des thèmes comme l'aménagement au sens large, le social, l'économique... Il propose des actions concrètes sur l'espace public et privé, des actions traduisant la politique de développement, comme par exemple le seuil démographique attendu par les élus. Ce document expose les actions que l'équipe municipale a décidé de rendre possibles ou d'empêcher par le biais du plan local d'urbanisme.

De longue date, l'un des ennemis, pour les urbanistes comme pour les pouvoirs publics, est la consommation d'espace et l'allongement des trajets qui en résultent<sup>1</sup>. Signalons qu'aujourd'hui en France 320 milliards de kilomètres sont parcourus par an ; ce chiffre est en augmentation régulière de 3 % par an depuis les années soixante-dix. En union européenne, les surfaces naturelles et agricoles diminuent de 2 % tous les dix ans du fait de l'urbanisation. Pour répondre à ces soucis, des comparatifs sur de nombreuses villes de taille variées tant en France qu'en Europe ont établi que la densité optimale semble être de 20 à 50 habitants à l'hectare.

Alors ce que l'on peut avancer est que le développement durable, au Coudray, c'est d'abord protéger le patrimoine naturel, mettre en valeur son patrimoine bâti, les transmettre aux générations ultérieures tout en continuant à développer et faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace, en mûrissant les études d'urbanisme en amont, dans un esprit de « mixité sociale ». Tout cela parce que le maître mot du développement durable est le long terme.

Enfin, voici quelques éléments de réflexion, extraits de « *Lettre au maire de mon village* » par Jean Lahougue, éditions Champ Vallon, 2004 : « *Nous parlerons ici [...] du pavillon comme pastiche de maison. Du lotissement comme semblant de village. De la loi du marché comme principe esthétique. De l'indifférence comme règle d'uniformisation. De l'individualisme comme substitut de l'identité. De la parcellisation comme succédané de l'urbanisme. Du chacun chez soi comme accomplissement communautaire. Du n'importe quoi, n'importe où, au plus vite, comme illusion de liberté. Et nous demanderons : l'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ?* »

Les actions qui ont été programmées au Coudray dans le cadre du plan local d'urbanisme sont détaillées maintenant.

---

<sup>1</sup> Même chez nous en France, la pollution de l'air tue. Une étude a montré, comparant les villes peu denses d'Île-de-France de deuxième couronne et le centre de Paris, que la distance moyenne est multipliée par 2, la consommation d'énergie par 3,2, l'émission de CO<sup>2</sup> par 5,2, l'émission d'oxyde d'azote par 6,7 et de poussières par 7,2 !

## 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 se positionner 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 bourg 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 mis en place sans précipitation, qui favorise la mixité sociale et privilégie le secteur résidentiel,
  - la commune souhaite poursuivre sa **politique de mixité sociale** et s'engage à l'occasion des nouveaux programmes de construction à rééquilibrer le déficit de logements sociaux pour atteindre le seuil minimum de 20 %,
  - des **espaces publics qualitatifs** s'insérant dans une trame verte propre au Coudray et s'accrochant aussi 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 pensent qu'une croissance moyenne et continue est souhaitable. Elle 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).
- 2-2- Les élus ont comme **priorité de finir le centre ville** en le faisant vivre avec de nouveaux commerces et services de proximité.  
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 en outre prévu environ 200 logements pour terminer la Zac. Il y aura donc au total 460 logements dans la Zac du centre ville.
- 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 bourg ;
  - mener à bien des **projets déjà engagés** comme le centre de loisirs sans hébergement (Clsh), un équipement sportif majeur...
  - 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 **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, par exemple ceux liés à la vallée de l'Eure, 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. 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 ne sont pas ridicules : les Copeaux et les Vallées 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, liaisons à long terme entre La Butte Cordelle et les zones à urbaniser de l'autre côté de la rocade, 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. La commune 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 du bourg et du paysage, c'est-à-dire contenues et « rurales ». Pour préserver l'intimité des habitants, les élus **s'opposent aux constructions en deuxième rideau** (ou en drapeau), sources de trop de conflits de voisinage et créatrices d'une forme urbaine peu satisfaisante, empêchant par exemple des mutations de cœur d'îlots.
- 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 protection tout en autorisant sa mise en valeur et son ouverture à la promenade.
- 3-7- Le **patrimoine bâti sera mis en valeur**, qu'il s'agisse du cœur du village ancien, des édifices comme l'ancienne et l'actuelle mairies, la chapelle de semaine, la vieille église, le presbytère, les fermes, les calvaires, les anciens arsenaux...

#### 4 . Renforcer l'activité économique

---

- 4-1- Le projet de **réaménagement du Cm 101** réalisé sous l'égide de Chartres Métropole est une action à laquelle tiennent les élus et qui sera intégrée au plan local d'urbanisme : des activités nouvelles y seront accueillies.
- 4-2- Les élus veulent que le plan local d'urbanisme permette de **renforcer un pôle d'activités** tertiaires aux abords de la nouvelle salle des ventes, en bordure de la rocade.
- 4-3- 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. Cela implique de réfléchir au devenir du franchissement de la rocade par la voie ferrée Chartres Orléans.
- 4-4- Les élus l'ont affirmé plus haut, l'activité de **services de proximité** (commerce, 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), diversité des occupations et utilisations du sol (logements spécialisés pour personnes âgées, opérations résidentielles...) et qualité des espaces publics en seront les points forts. Les accès devront être sécurisés depuis la route de Voves et au travers du Cm 101.
- 5-2- En liaison avec Chartres Métropole, les élus structureront le développement économique à caractère artisanal autour de la **remise en valeur du Cm 101**.
- 5-3- Renforcer l'**offre en stationnement** en centre bourg aux abords des écoles ou à côté de l'église Saint-Julien, notamment, sera traduit dans le document d'urbanisme.
- 5-4- 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 révisé :
- rendre possible le renforcement de **l'offre d'emploi** en attirant des activités nouvelles,
  - protéger le **paysage**,
  - protéger la **ressource en eau** potable,
  - lutter contre les **nuisances sonores** (en particulier celles de la rocade et de l'autoroute),
  - assurer la **mixité sociale**,
  - autoriser des constructions répondant aux normes **haute qualité environnementale**.
- 6-2- Le **stationnement** 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.
- 6-4- L'identification des éléments de patrimoine suivants permettra de préserver la richesse patrimoniale du Coudray :
- **patrimoine paysager et végétal** : les points de vue sur la cathédrale, 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, la ruelle du Curé, la vieille église, la chapelle de semaine rue Marceau, les anciens arsenaux, l'ancienne et l'actuelle mairies, les pompes à eau, les calvaires...
- 6-5- La **mise en valeur paysagère de la rocade** (Rn 123) : le Plu rendra possible cette action vivement souhaitée par la commune.
- 6-6- La réalisation d'équipements collectifs, comme l'extension du cimetière, sera facilitée en passant par le biais d'emplacements réservés.
- 6-7- Enfin, la prise en compte du **risque inondation** clôt ce programme d'actions mis en place par la révision du plan local d'urbanisme.

\*\*\*\*\*