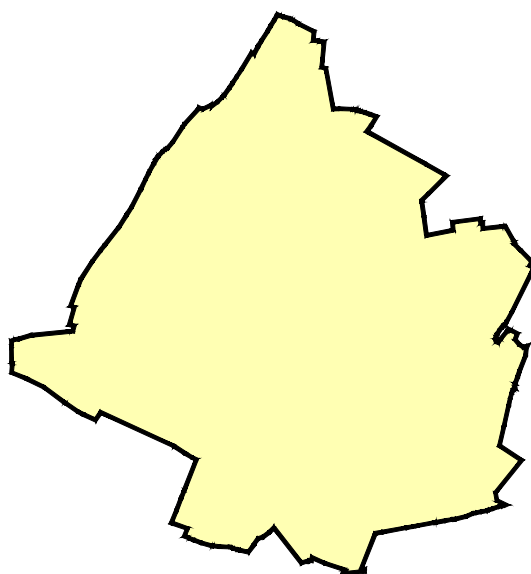




COMMUNE DE COUDRAY (45)

## Plan Local d'Urbanisme



### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Objet	Date
Approuvé le	18 septembre 2013
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	



1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

URBAN-ECO

119 av. Colonel Fabien - 94800 Villejuif



## CADRE JURIDIQUE

---

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbains cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

Les lois Grenelle 1 et 2, adoptées les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, remanient profondément le Code de l'Urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

Au titre de la loi du 5 janvier 2011, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'EPCI ou le conseil municipal avant le 1<sup>er</sup> juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures.

⇒ Le PLU de Coudray est réalisé selon les dispositions de la loi Grenelle II.

Il définit le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** et donne à la commune un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement qu'elle engage. Le **développement durable** introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le **projet communal pour les 15 ans à venir**. C'est un **document simple et accessible à tout citoyen** qui constitue une **pièce maîtresse du PLU** : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune.

Les enjeux du PADD sont alors de :

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Municipal du 8 février 2012.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après présenté.

## LE PROJET

---

### ➤ Le PADD prend en compte

- Les constats et les contraintes du territoire identifiés dans le rapport de présentation (pièce n°1),
- les servitudes d'utilité publique,
- les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

### ➤ Il doit tenir compte des contraintes et des atouts de la commune

L'analyse des données physiques et des équipements a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

### ➤ Il tire parti des atouts de la commune :

- Une population jeune et dynamique.
- Une commune attractive en terme d'habitat.
- Un patrimoine paysager et écologique riche (site Natura 2000, ZNIEFF, boisements, espace agricole).
- Une bonne accessibilité de la commune par la RD 2152.
- Une richesse agronomique.
- Un réseau dense de chemins.

### ➤ Et répond aux problématiques soulevées dans le diagnostic :

- Une offre locative peu représentée.
- Un paysage agricole qui favorise les vues lointaines sur le bourg.
- Les nuisances liées à la RD 2152 (sonores, coupures physiques, insécurité des traversées).
- Un commerce local peu développé.
- La présence de sièges d'exploitation dans les secteurs urbanisés.
- L'absence de modes de déplacements doux.

La prise en compte des objectifs retenus pour un **développement équilibré et harmonieux de COUDRAY** trouve sa concrétisation dans une série d'axes définis ci-après :

- SOUTENIR LA DYNAMIQUE ACTUELLE EN CENTRANT L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG
- MAINTENIR LES ACTIVITES EXISTANTES EN FAVORISANT LEUR DEVELOPPEMENT
- AMELIORER LE CADRE DE VIE
- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET ECOLOGIQUE

# Axe1



La commune de COUDRAY souhaite perdurer raisonnablement la croissance démographique régulière qu'elle a connue au cours des 10 dernières années. Le souhait des élus est d'offrir des possibilités d'accueil à une population extérieure tout en maîtrisant la croissance démographique.

L'objectif est donc de rechercher une croissance légèrement accélérée par rapport à celle observée au cours de dix dernières années mais constante de 2% par an, en cohérence avec les objectifs fixés par le SCOT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais, pour les **pôles équipés** tels que COUDRAY.

Ainsi, la commune qui compte actuellement 416 habitants (données 2008) devrait atteindre environ les 560 personnes à l'horizon 2026.

Parallèlement à cet objectif démographique, et pour répondre aux enjeux du Grenelle II visant à réduire la consommation des espaces, la commune, à travers ses prospectives d'évolution, s'est engagée à consommer environ **3,2 ha d'espaces naturels dont 1,5 ha dans le périmètre actuellement urbanisé** (en tenant compte d'un taux de rétention foncière de 1.5).

Cette réduction de la consommation des espaces s'est traduite en plusieurs objectifs :

- \* **Favoriser les projets de constructions dans le centre ancien** en maintenant la constructibilité des terrains à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé et ce, afin de favoriser une densification de ces terrains en :
  - supprimant toute contrainte de division.
  - Imposant des orientations d'aménagement et de programmation qui assureront un développement organisé et maîtrisé.
  - Généralisant l'urbanité du noyau ancien.
  
- \* **Favoriser un développement équilibré et maîtrisé de l'habitat respectant les principes de développement durable** en terme de gestion économe de l'espace en permettant l'urbanisation à court ou moyen terme d'un secteur inscrit dans l'ossature urbaine du bourg dit « Croix de Filay » à proximité des équipements publics (école, mairie) et d'un secteur situé à l'entrée Sud du bourg.
  
- \* **Densifier les hameaux et éviter leur étalement** pour garantir le maintien de leur identité rurale.
  
- \* **Poursuivre le développement de l'habitat dans le sens d'une mixité générationnelle, sociale et fonctionnelle**, en répondant aux objectifs fixés par le SCOT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais :
  - Développer l'offre locative.
  - Développer une offre sociale.
  - Intégrer artisanat et logement dans la même opération.

## Axe 2



### \* Maintenir la diversité des fonctions dans le bourg et les hameaux

Dans l'objectif de mixité urbaine, la commune de Coudray souhaite offrir à l'ensemble des activités existantes **de nouvelles possibilités de développement dans l'ossature urbaine du bourg.**

Elle souhaite également **maintenir la vocation économique du site de la chaudronnerie** sans pour autant favoriser ses possibilités de développement.

### \* Préserver le rôle économique et paysager des espaces agricoles

✧ Assurer l'avenir des sièges d'exploitations agricoles dans les secteurs urbanisés en limitant l'ouverture à l'urbanisation à leurs abords.

✧ Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles en préservant la zone agricole de toute autre occupation.

✧ Permettre aux agriculteurs de diversifier leurs activités tout en préservant un lien de nécessité avec l'exploitation agricole.

✧ Maintenir les terres ayant une valeur agronomique afin notamment de conserver le caractère rural de Coudray.

# Axe 3



Dans le but commun à tous d'améliorer la qualité de vie des Coudrillons, il est important de :

- Donner plus de place aux circulations douces.
- Répondre aux besoins en équipements publics et en services de proximité des habitants.

Ainsi les objectifs pour COUDRAY sont de :

## ① Favoriser les circulations douces

✧ Faciliter les circulations douces entre les différents secteurs de la commune en créant de nouvelles liaisons piétonnes dans le bourg et favoriser les déplacements entre Coudray et Malesherbes par la mise en place d'une voie cyclable notamment, telle qu'elle est figurée sur le plan du PADD ci-joint.

✧ Maintenir le maillage de chemins ruraux.

## ② Prévoir la création de nouveaux équipements publics

- Permettre l'extension du cimetière.

## ③ Assurer le développement des communications numériques

La commune de Coudray favorisera toutes les initiatives du Conseil Général en matière de développement numérique.

## ④ Sécuriser la traversée de la RD 2152

- Faciliter la mise en sécurité des traversées piétonnes et véhicules.
- Intégration paysagère de la route.

⑤ **Préserver, dans le bourg, des ouvertures visuelles** sur le paysage agricole et maintenir les principaux cônes de vue sur le bourg.

# Axe 4



La commune souhaite mettre en avant son patrimoine naturel et architectural et le préserver dans un souci de développement durable.

## ① Maintenir les éléments forts liés à l'image de la commune afin de lutter contre la « banalisation » des paysages

- Maintien des micros-paysages qui participent à l'identité de la commune.
- Préservation des éléments naturels au sein des espaces agricoles et notamment les îlots boisés isolés, dont le rôle est en effet essentiel dans le maintien de la biodiversité.
- Préservation du caractère typique des deux hameaux.
- Paysager les espaces communaux non constructibles et de petites tailles.

## ② Préserver le site NATURA 2000 « Vallée de l'Essonne et vallons voisins »

- Maintenir l'ouverture de ces milieux pour favoriser les pâtures.
- Fermer les accès aux véhicules.
- Préserver les continuités écologiques entre les différents noyaux du site.

## ③ Préserver le patrimoine architectural

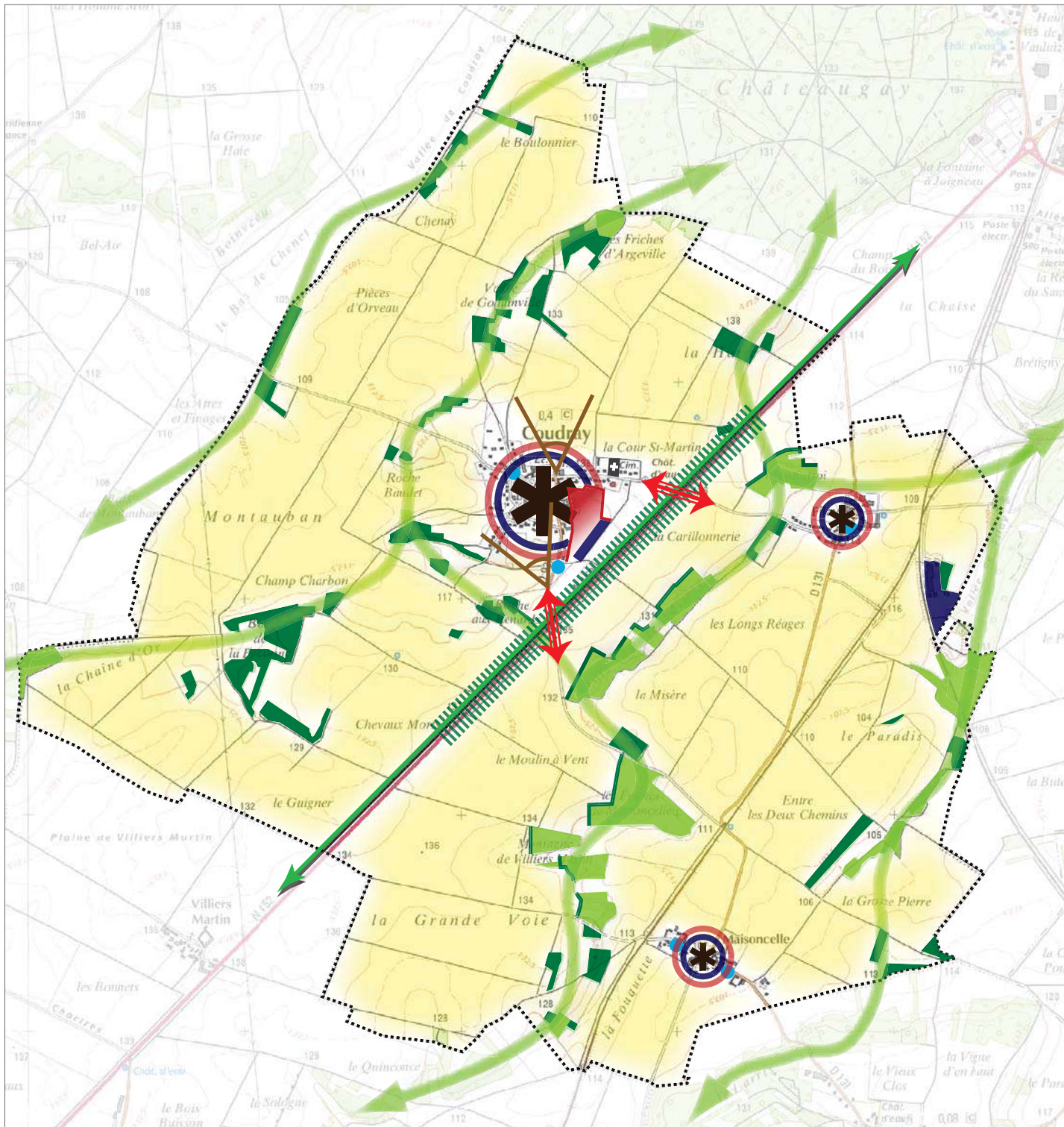
Il est essentiel de maintenir les témoignages architecturaux des différentes époques : certains monuments présentent en effet des qualités architecturales et/ou historiques qui doivent être préservées :

- l'église de Coudray.
- la Maison Forte,
- le Calvaire,
- les mares repérées aux documents graphiques,
- l'ancienne école (salles de classe et logement),
- les corps de ferme repérés aux documents graphique.




Tous travaux sur les éléments, naturels ou bâtis, identifiés comme éléments du paysage à préserver et mettre en valeur, seront soumis à autorisation préalable de la commune et tout projet de démolition devra faire l'objet d'un permis de démolir ou de déclaration préalable.







# Projet d'Aménagement et de Développement Durables








## Axe 1 : Soutenir la dynamique actuelle en centrant l'urbanisation autour du Bourg

-  Favoriser les projets de construction dans le centre ancien
-  Favoriser un développement équilibré et maîtrisé de l'habitat
-  Densifier les hameaux et éviter leur étalement






## Axe 2 : Maintenir les activités existantes en assurant leur développement

-  Préserver le rôle économique et paysager des espaces agricoles
-  Maintenir la diversité des fonctions dans le bourg et les hameaux
-  Développer une vitrine d'activités le long de la RD2152
-  Maintenir les activités économiques

## Axe 3 : Améliorer le cadre de vie

-  Favoriser les modes de déplacement doux
-  Permettre l'extension du cimetière
-  Sécuriser les traversées de la RD2152
-  Assurer l'intégration paysagère de la RD2152
-  Préserver les cônes de vue

## Axe 4 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et le patrimoine architectural

-  Préserver le site Natura 2000
-  Préserver les îlots boisés
-  Préserver les continuités écologiques
-  Préserver le patrimoine architectural
-  Préserver les mares



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables



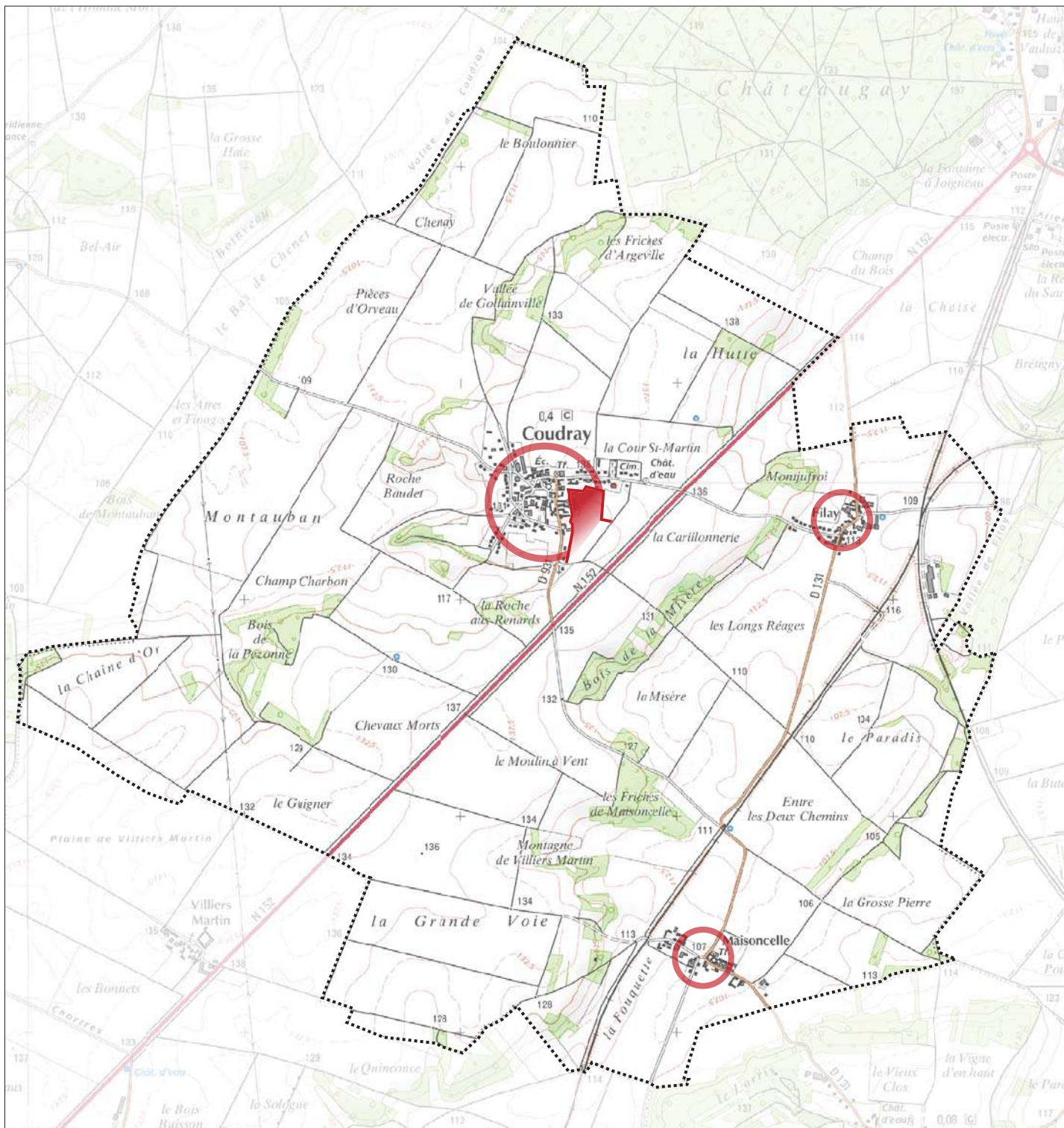
## Axe 1 : Soutenir la dynamique actuelle en centrant l'urbanisation autour du Bourg



Favoriser les projets de construction dans le centre ancien / Favoriser un développement équilibré et maîtrisé de l'habitat

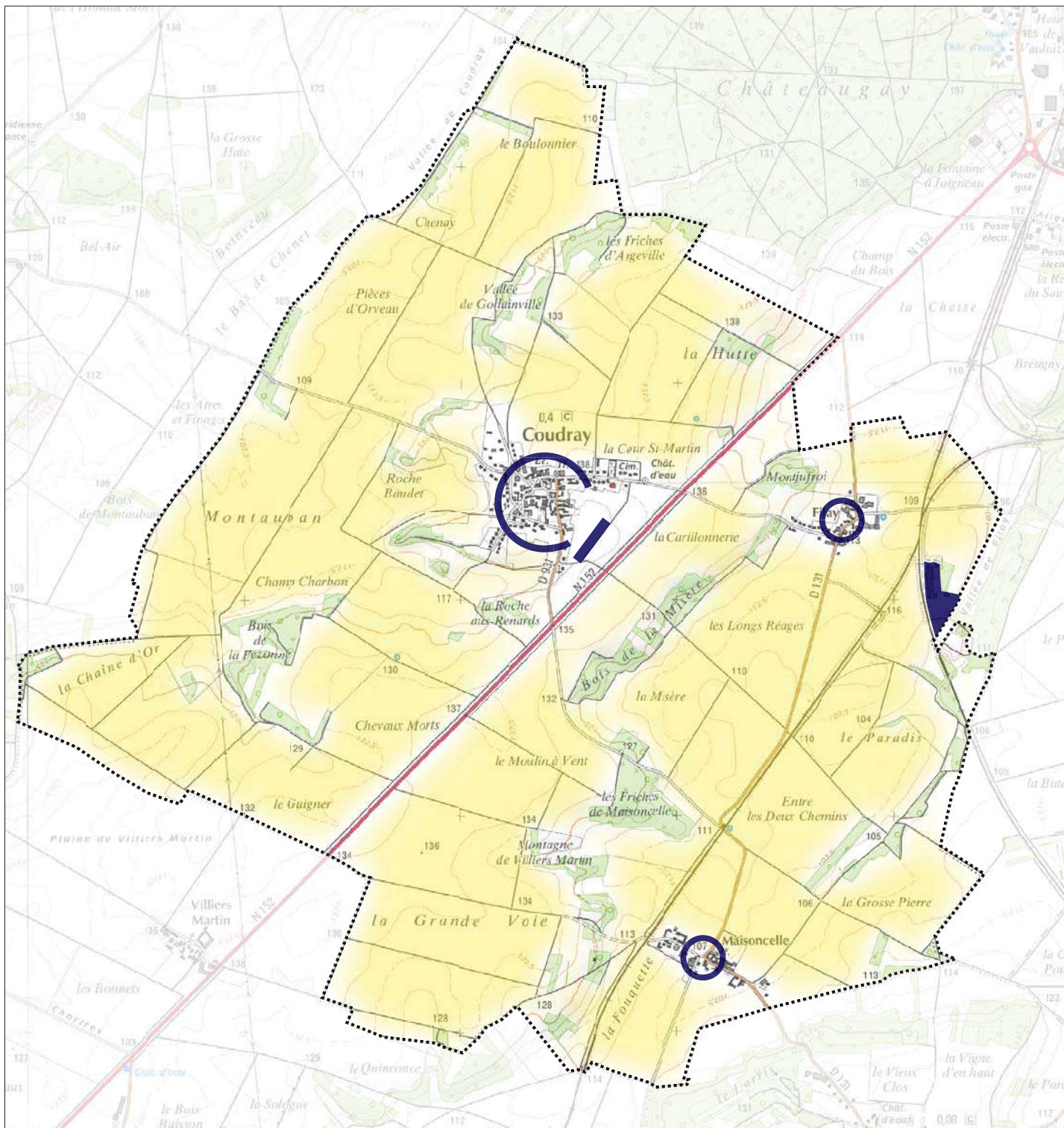


Densifier les hameaux et éviter leur étalement









# Projet d'Aménagement et de Développement Durables



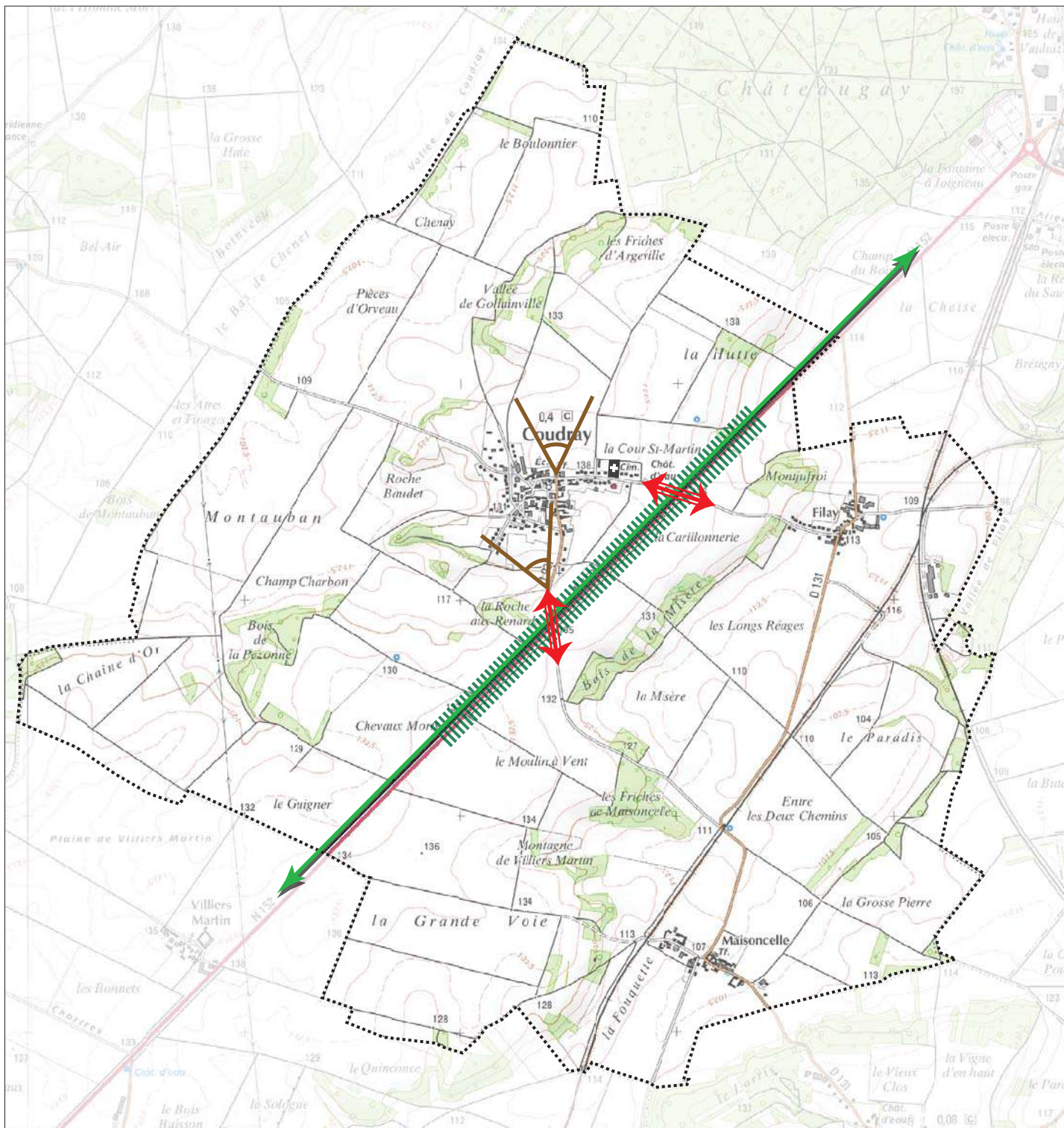
## Axe 2 : Maintenir les activités existantes en assurant leur développement

-  Préserver le rôle économique et paysager des espaces agricoles
-  Maintenir la diversité des fonctions dans le bourg et les hameaux
-  Développer une vitrine d'activités le long de la RD2152
-  Maintenir les activités économiques










# Projet d'Aménagement et de Développement Durables



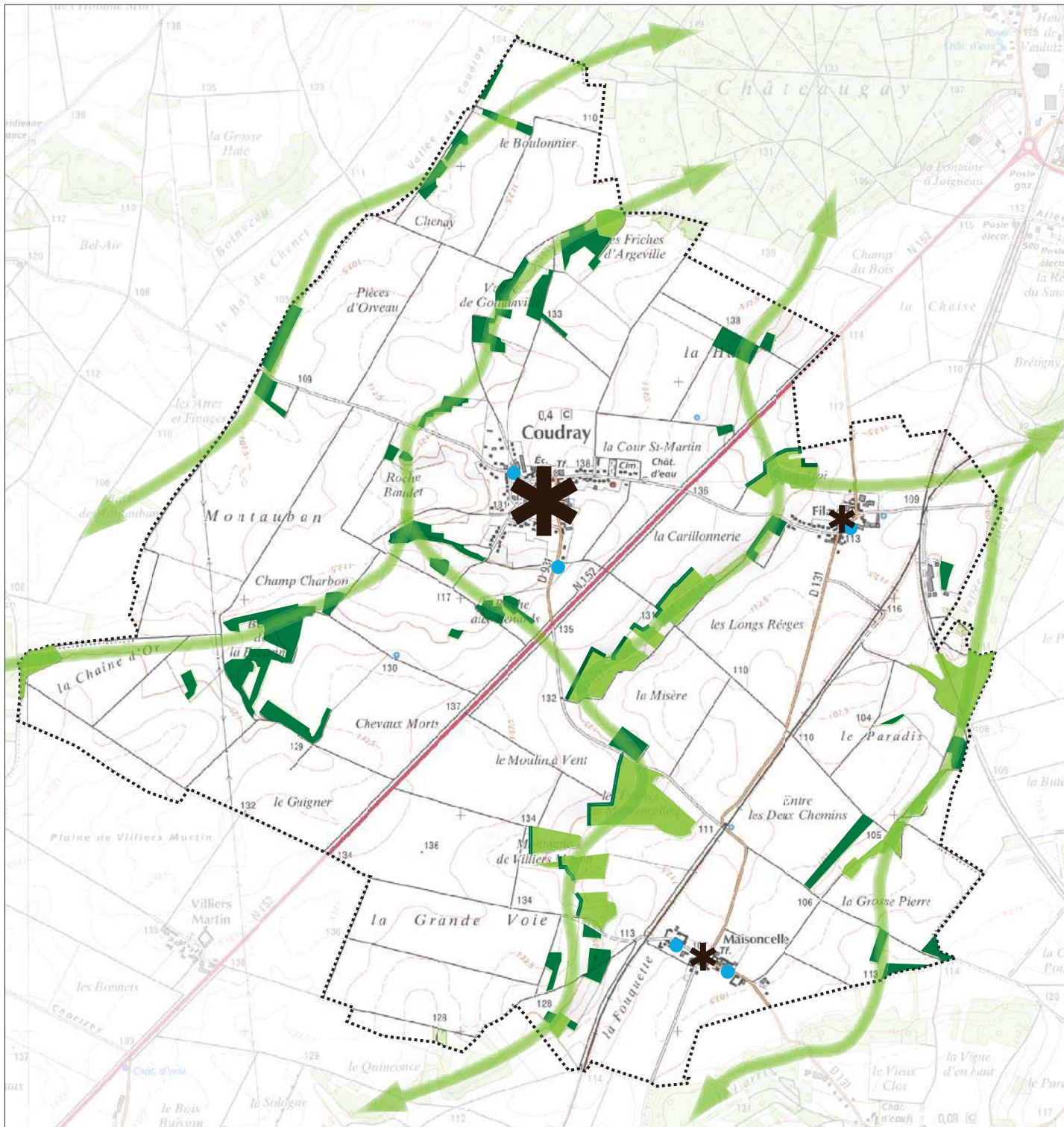
## Axe 3 : Améliorer le cadre de vie

-  Favoriser les modes de déplacement doux
-  Permettre l'extension du cimetière
-  Sécuriser les traversées de la RD2152
-  Assurer l'intégration paysagère de la RD2152
-  Préserver les cônes de vue










# Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## Axe 4 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et le patrimoine architectural

-  Préserver le site Natura 2000
-  Préserver les îlots boisés
-  Préserver les continuités écologiques
-  Préserver le patrimoine architectural
-  Préserver les mares

