



VILLE DU COUDRAY  
au Cœur du Côteau

Envoyé en préfecture le 03/06/2022

Reçu en préfecture le 03/06/2022

Affiché le

SLOW

ID : 028-212801104-20220603-22\_38-DE

# SYNTHESE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

-

## PROJET DE CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) – BUTTE CORDELLE

### 1. RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE

Dans le cadre de la procédure de création de la ZAC de la Butte Cordelle, et conformément aux dispositions des articles L.103-2 et L.103-4 du Code de l'Urbanisme, le Conseil municipal de la commune du Coudray a délibéré le 19 septembre 2016 afin de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement sur le secteur de la Butte Cordelle.

Par délibération en date du 8 mars 2021, le Conseil municipal a décidé d'engager une concertation publique, qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'étude du projet.

Par délibération en date du 27 septembre 2021, le Conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation.

A compter de la délivrance de l'avis de l'autorité environnementale, le dossier de l'évaluation environnementale a été mis à disposition du public sur le site internet de la collectivité, et a fait l'objet de la procédure de participation du public par voie électronique prévue par les articles L. 122-1-1 et L. 123-19 du Code de l'Environnement. Par délibération en date du 28 février 2022, le Conseil Municipal a décidé d'approuver les modalités de la mise à disposition du public par voie électronique du dossier comprenant l'étude d'impact du projet de ZAC de la Butte Cordelle.

A l'issue de cette période participation du public par voie électronique, le Conseil municipal doit dresser la synthèse de cette procédure de participation du public par voie électronique.

### 2. CONTEXTE

Dans le cadre de sa politique de développement, la commune souhaite mettre en œuvre un projet urbain sur son territoire. A ce titre, elle envisage de réaliser une opération d'aménagement destinée à l'habitat dénommée ZAC de La Butte Cordelle.

Pour ce faire, la commune a mandaté la SAEDEL afin de mener les études pour définir les conditions de faisabilité technique, administratives et financière.

La « Butte Cordelle » constitue un secteur visant à répondre aux besoins dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU. Ce secteur figure comme une partie d'un pôle d'urbanisation au SCoT de l'Agglomération chartraine.

Ce secteur se situe au sud de la commune et est délimité :

- au nord par les franges du tissu urbanisé de la commune (le centre ancien et des équipements publics, notamment l'espace Gérard Philipe, ainsi que des équipements sportifs) ;
- à l'ouest par la rue des Bellangères ;
- au sud par la route nationale N123.

Sa superficie de 28ha et la maîtrise foncière requise font de la « Butte Cordelle » un projet d'aménagement de grande envergure nécessitant la procédure de ZAC.

Il apparaît ainsi opportun d'envisager la création d'une opération d'aménagement dans le cadre d'une procédure de ZAC.

### **3. ORGANISATION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE**

Dans le cadre de cette procédure, et conformément aux dispositions des articles L. 122-1-1 et L. 123-19 du Code de l'Environnement, la Commune du Coudray a organisé une période de participation du public par voie électronique.

#### **3.1 Objectifs poursuivis :**

- Maîtriser le développement et la diversification d'une offre au sud de la commune pour lutter contre le phénomène d'étalement urbain ;
- Répondre aux besoins de logements de la commune en s'appuyant sur une étude de marché avec un programme qui devra prévoir une proportion au moins égale aux objectifs fixés par la loi (25% de logement sociaux conformément à l'article 55 de la loi SRU) ;
- Programmer des choix d'aménagement permettant une meilleure intégration au tissu existant
- Valoriser les espaces remarquables par la mise en scène de vues sur la cathédrale depuis le site et depuis la rocade ;
- Maîtriser le foncier avec plus de 40 propriétaires indivis et conjoints et une dizaine d'exploitants agricoles.

#### **3.2 Modalités de concertation :**

Tel qu'indiqué que le prévoit les dispositions des articles L. 122-1-1 et L. 123-19 du Code de l'Environnement, les modalités de participation du public par voie électronique suivantes ont été définies par l'organe délibérant de la collectivité :

- Quinze jours avant la mise à disposition du public par voie électronique, la commune a procédé à la publication d'un avis préalable, mis en ligne sur le site internet de la Commune du Coudray, et par le biais d'un affichage en mairie (avis daté du 01/04/2022) ;
- Mise en ligne du dossier de création de ZAC de la Butte Cordelle et de ces annexes en date du 19/04/2022 (extrait de la page internet daté du 25/04/2022) ;
- Information sur le journal communal « Le Coudron » - édition du mois d'avril 2022 - n°104
- Ouverture d'un registre en mairie destiné à recueillir les avis, les observations, les appréciations et les propositions (32 rue du Gord, 28630 Le Coudray) ;

- La possibilité pour la population de faire parvenir ses observations par courriel, à l'adresse : [projetbuttecordelle@ville-lecoudray28.fr](mailto:projetbuttecordelle@ville-lecoudray28.fr)

Le dossier de création de la ZAC de la Butte Cordelle comportait les documents suivants :

- Dossier de création Butte Cordelle - rapport de présentation
- Etude d'impact projet Butte Cordelle
- Note de présentation projet Butte Cordelle
- Annexe 1 - Etude potentiel
- Annexe 2 - Etude géotechnique
- Annexe 3 - Etude d'impact acoustique
- Annexe 4 - Etude de mobilité
- Annexe 5 - Etude de mobilité note technique
- Annexe 6 - Etude faune flore habitat
- Annexe 7 - Etude d'incidence Natura 2000

La commune du Coudray a mis à disposition le dossier de présentation du projet, au format numérique, sur le site internet de la Commune, à l'adresse suivante :

<https://www.ville-lecoudray28.fr/actualites/amenagement-de-la-butte-cordelle-11.html>

Le dossier était également consultable pendant la durée de la concertation, au format papier, en Mairie aux jours et horaires d'ouverture habituels, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

La population a pu consigner ses observations et propositions sur le registre papier mis à la disposition du public en mairie (32 rue du Gord, 28630 Le Coudray).

#### **4. BILAN DE LA CONCERTATION – SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS**

L'objet de la concertation a suscité peu d'intérêt de la part de la population.

La fréquentation en Mairie du Coudray pour consulter le dossier de présentation de projet et le registre de concertation ainsi que le nombre d'observations et de propositions recueillies peuvent être qualifiés de faible pour une procédure de concertation amont.

Toutefois, les 5 panneaux d'exposition implantés dans le parc de la Mairie ont suscité beaucoup d'intérêt et de passage. Nous pouvons ainsi espérer que la population participera davantage lors de la phase « Réalisation » du projet.

##### 4.1 Registre de concertation

Aucune observation ne figure dans le registre de concertation positionné en Mairie.

##### 4.2 Courriers

Aucune observation n'a été communiquée transmis en Mairie par voie postale.

##### 4.3 Email

Au total, 4 observations émanant d'un administré de la Commune figurent dans le registre de concertation.

Le traitement des observations permet de les classer comme suit :

- Ces observations sont « favorables » au projet, tant en terme de mixité de population, de production de logements, que d'intégration de la ZAC dans son environnement immédiat

(connexion avec les autres quartiers de la Commune du Coudray) et éloigné (prise en compte des nuisances sonores)  
valorisation des cônes de vus sur la cathédrale Notre Dame de Chartres)

Les observations et propositions du public, issues des observations consignées sur les registres, des emails et des courriers reçus, sont enregistrées et conservées.

Les observations et propositions, recueillies dans le cadre de la concertation, ont porté sur les thématiques ci-après. La suite du bilan consiste à retranscrire synthétiquement les observations et propositions du public.

Thématiques	Remarques/Questions	Réponses
Nuisances acoustiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'étude acoustique réalisée dans le cadre de l'étude d'impact ne prend pas en compte les vents dominants provenant du Sud/Sud-Ouest</li> <li>- Privilégier l'implantation d'activités économiques ou d'espaces publics (cheminement piétons, jardins partagés, ...) sur l'arrière du merlon le long de la RN123, en lieu et places des maisons et immeubles d'habitations prévus au projet</li> </ul>	<p>Les aménagements périphériques du projet ont été pensés et dimensionnés pour réduire autant que possible les nuisances sonores pour les futurs habitants du quartier.</p> <p>Pour réduire l'impact du trafic généré par la RN123 au sud du secteur, des merlons paysagers de 4m de haut ont été implantés afin de limiter la propagation du bruit provenant de la rocade de Chartres. La conception de ces merlons a été optimisée au fil de l'avancée des études du projet. Les merlons ont ainsi été rapprochés des voies routières dans l'objectif de maximiser leur effet d'écran sonore.</p> <p>L'implantation de merlons en bordure de la RN123 a été limitée par la nécessité de préserver les cônes de vue existant sur la cathédrale de Chartres.</p> <p>Les isolations phoniques des logements étant inefficaces une fois les fenêtres ouvertes, une réflexion sur l'orientation et l'agencement interne des constructions sera menée afin d'éloigner les pièces sensibles des voies les plus empruntées.</p>
Transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier un prolongement des lignes de transports en commun n°2 et éventuellement n°8, plutôt qu'une modification des parcours de ces mêmes lignes</li> </ul>	<p>Il est en effet nécessaire de prendre en compte le développement de la ZAC de la Butte Cordelle dans les évolutions à venir du réseau de transport en commun de l'Agglomération Aussi, les services en charge des transports en commun de l'Agglomération ont été contactés en novembre 2020, dans le but de les tenir informés des futurs besoins créés dans le secteur. Le maître d'ouvrage de la ZAC veillera à transmettre les nouvelles données nécessaires à la planification des transports aux différentes phases d'avancement du projet de ZAC.</p> <p>Par ailleurs, la desserte du quartier en transports en communs ne pourra être mise en œuvre qu'une fois les nouveaux habitants installés.</p> <p>Notons, comme le stipule l'étude d'impact, que le PDU porté par Chartres métropole réaffirme les enjeux liés à la mise en œuvre d'un réseau hiérarchisé et lisible et au développement de l'intermodalité en faveur des transports collectifs et modes de déplacement doux</p>

Aménagement des abords	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier l'aménagement de giratoires sur le « boulevard urbain » constitué par les rues de Voves et de l'église, en lieu et place des feux tricolores prévus pour sécuriser les traversées piétonnes</li> </ul>	<p>La mise en œuvre du projet impliquera la transformation de l'axe urbain. Des études seront menées dans les prochaines phases du projet dans le but de proposer sur cet axe une circulation routière apaisée et des aménagements dédiés aux modes doux. Cela aura pour effet de réduire les nuisances sonores générées en bordure des voies concernées</p>
Conception architecturale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Manque de précision sur la conception architecturale de l'ensemble de la ZAC</li> <li>- Fixer des exigences globales pour créer une harmonie d'ensemble</li> <li>- Missionner un architecte urbaniste pour l'élaboration des projets de construction</li> </ul>	<p>L'architecte présent dans l'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera retenue pour établir le dossier de réalisation de la ZAC, assurera le suivi de l'avancement de la phase opérationnelle et aura pour mission de rédiger des fiches de lot jointes au cahier des charges de cession de terrain. Ces prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales permettront d'assurer une cohérence à l'échelle de la ZAC en s'imposant aux constructeurs et promoteurs.</p>

## 5. PIÈCES ANNEXES

- Délibération du Conseil municipal du 28 février 2022 organisant la procédure de participation du public par voie électronique .
- Article du journal communal « Le Coudrion » - Edition Avril 2022 – n°104.
- Avis préalable à la mise en ligne du dossier de création de ZAC de la Butte Cordelle dans le cadre de la procédure de mise à disposition du public par voie électronique.
- Extrait du site internet de la Commune du Coudray relatif à la mise en ligne dossier de création de ZAC de la Butte Cordelle dans le cadre de la procédure de mise à disposition du public par voie électronique.