



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 30 MAI 2022**

**Date de  
convocation :**  
**24/05/2022**

L'an deux mille vingt deux  
Le trente mai à vingt heures trente minutes

**Date d'affichage :**  
**24/05/2022**

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Dominique SOULET, Maire.

**NOMBRE DE  
CONSEILLERS**

**En  
exercice**

**Présents**

**Pouvoirs**

**Votants**

**Absents**

**27**

**19**

**4**

**23**

**4**

**DELIBERATION N° 22/39**

**ETAIENT PRESENTS :**

<b>SOULET</b>	Dominique	<b>MICHELI</b>	Pascal	<b>GRALL</b>	Ghislaine
<b>SAISON</b>	Josiane	<b>RIVARD</b>	Jean-Pierre	<b>BRIAND</b>	Jean-François
<b>MASSA</b>	Pierre	<b>CHARREAU</b>	Noëlle	<b>LEPAREUR</b>	Véronique
<b>BOUILLARD</b>	Martine	<b>MATIAS</b>	Mario	<b>ANCEAU</b>	Nicolas
<b>CHEYMOL</b>	Michelle	<b>BELGHIT</b>	Mohamed	<b>BAILLY</b>	Kevin
<b>DHUY</b>	Joël	<b>VALLERIE</b>	Luisa		
<b>ZIHLMANN</b>	Corinne	<b>ATLAN</b>	Maureen		

**ABSENTS AYANT DONNE UN POUVOIR :**

Monsieur Pascal AULARD a donné pouvoir à Monsieur Dominique SOULET  
Madame Sylvie RATTON a donné pouvoir à Madame Josiane SAISON  
Madame Marie PERDRIAT a donné pouvoir à Madame Ghislaine GRALL  
Monsieur Jean-Pierre LOCHON a donné pouvoir à Monsieur Pierre MASSA

**ABSENTS N'AYANT PAS DONNE DE POUVOIR :**

Monsieur François GALLAIS  
Madame Marie-Christine BELLAY  
Monsieur Hervé ESTIN  
Madame Cindy ANDRE

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

Monsieur Joël DHUY est désigné secrétaire de séance.

**OPERATION D'AMENAGEMENT DE LA BUTTE CORDELLE  
APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC  
ET CREATION DE LA ZAC**

**RAPPORTEUR :** *Monsieur Pierre MASSA*

**NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE :**

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 19 septembre 2016, le Conseil municipal de la Commune du Coudray a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement sur le secteur de la Butte Cordelle avec pour objectifs de :

- 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 un programme qui devra prévoir une proportion au moins égale aux logements sociaux conformément à l'article 55 de la loi SRU)
- Programmer des choix d'aménagement permettant une meilleure intégration
- 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 consorts et une dizaine d'exploitants agricoles.

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 selon les modalités suivantes :

- Mise en ligne sur le site internet de la Commune à l'attention de la population, d'une rubrique dédiée à la présentation du projet (enjeux, périmètre et programme de la ZAC).
- Publication dans le bulletin municipal d'un article dédié à la présentation du projet (enjeux, périmètre et programme de la ZAC).
- Affichage public en mairie prenant la forme de panneaux de présentation du projet.
- 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 suivante : projetbuttecordelle@ville-lecoudray28.fr
- Insertion dans un journal régional, en page locale, d'un avis annonçant la concertation.

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

Par délibération en date du 28 février 2022, le Conseil municipal a décidé d'engager une procédure de participation du public par voie électronique.

Par délibération en date du 30 mai 2022, le Conseil municipal a dressé la synthèse de cette procédure de participation du public par voie électronique.

Il est précisé que conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme, un dossier de création a été élaboré et il comprend :

### **1. Rapport de présentation**

Il expose notamment l'objet et la justification de l'opération à savoir :

- Créer un nouveau quartier de ville participant à l'attractivité du territoire et répondant aux objectifs de production et de diversification du parc de logement : aménager un quartier mixte et animé en lien avec les tissus existants du Coudray ; favoriser l'intégration du quartier par la définition de liens physiques et fonctionnels s'appuyant sur la structuration paysagère de la Commune.
- Valoriser les espaces ouverts remarquables : continuité des trames paysagères existantes à l'échelle de la Commune, intégration du Plan Vert de Chartres Métropole et continuités des circulations douces et piétonnes et mise en scène des cônes de vues sur la Cathédrale.
- Développer des espaces publics de qualité maillant le territoire et assurer leur partage entre les différents usagers.
- Dynamiser et rééquilibrer le développement du territoire par la promotion d'un cadre de vie de qualité et d'un nouveau mode d'habiter, dans les objectifs du développement durable.
- Poser une limite à l'urbanisation afin de limiter l'étalement urbain tout en assurant la transition cohérente et progressive entre les tissus habités, les espaces ouverts, notamment les espaces agricoles au Sud de la RN 123.

Il comporte également une description de l'état du site et de son environnement.

Il indique le programme global prévisionnel des constructions à savoir :

Identifié comme pôle d'urbanisation préférentiel au SCoT et au plan d'actions du PLH de Chartres Métropole, le site de la Butte Cordelle constitue l'opportunité, pour la Commune du Coudray, de poursuivre son développement pour les 25 à 30 prochaines années. Ce développement prend en compte les autres secteurs de projet voisins à l'échelle de l'agglomération.

#### ➤ Répondre aux besoins de logements de la Commune, dans un projet de développement maîtrisé dans le temps et l'espace.

Si la population chartraine a connu une croissance de 0,5% entre 2007 et 2012, elle connaît aujourd'hui un ralentissement et une évolution de sa structure: baisse de la natalité, solde migratoire négatif pour les moins de 20 ans et jeunes ménages actifs, vieillissement et desserrement des ménages.

Par ailleurs, l'agglomération chartraine connaît une dynamique assez faible depuis 20 ans, contribuant à cette croissance relativement faible de la population avec des transferts vers la périphérie.

Après une période dynamique de 1999 à 2012, où la Commune a connu une forte croissance démographique, la commune du Coudray connaît actuellement une situation comparable à l'agglomération en termes de variation de sa population avec une variation nulle entre 2012 et 2017, principalement dû à un solde migratoire négatif. L'augmentation de la part des plus de 60 ans est également marquante à l'échelle de la Commune avec un passage de 15,9% en 2012 à 22,9% en 2017.

Dans ce cadre et compte tenu des objectifs de croissance projetés au PLH et au SCOT de l'agglomération Chartraine (14 250 habitants et 10 069 logements supplémentaires au sein du pôle urbain d'ici 2040), la Commune du Coudray, partie prenante du pôle urbain, devrait produire environ 715 logements à l'horizon 2040, dont une part significative de logements locatifs sociaux.

La ZAC de la Butte Cordelle s'inscrit dans cet objectif de maintien de l'attractivité résidentielle de la Commune mais aussi de répondre aux nouveaux besoins des habitants de l'agglomération, afin de renouer avec la croissance et consolider durablement l'attractivité du territoire chartrain. Avec sa programmation à dominante d'habitat, la ZAC prévoit le renforcement et la diversification de l'offre en logements, par l'introduction de nouvelles typologies d'habitat, à destination de nombreux publics.

Cette diversification fonctionnelle répond directement à l'objectif de mixité urbaine et sociale affiché dans le SCOT, reposant sur la mixité des typologies d'habitat au sein des secteurs à urbaniser et la définition de nouvelles formes d'habitat, qui offrent une alternative au modèle d'urbanisation reposant sur la maison individuelle, très consommateur d'espace.

En termes quantitatifs, la ZAC prévoit ainsi la création de 650 à 850 logements dont 25% de logements sociaux.

#### ➤ Un nouveau quartier intégré à l'existant

L'aménagement de la ZAC s'inscrit dans un ensemble de transition entre environnement urbain et environnement paysager, mais aussi dans un ensemble d'articulation et de liaison entre différentes entités programmatiques à définir et calibrer.

La programmation du site devra ainsi tenir compte de :

- La diversité des logements et typologies de l'offre entre rural, périurbain et faubourien, à développer.
- La proximité de la Cité de l'Innovation.
- Le cadrage par les espaces de loisirs et espaces récréatifs : zone dédiée au sport à côté de la salle polyvalente, et plus largement les liens vers la coulée verte située à l'Ouest.
- La proximité de la Rocade, jouxtant le site au Sud.

Dans ce cadre, l'aménagement de la ZAC s'inscrit en articulation avec les entités urbaines existantes traitant notamment :

- des liens entre le site et les quartiers existants : centre-bourg ancien et au-delà centre-ville de la Commune autour de la ZAC des Larris ;
- de l'articulation avec les équipements existants et futurs : CM101 – Cité de l'Innovation, espace Gérard Philipe et l'extension du cimetière prévu en limite Nord-Ouest ;
- et du traitement des nuisances liées à la proximité de la rocade RN123 en limite Sud du secteur.

La définition du programme et de la trame viaire à créer s'appuie sur cet objectif d'intégration tant aux espaces urbanisés qu'aux espaces ouverts et paysagers constitutifs du secteur. L'organisation urbaine de la ZAC permet notamment de valoriser une nouvelle entrée de ville à la Commune du Coudray et de lui donner une lisibilité par rapport à l'échangeur existant depuis la rocade.

#### ➤ Une programmation commerciale complémentaire et non concurrentielle du centre-ville.

L'aménagement du secteur répond à l'objectif communautaire de rééquilibrer le développement de l'agglomération, en favorisant un développement urbain solidaire.


Dans ce cadre, la programmation de la ZAC de la Butte Cordelle sera non-concurrentielle des polarités commerciales d'envergure métropolitaine que sont le centre-ville de Chartres et le centre commercial de la Torche à Barjouville, tous deux situés à moins de 10 minutes en voiture du secteur de développement.

Plus encore, la programmation se veut complémentaire de l'offre existante au sein du centre-ville du Coudray, autour de la ZAC des Larris.

Ainsi, il n'est pas envisagé la programmation d'une offre commerciale structurante mais davantage le développement d'une offre de proximité à destination exclusive des futurs résidents.

#### ➤ Un nouveau quartier pleinement intégré à la trame verte existante de la Commune

La ZAC de la Butte Cordelle se positionne en interface de plusieurs grands ensembles paysagers. Il est actuellement marqué par un paysage agricole.

Envoyé en préfecture le 03/06/2022  
Reçu en préfecture le 03/06/2022  
Affiché le   
ID : 028-212801104-20220603-22\_39-DE

Il est cadré à l'Ouest et au Sud par des ensembles naturels plus ou moins denses :

- Espaces naturels à protéger (bords de l'Eure),
- Espaces agricoles ouverts au Sud de la RN123,
- Secteur d'aménagement paysager correspondant au plan vert : coulées vertes et espaces ouverts cadrant les ensembles bâtis de la Commune.

La réalisation du projet se veut composer avec ces éléments de paysage en veillant notamment à :

- Favoriser la mise en valeur et la mise en scène des cônes de vues sur la Cathédrale,
- Créer une continuité paysagère avec les anneaux verts existants,
- Encourager la création de corridor écologique.

En ce sens, l'aménagement de la ZAC s'accorde avec les objectifs du SCOT et du Plan Vert. Il s'agit ici de valoriser le cadre environnemental et le patrimoine naturel du territoire en le qualifiant et en lui donnant des fonctions.

Le traitement paysager s'inscrit en réciprocité avec la mise en valeur et la préservation des vues vers et depuis la Cathédrale. Les cônes d'intervisibilité guident la structuration du site et encouragent la mise en scène des points de vue vers la Cathédrale.

➤ Encourager un développement progressif et souple, anticipant les grandes mutations en cours

La notion de temporalité de l'opération constitue un point clé de l'aménagement de la ZAC. Ainsi, le projet se veut répondre à un développement phasé, offrant une réponse pertinente aux objectifs du SCOT et du PLH à chacune de ses étapes d'aménagement.

La réalisation de la ZAC est actuellement organisée en 5 phases successives d'aménagement.

Enfin, ce rapport de présentation énonce les raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

## **2. Un plan de situation**

Voir document en annexe

## **3. Un plan de délimitation du périmètre de la ZAC**

Voir document en annexe

## **4. 4. l'étude d'impact**

Il résulte de cette étude que :

➔ Les mesures destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités et lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être évités ni suffisamment réduits sont décrites dans l'Étude d'Impact jointe au dossier de création de la ZAC de la Butte Cordelle, et portent sur les thématiques suivantes :

- la mise en place de dispositifs paysagers structurants,
- la limitation de l'imperméabilisation des sols (traitement paysager des parkings en surface),
- la définition de modalités alternatives de gestion des eaux pluviales,
- la préservation du caractère ouvert et végétal du site,
- la création de continuités paysagères et environnementales reliant les espaces ouverts remarquables,
- la valorisation des modes de déplacements doux,
- la réduction de la vitesse de circulation automobile.

Le suivi de la réalisation de ces mesures et des effets du projet sur l'environnement s'effectuera selon les modalités décrites à l'Étude d'Impact sera assuré par la Commune du Coudray et la Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole.

Un avis de l'autorité environnementale a été rendu le 21 janvier 2022.

Celui-ci précise que :

*« La description du projet, appuyée par des illustrations de bonne qualité, s'avère satisfaisante. Elle détaille notamment les choix retenus en termes d'agencement de l'espace public et en termes de phasage en pages 87 et suivantes. Ceci permet de se faire une bonne idée des différents aménagements qui seront prévus et contribue à la bonne appréciation des différents enjeux du projet.*

*Le dossier comporte un résumé non-technique bien identifié au début de l'étude d'impact, qui reprend les caractéristiques principales du projet. Il reprend les éléments principaux de l'étude d'impact en identifiant et hiérarchisant correctement les enjeux. Il est accompagné de cartographies, et des photomontages permettant une bonne appréhension des enjeux.*

*Le dossier de création de la ZAC de la Butte Cordelle au Coudray a subi des évolutions depuis celui présenté en 2018. L'amélioration de la prise en compte des enjeux paysagers est claire et l'évaluation apporte des réponses à des recommandations du précédent avis.*

*Toutefois, l'étude d'impact évoque à de nombreuses reprises la requalification de la route de Voves en boulevard urbain sans détailler les modalités d'aménagement retenues. La requalification est absolument nécessaire pour traiter au moins deux sujets importants pour la ZAC : le niveau de bruit dans la partie nord dépassant les recommandations de l'OMS et la nécessité d'aménagements confortables et sécurisés pour les piétons et les cyclistes. L'absence de plan masse de l'aménagement du futur boulevard urbain et la proximité immédiate des logements laissent à penser que le projet ne prévoit pas des aménagements qui répondent à ces deux enjeux.*

*Aussi, la recommandation principale de l'autorité environnementale est de présenter lors de l'enquête publique l'étude de requalification de la route de Voves en même temps que le dossier de la ZAC. »*

Un mémoire en réponse à cet avis a été adressé à l'autorité environnementale par la Commune du Coudray en date du 25 février 2022.

Conformément aux articles L.122-1-1 et L. 123-19 du Code de l'Environnement, l'évaluation environnementale comprenant l'étude d'impact a été soumise à la procédure de participation du public par voie électronique.

La synthèse de cette procédure a été établie par la délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2021.

Il est indiqué que le dossier de création de la ZAC précise que la part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible en raison de l'exonération prévue par les articles L. 331-7 et R. 331-6 du Code de l'Urbanisme.

En effet, l'aménageur prend à sa charge le coût des équipements publics suivants :

- Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone,
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale, du dossier de création de la ZAC et de la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier de création de la ZAC, de créer la ZAC de la Butte Cordelle et d'autoriser Monsieur le Maire à établir le dossier de réalisation de ladite ZAC.

### **Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.122-1, L.122-1-1, L. 123-19, L. 123-19-1 et R. 123-46-1 ;
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L. 311-1 et suivants, L.331-7, R. 311-1 et suivants et R.331-6 ;
- Vu le schéma directeur ou le schéma de cohérence territoriale approuvé le 30 janvier 2020 ;
- Vu le plan local d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols ;
- Vu la délibération en date du 8 mars 2021 définissant les objectifs et les modalités de la concertation ;

- Vu la délibération en date du 27 septembre 2021 tirant le bilan de la concertation ;
- Vu l'étude d'impact ;
- Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 21 janvier 2022 ;
- Vu la délibération en date du 28 février 2022 organisant la procédure de participation du public par voie électronique ;
- Vu la délibération en date du 30 mai 2022 tirant la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique ;
- Vu le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 03/06/2022

Reçu en préfecture le 03/06/2022

Affiché le



ID : 028-212801104-20220603-22\_39-DE

## LE CONSEIL MUNICIPAL

**ARTICLE 1 : Approuve** le dossier de création de la ZAC établi conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme ;

**ARTICLE 2 : Créé** une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains figurant dans le dossier de création de la ZAC sur les parties du territoire de la Commune du Coudray délimitées sur le plan annexé à la présente délibération ;

**ARTICLE 3 :** Conformément à l'article L. 122-1-1 du Code de l'Environnement, il est rappelé qu'aux termes de l'étude d'impact :

1. Les mesures à la charge du maître d'ouvrage, destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités et, lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits et prévues par l'étude d'impact sont les suivantes :

- la mise en place de dispositifs paysagers structurants,
- la limitation de l'imperméabilisation des sols (traitement paysager des parkings en surface),
- la définition de modalités alternatives de gestion des eaux pluviales,
- la préservation du caractère ouvert et végétal du site,
- la création de continuités paysagères et environnementales reliant les espaces ouverts remarquables,
- la valorisation des modes de déplacements doux,
- la réduction de la vitesse de circulation automobile.

2. Les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, des mesures de suppression, de réduction et de compensation d'impact indiquées dans l'Etude d'Impact jointe au dossier de création de la ZAC de la Butte Cordelle, seront assurées par la Commune du Coudray et la Communauté d'Agglomération de Chartres métropole.

**ARTICLE 4 : Dénomme** la zone ainsi créée zone d'aménagement concerté de La Butte Cordelle.

**ARTICLE 5 :** Le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprend :

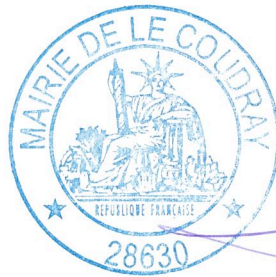
- le développement de 650 à 850 logements répartis entre petits logements collectifs, maisons de ville, et maisons individuelles.
- des équipements sportifs : parcs, coulée verte, aires de jeux.

**ARTICLE 6 :** De mettre à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article R 331-6 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

**ARTICLE 7 : Autorise** Monsieur le Maire à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 8 :** La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**ARTICLE 9** : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.



**Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,  
Pour extrait certifié conforme au registre  
Le Maire,**

**Dominique SOULET**

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture le

*La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif d'Orléans ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.  
Transmis au Représentant de l'Etat*

Envoyé en préfecture le 03/06/2022

Reçu en préfecture le 03/06/2022

Affiché le



ID : 028-212801104-20220603-22\_39-DE

