

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT
D'EURE ET LOIR
ARRONDISSEMENT
DE CHARTRES

**COMMUNE DU
COUDRAY**



VILLE DU COUDRAY
au Cœur du Côtéau

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 27 SEPTEMBRE 2021**

**Date de
convocation :
21/09/2021**

L'an deux mille vingt-et-un
Le vingt-sept septembre à vingt heures trente minutes

**Date d'affichage :
21/09/2021**

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	24	1	25	2

DELIBERATION N° 21/052

ETAIENT PRESENTS :

SOULET	Dominique	MICHELI	Pascal	VALLERIE	Luisa
SAISON	Josiane	RIVARD	Jean- Pierre	ATLAN	Maureen
MASSA	Pierre	GALLAIS	François	ESTIN	Hervé
BOUILLARD	Martine	BELLAY	Marie-Christine	GRALL	Ghislaine
AULARD	Pascal	CHARREAU	Noëlle	LOCHON	Jean-Pierre
CHEYMOL	Michelle	MATIAS	Mario	LEPAREUR	Véronique
DHUY	Joël	BELGHIT	Mohamed	PERDRIAT	Marie
ZIHLMANN	Corinne	RATTON	Sylvie	BAILLY	Kevin

ABSENTS AYANT DONNE UN POUVOIR :

Monsieur Nicolas ANCEAU a donné pouvoir à Madame Josiane SAISON

ABSENTS N'AYANT PAS DONNE DE POUVOIR :

Madame Cindy ANDRE

Monsieur Jean-François BRIAND – Absent excusé

SECRETAIRE DE SEANCE :

Monsieur Joël DHUY est désigné secrétaire de séance à l'unanimité.

**BILAN DE LA CONCERTATION DU PUBLIC
PROJET DE CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTE (ZAC) – BUTTE CORDELLE**

RAPPORTEUR : *Monsieur Pierre MASSA*

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE :

1. Rappel du cadre juridique de la concertation

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 8 mars 2021 afin d'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement de la zone de la Butte Cordelle et d'engager la concertation préalable à ce projet.

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 en logements comme définit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme (PLU). A une échelle plus large, ledit secteur figure comme une partie d'un pôle d'urbanisation au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération chartraine.

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

- o au nord par les franges du tissu urbanisé de la commune (le centre ancien et des équipements publics, notamment l'espace Gérard Philippe, ainsi que des équipements sportifs) ;
- o à l'ouest par la rue des Bellangères ;
- o 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 concertation préalable

Dans le cadre de cette procédure, et conformément aux dispositions des articles L. 103-2 et L. 103-4 du Code de l'Urbanisme, il convient d'engager la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Par délibération du 8 mars 2021, le Conseil municipal de la commune du Coudray a défini les objectifs poursuivis par la concertation et ses modalités d'exercice.

3.1 Objectifs poursuivis :

- o Maîtriser le développement et la diversification d'une offre au sud de la commune pour lutter contre le phénomène d'étalement urbain ;
- o 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 (l'article 55 de la loi SRU impose un seuil minimal de 20% de logement sociaux) ;
- o Programmer des choix d'aménagement permettant une meilleure intégration au tissu existant ;
- o Valoriser les espaces remarquables par la mise en scène de vues sur la cathédrale depuis le site et la rocade ;
- o 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 à l'article L. 103-3 du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation suivantes ont été définies par l'organe délibérant de la collectivité :

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

L'organisation d'une réunion publique ouverte à la population n'a pas été possible dans le contexte sanitaire actuel.

Le dossier de présentation du projet comportait des éléments relatifs à :

- l'objet de l'opération
- la localisation et périmètre d'opération
- la présentation des enjeux
- la description du projet – Parti d'aménagement retenu
- le projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel et urbain
- le programme prévisionnel de construction
- phasage

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

La commune du Coudray a également 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/butte-cordelle.php>

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) et par email, à l'adresse suivante : projetbuttecordelle@ville-lecoudray28.fr

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 des prochaines phases 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, 3 observations, émanant de 3 personnes, figurent dans les registres de concertation.

Le traitement des observations permet de les classer comme suit :

- 3 observations « favorables » au projet

Soit un total de 3 observations et propositions recueillies.

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.

- Programme et objectifs

Il est ici question de la production de logements et de la densité globale à l'échelle de l'opération de la Butte Cordelle. Ce nouveau quartier étant situé en périphérie de la commune, il est préconisé de viser une densité inférieure à celle de la ZAC des Larris en centre-ville. Il s'agit de trouver le bon dosage de production de logements entre les 650 et 800 évoqués dans le cadre des hypothèses programmatiques.

- Environnement et développement durable

De préconisations d'aménagements paysagers sont faites à la commune, de façon à assurer la bonne intégration de ce nouveau quartier dans l'environnement urbain et paysager diversifié et de qualité qui compose la commune du Coudray. Il est notamment question d'apporter une attention toute particulière aux choix des végétaux et de leurs essences, de façon à ce qu'ils permettent la préservation et le développement de la faune et la flore locale (renouvellement des grands arbres de haut port, réintroduire plus de fruitiers, repenser les points d'eau).

Les espaces verts du quartier pourraient également être valorisés en des espaces productifs par le biais de jardins partagés mis à disposition des riverains et associations.

Enfin, il est préconisé de limiter les surfaces minérales, notamment pour les aires de stationnement, de façon à favoriser les végétalisations courtes et dirigées.

- Aménagement des abords

Porter une attention particulière sur le réaménagement de la rue de Voves, en réalisant un giratoire à l'intersection avec la rue de la Vieille Eglise, dans l'objectif de sécuriser cet axe et limiter la vitesse de circulation des véhicules.

- Nuisances

La présence de la rocade au sud de l'opération pourrait générer des nuisances sonores. Il s'agit de correctement dimensionner et paysager le merlon à usage d'écran phonique et visuel prévu entre la rocade et le futur quartier. Les habitations neuves prévues dans ce secteur peuvent faire l'objet d'une insonorisation soignée lorsque les portes et fenêtres sont fermées, mais cela sera moins évident lorsque les riverains souhaiteront profiter de leur jardin. Pour atténuer ces nuisances sonores et assurer une mixité d'usage au cœur du projet, ce foncier pourrait être destiné en priorité à des activités commerciales et tertiaires dans le prolongement du CM101.

Il est à noter que des remarques ont été émises sur des sujets étrangers au projet en tant qu'objet de la concertation. Ces remarques concernent des demandes d'informations sur le planning de commercialisation, les prix de cession des terrains et les types de constructions autorisées.

5. Pièces annexes

- Délibération du Conseil municipal du 8 mars 2021 fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable
- Journal municipal n°100 d'avril 2021
- annonce officielle l'Echo Républicain des 10 et 13 mai 2021
- Photo des panneaux d'exposition

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

LE CONSEIL MUNICIPAL

APPROUVE le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté de la Butte Cordelle.

DECIDE de poursuivre la mise en œuvre du projet et d'établir le dossier de création de ZAC sur la base des objectifs et principes d'aménagement tels qu'ils ont été présentés.

AUTORISE le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires à 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

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