



**Eure-
et-Loir
SAEDEL**



PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE LA BUTTE CORDELLE – LE COUDRAY



DOSSIER CREATION DE ZAC RAPPORT DE PRESENTATION

PREAMBULE :

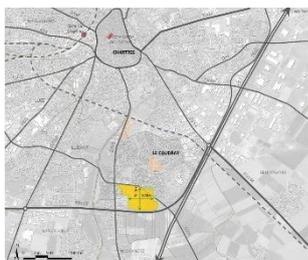
La création d'une Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création puis de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-38 du Code de l'Urbanisme. Elle implique l'élaboration d'un dossier de création qui comprend :

- Le présent rapport de présentation qui indique l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état initial du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et énonce les raisons pour lesquelles le projet faisant l'objet de dossier de création a été retenu, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du périmètre de la ZAC ;
- Une étude d'impact comme définie à l'article R.122-3 du Code de l'Environnement.

La procédure de ZAC comporte ensuite un dossier de réalisation qui reprend les éléments du dossier de création et indique en outre, les projets de programme des constructions et des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement. En outre, ce dossier complètera autant que besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION :

1.1. OBJET DE L'OPERATION :



La ZAC de la Butte Cordelle a pour objectif d'aménager un site d'une superficie de près de 27,5ha urbanisables en limite Sud des tissus urbains constitués de la commune du Coudray. Ce projet s'inscrit dans la volonté de maintenir la dynamique de construction de logements neufs et de diversification de l'offre résidentielle sur la commune et plus globalement de renforcer l'offre en logement neuf à l'échelle du territoire, encourageant les parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération Chartraine.



La ZAC de la Butte Cordelle tend ainsi à :



> **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, 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 RN123.



1.2. CHOIX DE LA PROCEDURE DE ZAC :

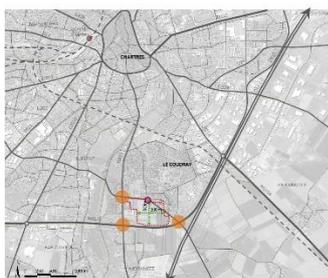
Comme l'indique l'article L311-1 du Code de l'Urbanisme, « les ZAC sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ».

Cette procédure permet à la collectivité y ayant vocation de délimiter un périmètre d'intervention en vue de mettre en œuvre des projets urbains maîtrisés. Cette procédure permet notamment d'assurer la cohérence globale du projet en concertation avec des populations locales et conformément aux documents d'urbanisme, d'organiser le remembrement foncier, de réaliser des équipements publics et d'en assurer l'équilibre financier.

Suite à une décision de la Ville du Coudray, la réalisation d'une étude préalable à la création d'une ZAC est confiée à la SAEDEL, par délibération du Conseil Municipal du 6 octobre 2016.

La SAEDEL confie le contrat d'études préalables à la création d'une ZAC au groupement EAI – MA-GEO– FFLY et RORI Partners en septembre 2018. Le présent Dossier de Création de ZAC s'appuie sur les conclusions de cette étude.

1.3. LOCALISATION ET PERIMETRE D'OPERATION :



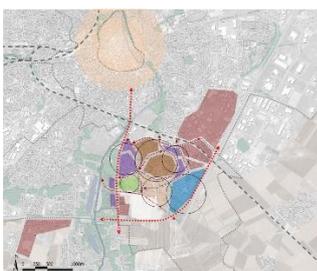
Le projet de la Butte Cordelle est situé sur des parcelles agricoles au Sud-Est de la commune du Coudray et s'étend sur 27,5ha. Secteur de transition entre la plaine agricole et le cœur d'agglomération, il bénéficie d'une proximité immédiate de la rocade –RN123- qui borde le site en limite Sud.



La ZAC est délimitée :

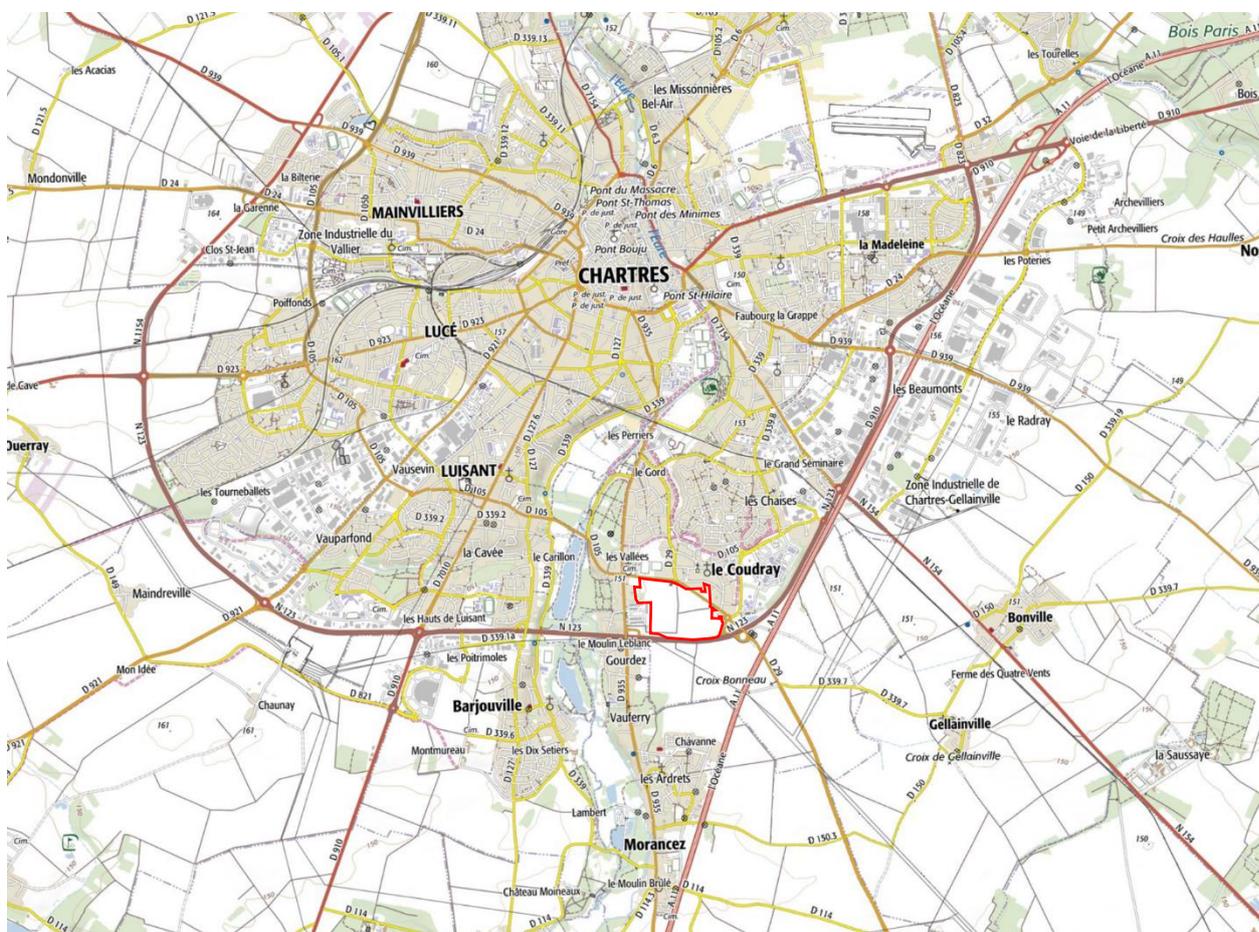
- Au nord, par le centre-bourg, délimité par la rue de la Vieille Eglise (RD105) et la route de Voves (RD29),
- A l'est, par le giratoire d'entrée sur la RD29 depuis la RN123,
- A l'ouest, par la Cité de l'innovation, CM101 et le bois du lieu-dit « les Gaudinières », délimité par la rue des Bellangères (RD935),
- Au sud, par la rocade de l'agglomération Chartraines – RN123.

Cette localisation offre des points d'accès potentiels au site depuis :



- le giratoire existant sur la RD29, permettant un accès direct, en entrée et en sortie à la rocade – RN123,
- La route de Voves et la rue de la Vieille Eglise en tant qu'axe principale d'articulation du secteur avec les tissus existants.

PLAN DE LOCALISATION :



 Périmètre de ZAC



1.4. JUSTIFICATION DE L'OPERATION

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.



1.4.1. Répondre aux besoins de logements de la commune, dans un projet de développement maîtrisé dans le temps et l'espace

Si la population chartraine connaît 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 de la construction neuve 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, Le Coudray connaît aujourd'hui 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 Chartraines (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.

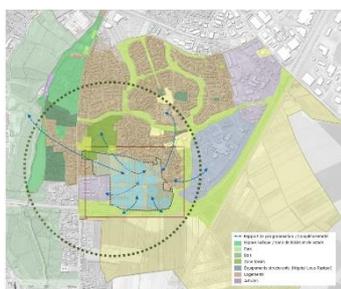
La ZAC de la Butte Cordelle s'inscrit dans cet objectif de maintien de l'attractivité résidentielle de la commune mais aussi de réponse aux nouveaux besoins des habitants de l'agglomération, afin de renouer avec la croissance et consolider durablement l'attractivité du territoire

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.

1.4.2. 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,
- Ainsi que la proximité de la Rocade, jouxtant le site au Sud.

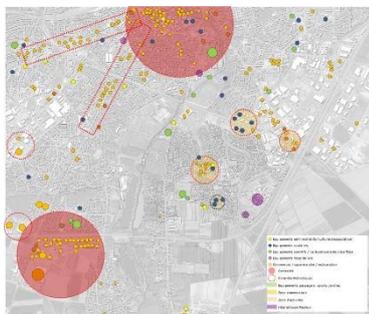


Dans ce cadre, l'aménagement de la ZAC s'inscrit en articulation avec les entités urbaines existantes traitant notamment :

- 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, 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.

1.4.3. 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 Chartes 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.

1.4.4. 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.

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.

1.4.5. 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.

2. ETAT INTIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

ETUDE D'IMPACT

L'étude d'impact constitue une pièce essentielle du Dossier de Création de ZAC.

L'étude d'impact s'insère dans le processus d'évaluation environnementale visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration du projet, et ce, dès les phases amont de réflexion et de définition du projet. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public.

Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné. L'évaluation environnementale doit être réalisée le plus en amont possible, notamment, en cas de pluralité d'autorisations ou de décisions, dès la première autorisation ou décision, et porter sur la globalité du projet et de ses impacts.

L'évaluation environnementale s'inscrit ainsi dans la mise en œuvre des principes de prévention, d'intégration, de précaution et de participation du public.

Dans ce cadre, l'étude d'impact a été conduite parallèlement à la définition du projet urbain. Le dossier complet présentant l'Etat Initial du secteur d'étude ainsi que l'identification des impacts du projet sur l'environnement et le choix des mesures compensatoires à mettre en œuvre est joint au présent rapport de présentation.

3. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

3.1. DESCRIPTION DU PROJET : PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

3.1.1. Les principes d'aménagement :

Fort des enjeux décrits précédemment, le parti d'aménagement de la ZAC de la Butte Cordelle s'appuie sur :

- la valorisation des points de vues vers et depuis la Cathédrale par l'aménagement de deux trames vertes structurantes orientées Nord-Sud,
- la création d'axes de circulation structurants Est / Ouest,
- l'intégration du site au sein des espaces ouverts et de la gestion des franges,
- et le réaménagement de la route de Voves-rue de la vieille Eglise en un boulevard urbain.

Fort de ces axes de développement, la ZAC propose un ensemble cohérent doté de plusieurs secteurs de projet autonomes, permettant le phasage de l'opération dans le temps.

3.1.2. Le réseau viaire :

Le schéma de voirie est décomposé en :

- la requalification de la RD29 – route de Voves et rue de la vieille église, en boulevard urbain, faisant lien entre les centre-bourg historique de la commune et le secteur de la Butte Cordelle en développement,
- Les axes de circulations internes à la ZAC s'organise à partir de la RD29 via :
 - La définition d'un axe Est/Ouest s'appuyant sur la création d'une branche supplémentaire au giratoire d'entrée sur la RD29 depuis la RN123,
 - La création d'un second axe de desserte Est/Ouest support de de circulations douces et automobiles,
 - Et la création de deux axes Nord-Sud en accompagnement de la trame verte structurante.

Ces axes constituent l'armature viaire du secteur. Ils permettent la définition d'un bouclage viaire globale à l'échelle de la ZAC tout en assurant des points d'articulation avec les tissus urbains existants.

- Des voiries secondaires se greffent à cette armature viaire, permettant une desserte fine des futurs logements.
- Ce maillage est complété par des cheminements doux implantés sur les pénétrantes vertes Nord/Sud, permettant une dissociation des différents modes de déplacements.

L'aménagement des emprises destinées aux voiries s'accompagne de dispositifs intégrant les fonctionnalités urbaines (hydraulique, bassins, noues, clôture, gestion des limites entre espace public et espace privé) aux composantes paysagères.

3.1.3. La trame verte :

La trame verte proposée participe aux écharpes vertes existantes à l'échelle de la commune.

Elle repose sur :

- La valorisation de deux pénétrantes vertes, orientées Nord-Sud, s'appuyant sur les cônes de vue à maintenir vers et depuis la cathédrale, dont une donnant sur l'espace Gérard Philipe
- La création de continuité paysagère depuis le centre-ville – ZAC des Larris et le centre-bourg historique par le prolongement des voies vertes existantes au cœur du site, en accompagnement d'un des axes Est-Ouest à créer. Cet axe vert permet la connexion aux pénétrantes vertes et offrent des cheminements piétons, différenciés et sécurisés des axes circulés.
- La création d'un boisement linéaire en limite Sud en accompagnement de la rocade et en prolongement des espaces paysagers existants le long de la rue des Venelles.

Le parti pris paysager pour l'aménagement de cette trame verte favorise les usages partagés des espaces selon leurs positionnements au sein du site.

3.1.4. Programmation et secteurs de projet – Phasage :

La programmation de ces trames permettra une caractérisation des différents espaces, rythmant les différents secteurs de la ZAC.

Cette structuration générale permet en effet le développement de plusieurs secteurs de projet, doté d'un bouclage interne propre. Elle permet le phasage progressif de l'aménagement en cinq secteurs cadrés par les pénétrantes vertes et les axes viaires Nord-Sud.

Chacun de ces secteurs de projet est pensé comme une entité autonome dotée de sa propre mixité en termes de logements.

Ainsi chaque sous-secteur accueillera les différentes typologies de logements suivantes :

- Maison individuelle pavillonnaire,
- Maison de ville,
- Maison appartement,
- Petit collectif – Villa urbaine,

La disposition de ces typologies au sein des différents secteurs de projet s'adapte à la trame paysagère et à la trame viaire permettant :

- l'accroche du nouveau quartier au centre-bourg existant,
- la valorisation des axes viaire Est/Ouest,
- la gestion des interfaces avec les pénétrantes vertes Nord/Sud et la valorisation de leur proximité : accès, vues,
- et la valorisation des cônes de vue sur la Cathédrale.



3.2. LE PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME (SCoT, PDU, PLH, PLU, DIRECTIVE DE PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES)

3.2.1. Analyse du projet au regard du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT)

Approuvé en 2020, le SCoT de l'agglomération chartraine couvre un territoire de 66 communes. De manière générale, il fixe trois grands axes de développement :

- Axe 1 : Une couple ville/campagne : une alliance au bénéfice de la qualité de vie des habitants,
- Axe 2 : Capitaliser sur les atouts d'une position géographique privilégiée,
- Axe 3 : Inscire le territoire dans la modernité

Le projet de la ZAC de la Butte Cordelle s'inscrit en cohérence avec ces objectifs et tend à poursuivre les objectifs fixés dans le PADD et le Document d'Orientations Générales (DOG).

Répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future

La ZAC de la Butte Cordelle encourage le développement et la diversification des typologies de logements via la programmation de programmes complémentaires à l'existant reposant sur la réalisation de petits collectifs mais aussi de maisons de ville et de maisons appartements ainsi que d'une résidence seniors.

Plus encore, cette programmation mixte répond aux évolutions démographiques liées à la décohabitation des ménages et au vieillissement de la population proposant un spectre plus large en termes de taille de logement allant du T1 au T5 et plus.

Au-delà des objectifs démographiques fixés dans le SCOT (construction de 15 300 logements à horizon 2040 dont 10 069 sur le pôle urbain de l'agglomération intégrant la commune du Coudray), la ZAC favorise ainsi le parcours résidentiel de la population.

Maîtrise la consommation foncière en recherchant davantage de compacité

L'aménagement de la ZAC de la Butte Cordelle s'appuie sur le paysage existant et la valorisation des cônes de vues participant à la définition de trame verte paysagère, généreuse, en continuité des coulées vertes existantes à l'échelle de la commune du Coudray.

Le paysage cadre ainsi le développement de la ZAC nécessitant la recherche d'une optimisation foncière des espaces constructibles.

Cette recherche de compacité passe également par le développement équilibré des typologies d'habitat collectif et individuel, participant à la diversification d'un habitat en extension urbaine, jusque-là majoritairement individuel.

Améliorer l'équilibre du parc résidentiel pour tous les habitants

En lien avec les orientations du PLH 2020-2026 de Chartres Métropole et ceux fixés dans le SCOT, le programme de la ZAC s'appuie sur la diversification des opérations de logements tant en terme de produits (accession/locatif, individuel/collectif) que de taille et de formes employés (maisons individuelles, individuels en bande, logements intermédiaire, petit collectif,...).

Une attention particulière pourrait être portée sur le maintien à domicile des personnes âgées via la réalisation de logements adaptés et éventuellement la réalisation d'une résidence séniors.

Accueil de logements sociaux

Le SCOT impose 20% de logements locatifs social au sein des zones d'aménagement concerté.

Le projet de ZAC de la Butte Cordelle répond à cet objectif par la réalisation d'environ 25% de logements sociaux sur les différents secteurs de développement de la ZAC.

Qualifier les paysages du territoire

La ZAC accorde une grande importance aux traitements et à la valorisation des paysages existants et à la qualification des espaces ouverts.

Son développement et son organisation s'appuie sur la trame des paysages existants : cônes de vues vers la Cathédrale, plan vert de la commune et de la Métropole de Chartres, sentes piétonnes existantes,...

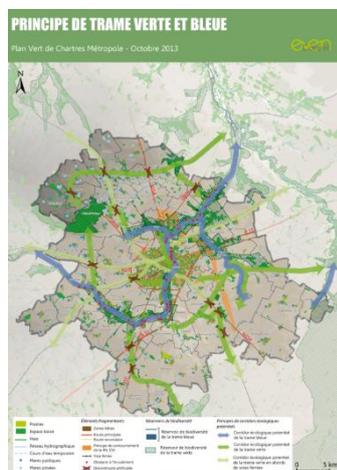
Les espaces ouverts organisent le site et cadrent son développement ainsi que le phasage de l'opération. Chacun des espaces est doté d'une fonction spécifique : agrément, hydraulique, cônes de vue, corridor écologique afin de les inscrire dans le temps.

Cette structuration contribue à l'assurance d'un équilibre entre espaces ouverts et espaces bâtis, plaçant le paysage au cœur du dispositif d'aménagement.

3.2.2. Analyse du projet au regard du Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Porté par la Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole, autorité organisatrice des transports urbains, le projet de PDU a été approuvé le 10 février 2014. Il valide les grands projets du territoire que sont le contournement Est de Chartres, l'affirmation du Pôle multimodal de la gare de Chartres et la densification de l'agglomération le long des axes de transports collectifs.

Il réaffirme également 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.

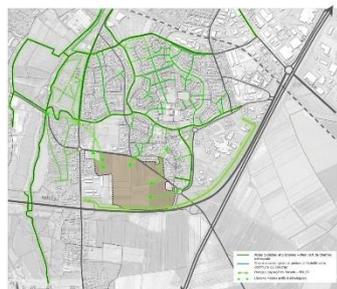


Le projet de ZAC de la Butte Cordelle répond à ces objectifs via la définition d'une trame viaire intégrée à l'existant et aux infrastructures projetées participant au bouclage viaire de l'entrée d'agglomération, mais aussi à l'intégration potentielle des besoins de transports collectifs à moyen et long termes.

Plus encore, le projet se veut pleinement intégré au Plan Vert porté par Chartres Métropole.

L'aménagement de la ZAC s'attache ainsi à valoriser les modes doux par l'organisation de cheminements détramés des axes de circulation routiers en accompagnement de la trame paysagère.

Les circulations douces permettent ainsi de relier l'espace ouvert constitutif du plan vert à l'échelle de la commune et de l'agglomération et de favoriser des liaisons vers les principaux équipements publics.



Le traitement des espaces publics et stationnements applique les principes formulés dans le PDU. Il se fonde sur une conception intégrée du stationnement, qui libère l'espace en surface pour la valorisation des espaces publics.

Les stationnements en surface sont optimisés et font l'objet d'un traitement paysager qualitatif qui favorise leur intégration.

Dans les programmes de logements collectifs, les stationnements sont intégrés au bâti au sein des parcelles privées.

3.2.3. Analyse du projet au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Dans l'attente des objectifs du PLH 2020-2026, le projet ambitionne de répondre et poursuivre les objectifs fixés au PLH 2013-2017.

Le PLH 2013-2017 s'appuie sur les objectifs de la période précédente 2008-2013, réaffirmant certaines orientations :

- le maintien des ménages sur la commune et en particulier des ménages moyens,
- la diversification de l'offre de logements et la création de nouvelles typologies intermédiaires répondant aux nouveaux enjeux de logements ainsi qu'à l'élargissement des parcours résidentiels,
- le maintien de la part de logements sociaux sur le territoire.

Le PLH vise ainsi quatre grands axes de développement stratégiques, validés par les élus:

- Axe 1: Poursuivre de la politique locale de l'habitat au service de l'équilibre de l'agglomération, notamment par le développement de

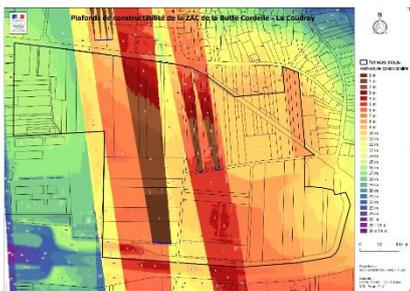
formes d'habitat plus denses conjugué à la reconquête du parc existant.

- Axe 2: Permettre le parcours résidentiel de tous les habitants par le développement de logements diversifiés, d'une offre de qualité, etc.
- Axe 3: Prendre en compte les publics spécifiques
- Axe 4: Déployer une gouvernance opérationnelle.

La ZAC de la Butte Cordelle s'inscrit dans ces objectifs via :

- La poursuite de la diversification de l'offre de logements complétant l'offre existante : individuel groupé (maison de ville et maison appartement) et petit collectif,
- Le développement de typologies innovantes répondant aux besoins des publics cibles identifiés : logements seniors, logement pour jeunes actifs, logements social,
- L'intégration d'une part sociale importante, correspondant à près de 25% de l'offre globale à terme de la ZAC,

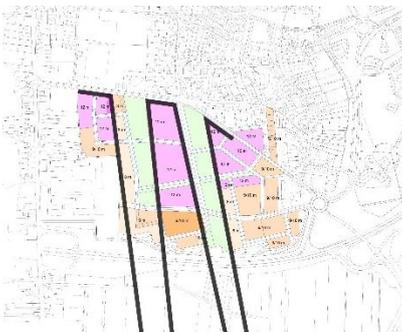
3.2.4. Analyse du projet au regard de la Directive de protection et de mise en valeur des paysages



La composition du site répond à la Directive de protection et de mise en valeur des paysages imposant la préservation des vues vers et depuis la Cathédrale.

La valorisation des vues vers et depuis la Cathédrale se définit par :

- L'identification de deux points de vue structurants à valoriser depuis la rocade dont un en cœur de site et un en limite Ouest en interface entre le secteur à aménager et la CM101, offrant des scénographies différentes,
- La définition de front urbain cadrant les vues sur les abords des cônes de vue à valoriser.



Ainsi des principes d'intervisibilité sont définis mettant en scène les différents espaces de la ZAC :

- Accès au quartier et lisibilité de l'axe principal,
- Cœur / centralité de quartier,
- Espace récréatifs et de loisirs,
- Espaces paysagers structurants participant au plan vert de la commune.

L'implantation ainsi que l'orientation des bâtiments répondent à ses principes de valorisation des points de vue.

3.2.5. Analyse du projet au regard du PLU et de son PADD

Le projet s'inscrit dans les grandes orientations du PADD du PLU et offre des réponses concrètes à certains objectifs, tels que :

Poursuivre un urbanisme réfléchi sans précipitation :

Dossier de création de ZAC

ZAC de la Butte Cordelle – Le Coudray

- Un développement à court, moyen et long terme prioritairement établi plein sud de la commune entre la RD105, la RD935 et la RD29,
- Conserver une unité et une cohérence pour la commune : les extensions se feront à la fois en continuité du centre-ville et en urbanisant de nouveaux espaces comme la Butte Cordelle,
- Poursuivre un urbanisme pensé, réfléchi à long terme et réalisé sans précipitation qui favorise la mixité sociale et privilégie le secteur résidentiel,
- Poursuivre une politique de mixité sociale en s'engageant à l'occasion des nouveaux programmes de construction à réduire le déséquilibre de logements sociaux pour atteindre le seuil minimum de 20% et respecter les objectifs fixés par le programme local de l'habitat,
- Poursuivre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs s'insérant dans une trame verte propre au Coudray et se raccordant aux communes voisines,
- Poursuivre la mise en valeur des richesses paysagères.

Une commune qui vit et ne vieillit pas

- Encourager une croissance démographique moyenne et continue, s'appuyant sur un gain annuel de 30 à 35 logements environ.
- Conforter l'offre en espaces verts de détente.

Préserver l'image d'une commune verte au cœur de l'agglomération :

- Conserver et poursuivre la qualité de vie et d'environnement propre au Coudray,
- Densifier intelligemment son habitat tout en maintenant le calme et la tranquillité,
- Préserver le cadre verdoyant de la commune : grands espaces libres et coulée verte qui lui donnent un caractère affirmé restant à échelle humaine et constituant un poumon vert dans l'agglomération.
- Permettre la circulation de tous,
- Offrir des espaces collectifs de qualité,
- Renforcer et compléter le réseau de circulations douces existant - pistes cyclables et promenades piétonnes : accès futur à la Butte Cordelle, liaison entre le stade et la vallée de l'Eure,...
- Une densification qui ne passera pas par des logements en hauteur : hauteur des nouvelles constructions à l'échelle de la ville et de ses différents quartiers,
- Poursuivre la mise en scène des vues sur la Cathédrale,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel du Coudray par son ouverture à la promenade.

Mettre en œuvre des projets réalistes :

- L'aménagement du secteur de la Butte Cordelle est l'une des priorités du plan local d'urbanisme : mixité urbaine (logements individuels, logements collectifs), logements sociaux, diversité des occupations et utilisations du sol et qualité des espaces publics en seront les points forts.

Améliorer la vie de tous :

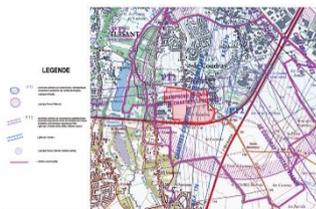
- Prise en compte du développement durable et plus particulièrement des aspects suivants : protection du paysage, lutte contre les nuisances sonores (en particulier celles de la rocade et de l'autoroute), mixité sociale (en variant la typologie des opérations de logements, ...), l'accès de tous aux réseaux de communications numériques, économique d'énergie et lutte contre les gaz à effet de serre,
- Conforter l'identité du Coudray par la valorisation du patrimoine paysager et végétal : points de vue sur la cathédrale depuis les quartiers d'habitats,...
- Mise en valeur paysagère de la rocade de Chartres,
- Gestion du stationnement anarchique des voitures sur le domaine public.



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur de développement urbain de la Butte Cordelle

Le secteur est concerné par une OAP, élaborée en novembre 2012, fixant les orientations d'aménagement suivantes :

- Prolonger l'urbanisation de la ville en assurant la continuité avec le bourg ancien en s'appuyant sur la qualification des routes départementales RD105 et RD29 qui perdront ainsi leurs caractères de voie de contournement au profit de l'ambiance d'une avenue irriguant le nouveau quartier,
- Privilégier des liaisons directes avec et à travers les parties urbanisées, centre ancien du Coudray notamment, pour renforcer l'insertion du nouveau quartier,
- Encourager des liaisons directes avec le centre-ville des Larris, qui doit offrir la proximité de ses services aux quartiers nouveaux,
- Développer une trame végétale qualitative en lien avec le plan vert permettant de relier les différentes entités urbaines existantes – CM101, salle Gérard Philipe.
- Réduire les nuisances sonores de la rocade et de l'autoroute pour donner à ce quartier du confort.
- Objectifs de mixité sociale : la proportion de logements sociaux sera au moins égale aux objectifs fixés par la loi et le programme local de l'habitat.



Servitudes sur la ZAC de la Butte Cordelle

Le site est concerné par les servitudes suivantes :

- Zone de bruit lié aux infrastructures structurantes,
- Relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat, géré par l'Aviation civile, météo, intérieur et par l'armée,
- De protection des monuments historiques classés ou inscrits.

Zonage

Le site se trouve en zone 2AU. Il s'agit d'une zone à urbaniser qui est destinée à terme à devenir une zone constructible après modification ou révision du plan local d'urbanisme.

3.3. LE PROJET AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

Insertion urbaine et paysagère du projet

L'intégration urbaine et paysagère de la ZAC s'appuie d'une part, sur la prolongation des espaces ouverts et naturels et notamment des coulées vertes existantes à l'échelle de la commune au sein du site, cadrant son développement et son phasage, et, d'autre part, sur la réalisation d'un maillage viaire et d'espaces publics hiérarchisés et connectés aux axes structurants préexistants que sont la route de Voves et la rue de la Vieille Eglise.

Le site s'insère ainsi dans le paysage existant et vient conforter les continuités paysagères existantes à travers :

- Les pénétrantes vertes nord-sud axées sur la cathédrale. Ouvertes aux regards, le choix proposé est d'y planter des fruitiers sur ses cotés sur un ou deux rangs selon les emprises.
- Un axe paysager Est-Ouest structurant en accompagnement d'un des axes de circulation. Cet axe pourra recevoir des étendues de pelouse au sein desquels prendront place différents programmes de jardins. Il offre des points de connexions aux pénétrantes vertes Nord-Sud.
- Et un axe paysager en accompagnement de la rocade. Répondant à la gestion des nuisances visuelles et surtout sonores, le paysage envisagé s'inscrit ici en continuité des boisements naturels des bords hauts de la vallée de l'Eure via la plantation d'arbres et arbustes locaux issus du cortège de la chênaie-charmaie calcicole.

Ces trois trames paysagères cadrent le périmètre aménagé de la ZAC et garantissent sa bonne intégration à l'environnement paysager.

La création d'un maillage viaire à l'échelle de la ZAC permet de relier le secteur de développement aux tissus existants. Le maillage s'appuie sur une hiérarchisation des axes viaires à partir de la route de Voves et rue de la vieille Eglise requalifiée.

Les axes secondaires encouragent les connexions à la trame viaire locale du Coudray, et plus particulièrement à la création de connexion sur l'axe Nord-Sud de la route de Voves et à la création de liens vers les rues des Vergers et de l'Ancienne Mairie.

Enfin, l'insertion urbaine passe également par le respect d'une densité de logements à l'hectare correspondante à la densité existante présente sur Le Coudray, vecteur du maintien de l'identité de la commune.

Insertion environnementale

La réalisation d'une étude d'impact, menée par le bureau d'études MAGEO et remis en janvier 2021 mesure les impacts du projet sur son environnement et expose les mesures envisagées pour les diminuer voire les compenser.

Afin de minimiser ces impacts, le projet affiche une grande exigence environnementale. 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 et la réduction de la vitesse de circulation automobile, optimisent l'insertion environnementale du projet.



4. PROGRAMME PREVISIONNEL



4.1. PROGRAMME PREVISIONNEL DE CONSTRUCTION

Le programme repose sur les principes d'intégration de la ZAC à l'existant, tant en termes de formes urbaines que de densité, de mixité et de qualité des espaces verts, paysagers et de loisirs. Il vise à créer des îlots mixtes accueillant diverses typologies de logements connectés aux équipements publics.

Le programme de la ZAC prévoit ainsi sur la réalisation des éléments suivants :

- Développement de **650 à 850** logements répartis entre petits logements collectifs, maisons de ville, et maisons individuelles.
- Equipements sportifs : parcs, coulée verte, aires de jeux.



4.2. PHASAGE

La ZAC offre une superficie globale de 27,5 ha urbanisables. Le développement du projet est envisagé sur un horizon de 20 à 25 ans.

Il s'inscrit donc sur un moyen et un long terme dans un phasage opérationnel sectoriel et progressif découpé en 4 à 5 secteurs de projet, qui permettra des ajustements du projet au fur et à mesure de son avancement.



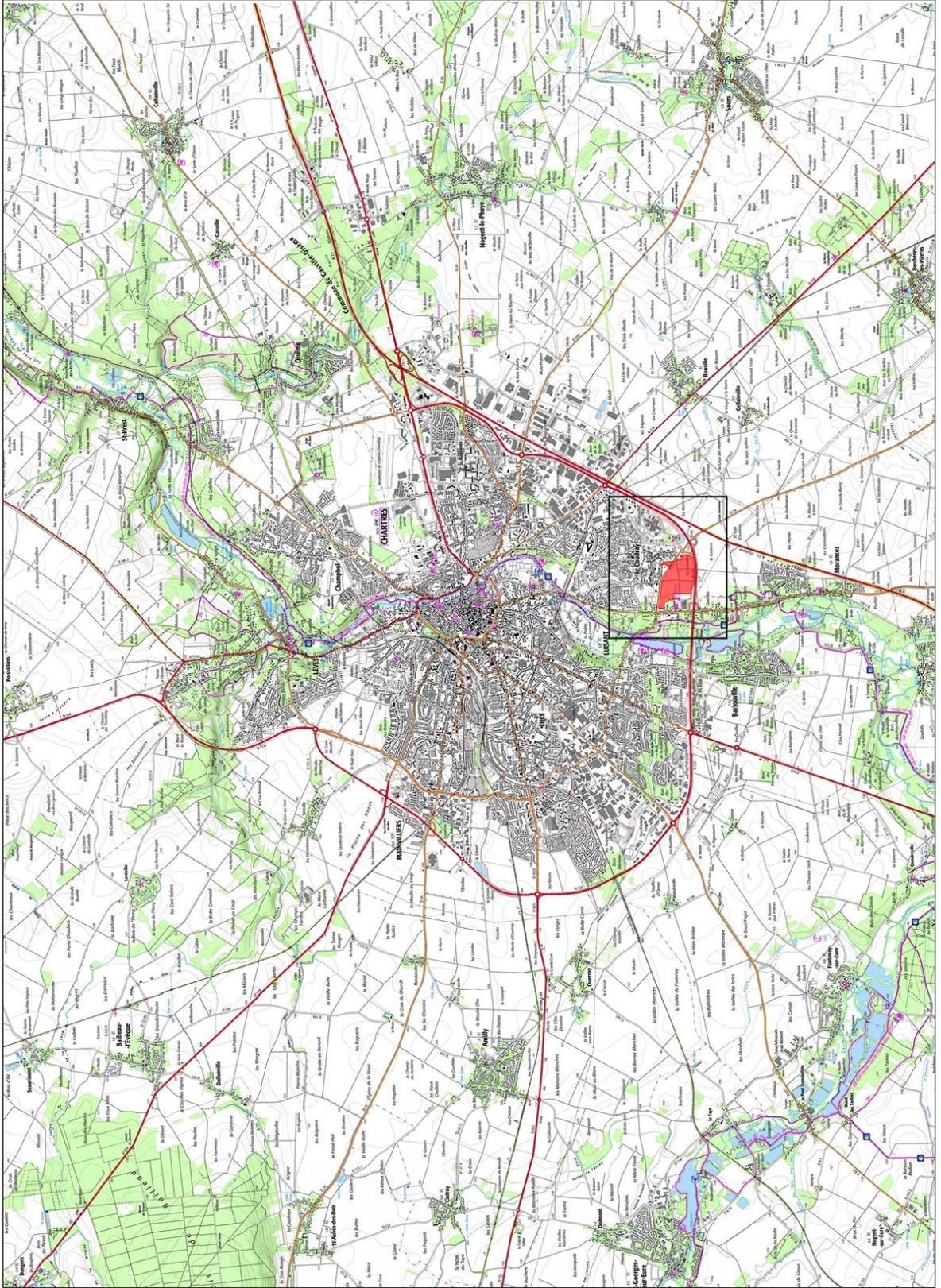
**Eure-
et-Loir
SAEDEL**



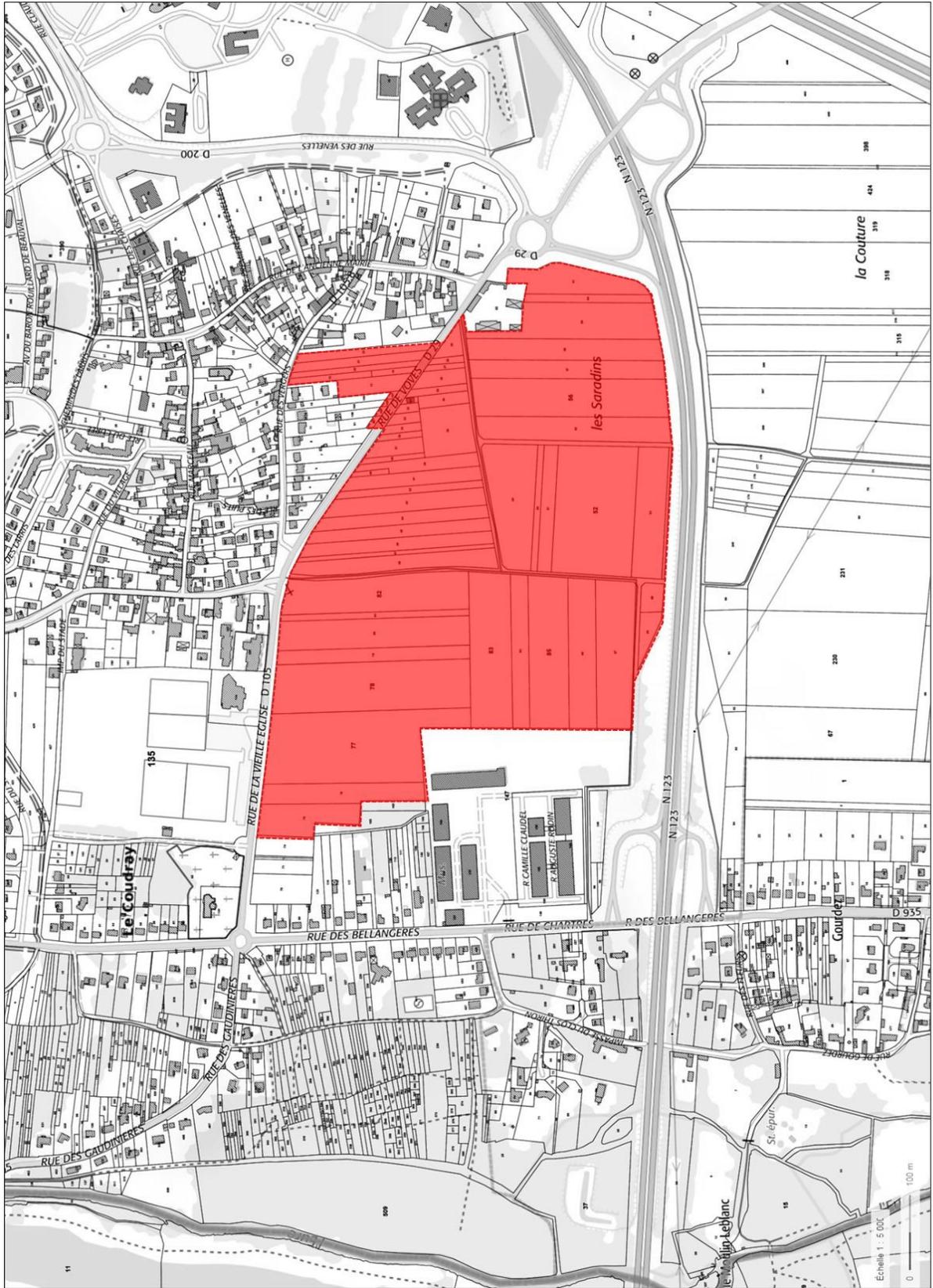
PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE LA BUTTE CORDELLE – LE COUDRAY



DOSSIER CREATION DE ZAC **PLAN DE SITUATION**



ZAC de la Butte Cordelle– Plan de situation (1 / 50 000)



ZAC de la Butte Cordelle – Plan de délimitation (1/5 000)