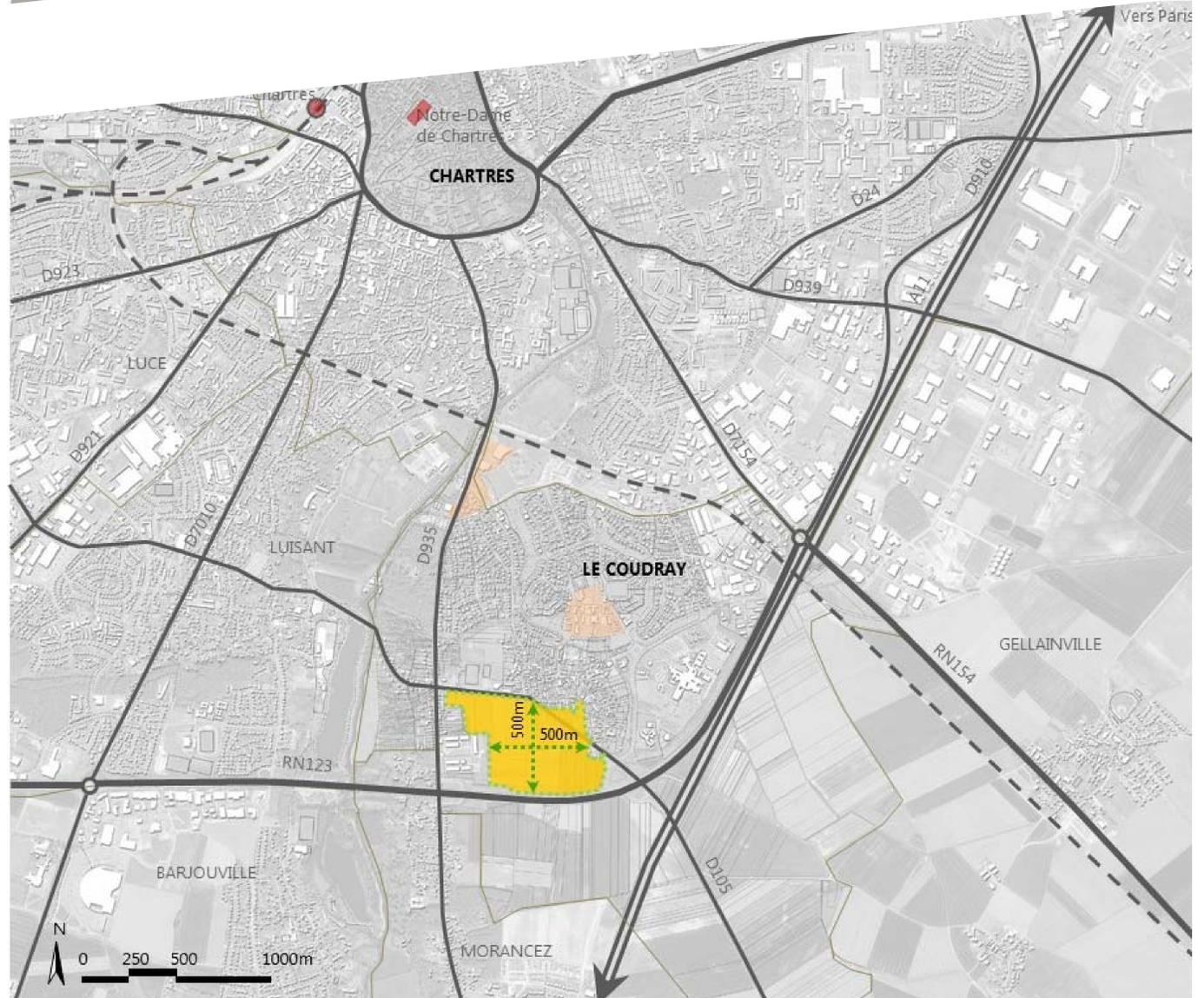




Aire d'étude de 500 mètre autour du projet



Contexte



LOCALISATION

### Le site :

Secteur d'urbanisation préférentielle identifié au SCoT et au PLH de Chartres Métropole, le secteur de la Butte Cordelle porte sur **28 hectares** urbanisables en limite Sud des tissus urbains constitués de la commune du Coudray.

- Il est délimité par :
- la route de Voves et rue de la Vieille Eglise au Nord et à l'Est,
  - la rocade – RN123 – au Sud
  - Le séminaire des Barbelés et la Cité de l'Innovation à l'Ouest.

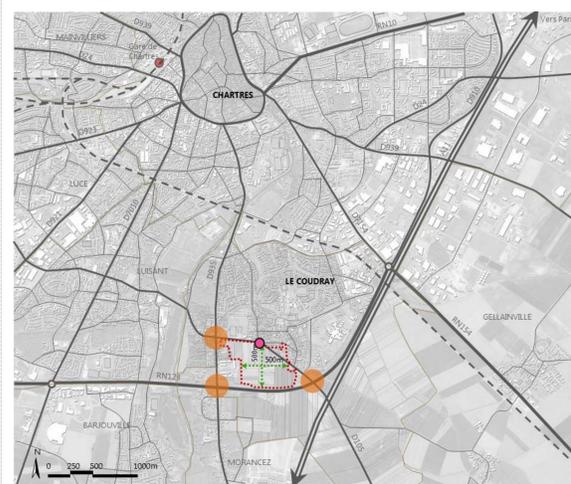
Le site sera ainsi intégré à l'ensemble du quart Sud-Est de l'agglomération et devra nécessairement tenir compte de son positionnement :

- En entrée Sud d'agglomération,
- En continuité de la ville constituée du Coudray,
- En prolongement des espaces ouverts et naturels,
- Et en interface entre des polarités de tailles et de vocations différentes : centre-ville du Coudray, centre ville de Chartres,

L'aménagement de la ZAC vise ainsi à créer un nouveau quartier intégré à la commune du Coudray. Cette volonté se traduit par la mise en valeur des continuités paysagères, caractéristiques de la commune et la mise en scène de perspectives vers la Cathédrale Notre Dame de Chartres.

Opération majeure à l'échelle de la commune et de l'agglomération, la réalisation du projet s'inscrit sur 25 à 30 ans et repose sur plusieurs phases d'aménagement successives.

### ACCESSIBILITE :



Le site est cadré par trois infrastructures de transports métropolitaines : la RN123, la D935 et la D105 et la D29. Sa localisation en entrée Sud de l'agglomération facilite l'accès au site depuis l'A11.

Cette proximité des axes de transports structurants et d'une des pénétrantes Sud de Chartres – RD935 - expose le site à des nuisances sonores qu'il conviendra de traiter.

Proximité des principaux points d'intérêts / points de destination :

- 800 m Centre-ville Coudray
- 4 km A11
- 1.2 km Mairie du Coudray
- 1.2 km Hôpital Louis Pasteur
- 1.2 km Gare SNCF
- 1.8 km Cathédrale Centre-ville Chartres
- 1 km Centre-Eurelec

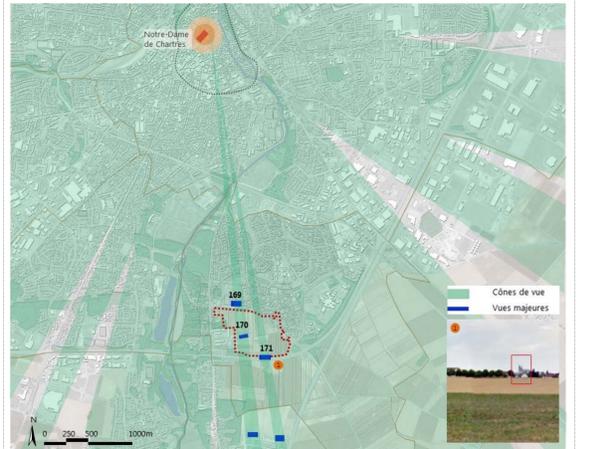
### UNE INTEGRATION DANS LE GRAND PAYSAGE :



- A l'échelle du territoire, le secteur de la Butte Cordelle se positionne en interface entre :
- La vallée de l'Eure et ses espaces paysagers d'accompagnement, à l'Est,
  - Les infrastructures de transports à l'Ouest,
  - Les paysages de plaines agricoles de la Beauce au Sud,
  - Et les tissus urbanisés de l'agglomération au Nord.

Ces espaces sont constitués par des vocables paysagers différenciés à intégrer au projet.

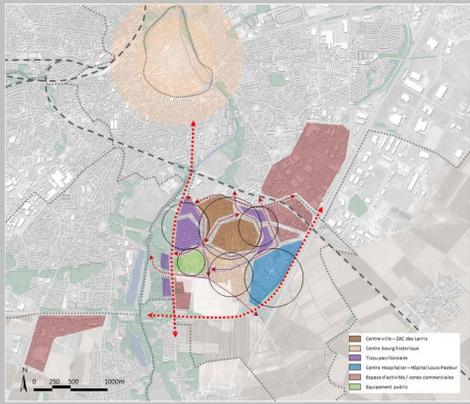
### LA VALORISATION DES CONES DE VUE VERS ET DEPUIS LA CATHEDRALE :



Le site est marqué par la Directive de protection et de mise en valeur des paysages imposant la préservation des vues vers et depuis la Cathédrale. Dans ce cadre, des cônes de vue ont été définis. Outre les prescriptions qu'ils imposent en termes de hauteur, ils guideront la structuration tant urbaine que paysagère du site, en veillant à :

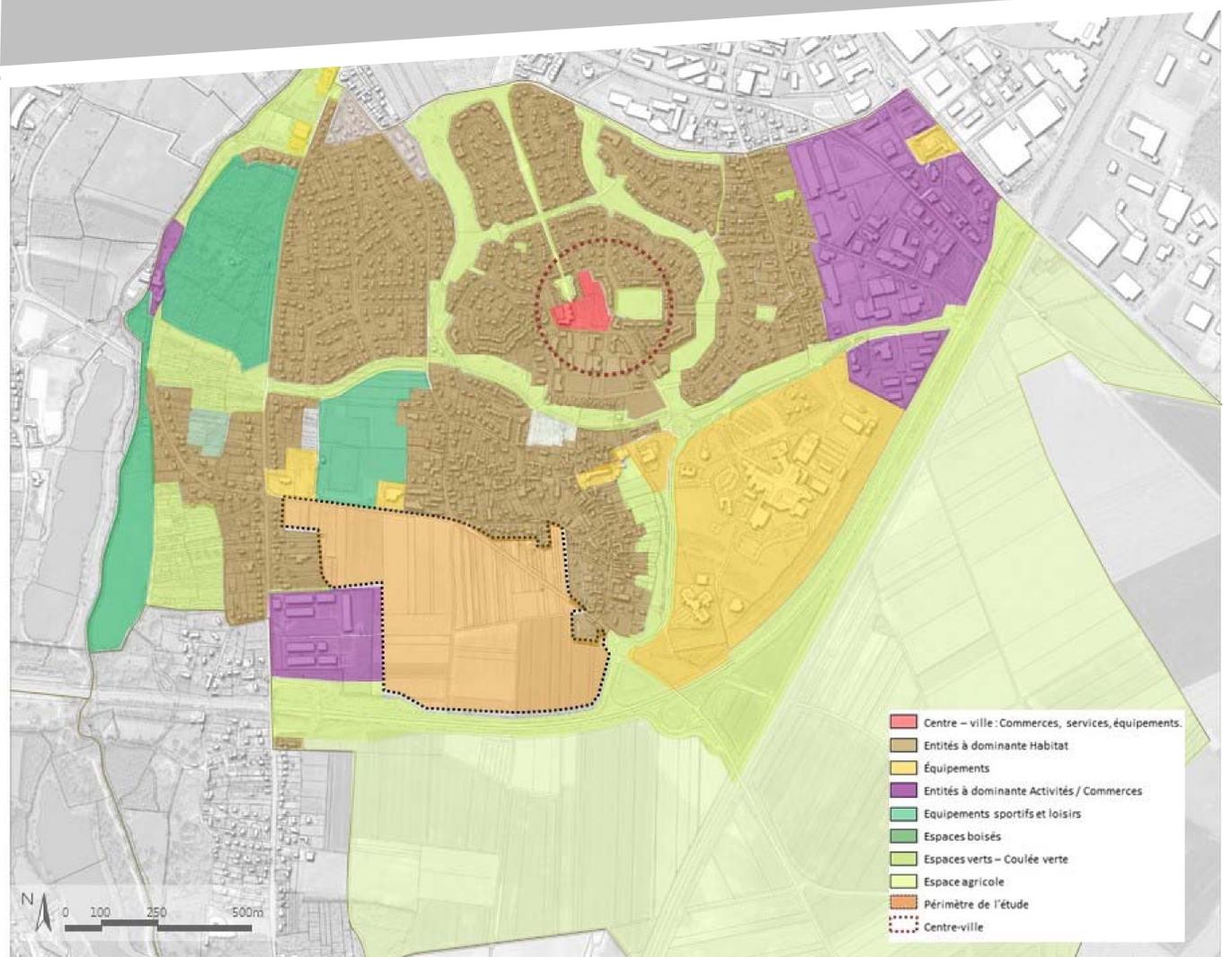
- Définir une hiérarchisation des ensembles paysagers servant la mise en scène des vues sur la Cathédrale;
- Scénographier les points de vue vers la Cathédrale;
- S'appuyer sur les points de vue pour structurer et organiser l'espace public et les formes urbaines.

Des vues remarquables ont notamment été identifiées sur la totalité de la séquence de la RN123, cadrant la partie Sud du site d'étude.



Contexte

### UNE INSCRIPTION DANS LA STRUCTURE URBAINE EXISTANTE



### REPRENDRE AUX NOUVEAUX BESOINS DE LOGEMENTS



La ville du Coudray est dominée par un tissu pavillonnaire peu dense (entre 10 et 15 logements à l'hectare).

Le centre-ville concentre la majorité des typologies d'habitation collectives : collectifs, petits collectifs, maisons appartements - marquées par des densités d'occupation plus forte.

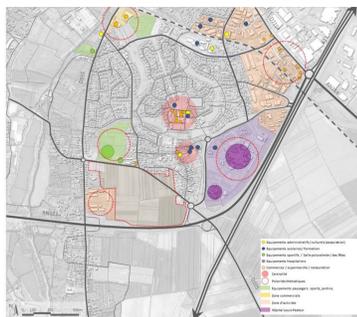
- ENJEUX :**
- Définir des points de densité sur le site.
  - Définition des typologies d'habitat à développer sur le site.

### CHERCHER DES COMPLÉMENTARITÉS AVEC LES POLARITÉS COMMERCIALES EXISTANTES

Les équipements et commerces se concentrent autour de deux polarités principales :

- La polarité principale du centre-ville marquée par la présence de commerces de proximité et équipements publics (maison de l'enfance, Ecole primaire Jules Verne).
- Une polarité secondaire liée au centre-ville historique essentiellement marquée par des équipements publics : groupe scolaire Léonard de Vinci, maison des Associations, bibliothèque.

Outre ces polarités, la commune est marquée par des polarités thématiques liées à des fonctionnalités spécifiques : Hôpital Louis Pasteur, zone d'activités avec commerces de flux, polarité commerciale secondaire au Nord, polarité sportive autour du stade, du plateau multisport et de l'espace Gérard Philipe.



### UN TRAITEMENT SPECIFIQUE DES FRANGES SELON LEURS NATURES : RELIER, OUVRIR, SE PROTEGER



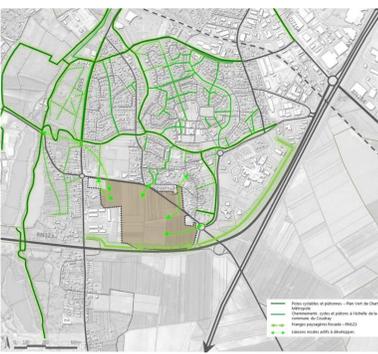
### INTEGRATION AUX ENSEMBLES PAYSAGERS EXISTANTS :



Le site 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.
- La création d'un ensemble de logements devra 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.

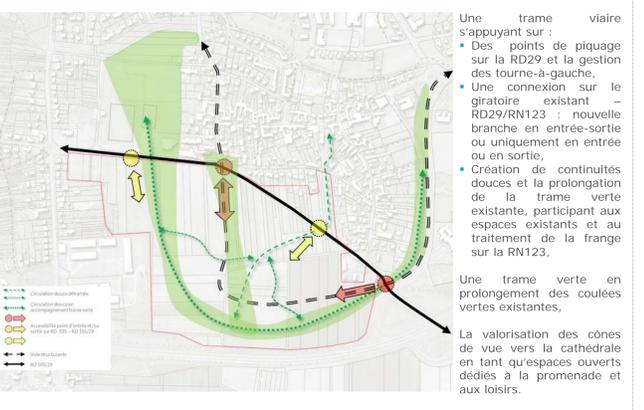
### LE PROLONGEMENT DES TRAMES VERTES EXISTANTES



La trame verte se caractérise par :

- Des axes verts structurants cadrant les entités bâties en lien avec le plan vert.
- Un réseau dense et maillé de circulations douces piétonnes et cyclables, intégré au Plan Vert de Chartres Métropole.
- Des prolongations des voies en impasse par des cheminements doux permettant de relier les différentes entités urbaines.
- Des itinéraires déviés des voies circulées, permettant de relier l'ensemble des éléments de polarités de la commune.
- Un traitement spécifique le long de la rocade, intégrant la gestion des nuisances sonores et la gestion hydraulique (bassin routier).

### PRINCIPES DE COMPOSITION :



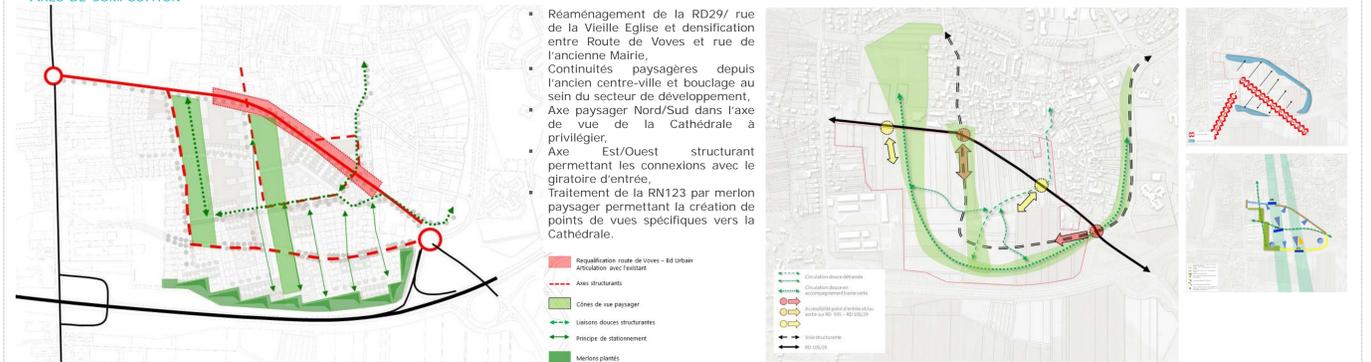


Ambiances

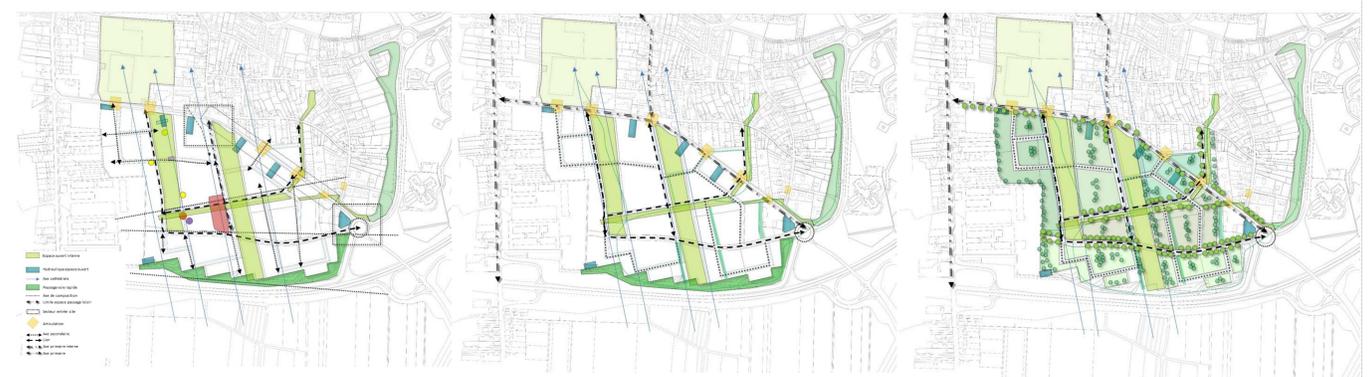
### SIMULATION DE PLAN MASSE



### AXES DE COMPOSITION



### SCHEMAS D'AMENAGEMENT



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 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.

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.

Le paysage s'organise selon les trames viaires et vertes.

Le traitement se différencie selon la nature des trames et leurs fonctionnalités :

- Valorisation de la route de Voves et de la rue de la Vieille Eglise en tant que boulevard urbain avec dispositif de gestion hydraulique,
- Accompagnement des trames paysagères structurantes,
- Valorisation d'un axe paysager Nord/Sud favorisant le lien entre les différents tissus.

Les constructions seront implantées selon :

- Le cadrage des trames structurantes, viaires et vertes, en cœur de site,
- La valorisation et la lisibilité des axes de circulations principales, notamment sur la route de Voves et la rue de la Vieille Eglise.





Ambiances



Points clés:

Mixité des formes de logements à l'îlot

Valorisation et scénographie des vues vers la Cathédrale

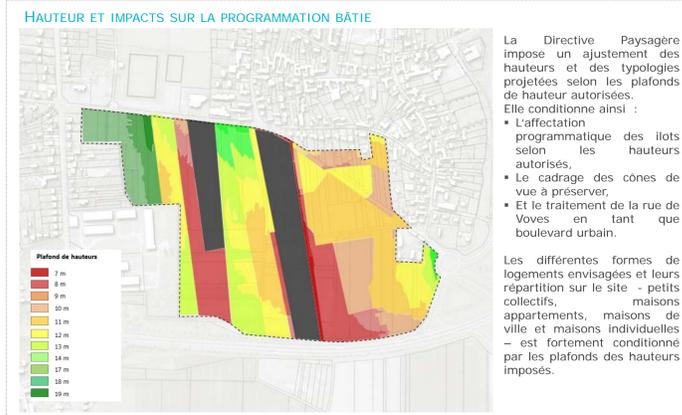
Hierarchisation des voiries selon leurs vocations : axe structurant, voie de desserte, cheminements doux.

Ouverture et transition sur les espaces ouverts paysagers

Gestion des nuisances sonores depuis la RN123

La requalification de la route de Voves en boulevard urbain

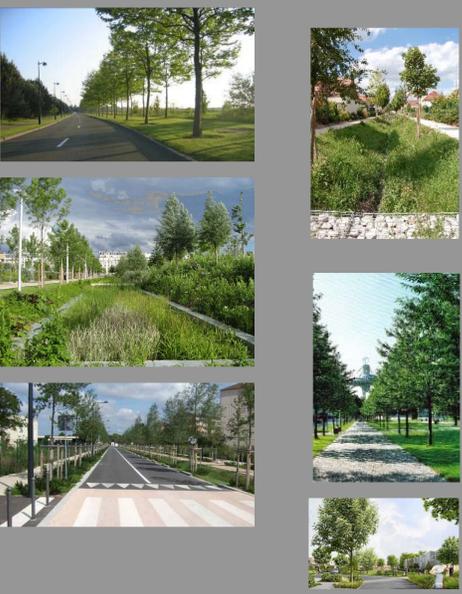
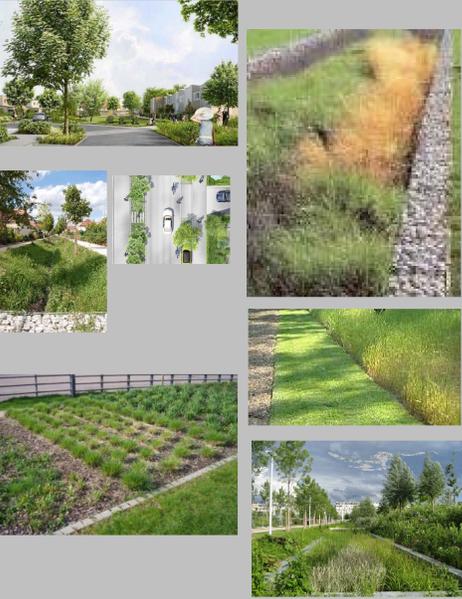
Phasage et progressivité de l'opération



HYPOTHÈSE DE COMPOSITION



HYPOTHÈSE DE COMPOSITION



Références paysage et stationnements

Références voirie

### PAYSAGE

Pour l'essentiel, le projet paysager consiste en l'aménagement :

- 1 d'une coulée verte nord-sud préservant la vue vers la cathédrale et devant donc rester ouverte aux regards - le choix proposé est d'y planter des fruitiers sur ses cotés sur un ou deux rangs selon les emprises.
- 2 Le long de la rocade, en second rang derrière les arbres d'alignement, un boisement naturel prend place au travers duquel passe une promenade vélos/piétons.
- 3 Les espaces entre les bâtiments sont végétalisés et plantés d'arbres prolongeant la chénaie charmaie entre les bâtiments : les arbres les plus grands sont évités afin de préserver de la lumière.
- 4 d'un boisement linéaire bordant la rocade sud.
- 5 de jardins de cours d'îlots servant de bassins temporaires de rétention entre les villa urbaines côté nord.
- 6 d'aménagements des abords de voirie sur l'axe est-ouest.

■ Espace ouvert cadur  
■ Trame espace ouvert  
■ Paysage le long rocade

**Le programme :**  
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 existants.

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

- Développement de 650 à 800 logements répartis entre petits logements collectifs, maisons de ville, et maisons individuelles.
- Equipements sportifs : parcs, coulée verte, aires de jeux.

**Maison de ville**  
Entre 65 et 80 logements

**Villa urbaine / Petit collectif**  
Entre 400 et 500 logements

**Maison individuelle**  
Lot de 450m<sup>2</sup> - entre 65 et 75 logements  
Lot de 750 m<sup>2</sup> - entre 60 et 70 logements

**Maison appartement**  
Entre 60 et 75 logements

■ Villa urbaine / petit collectif  
■ Résidence sénior  
■ Maison appartement  
■ Maison de ville  
■ Maison individuelle  
■ Trame espace ouvert  
■ Paysage le long rocade

Plan masse d'ensemble

### VOIRIE - RESEAUX

Valorisation rue de Voves – rue de la vieille église en boulevard urbain

VOIES RECOMMANDÉES

Coupes de principes  
voies de desserte des lots à bâtir

### PAYSAGE – PLAN DE PRINCIPE

La réalisation du projet s'inscrit sur **25 à 30 ans**, phasée selon 5 grands secteurs. Chacune des phases accueille une diversité de typologies de logements, veillant à répondre à une logique d'équilibre des populations accueillies et de diversification des produits. Chaque phase accueille une fourchette de **130 à 170 logements**.