



## **PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE LA BUTTE CORDELLE LE COUDRAY**



### **DOSSIER DE PRESENTATION**

## 1. ENJEUX ET OBJECTIFS :

### 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 continuité 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. 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 Chartraine – 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 principal d'articulation du secteur avec les tissus existants.

PLAN DE LOCALISATION :



 Périmètre de ZAC

## 1.3. PRESENTATION DES ENJEUX :

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.

### 1.3.1. 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 Chartreuse (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 800 logements** dont 25% de logements sociaux.

### 1.3.2. 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.

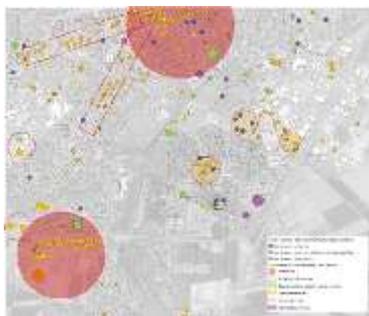


Dans ce cadre, l'aménagement de la ZAC s'inscrit en articulation avec les entités urbaines existantes traitant notamment :

- 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, stade, 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.

### 1.3.3. 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 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.

### 1.3.4. 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.

Le projet 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 coulées vertes existantes,
- Encourager la création de corridors écologiques.

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.

### **1.3.5. 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 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. PRESENTATION DU PROJET :

### 2.1. DESCRIPTION DU PROJET : PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

#### 2.1.1. 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.

#### 2.1.2. 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'organisent 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 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.

### 2.1.3. 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 coulées 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.

### 2.1.4. 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.



## 2.2. 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**

Afin de minimiser les 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.

### **2.3. 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 800** logements répartis entre petits logements collectifs, maisons de ville, et maisons individuelles.
- Equipements de loisirs : parcs, coulée verte, aires de jeux.

### **2.4. PHASAGE**

La ZAC offre une superficie globale de 27,5 ha urbanisables. Le développement du projet est envisagé sur un horizon de 25 à 30 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.