



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Décision déléguée de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas, sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme du Coudray (28)

dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant le projet de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Butte Cordelle

**N°MRAe CVL-2025-
006725/KK PP**

Décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

Conformément à la délégation qui lui a été donnée, cette décision a été rendue par Jérôme PEYRAT membre de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire après consultation des autres membres,

attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° CVL-2025-006725/KK PP (y compris ses annexes) relative à la mise en compatibilité du PLU de la commune du Coudray (28), reçue le 31 octobre 2025 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 30 novembre 2025 ;

Décision déléguée de la MRAe Centre-Val de Loire n° CVL-2025-006725/KK PP

en date du 31 décembre 2025

Mise en compatibilité du PLU du Coudray (28)

Considérant que la mise en compatibilité du PLU du Coudray vise à permettre la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dite « de la Butte Cordelle » de 28,5 ha, qui doit accueillir d'ici à 25 ans 650 à 800 logements de typologies variées, dont 25 % de logements sociaux ;

Considérant que la ZAC de la Butte-Cordelle a été créée le 30 mai 2022 et modifiée le 25 septembre 2023 ; qu'elle a fait l'objet d'une étude d'impact en tant que projet en application de la rubrique 39° de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement ; qu'un avis a été rendu par la MRAe en date du 21 janvier 2022 (n°2021-3489) et a permis d'analyser les enjeux de préservation du paysage et du patrimoine bâti, des déplacements, transports et nuisances associée et de gestion des eaux ; que l'avis indiquait que l'enjeu de la consommation d'espace sera étudiée dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme ;

Considérant qu'il est indiqué à plusieurs reprises dans le dossier que l'étude d'impact devra être actualisée au stade de la réalisation de la ZAC en prenant en compte les recommandations présentes dans cet avis ;

Considérant que la ville du Coudray a engagé par délibération du 23 juin 2025 une procédure de déclaration d'utilité publique pour le projet de la Zone d'Aménagement Concertée de la Butte Cordelle ; que la mise en compatibilité du PLU qui fait l'objet de la présente décision se fait dans le cadre de cette DUP ;

Considérant que le projet de ZAC peut s'intégrer dans les objectifs du SCoT de Chartres Métropole en matière de nombre de logements à créer et de consommation d'espaces en extension pour l'habitation ; que néanmoins, le projet prévoit une densité de construction supérieure à celle demandée dans le SCoT (44 logements par ha au lieu de 40) ;

Considérant que le terrain est composé principalement de parcelles agricoles en grande culture, mais également à la marge de fonds de jardins dans la partie nord de la rue de Voves et de boisements en arrière des maisons de la rue des Bellangères ;

Considérant que le site du projet est situé à environ 800 m du site Natura 2000 au titre de la directive Habitats « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et Vallons affluents » ; que la mise en compatibilité du PLU n'est pas susceptible d'affecter ce site Natura 2000 ;

Considérant que le site est longé au sud par la rocade de Chartres, au nord par les routes départementales 29 et 105, qui peuvent générer des nuisances sonores et détériorer la qualité de l'air ;

Considérant que le site est concerné par deux axes de vue identifiées dans le décret relatif à la directive de protection et de mise en valeur des paysages destinés à préserver des vues sur la cathédrale de Chartres ;

Décision déléguée de la MRAe Centre-Val de Loire n° CVL-2025-006725/KK PP

en date du 31 décembre 2025

Mise en compatibilité du PLU du Coudray (28)

Considérant que la mise en compatibilité permet de modifier le zonage des 28,5 ha de la future ZAC, actuellement en zone 2AU, Ue et Uxa :

- majoritairement en zone 1AU (zone à urbaniser, destinée à la création d'un quartier à dominante habitat) sur 21,7 ha ;
- en zone NI (secteur naturel destiné aux activités de loisir, sportives et culturelles) sur les secteurs concernés par les emprises des cônes de vue vers la cathédrale de Chartres, sur environ 4,5 ha ;
- en zone Nv (secteur d'aménagement paysager correspondant au plan vert) le secteur dévolu aux merlons paysagers destinés à protéger les futurs habitants et riverains des nuisances sonores provenant de la RN 123, au sud du site, sur environ 2,3 ha ;

Considérant que la mise en compatibilité du PLU prévoit des modifications du règlement écrit, avec :

- la création d'un règlement pour la zone 1AU ;
- l'intégration de règles spécifiques au secteur de la Butte Cordelle dans le règlement de la zone N ;

Considérant que la mise en compatibilité du PLU prévoit également la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 du « secteur de développement urbain de la Butte Cordelle » ; qu'elle prévoit notamment : les modifications de voirie et de voies piétonnes / cyclables nécessaires aux abords du site, la prise en compte des enjeux de nuisance sonore liées à la rocade, de gestion des eaux pluviales, de mixité sociale, de préservation du paysage et du patrimoine ;

Considérant qu'elle prévoit enfin la réduction par 66 % de l'emplacement réservé n°8 dédié à la création d'un nouveau cimetière, équipement public et parking par la suppression des surfaces comprises dans le périmètre de la ZAC, ainsi que la suppression des emplacements réservés n° 10 et 11, dont les objectifs sont intégrés à l'OAP ;

Considérant que la modification de zonage en zone NI (secteur naturel destiné aux activités de loisir, sportives et culturelles) sur les secteurs concernés par les emprises des cônes de vue vers la cathédrale de Chartres permet de limiter les possibilités de construction sur ces secteurs ; que les modifications du règlement de la zone N et de l'OAP permettent d'introduire de références à la directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres, qui pourraient néanmoins être davantage précisées ;

Considérant que le PLU prévoit par ailleurs le maintien d'un calvaire historique ;

Considérant que la modification du zonage en zone Nv le long de la rocade, l'intégration dans l'OAP de la mise en place d'un merlon paysager / relief anti-bruit à ce niveau, ainsi que le retrait paysager le long de la route de Voves / rue de la Vieille Eglise, permettent de réduire les impacts en termes de nuisances sonores ;

Décision déléguée de la MRAe Centre-Val de Loire n° CVL-2025-006725/KK PP

en date du 31 décembre 2025

Mise en compatibilité du PLU du Coudray (28)

Considérant que la modification du règlement permet également d'intégrer des dispositions spécifiques à la ZAC de la Butte Cordelle dans le règlement de la zone N concernant notamment :

- la gestion des eau pluviales, visant une gestion intégrée, à la parcelle, des eaux pluviales, avec prioritairement de l'infiltration ;
- les clôtures, qui devront être composées de haies taillées ou vives d'essences locales,
- les haies le long des voies, avec des interdictions et recommandations d'essences ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la mise en compatibilité du PLU de la commune du Coudray (28) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Décide :

Article 1er

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la mise en compatibilité du PLU de la commune du Coudray (28), présentée par la commune du Coudray, n°CVL-2025-003726/KK PP, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Décision déléguée de la MRAe Centre-Val de Loire n° CVL-2025-006725/KK PP

en date du 31 décembre 2025

Mise en compatibilité du PLU du Coudray (28)

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet du portail de l'évaluation environnementale (<https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>) et le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Fait à Orléans, le 31 décembre 2025,

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

Par délégation,



Jérôme PEYRAT

Voies et délais de recours

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours gracieux préalable est obligatoire. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être déposé sur le site internet du portail de l'évaluation environnementale ou adressé à :

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire
DREAL Centre Val de Loire
5 avenue Buffon
CS96407
45064 ORLEANS CEDEX 2

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de re-

Décision déléguée de la MRAe Centre-Val de Loire n° CVL-2025-006725/KK PP

en date du 31 décembre 2025

Mise en compatibilité du PLU du Coudray (28)