

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Coltainville



Plan local d'urbanisme

Plu prescrit le 17 juin 2014
Plu arrêté le 19 février 2019
Plu approuvé le 19 novembre 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 19 novembre 2019 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Coltainville

Le maire, Philippe Galiotto

Orientations d'aménagement et de programmation



Date :
4 novembre 2019

Phase :
Approbation

Pièce n° :

3

Mairie de Coltainville, 5 rue Romain-Fouré, 28300 Coltainville
tél : 02 37 31 60 66, e-mail : mairie.coltainville@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

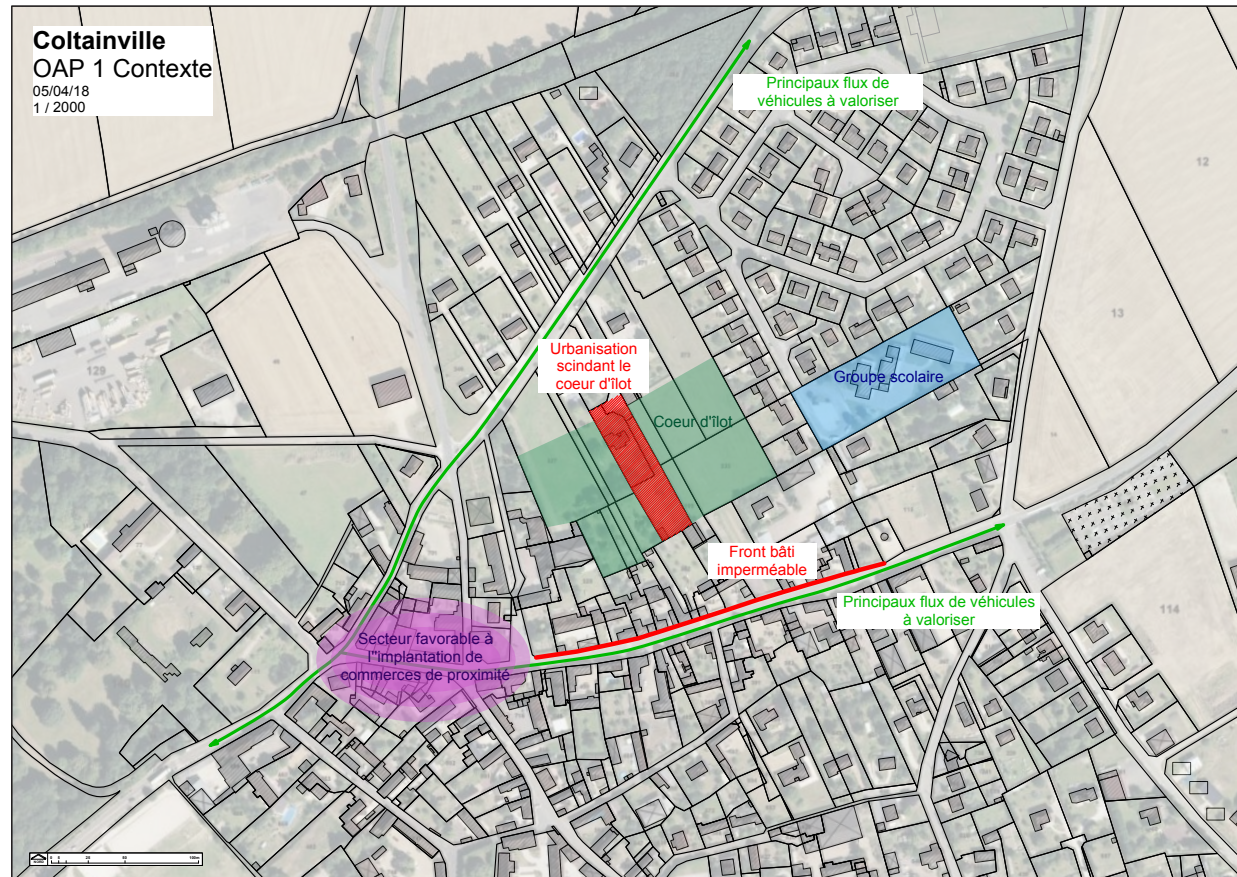
Avertissement: les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple rapport de compatibilité et non de conformité. En effet, il faut distinguer entre un document d'urbanisme réglementaire à savoir le plan local d'urbanisme, qui est un règlement général sur le territoire communal, et les futures autorisations d'urbanisme telles qu'un permis de construire ou un permis d'aménager qui sont des actes individuels d'occupation du sol..

Table des matières

1 - Le cœur du bourg	3
2 - Secteur Ouest	7
3 - Frange est	11
4 - Salle des fêtes	12
5 - L'entrée nord du bourg	14
6 - Les franges du bourg	16
7 - Senainville	18
8 - Franges de Senainville	19
9 - Les circulations douces	20

1 - Le cœur du bourg

Contexte



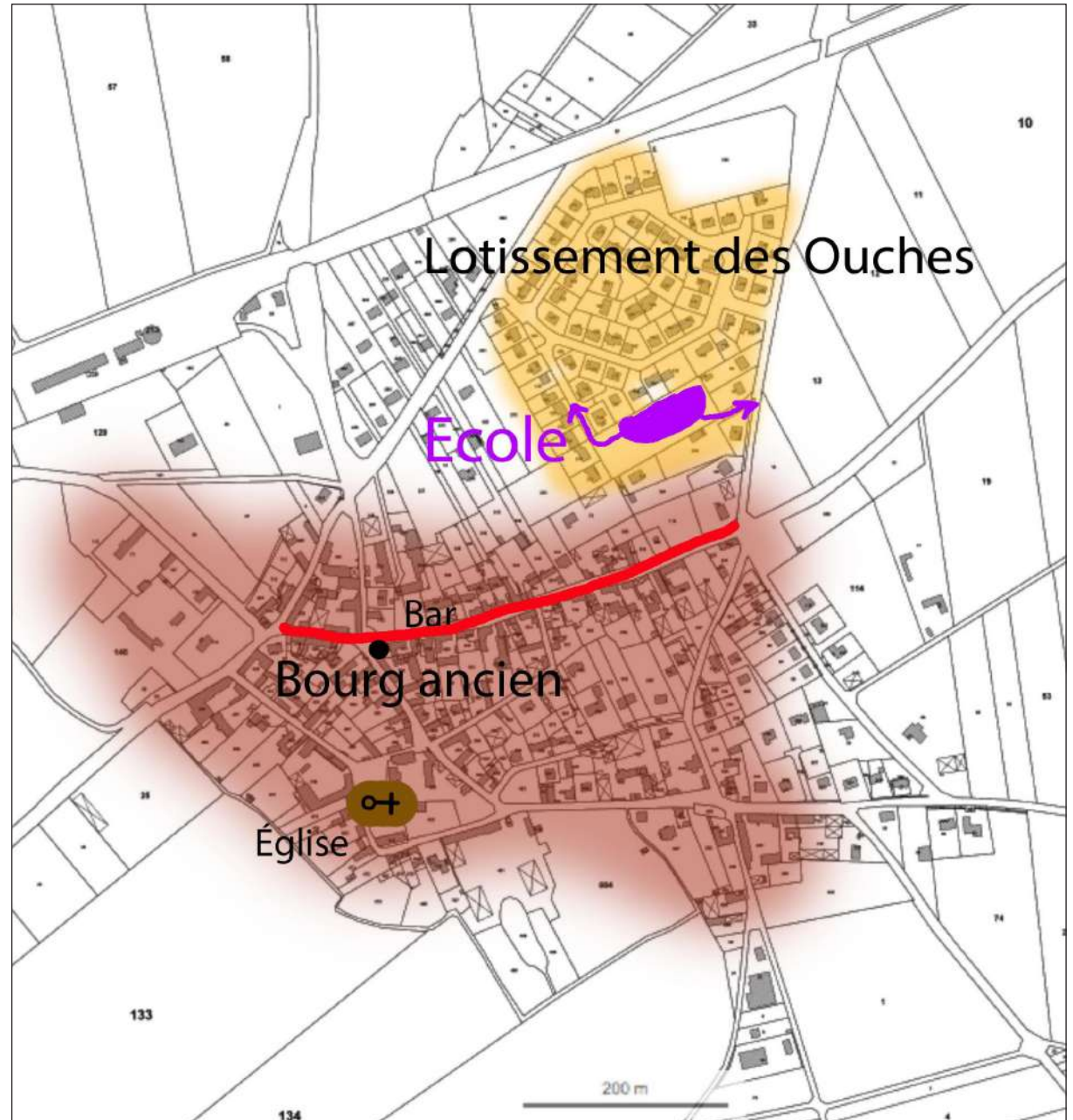
Front bâti imperméable.



Les travaux de l'axe principal montrent la volonté des élus de le valoriser. Le flux de véhicules y transitant 2 fois par jour est un atout pour envisager le maintien du petit commerce voire l'implantation de nouveaux commerces.

Le développement du bourg au nord dans les années 80 a permis de créer un groupe scolaire qui n'est tourné que vers ce quartier mais est déconnecté du centre bourg ancien du fait de l'imperméabilité du front bâti de la rue de la République.

D'autre part, ce développement de la commune au nord induit une situation excentrée des principaux équipements et services (mairie, bar-épicerie, église...)



Les orientations d'aménagement

Réorganiser le bourg autour de son centre

Sur la page suivante figure le document graphique de l'orientation d'aménagement.

Ci-contre figurent des exemples locaux de requalification de centre bourg pour renforcer leur centralité et y attirer le commerce local.

La programmation

Sur le document graphique de la page suivante figure la programmation.



Exemple : Place de Saint -Piat.

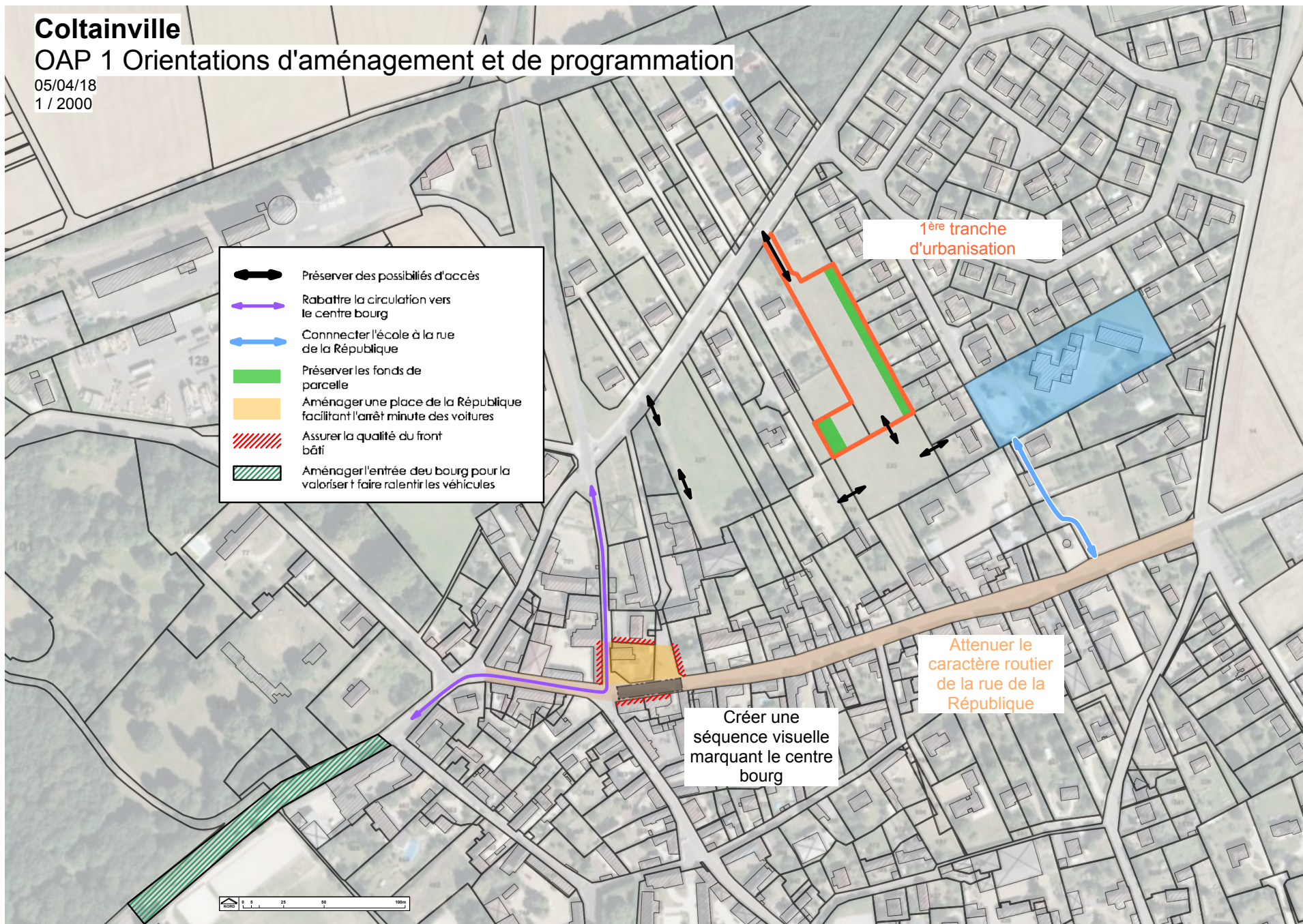


Exemple : Chuisnes, place de l'église

Coltainville

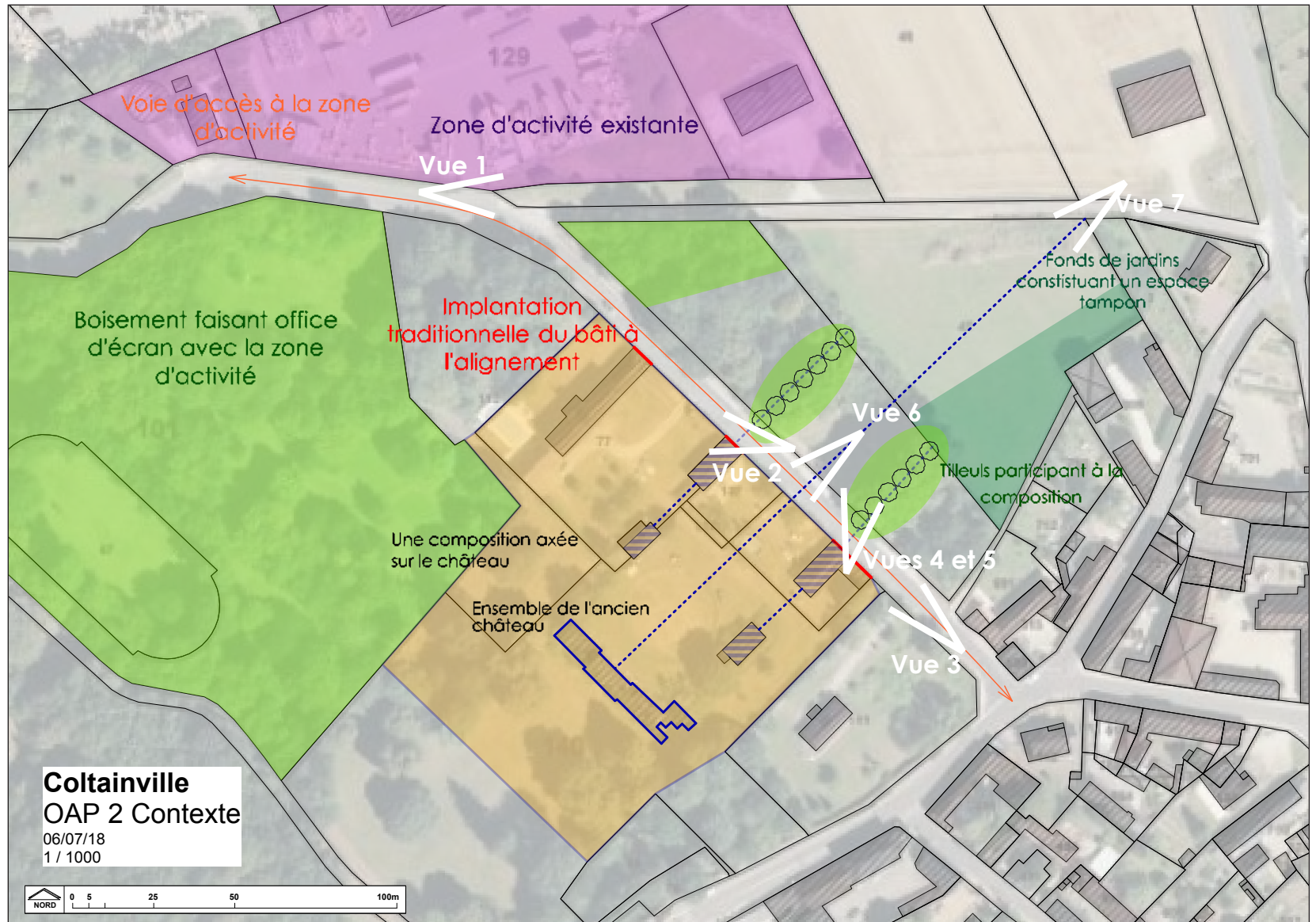
OAP 1 Orientations d'aménagement et de programmation

05/04/18
1 / 2000



2 - Secteur Ouest

Contexte





Vue 1



Vue 4
Masse végétale faisant écran pour la zone d'activité.



Vue 5
Présence d'un alignement de vieux tilleuls.



Vue 2
Implantation traditionnelle du bâti à l'alignement



Vue 3
Axe routier débouchant sur la zone d'activité

L'axe de composition de l'ensemble du château est visible de loin.



Vue 6



Vue 7

Ensemble de l'ancien château avec axe de composition.

Les orientations d'aménagement

Renforcer le caractère traditionnel de la trame bâtie.

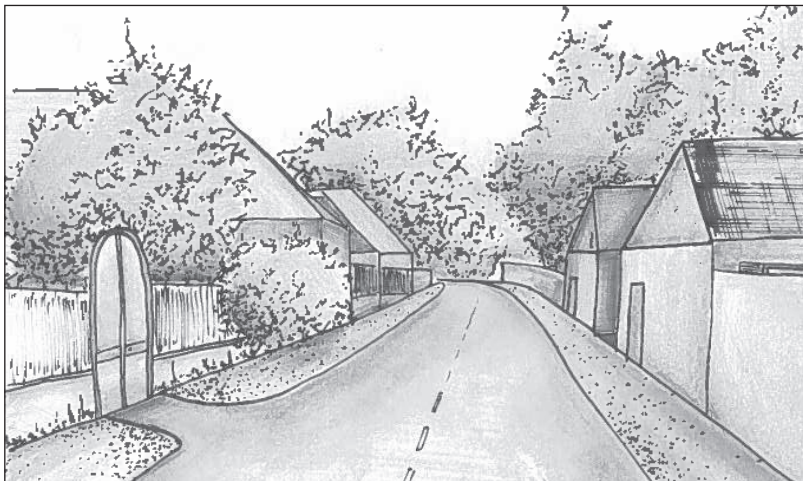
Renforcer le caractère traditionnel en marquant l'alignement par des éléments bâtis.



Bâtiments traditionnels avec constructions sur un même front.



Rue des Tilleuls, du côté opposé au château, les constructions seront implantées à l'alignement.



Exemple d'aménagement proposé à TITRE INDICATIF illustrant l'implantation et la volumétrie des constructions possibles, rue des Tilleuls du côté opposé au château (à droite sur le croquis ci-dessus, à gauche figurent les communs du château existants).

Maintenir les axes de composition.

Marquer les axes de conception par des alignements végétaux, cela n'interdit en rien le remplacement des sujets existants.



Alignement marqué par des tilleuls dont l'état sanitaire pourrait justifier leur remplacement par des essences équivalentes ou recommandées pour la constitution d'alignements et compatibles avec la toute proximité de l'habitat existant et à venir.

Intégrer la zone d'activité.



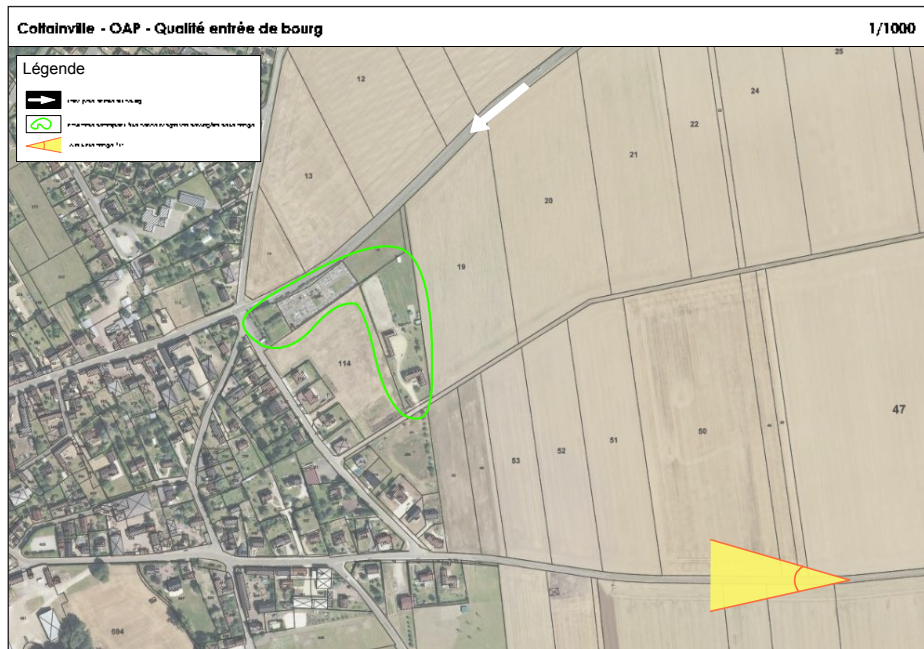
Boisement et mare à préserver puisqu'ils participent à l'intégration paysagère de la zone d'activité.

Le long du chemin, côté aménagement, une haie devra permettre d'intégrer la frange de la future opération et constituer un espace tampon avec la zone d'activité.

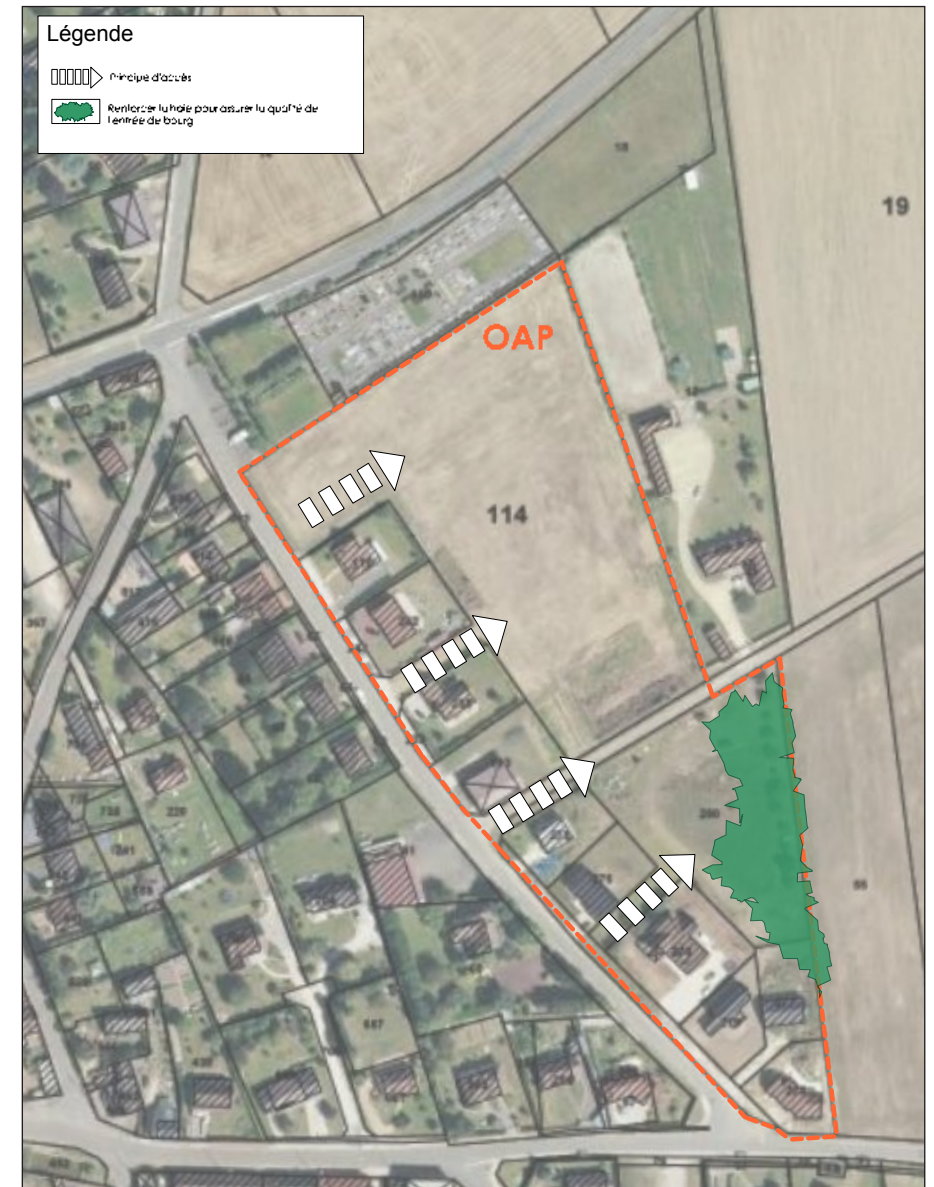


3 - Frange Est

Contexte

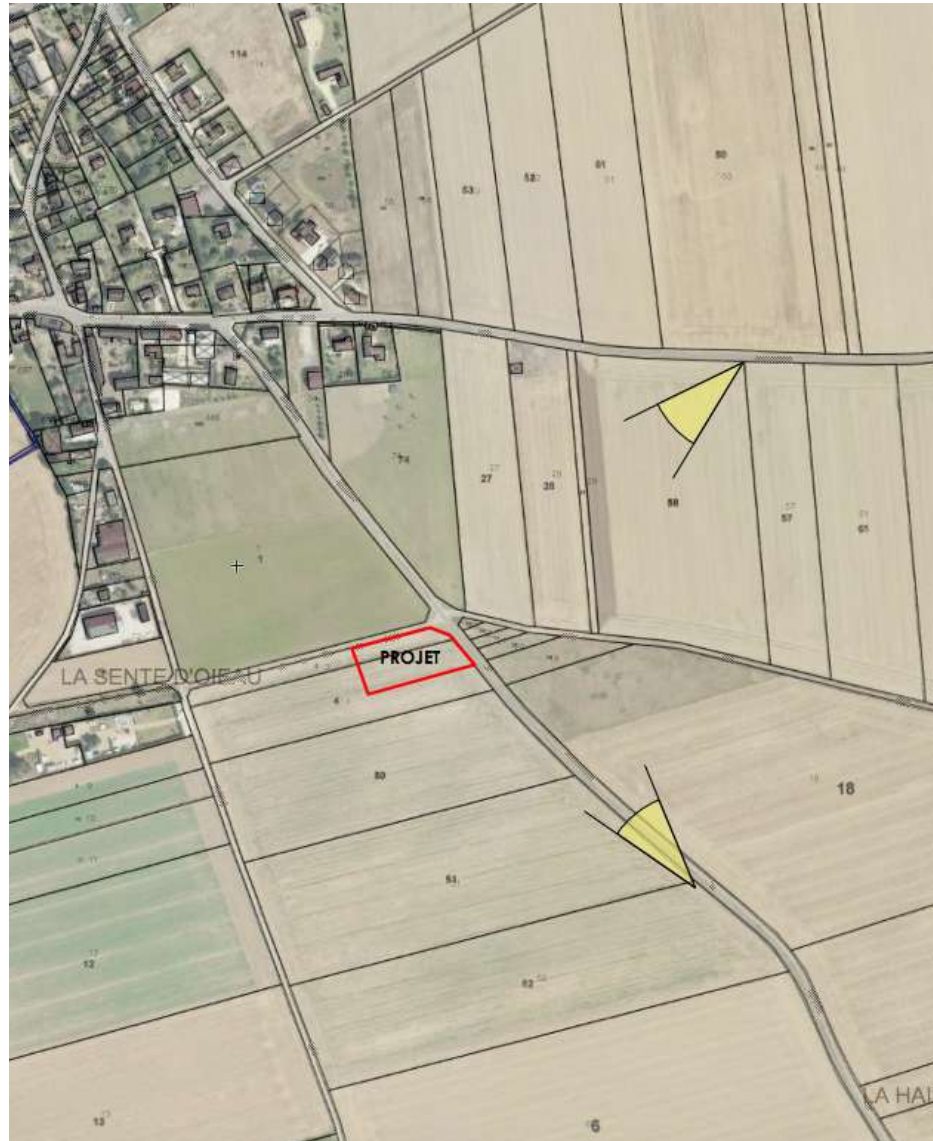


Orientations d'aménagement



4 - Salle des fêtes

Contexte



Frange sud du bourg



Frange sud du bourg



Orientations d'aménagement



5 - L'entrée Nord du bourg

Contexte

L'importance des boisements



En arrivant de Senainville la frange nord, marquée par les boisements longeant la voie ferrée et les bois, se fond dans l'environnement boisé. Seul ressort le silo qui vient concurrencer la vue remarquable sur la cathédrale.



Ces boisements longeant la voie ferrée permettent d'atténuer l'apparence du silo et les fonds des jardins longeant la voie ferrée.

Une entrée de bourg à améliorer

En arrivant de Soulaire, l'entrée du bourg se découvre en vue plongeante depuis le pont enjambant la voie ferrée. De la silhouette du bourg émerge nettement l'église. Le hangar agricole situé en premier plan est bien proportionné mais sa couleur le fait ressortir nettement.

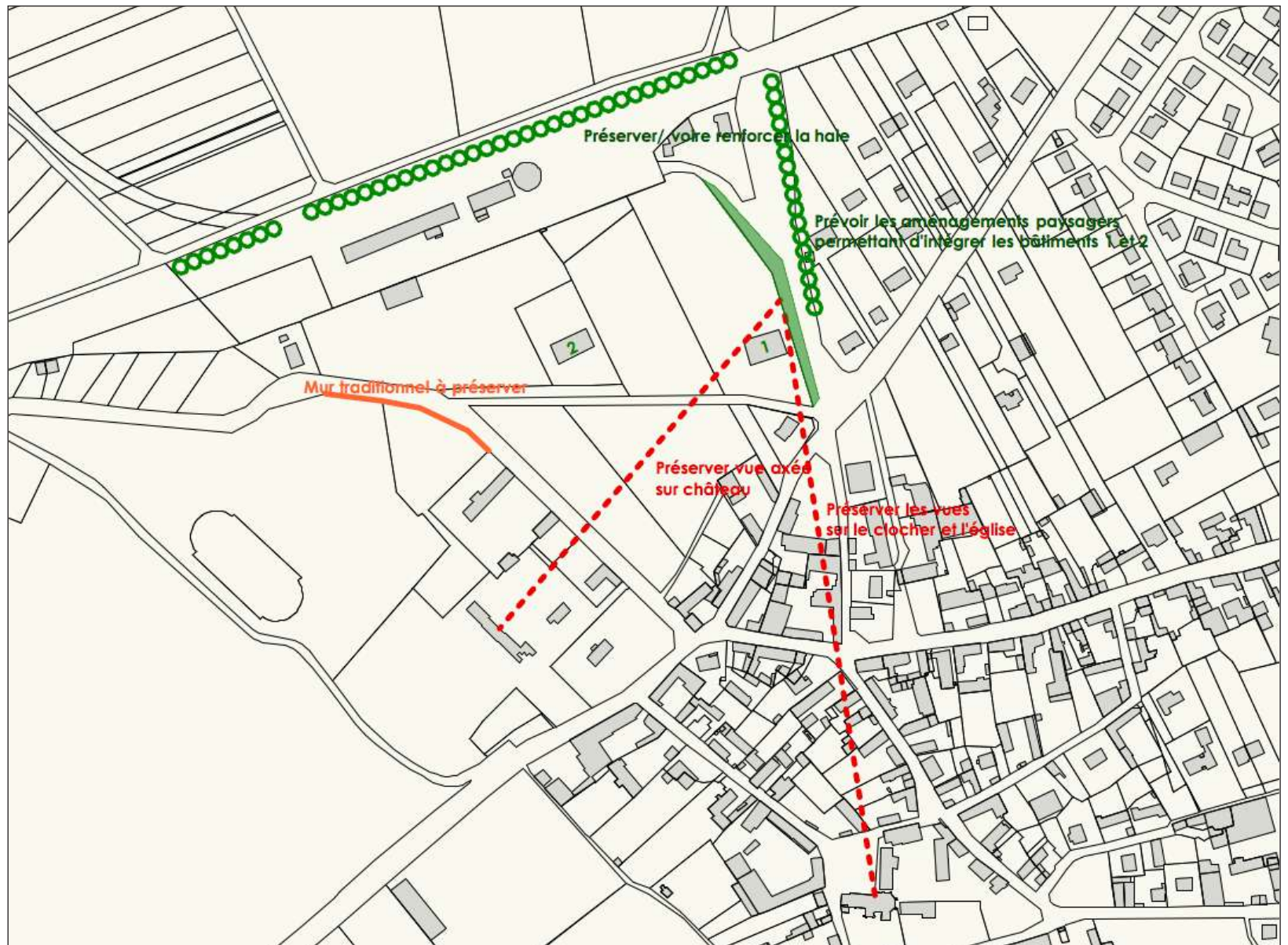
En entrant dans le bourg, la toute récente construction renforce une ambiance plutôt pavillonnaire.

Enfin en arrivant de Senainville, cette entrée de bourg est marquée par des bâtiments à usage d'activité bien proportionnés mais prégnants du fait de leur couleur claire.



Profils du village de Coltainville vu du pont de l'entrée nord.

Les orientations d'aménagement



6 - Les franges du bourg

Contexte

En arrivant de Chartres, un bourg particulièrement bien intégré dans un paysage de plaine aux lignes tendues adossé à l'environnement boisé de la vallée de l'Eure.



En arrivant par le sud, le bourg est également bien intégré à son environnement du fait de sa végétation qui vient se fondre dans les boisements de la vallée en arrière plan.



En arrivant par l'Est, le bourg est également bien intégré à son environnement mais les constructions (opération de 38 logements récemment terminée, non visible sur le panorama suivant) mériteraient d'être mieux intégrées au paysage en augmentant le caractère végétal voire boisé.



Les boisements participant à la bonne intégration paysagère du bourg

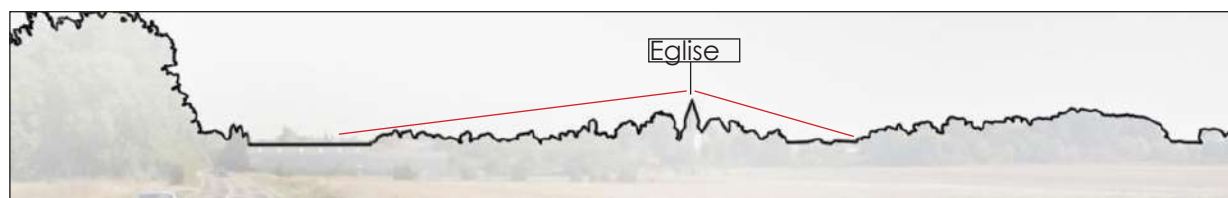
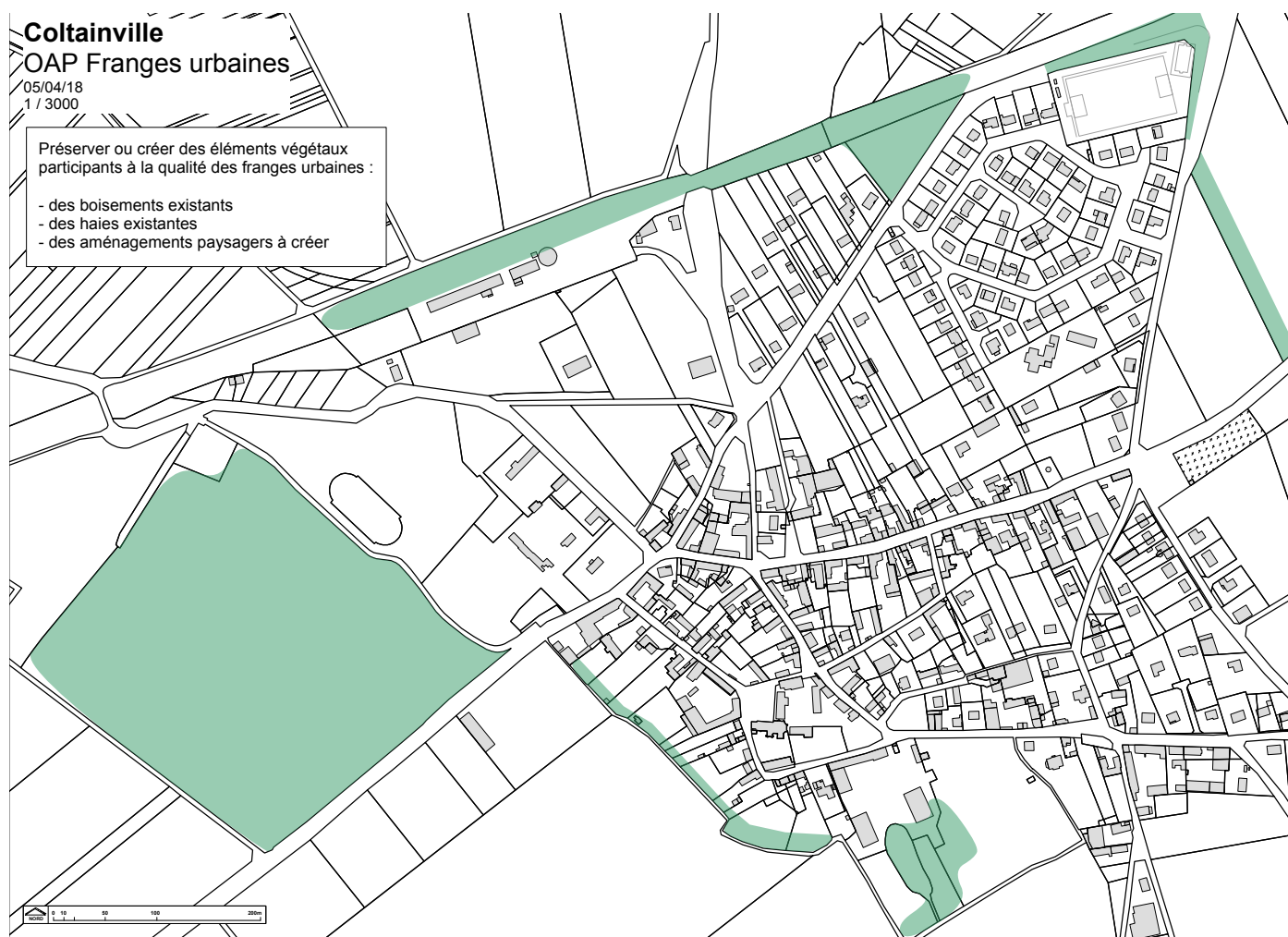
Les orientations d'aménagement

Préserver voire renforcer l'ambiance végétale du bourg perceptible des vues lointaines :

- végétation émergente du profil du bourg
- végétaux marquant les franges et limitant la perception des façades

Pérenniser le gradient de hauteur du bâti centré sur le clocher de l'église

Intégrer les constructions et installations émergeant du profil du bourg par une végétation à l'échelle du projet.



7 - Senainville

Contexte



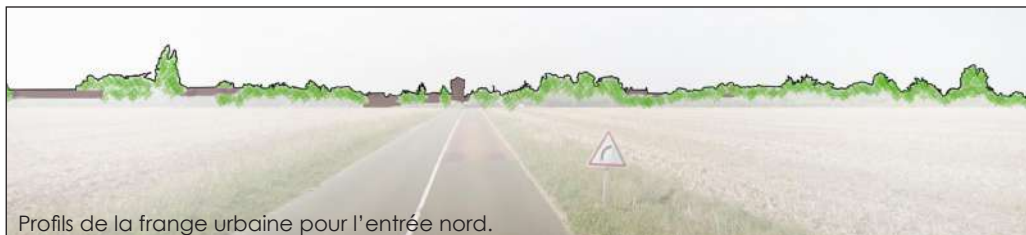
Orientations d'aménagement



8 - Franges de Senainville

Contexte

Comme pour le bourg, Senainville est bien intégré au paysage du fait de la maîtrise des volumes bâtis et de la végétation présente le long du hameau.



Masse végétale qui permettent des franges urbaines de qualités.

Les orientations d'aménagement

Préserver voire renforcer l'ambiance végétale du hameau perceptible des vues lointaines :

- végétation émergente du profil du hameau
- végétaux marquant les franges et limitant la perception des façades

Limiter la hauteur des constructions notamment celles implanter le long des franges.

Intégrer les constructions et installations émergeant du profil du bourg par une végétation à l'échelle du projet.

9 - Les circulations douces

