

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

Projet d'aménagement et de développement durables



Date : 31 octobre 2019	Phase : Approbation	Pièce n° : 2
Mairie de Coltainville, 5 rue Romain Fouré, 28300 Coltainville Tél : 02 37 31 60 66, mairie.coltainville@wandoo.fr		

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

Qu'est-ce que le Padd ou projet d'aménagement et de développement durables ?

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet communal en quelques lignes

La commune attire la population du fait de sa situation privilégiée :

- 5 mn de Chartres en direction de l'Île-de-France
- 5 mn de Jouy (gare SnCF, petit centre bourg commercial)

L'un des principaux objectifs est d'éviter le développement du caractère dortoir de la commune.

Pour renforcer la vie de village, le projet communal est notamment basé sur les axes forts suivants :

- 1 le **développement de l'activité** (économique, sociale, agricole, associative, de services...)
- 2 la reconstitution d'un vrai **cœur de village dans le bourg**
- 3 **l'ouverture de l'école** (un des piliers de la vie communale) **sur l'ensemble du bourg** et pas seulement sur le lotissement des Ouches comme c'est actuellement le cas
- 4 La **croissance démographique au service du projet** communal

Améliorer l'organisation du bourg

L'aménagement d'un centre bourg

Marquer le centre du bourg pour qu'il devienne le centre de la vie communale :

- par l'aménagement d'une place de village favorable au commerce de proximité
- par la requalification de la rue de la République qui devra marquer la séquence du cœur de bourg
- par sa desserte par des liaisons douces confortables
- par un arrêt des transports en commun notamment scolaires



Favoriser le commerce de proximité

Pour augmenter la vie dans le bourg, le flux de consommateurs passant deux fois par jour en direction de Gallardon, Épernon et la région parisienne (voir ci-dessous) sera incité à s'arrêter.

Une augmentation de population modérée permettra également de participer à la viabilité de commerces de proximité.



Relier le lotissement des Ouches au bourg ancien et ouvrir l'école sur l'ensemble du bourg

L'école a été implantée dans le cadre de l'aménagement du lotissement des Ouches. Bien qu'elle soit excentrée du centre de ce quartier, elle est un point fort de son organisation. Elle était intimement liée à la vie de ce quartier qui a accueilli beaucoup d'enfants sur une courte période.

Aujourd'hui ces enfants sont partis, et l'école tourne le dos au reste du bourg.

L'école est un pilier de la vie sociale de la commune, qui, si elle veut limiter le phénomène dortoir doit ouvrir son école sur l'ensemble du bourg par :

- l'amélioration des connexions entre l'école et le sud du bourg
- une desserte de qualité par les liaisons douces

Favoriser l'activité économique

À l'échelle intercommunale Coltainville n'est pas ciblée pour accueillir des zones d'activité. Le développement économique de la commune nécessite de la souplesse en matière de planification. Il s'articulera autour des axes suivants :

- révéler les atouts de la commune en matière de commerce de proximité, voir la partie concernée
- combler les interstices de la zone d'activité existante
- permettre l'activité économique en générale dans les secteurs bâtis de la commune sous réserve de compatibilité avec l'habitat
- Développer le télétravail qui nécessite en parallèle la proximité des pôles d'emploi (Paris-Chartres), une desserte numérique de qualité et pourquoi pas des espaces de travail partagés

Favoriser l'activité agricole

Favoriser la diversification agricole en autorisant les activités compatibles avec l'agriculture dans les sites d'exploitation, en permettant la transformation des productions agricoles à proximité des zones de production, en garantissant la qualité des communications numériques.

Modérer la consommation des espaces agricoles, voir la partie consacrée.

Ne pas renforcer l'urbanisation à proximité des sites d'exploitations pérennes pour ne pas obérer leur potentiel de développement.

Améliorer la circulation des engins agricoles sur les axes stratégiques pour faciliter l'activité.

Offrir des équipements et services répondant aux besoins des Coltainvillois

Maintenir les services en direction des personnes âgées

Comme dans de nombreuses communes rurales, la population, bien que jeune à Coltainville, a tendance à vieillir. Les services aux personnes âgées doivent être développés pour participer au nécessaire renforcement de l'offre locale.

Améliorer l'offre en équipements collectifs

Le développement démographique attendu par la commune nécessite une adaptation de son offre d'équipement et notamment de sa salle communale. Actuellement située en plein centre bourg, l'objectif poursuivi à l'horizon du Plu est la relocalisation de cet équipement afin de le moderniser, d'améliorer son accessibilité, et de ne plus être contraint par les nuisances sonores.

La croissance démographique au service du projet communal

Depuis les années 90, les élus ont toujours œuvré pour un développement démographique modéré.

La croissance démographique n'a de sens que si elle sert le projet communal, en l'occurrence si elle permet :

- l'installation de quelques commerces de proximité viables
- une gestion pérenne et équilibrée des effectifs scolaires, l'école étant encore un des piliers de la vie communale et l'un des remparts au renforcement du caractère dortoir
- d'accueillir de nouveaux habitants désirant s'installer à Coltainville (par envie, pour revenir dans sa commune ou sa région natale, pour habiter à proximité de Chartres en restant en milieu rural...)
- d'améliorer voire de développer l'offre en équipement de la commune,
- de répondre à la demande (notamment en direction des jeunes ménages et des personnes âgées)

À Coltainville ce sont ces objectifs qui seront poursuivis.

Une croissance démographique modérée

Toutefois, bien que située à 5 mn de Chartres et de son plateau nord-est en cours de développement et de la gare de Jouy (accès direct à Paris par le train), la majorité des habitants se déplace et se déplacera toujours en voiture. La croissance démographique de la commune sera donc modérée pour ne pas amplifier l'encombrement des accès à l'agglomération Chartraine.

Pour pérenniser une croissance démographique régulière et mesurée, la commune souhaite accueillir **environ 90 habitants supplémentaires pour la dizaine d'années à venir correspondant à un taux de croissance démographique annuel moyen d'environ 0,9 %**, tout à fait compatible avec les orientations du schéma de cohérence territorial et avec le projet global de la commune.

Favoriser la qualité de l'environnement

Préserver le paysage beauceron

Les principales caractéristiques du paysage de plaine agricole devront être préservées :

- une plaine agricole structurée par des bois et bosquets
- des secteurs bâtis bien intégrés dans le paysage de plaine (franges bâties plantées, présence d'ouches, végétation des secteurs bâtis, hauteur croissante des constructions vers le cœur des secteurs bâtis)
- des vues monumentales vers la cathédrale de Chartres

Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels

Valoriser le bâti agricole traditionnel

"Valoriser" ne signifie pas "mettre sous cloche", bien au contraire. Le bâti agricole traditionnel répond de moins en moins aux besoins de l'agriculture actuelle. D'autre part, le nombre de sites d'exploitation agricole diminue régulièrement. Ainsi, l'utilisation du bâti agricole traditionnel devrait diminuer dans les années à venir. Pour assurer le maintien de ce patrimoine marquant l'identité locale, il faut lui permettre d'accueillir de nouvelles occupations (logement, activité...)

Favoriser la biodiversité

Le territoire communal n'est pas concerné par des enjeux environnementaux forts.

L'un des moyens le plus efficaces est la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles, voir la partie concernée.

En matière de trames verte et bleue devront être préservés pour leur rôle favorable à la biodiversité :

- les bois de Javersy
- La Grande-Vallée et ses abords
- les bosquets de la plaine agricole
- les cœurs d'îlot des espaces bâtis
- les talus et abords de la voie ferrée

Modérer la consommation d'espace

L'un des principaux enjeux de la planification urbaine est d'**économiser l'espace**.

Pour la production de logements

À Coltainville, les besoins en logements seront satisfaits par :

- la mobilisation du potentiel existant notamment dans certains bâtis agricoles :
- les dents creuses¹,
- le potentiel de renouvellement urbain,
- les logements vacants, compte tenu du potentiel du centre bourg en la matière,

De 2002 à 2012, environ 4 hectares ont été consommés pour produire une quarantaine de logements soit une densité d'environ 11 logements à l'hectare.

Pour modérer sa consommation d'espace, **la densité de logements minimum** pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera **augmentée d'environ 15 %, soit au minimum 15 logements par hectares**.

En valeur absolue, les élus souhaitent également limiter la consommation d'espace. Ainsi, alors que de 2012 à aujourd'hui la production de logements a consommé environ 2,7 hectares, **le Plu induira** une consommation d'espace inférieur à 1,5 hectare, soit **une baisse d'environ 50 %**.

Pour le développement de l'activité économique

Les activités économiques seront accueillies :

- pour combler le tissu bâti existant
- dans des bâtiments existants

¹ **Dents creuses** : terrain constructible, mais non construit, entre deux terrains construits.