

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

## Délibérations du conseil municipal et arrêtés du maire



Date : <b>31 octobre 2019</b>	Phase : <b>Approbation</b>	Pièce n° : <b>0</b>
Mairie de Coltainville, 5 rue Romain Fouré, 28300 Coltainville Tél : 02 37 31 60 66, <a href="mailto:mairie.coltainville@wandoo.fr">mairie.coltainville@wandoo.fr</a>		

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

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT

EURE ET LOIR

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

de la Commune de COLTAINVILLE

Nombre de membres  
présents : 13

Date de convocation  
10 juin 2014

Séance du 17 juin 2014

L'an deux mil quatorze

le dix-sept juin à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Monsieur GALIOTTO Philippe, Maire.

Présents : GALIOTTO Philippe, SIMI Marie-Hélène ; SERIVE Anne-Marie, DEGAS Jean-Marc, PENISSON Laurent, LERICHE Jean, BOUARD Jacques, GALOPIN Valérie, LECOEUR Hervé, TESSIER Socha, HOUZÉ Thierry, MARTIN Jacques, FOURÉ Jacques, formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : DIEU Christophe, GUERIN Chantal ayant donné pouvoir à M. Philippe GALIOTTO.

Monsieur Thierry HOUZÉ a été nommé secrétaire.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE  
Transmise à la Préfecture le 20/6/14  
Publiée ou notifiée le 23/6/14  
DOCUMENT CERTIFIE CONFORME



**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**

**Délibération N° 37/2014 :**

Monsieur le Maire rappelle que le POS n'est plus conforme aux dispositions réglementaires issues des nouvelles législations (loi Grenelle du 12 juillet 2010 et surtout la loi ALUR du 26 mars 2014) et précise que l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est rendue nécessaire du fait de la caducité des POS à l'échéance du 31 décembre 2015.

Le Plan Local d'Urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer :

- 1) d'une part, l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, et d'autre part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.
- 2) la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant, notamment, des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction notamment des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'équipements publics, d'activités économiques (notamment commerciales), d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général, en tenant compte en particulier tant de l'équilibre entre emploi et habitat que des moyens de transports et de la gestion des eaux.
- 3) une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16 mai 1997 approuvant le Plan d'Occupation des Sols, modifié par délibération en date du 17 mai 2002.

Vu le code de l'urbanisme modifié par la loi de Solidarité et Renouvellement, Urbain et notamment ses articles L 123-6, L 123-13, L 300-2 et R 123-34

Vu la loi Grenelle du 12 juillet 2010 modifiée par la loi ALUR du 26 mars 2014

Vu le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine approuvé le 15 mai 2006,

Considérant

- que le POS actuel pose des difficultés d'application et qu'il ne correspond plus aux objectifs d'aménagement et de développement poursuivis par la commune et qu'il est donc nécessaire de redéfinir l'affectation des sols dans le cadre d'une réorganisation du territoire communal et d'une gestion économe de l'espace

- que l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme aurait un intérêt évident pour une gestion maîtrisée du développement communal

- qu'il y a lieu, à cet effet, d'élaborer un PLU sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article L123-13 et suivant du code de l'urbanisme, avec pour objectifs poursuivis :

- redynamiser la commune en matière démographique dans le respect des équilibres définis par le SCoT

- organiser l'utilisation de l'espace pour améliorer la capacité d'accueil sur la commune en privilégiant la densification de l'ensemble des espaces bâtis et en limitant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- maintenir un tissu de constructions cohérent dans la commune et permettre un renouvellement et une évolution maîtrisée de la population.

- organiser l'utilisation de l'espace pour maintenir sa vocation agricole, préserver les espaces naturels, améliorer la qualité des paysages et offrir à la population des lieux de vie et des espaces publics de qualité,

- mettre en cohérence les objectifs d'aménagement et de développement de la commune avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale

- prendre en compte l'adhésion à la communauté d'agglomération Chartres métropole.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal approuve les objectifs ci-dessus énoncés et décide :

1. de prescrire la révision du POS en PLU sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L 123-6, R 123-24 et suivants du Code de l'Urbanisme

2. de charger les membres du conseil municipal du suivi de l'étude du PLU

3. de soumettre à la concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées les études préalables au projet de révision du POS valant PLU pendant toute la durée de son élaboration, conformément aux articles L 123-6, L 123-19 et L300-2 du code de l'urbanisme selon les modalités suivantes :

- affichage de la délibération

- avis et informations de la population par courrier dans les boîtes aux lettres

- dossier disponible en mairie

- réunions publiques
- courrier en mairie
- registre mis à disposition du public

A l'expiration de la concertation, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal qui délibèrera préalablement à l'arrêt du PLU,

4. d'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la concertation définies à l'article 3.
5. d'associer conformément à l'article L121-4 les personnes publiques : Etat, Région, Département, organismes consulaires, autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, autorité compétente en matière de Programme Local de l'Habitat, autorité compétente en matière de SCoT, qui en auraient fait la demande, à la révision du PLU.

Les services de l'Etat sont associés à révision du projet à la demande du Préfet ou du Maire (Article L 123-7 du code de l'urbanisme)

Des réunions auront lieu aussi souvent que le conseil municipal le jugera utile et notamment :

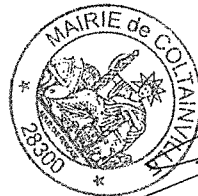
- ✕ après que le Préfet aura porté à la connaissance du maire des éléments nécessaires à la révision du PLU conformément à l'article R 121 du code de l'urbanisme
  - ✕ pour présenter le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) aux personnes publiques associées citées plus haut
  - ✕ avant que le projet de PLU ne soit arrêté par le conseil municipal
6. d'autoriser le Maire à recourir aux conseils du CAUE lors de l'établissement du document d'urbanisme conformément à l'article L 121-7 alinéa 33, ainsi que de recueillir l'avis de tout organisme visé à l'article L 123-7 alinéa 3
  7. de confier à un urbaniste du secteur privé la mission d'étude du PLU et de demander, conformément à l'article L 121-7 du code de l'urbanisme, que les services de la DDT soient mis à la disposition de la commune pour assurer la conduite de l'étude
  8. de donner autorisation au Maire de signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision technique du PLU
  9. de solliciter de l'Etat, conformément au décret n° 83-1122 du 22 décembre 1983 une dotation pour couvrir les frais matériels nécessaires à la révision du PLU et de solliciter une subvention au Conseil Général
  10. les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrites en partie au budget de l'exercice 2014 et poursuivis sur les exercices ultérieurs (chapitre 20, article 202).

Conformément à l'article R 123-24 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet. En outre, elle est notifiée à l'ensemble des personnes publiques associées :

- aux présidents du Conseil régional et du Conseil général ;
- aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture ;
- au Président de Chartres métropole, autorité compétente en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) et en matière d'organisation des transports urbains ;

- aux maires des communes limitrophes (mairies de Jouy, Saint Prest, Gasville-Oisème, Nogent le Phaye, Houville la Branche, Soulaire, Champsru, Bailleau Armenonville),
- aux Présidents des EPCI voisins - Chartres métropole, la Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon, et la Communauté de Communes du Val de Voise

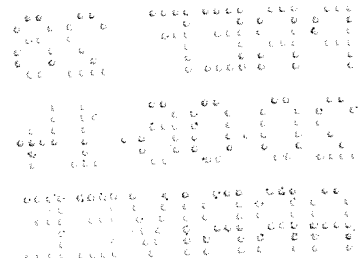
Conformément à l'article R123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et une mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le département.



Pour copie conforme,  
Coltainville, le 18 juin 2014

Le Maire,

*Philippe Galiotto*  
Philippe GALIOTTO.



Nombre de membres  
présents : 14

Date de convocation  
7 décembre 2016

Séance du 13 décembre 2016

L'an deux mil seize

le treize décembre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Monsieur GALIOTTO Philippe, Maire.

Présents : GALIOTTO Philippe, SIMI Marie-Hélène ; DIEU Christophe, SERIVE Anne-Marie, DEGAS Jean-Marc, PENISSON Laurent, LERICHE Jean, BOUARD Jacques, GALOPIN Valérie, LECOEUR Hervé, TESSIER Socha, HOUZÉ Thierry, MARTIN Jacques ; GUERIN Chantal, formant la majorité des membres en exercice.

Absent excusé : M. Jacques FOURE qui a donné pouvoir à M. Christophe DIEU  
Madame Socha TESSIER a été nommée secrétaire.

Plan Local d'Urbanisme - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Délibération N° 37/2016

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération en date du 17 juin 2014, le conseil municipal de Coltainville a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Conformément à l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 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.

Après l'établissement d'un diagnostic territorial de la commune, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ont été soumises au débat avec les membres du conseil municipal.

Il est précisé qu'une première discussion a eu lieu le 13 décembre 2016 en commission élargie, discussion qui a permis de préparer le débat.

Le conseil municipal prend acte de la tenue d'un débat, à la majorité dont une abstention, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme le 13 décembre 2016.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables figure en annexe à la présente délibération.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE  
Transmise à la Préfecture le 23.12.16  
Publiée ou notifiée le 16.1.17.....  
DOCUMENT CERTIFIE CONFORME

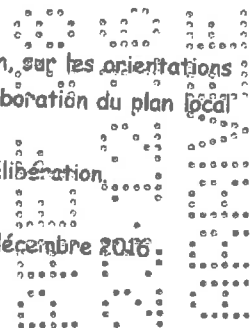
Le Maire,



Pour extrait conforme, le 14 décembre 2016.

Le Maire

Philippe GALIOTTO.



Nombre de membres  
présents : 10

Séance du 25 septembre 2018

L'an deux mil dix huit

le vingt-cinq septembre à vingt heure trente, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Monsieur GALIOTTO Philippe, Maire.

Date de convocation

17 septembre 2018

Présents : GALIOTTO Philippe, SIMI Marie-Hélène, DIEU Christophe, SERIVE Anne-Marie, BOUARD Jacques, GALOPIN Valérie, LECOEUR Hervé, TESSIER Socha, HOUZÉ Thierry, MARTIN Jacques, formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : DEGAS Jean-Marc qui a donné pouvoir à M. Philippe GALIOTTO, PENISSON Laurent, Jean LERICHE, GUERIN Chantal qui donné pouvoir à M. Marie-Hélène SIMI, FOURÉ Jacques

Monsieur Thierry HOUZE a été nommé secrétaire.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE  
Transmise à la Préfecture le 11/10/18  
Publiée ou notifiée le 21/10/18  
DOCUMENT CERTIFIE CONFORME

Le Maire,



Plan Local d'Urbanisme - Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables

#### Délibération N° 29/2018

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération en date du 17 juin 2014, le conseil municipal de Coltainville a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Conformément à l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, 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.

Après l'établissement d'un diagnostic territorial de la commune, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ont été soumises au débat avec les membres du conseil municipal.

Il est précisé qu'une première discussion a eu lieu le 13 décembre 2016 en commission élargie, discussion qui a permis de préparer le débat.

Par délibération n°37/2016 du 13 décembre 2016, le conseil municipal a pris acte de la tenue d'un débat, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Ce jour, il est tenu un deuxième débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le deuxième projet d'Aménagement et de Développement Durables figure en annexe à la présente délibération.

Pour extrait conforme, le 26 septembre 2018

Le Maire,



Philippe GALIOTTO.

PRÉFECTURE  
D'EURE-ET-LOIR

01 OCT. 2018

BUREAU COURRIER  
ARRIVÉE



Nombre de membres  
présents : 12

Date de convocation  
13 février 2019

de la Commune de COLTAINVILLE

Séance du 19 février 2019

L'an deux mil dix-neuf

le dix-neuf février à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Monsieur GALIOTTO Philippe, Maire.

Présents : GALIOTTO Philippe, SIMI Marie-Hélène ; DIEU Christophe, SERIVE Anne-Marie, DEGAS Jean-Marc, Jean LERICHE, GALOPIN Valérie, LECOEUR Hervé, TESSIER Socha, HOUZÉ Thierry, MARTIN Jacques, Chantal GUERIN; formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : M Laurent PENISSON qui a donné pouvoir à Chantal GUERIN, M. Jacques BOUARD qui a donné pouvoir à Mme Socha TESSIER, M. Jacques FOURE qui a donné pouvoir à M. Christophe DIEU,

M. Jean LERICHE a été nommé secrétaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801047-20190219-1-2019-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/02/2019

**Délibération actant l'utilisation du contenu modernisé du règlement écrit**

#### Délibération N° 1/2019

Le Maire expose que la commune de Coltainville est compétente en matière de document d'urbanisme et dans le cadre de l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme, il est proposé au conseil municipal d'utiliser le contenu modernisé du règlement pour le PLU de Coltainville.

Le Maire rappelle que par délibération du 17 juin 2014, le conseil municipal de Coltainville a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune.

Il rappelle également que le conseil municipal a débattu, lors des séances des 13 décembre 2016 et 25 septembre 2018, sur le projet d'aménagement et de développement durables.

Le Maire fait part que la procédure d'élaboration de ce document d'urbanisme a abouti au dossier de projet de Plu qui doit à présent être arrêté par le conseil municipal avant d'être transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées et soumis ultérieurement à enquête publique.

#### Le conseil municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du conseil municipal du 17 juin 2014 ayant prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme de Coltainville et ayant fixé les modalités de la concertation,

Vu les deux débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal les 13 décembre 2016 et 25 septembre 2018,

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I du code de l'urbanisme (cette ordonnance emporte nouvelle codification du livre I du code de l'urbanisme qui s'intitule désormais « Réglementation de l'urbanisme » et non plus « Règles générales d'aménagement et d'urbanisme ». Cette recodification est réalisée sans modification de la règle de droit sous réserve toutefois des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes, la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes devenues sans objet),

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (ce décret modernise le contenu des plans locaux d'urbanisme. Il préserve les outils existants tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes. Il opère la mise en conformité de la partie réglementaire du code de l'urbanisme avec les dispositions des lois et ordonnances suivantes : loi du 24 mars 2014 dite Alur, loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, commerce et aux très petites entreprises, loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt »),

Considérant que pour une meilleure cohérence entre le contenu du plan local d'urbanisme, ses références réglementaires et la recodification et modernisation du code de l'urbanisme, il est nécessaire de faire application des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212601047-20190219-1-2019-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/02/2019

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, les documents graphiques et les annexes,

Après avoir entendu l'exposé et après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

**CONFIRME** l'intérêt qu'il y a d'utiliser le contenu modernisé du règlement.

**DECIDE** que le projet de plan local d'urbanisme de Coltainville sera arrêté en utilisant cette forme.

**AUTORISE** le maire à signer tout document s'y rapportant.



Fait à Coltainville, le 20 Février 2019

Le Maire,

Philippe GALIOTTO,

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT  
EURE ET LOIR

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

de la Commune de COLTAINVILLE

Séance du 19 février 2019

L'an deux mil dix-neuf

Nombre de membres  
présents : 12

Date de convocation  
13 février 2019

le dix-neuf février à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Monsieur GALIOTTO Philippe, Maire.

Présents : GALIOTTO Philippe, SIMI Marie-Hélène; DIEU Christophe, SERIVE Anne-Marie, DEGAS Jean-Marc, Jean LERICHE, GALOPIN Valérie, LECOEUR Hervé, TESSIER Socha, HOUZÉ Thierry, MARTIN Jacques, Chantal GUERIN; formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : M Laurent PENISSON qui a donné pouvoir à Chantal GUERIN, M. Jacques BOUARD qui a donné pouvoir à Mme Socha TESSIER, M. Jacques FOURE qui a donné pouvoir à M. Christophe DIEU,

M. Jean LERICHE a été nommé secrétaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801047-20190219-2-2019-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/02/2019

**Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune  
de Coltainville et Bilan de la concertation**

**Délibération N°2/2019**

Le Maire rappelle que par délibération du 17 juin 2014, le conseil municipal de Coltainville a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune.

Il rappelle également que le conseil municipal a débattu, lors des séances des 13 décembre 2016 et 25 septembre 2018, des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Le Maire fait part que la procédure d'élaboration de ce document d'urbanisme a abouti au dossier de projet de plan local d'urbanisme qui doit à présent être arrêté par le conseil municipal avant d'être transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées et soumis ultérieurement à enquête publique.

Il précise que la concertation s'est effectuée en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme tout au long de la procédure d'élaboration et principalement de la façon suivante conformément aux modalités actées par la délibération du conseil municipal du 17 juin 2014 :

- *affichage de la délibération du conseil municipal de prescription*
- *avis et information de la population par courrier dans les boîtes aux lettres*
- *dossier disponible en mairie ;*
- *réunions publiques ;*
- *courriers reçus en mairie ;*
- *registre mis à la disposition du public*

### **Le conseil municipal**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi NOTRe,

Vu la délibération du Conseil municipal du 17 juin 2014 ayant prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme de Coltainville et ayant fixé les modalités de la concertation rappelées ci-dessus,

Vu les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de **développement durable** ayant eu lieu au sein du conseil municipal des 13 décembre 2016 et **25 septembre 2018**,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801047-20190219-2019-09-001

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/02/2019

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développements durables, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, les documents graphiques et les annexes,

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, qui en ont fait la demande.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

#### **Tire le bilan de la concertation :**

Toutes les informations ont été portées à la connaissance du public par voie d'affichage.

Des avis ont été diffusés dans les bulletins municipaux :

de 2015 : annonçant l'élaboration d'un PLU,

de 2016 : indiquant le travail qui sera réalisé par le Cabinet Gilson chargé de la révision du PLU

de 2017 : précisant la suite des études et augurant d'une enquête publique en 2017

de 2018 : annonçant la tenue prochaine d'une réunion publique

de 2019 : annonçant dans les prochains mois l'enquête publique

Des avis ont été publiés sur le site internet de la commune, notamment les 3 et 10 octobre 2018, annonçant les réunions publiques.

Monsieur le Maire a reçu les habitants qui en ont fait la demande.

Deux réunions publiques sous forme de débat, d'échanges et de réflexions avec les habitants ont été organisées annoncées par affiches mises sur les tableaux d'affichage placardées dans la commune et diffusées également sur le site internet communal.

Lors des réunions publiques -où le public était nombreux et très attentif- et lors des réunions dédiées aux partenaires en particulier le milieu agricole, les demandes qui rentrent dans le projet collectif ont été prises en compte : particularités liées aux exploitations agricoles, prise en compte des spécificités liées à l'élevage, prise en compte d'éléments patrimoniaux par exemple.

Le 11 février 2016, la réunion de concertation et de diagnostic agricole a réuni 12 exploitations agricoles en présence de la chambre d'agriculture. Y ont été évoquées des difficultés de circulation agricole dans le bourg dues à des stationnements gênants. Il a été répondu que le Plu peut :

- au minimum ne pas renforcer ces difficultés,
- améliorer la situation en prévoyant l'aménagement de stationnements collectifs dans les secteurs concernés ou le réaménagement de tronçons.

Deux secteurs sont particulièrement sensibles : l'accès au silo qui induit de nombreux déplacements et la rue Georges-Clémenceau trop étroite.

Il a été rappelé aux exploitants agricoles qu'il faut exprimer ces difficultés dans les questionnaires remis lors de la réunion.

Lors de la réunion publique du 3 mars 2017, l'assistance était d'une bonne quarantaine d'administrés. Cette réunion d'échange a permis de présenter ce qu'est un plan local d'urbanisme, de présenter une synthèse des diagnostic et projet d'aménagement et de développement durable.

Le Maire a rappelé les objectifs poursuivis par le Plan Local d'Urbanisme, a précisé la compatibilité nécessaire avec le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine. Il a rappelé que le Plan Local d'Urbanisme est un projet collectif, lequel doit suivre les lois ; il a précisé les changements les plus importants apportés au code de l'urbanisme notamment la nécessaire modération de consommation de l'espace agricole. Enfin, il a conclu en disant que l'un des buts du PLU de Coltainville est de préserver la qualité de vie du village et sa ruralité, ruralité à laquelle participent les activités économiques présentes sur le territoire communal. Les élus ont précisé que l'un des objectifs du PLU est de maintenir l'attractivité pour les jeunes ménages dont les enfants fréquentent l'école Daniel Alix et dont, hélas, les effectifs baissent ; cette attractivité liée à une offre foncière moins chère permettrait d'attirer ces jeunes ménages nécessaires pour pallier le vieillissement de la population. Il faut que le Plan Local d'Urbanisme donne leur chance à des jeunes actifs de pouvoir trouver à se loger sur la commune à des prix raisonnables. Un diaporama a présenté la procédure, une synthèse du diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durables ont été discutés, débattus et acceptés.

Des participants ont posé des questions sur :

- le devenir de la voie ferrée et notamment du foncier correspondant, ce à quoi il a été répondu que cela n'était pas du ressort du Plu ;

- la présence de sites archéologiques, ce à quoi il a été répondu que le Plu prend en compte les données transmises par l'État, mais que le Plu est également le moment propice pour compléter la connaissance du territoire à ce propos, ce qui a été fait ;

- le devenir de secteurs déjà constructibles au plan d'occupation des sols. Le chargé d'études a rappelé que, sauf certificat d'urbanisme opérationnel positif en cours de validité, il n'y avait pas de droit acquis en urbanisme. Ainsi, le plan local d'urbanisme traduira dans ses documents réglementaires la production de logements nécessaires à ses objectifs démographiques.

Lors de la réunion publique du 19 janvier 2018 l'assemblée était composée de nombreux habitants. Elle avait pour objet de présenter la traduction du projet d'aménagement et de développement durables dans le Plu (orientations d'aménagement et de programmation, zonage, règlement).

Des participants ont posé des questions sur le devenir de secteurs déjà constructibles au plan d'occupation des sols. Le chargé d'études a rappelé que, sauf certificat d'urbanisme opérationnel positif en cours de validité, il n'y avait pas de droit acquis en urbanisme. Ainsi, le plan local d'urbanisme traduira dans ses documents réglementaires la production de logements nécessaires à ses objectifs démographiques.

Lors de permanences des élus, lors des réunions publiques de même que par courrier ou sur le cahier d'observations mis à la disposition du public, des demandes ont été exprimées. Les demandes, remarques et propositions qui relèvent de l'intérêt particulier n'ont pas été prises en compte dans le projet de PLU car incompatibles avec l'intérêt collectif (mitage en campagne, extension linéaire, incompatibilité avec le Scot ou les servitudes...) À ces occasions, Monsieur le Maire a chaque fois répondu et rappelé que les demandes d'intérêt particulier ne pourront être exprimées que dans le cadre de l'enquête publique.

• Conclusion de la concertation :

Les points forts qui ressortent de la concertation sont les suivants : la préservation des sites archéologiques, la maîtrise de l'urbanisation...

Des demandes concernaient des intérêts particuliers et notamment le maintien de droits à construire dans le tissu bâti existant ou le passage de terrains en zone constructible. À chaque fois le maire a rappelé que ces demandes ne pourraient s'exprimer que dans le cadre de l'enquête publique.

Les enjeux mis en lumière à l'issue du diagnostic et le projet de plan local d'urbanisme ont donc été confirmés, notamment maintenir un développement maîtrisé, en protégeant les espaces naturels et agricoles, en préservant le cadre de vie et le patrimoine d'une commune attractive, proche de Chartres et de bassins d'emplois comme Gallardon et autres.

Les échanges durant la concertation ont permis d'expliquer et de justifier l'élaboration du projet et de conforter la collectivité dans ses choix lors de l'établissement des documents réglementaires notamment en produisant un règlement relativement souple de façon à favoriser la mixité sociale et à affirmer l'utilisation économe de l'espace tout en

maintenant le dynamisme du bourg en y autorisant des occupations et utilisations du sol qui respectent le paysage.

Aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, considère ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure.

#### **Décide d'arrêter le Plu**

Le projet arrêté prend en compte la totalité des objectifs initiaux notés à la délibération du conseil municipal de prescription, notamment en prévoyant les mesures suivantes :

- proportion des superficies des zones agricole et naturelle élevée, réduction des zones constructibles ;
- réduction de la superficie des zones à urbaniser pour prendre en compte les surfaces d'extension imposées par le schéma de cohérence territoriale et pour mieux intégrer la modération de consommation de l'espace ;
- prise en compte des éléments supra communaux telles les servitudes ou le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine ;
- intégration au dossier plan local d'urbanisme des effets des récentes évolutions législatives ;
- prise en compte des éléments forts tels le paysage, les vues lointaines, la présence de boisements...
- etc.

**DECIDE** d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme de Coltainville tel qu'il est annexé à la présente délibération.

**PRÉCISE** que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis aux personnes publiques associées suivantes :

- au Préfet d'Eure-et-Loir
- aux présidents du conseil régional et du conseil départemental ;
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture ;
- au président de Chartres Métropole ;
- à l'autorité compétente en matière des transports urbains (Chartres Métropole) ;
- aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins ;
- aux maires des communes limitrophes qui ont fait la demande.

**DONNE** au maire pouvoir afin de poursuivre l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme, le 20 février 2019

Le Maire,



Philippe GALIOTTO.

**Coltainville****Élaboration du plan local d'urbanisme****ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION**

Avis	Évolutions à apporter au dossier Plu pour son approbation
<b>Avis des services de l'État</b>	
<b>État - avis favorable</b>	
Le potentiel de constructions dans le tissu bâti existant devra être affiné, notamment dans le hameau de Senainville ainsi que dans les exploitations agricoles classées en zone U.	Voir réponse détaillée ci-dessous Lors de la réunion post enquête publique, la Ddt a proposé d'affiner les justifications des dents creuses non retenues. Il est préférable de prendre en compte toutes les dents creuses et d'appliquer un taux de rétention.
La commune est concernée par l'enjeu de préservation des vues sur la cathédrale de Chartres or l'identification des vues majeures est peu évoquée. Il conviendra de rappeler la nécessité de ne pas créer d'obstacle ni de point d'appel dans les espaces concernés, en limitant les hauteurs de constructions, en maîtrisant leurs couleurs, afin que ces dernières ne soient pas prégnantes.	Lors de la réunion post enquête publique, il a été convenu avec la Ddt que le sujet des vues sur la cathédrale serait étoffé dans le document d'urbanisme (rapport de présentation notamment voire servitudes) approuvé.
<b>1. Analyse du potentiel de densification</b>	
Analyse du potentiel de densification incohérente pp 27/28 du rapport de présentation :	
- À l'ouest du bourg : la partie en zone Ua est comptabilisée en densification dans le rapport de présentation. La zone Ub contiguë est comptée en extension, les classer de la même manière (dents creuses ou 1AU). Par ailleurs, l'OAP pourrait être plus précise quant à la disposition des constructions.	Lors de la réunion post enquête publique, il a été convenu avec la Ddt : Les 2 secteurs seront maintenus en Ua et Ub et considérés en extension. L'orientation d'aménagement et de programmation précisera les principes d'implantation.
- À l'est du bourg : zone Ub considérée comme extension, soit la classer en 1AU soit la considérer comme dent creuse. Cette zone devra faire l'objet d'une OAP.	Le secteur sera : - maintenu en Ub - considéré comme extension - concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.
- Au centre du bourg : justifier les dents creuses non retenues (parcelles 109, 233, 215, 340, 337 et 328, fond de la parcelle 327). La disposition des constructions pourrait être précisée dans l'orientation d'aménagement et de programmation (densité plus importante, typologie des constructions ...).	La non prise en compte de certaines parcelles en potentialités bâties est le résultat d'un fin travail de terrain. La Ddt a proposé d'affiner les justifications des dents creuses non retenues. Il est préférable de prendre en compte toutes les dents creuses et d'appliquer un taux de rétention. Accord de tous
- Dans le hameau de Senainville, une zone classée en Ub, rue Jules-Verne, devrait être classée en zone 1AU. Justifier la non prise en compte des parcelles du tissu bâti (parcelles 732, 738, 745, 112, 717, 686, 29, 77, 78...).	Le secteur sera : - maintenu en Ub - considéré comme extension - concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.
- Affiner le travail sur les fonds de parcelle : un	Sur ce point, les élus préfèrent maintenir le



Avis	Évolutions à apporter au dossier Plu pour son approbation
classement en zone Uj ou N de certains fonds de parcelles serait judicieux.	zonage tel qu'il a été présenté à l'enquête publique. Accord de la Ddt à condition de comptabiliser ces espaces comme dents creuses potentielles.
Bâtiments agricoles : les changements de destination sont classés en A, le potentiel des corps de ferme classés en U n'est pas pris en compte. Des justifications devront être apportées	Les bâtiments agricoles recouverts par une zone urbaine ne font pas l'objet d'une trame « changement de destination » puisque ne subissant aucune contrainte d'évolution à la différence de ceux situés en zone A. Dans le Plu approuvé, le chargé d'étude s'assurera que le potentiel de logements dans les bâtiments agricoles localisés en zone U a été comptabilisé dans le potentiel de renouvellement urbain.
<p><b>2. Police de l'eau</b></p> <p>Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie 2016- 2021 a été annulé par le tribunal administratif de Paris. Le rapport de présentation doit donc viser le SDAGE Seine Normandie en vigueur, soit celui de 2010-2015.</p>	La commune en prend note, le Plu approuvé intégrera cet ajustement.
<p><b>3. Règlement écrit</b></p> <p>En vue de maintenir la qualité architecturale de la commune, il conviendrait :</p>	
- de compléter le règlement en limitant l'implantation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques en une bande homogène en partie basse de la toiture, au plus près de l'égout.	Cet ajustement sera effectué, il permettra de renforcer la prise en compte du paysage et de l'environnement ainsi que des vues sur la cathédrale ; les justifications du rapport de présentation seront complétées.
- de supprimer la mention « tout matériau similaire d'aspect » pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,	La loi interdit de prescrire un type de matériau (sauf dans les espaces protégés tel un site patrimonial remarquable) : cet ajustement ne sera pas effectué.
- de supprimer les mentions « en cuivre » et « ou en matériaux similaires d'aspect et de pose » ainsi que la phrase « [...] en cas de réfection, d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère » pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20m <sup>2</sup> ;	Les élus souhaitent maintenir le règlement tel qu'il a été présenté à l'enquête publique car il permet une relative souplesse qui a été demandée dès le début de l'étude.
- de privilégier la tuile de pays ou une tuile s'en rapprochant,	Le règlement sera complété par cette mention de <i>tuile de pays à pureau plat</i> .
- de supprimer la mention « produits similaires » pour les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20m <sup>2</sup> ,	La loi interdit de prescrire un type de matériau (sauf dans les espaces protégés tel un site patrimonial remarquable) : cet ajustement ne sera pas effectué.
- de préciser « grille métallique type ferronnerie traditionnelle » pour les clôtures et les murets.	Cet ajustement sera effectué.
- de préciser que les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie,	cet ajustement ne sera pas effectué, le bâti ne présentant pas une homogénéité qu'il eût été nécessaire de préserver.
- de préciser que les menuiseries doivent être peintes dans un ton pastel ou foncé, le blanc n'étant pas autorisé,	cet ajustement ne sera pas effectué, le bâti ne présentant pas une homogénéité qu'il eût été nécessaire de préserver.
- de préciser que les volets roulants seront de la même couleur que les menuiseries,	Cet ajustement sera apporté.
- de préciser que les coffres de volets roulants ne seront pas visibles depuis l'espace public.	Cet ajustement sera apporté sauf pour la rénovation.

Avis	Évolutions à apporter au dossier Plu pour son approbation
<p><b>4. Directive paysagère</b></p> <p>La commune est concernée par l'enjeu de préservation des vues sur la cathédrale de Chartres mais l'identification des vues majeures est peu évoquée. Le 11 juin 2018, le ministère de la transition écologique et solidaire a mis à l'étude, par arrêté, une directive paysagère destinée à préserver les vues sur la Cathédrale de Chartres.</p> <p>Dans une volonté de préservation des vues sur la cathédrale, il convient de rappeler la nécessité de ne pas créer d'obstacle à la vue, ni de point d'appel dans les espaces concernés, en limitant les hauteurs de constructions, en maîtrisant leurs couleurs, afin qu'elles ne soient pas prégnantes. La traduction réglementaire de cette préservation pourrait être confortée par la mise en place d'un zonage Ap (agricole protégé) de l'empreinte du cône de vue pour les parties agricoles.</p> <p><b>Voir plan des vues en annexe</b></p>	<p>En accord avec la chambre d'agriculture, le zonage Ap -limitant la hauteur des constructions à destination agricole- sera instauré sur les zones agricoles concernées par les cônes de vue vers la cathédrale. D'autre part la Ddt précisera comment la Dreal demandera d'intégrer la directive pour éviter une mise à jour du Plu ultérieure. Si cela améliore l'information des pétitionnaires, le plan des vues sera joint en annexe au dossier Plu.</p>
<b>Avis des services autres que l'État</b>	
<b>CCI - avis favorable</b>	
<p>Dans le règlement, en ce qui concerne les clôtures et quelles que soient les zones, il est important dans le cas des clôtures pleines (murs et murs-bahuts) de prévoir en partie basse des dispositifs d'écoulement des eaux pluviales. D'autre part, en limite séparative avec un espace agricole ou naturel, nous préconisons que la clôture permette le passage de la petite faune.</p>	<p>La commune en prend bonne note, il ne paraît pas utile d'apporter ces compléments.</p>
<p>Dans les zones Ua et Ub il est prévu 2 places de stationnement par logement. Nous proposons de prévoir également une place de stationnement par logement social. Le nombre de places de stationnement par logement étant identique, qu'il s'agisse ou non de logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.</p>	<p>La commune en prend bonne note, il ne paraît pas utile d'apporter ces compléments puisque c'est la loi qui impose de ne pas exiger plus d'une place par logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État. Pour rappel il s'agit de la simple application du code de l'urbanisme puisque l'article L.151-36 dispose que « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.»</p>
<p>Les activités de commerce de détail, d'artisanat et de services sont autorisées en zone Ua et Ub mais il n'est pas prévu de règles de stationnement. Nous proposons les ratios suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Commerce : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>. Artisanat : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de</li> </ul>	<p>Suivant son projet d'aménagement et de développement durables, la commune n'a pas voulu entraver les activités économiques de proximité en exigeant du stationnement : il ne sera donc pas prescrit de règle pour ces occupations et utilisations du sol.</p>

Avis	Évolutions à apporter au dossier Plu pour son approbation
<p>plancher.            . Services : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	
<p>De façon générale et quelle que soit la zone, y compris agricole, il est important, compte tenu de la localisation de la commune, d'adopter des règles de hauteur qui préservent les vues sur la cathédrale.</p>	<p>Suivant la demande de l'État les cônes de vue seront traduits par un secteur Ap qui limitera la hauteur.</p>
<p>Il nous semble nécessaire de prévoir en entrée de zone d'activités les accès et le stationnement des poids lourds « en attente ».</p>	<p>La commune en prend bonne note et le cas échéant suggérera aux entreprises l'aménagement de cet espace voire pourra l'intégrer dans un aménagement de voirie ultérieur ; il n'y a rien à corriger ou ajouter au plan local d'urbanisme</p>
<b>Chambre d'agriculture – avis favorable</b>	
<p>Attention, toutefois que le projet de construction situé à côté du cimetière ne se rapproche pas trop de l'installation d'équidés voisine. Pour des mesures sanitaires et de bon voisinage, il sera judicieux de conserver une distance suffisante (50 mètres) entre les bâtiments abritant les chevaux et les futures habitations.</p>	<p>Le zonage intègre ce recul, toutefois ce secteur fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.</p>
<b>Chambre de métiers – avis favorable</b>	
<p>Pas d'observation</p>	
<b>Conseil Régional</b>	
<p>Pas d'observation</p>	
<b>Conseil Départemental</b>	
<b><u>L'urbanisme</u></b>	
<p>Le secteur Uj sur Senainville n'apparaît que partiellement justifié. En effet, bien que certaines parties à proximité immédiate des constructions puissent éventuellement être classées en Uj la majorité de ce secteur pourrait être classée en zone N à condition d'y autoriser les extensions et annexes.</p>	<p>Les élus en prennent bonne note, le classement des fonds de parcelle en Uj sera affiné.            Sur le secteur de Senainville, le secteur Uj sera maintenu pour permettre à la collectivité de mener une politique foncière de long terme. En effet, la zone U, contrairement à la zone N, permet à la commune de bénéficier du droit de préemption urbain.</p>
<p>Dans le règlement, il conviendrait de faire clairement apparaître les règles de chaque zone sous forme d'articles afin de respecter le formalisme commun aux autres PLU et d'en faciliter la lecture.</p>	<p>Le règlement est bâti le plus traditionnellement qui soit : dispositions générales puis corps de règles pour chaque zone. Il n'y a rien à corriger.</p>
<p>Pour finir, les indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU semblent avoir été omis.</p>	<p>La commune en prend bonne note, ils seront apportés au rapport de présentation.</p>
<b><u>L'eau potable</u></b>	
<p>En page 10 du rapport de présentation, le SDAGE référencé ne correspond pas au document applicable. En effet, Le SDAGE en vigueur est le SDAGE 2010-2015 suite à l'annulation de l'arrêté du 1er décembre 2015 adoptant le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 et arrêtant le programme de mesures (PDM) 2016-2021. L'annulation a été prononcée par jugements en date des 19 et 26 décembre 2018 du Tribunal administratif de Paris. Le</p>	<p>La commune en prend bonne note, le rapport de présentation sera complété.</p>

Avis	Évolutions à apporter au dossier Plu pour son approbation
<p>jugement d'annulation de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2015 remet expressément en vigueur rétroactivement l'arrêté du 20 novembre 2009 approuvant le SDAGE 2010-2015. Le SDAGE 2010-2015 est donc aujourd'hui en vigueur et applicable selon ce jugement.</p>	
<p>Le volet « État initial environnemental » devrait être complété, notamment par les enjeux du territoire, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le volet « Milieu physique » avec la présentation de la topographie, de la géologie hydrogéologie et du climat,</li> <li>• Le volet « Milieux naturels » avec les ZNIEFF et NATURA 2000...</li> <li>• Le volet « Ressources naturelles » avec les eaux de surfaces, les eaux souterraines, l'eau potable et assainissement,</li> <li>• Le volet « Energie » dont les énergies renouvelables, Le volet sur la gestion des déchets,</li> <li>• Le volet « Risques naturels » devrait aborder :</li> <li>• Le risque inondation : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'inondation par débordement de cours d'eau</li> <li>○ L'inondation par remontée de nappes phréatiques</li> <li>○ L'inondation par ruissellement et coulée de boue</li> </ul> </li> <li>- le risque sismique,</li> <li>- l'aléa lié à l'existence de cavités souterraines,</li> <li>- l'aléa érosion.</li> <li>• le volet « Risques technologiques et nuisances » devrait également être complété par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La qualité de l'air,</li> <li>- Les nuisances sonores et autres,</li> <li>- Le transport de marchandises dangereuses,</li> <li>- L'inventaire historique de sites industriels et activités de services (BASIAS),</li> <li>- L'inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL),</li> <li>- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),</li> <li>- Le saturnisme infantile.</li> </ul> </li> </ul>	<p>La commune en prend bonne note, l'état initial environnemental du rapport de présentation sera complété peu ou prou par les quelques thèmes qui concernent Coltainville et qui n'auraient pas été évoqués au rapport de présentation ; il est rappelé que le diagnostic doit être proportionné aux enjeux.</p>
<p>Ainsi, le PADD devrait aborder la préservation des milieux naturels bien que la commune ne soit pas concernée par des enjeux environnementaux forts, comme indiqué en page 8. Les enjeux du SAGE et du SDAGE correspondent notamment à des enjeux pouvant être formalisés.</p>	<p>La commune estime qu'il n'est pas opportun de compléter sur ce point le projet d'aménagement et de développement durables.</p>
<p>Pour finir, la sécurisation en eau potable de la commune devrait être abordée dans les annexes sanitaires, en se basant sur une analyse d'eau actualisée (le document fourni datant de 2015).</p>	<p>La commune en prend bonne note, le dossier sera mis à jour en utilisant un rapport récent.</p>
<p><b>Réglementation sur l'entretien des espaces publics</b></p>	

Avis	Évolutions à apporter au dossier Plu pour son approbation
<p>Depuis le 1er janvier 2017, et conformément à la loi Labbé du 6 février 2014 complétée par la loi de transition énergétique pour la croissance verte d'août 2015, il est interdit, pour les collectivités, d'utiliser ou de faire utiliser des produits phytosanitaires de synthèse sur les espaces [...]</p>	<p>La commune, qui est très soucieuse de la préservation de l'environnement, en prend bonne note et n'ajoutera rien à cet égard au plan local d'urbanisme dont ce n'est pas le champ d'application.</p>
<p><b>Chartres Métropole – avis favorable</b></p>	
<p><b>Évolution démographique</b>  Les orientations en matière de croissance démographique et de production de logements sont compatibles avec les objectifs du SCOT de Chartres métropole. La proximité du pôle urbain et la faiblesse de la vacance garantissent le bien-fondé du projet et le développement à venir.</p>	<p>La commune en prend bonne note.</p>
<p><b>Consommation foncière du projet de PLU</b>  Toutefois, le zonage indique que les principaux secteurs d'extension sont classés en zone Ub, donc déjà urbanisés. A l'inverse, le rapport de présentation n'intègre pas ces espaces dans le potentiel de densification du tissu existant. Ainsi, leur absence dans ce calcul oblige indirectement à les classer en secteur d'extension, soit en 1AU ou 2AU. Le dossier de PLU final devrait apporter des compléments sur la justification du zonage approprié. Si ces secteurs sont maintenus en Ub, ils doivent être intégrés dans le potentiel de densification. S'ils sont considérés comme de l'extension, ils devraient bénéficier d'un zonage AU.</p>	<p>Voir les évolutions apportées suite à la remarque de la Ddt traitant du même sujet.</p>
<p>Enfin, la commune souhaite délocaliser la salle des fêtes actuelles à l'extérieur du bourg et sur des terres agricoles pour éviter les nuisances. Pour autant, le plan de zonage précise que le futur emplacement est classé en zone Ui, déjà équipé. Sans remettre en cause ce projet, l'absence de viabilisation à cet endroit ne permet pas un tel indice. Le dossier devrait afficher un zonage AUi et être intégré au bilan de la consommation foncière de la commune.</p>	<p>Le secteur voué à accueillir la salle des fêtes à l'extérieur du bourg était d'ores et déjà comptabilisé comme consommateur d'espace au PLU. Il sera en revanche recouvert par un zonage « à urbaniser » AUi.</p>
<p><b>Projet d'aménagement et de développement durables :</b>  Sans remettre en cause l'économie générale du projet, le dossier devrait afficher à minima la consommation induite par les projets exposés dans le rapport de présentation (salle des fêtes, secteurs d'extension urbaine, etc).</p>	<p>Si cela n'y figure pas, le Padd pourra être complété par des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace.</p>
<p>De même, on peut regretter l'absence d'une carte synthétisant le projet communal et spatialisant les intentions de la municipalité à court et long terme.</p>	<p>La commune en prend bonne note, un plan déclinant les grandes orientations du Padd sera réalisé.</p>
<p>Le projet de PADD mériterait notamment une actualisation du volet environnemental en précisant l'intégration du PLU dans la trame verte et bleue (présence de mares, grande vallée et connexions avec la Roguette) et les liaisons douces vers l'extérieur du bourg en lien avec le Schéma Directeur du Plan Vert</p>	<p>La commune en prend bonne note, le Padd sera complété.  Les élus en profitent pour rappeler que la Grande-Vallée n'est pas un cours d'eau mais un fossé non alimenté par des sources, donc pas un cours d'eau.</p>

Avis	Évolutions à apporter au dossier Plu pour son approbation
(voie ferrée Chartres-Gallardon etc).	
<b>Orientations d'aménagement et de programmation</b>	
<p><b>Secteur ouest</b> : Le caractère paysager et patrimonial est bien présent mais l'OAP aurait mérité des éléments de programmation : typologie d'habitat, densité, échéance de construction. De même, on peut souligner une incohérence entre le principe de desserte depuis le château et le plan de zonage qui indique des éléments paysagers remarquables au titre du Code de l'urbanisme.</p>	<p>La commune en prend bonne note, la compatibilité du repérage au titre de l'article L151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme (loi paysage) avec les autres prescriptions sera vérifiée. Le cas échéant à l'orientation d'aménagement et de programmation voire le zonage seront ajustés. Enfin, compte tenu de la superficie de l'opération très contenue, il n'est pas utile de prévoir une programmation.</p>
<p>Les OAP sont essentiellement thématiques et concernent l'intégration paysagère des secteurs résidentiels. Les aménagements du centre bourg auraient mérité plus de description pour conforter le projet communal et affirmer la centralité recherchée. De même, le dossier affiche quatre OAP sur six qui auraient pu être synthétisées en une seule, l'objet et les finalités étant identiques</p>	<p>La commune en prend bonne note, les deux OAP concernant les franges seront regroupées. Concernant l'Oap centre bourg, le projet d'aménagement de la rue de la République était engagé, sous maîtrise d'œuvre Chartres Métropole. Ce projet est maintenant terminé.</p>
<p>Par ailleurs, d'autres secteurs prévus dans le projet de PLU devraient bénéficier d'OAP. Ainsi, le projet de salle des fêtes à l'extérieur du bourg requiert des garanties quant à son intégration paysagère et ses principes d'accès. La rédaction d'une OAP aurait été nécessaire pour apprécier un projet communal consommateur d'espace agricole.</p>	<p>La commune en prend bonne note, une OAP sera réalisée sur le secteur de salle des fêtes qui passera en zone 1AUi et sera par conséquent soumis à orientation d'aménagement.</p>
<p>Enfin, l'urbanisation du secteur Ub à l'est du bourg aurait également mérité des éléments supplémentaires compte tenu de sa surface (5 750m<sup>2</sup>) et de la proximité du cimetière (recul obligatoire de 35 mètres). En effet, la seule inscription d'un emplacement réservé au plan de zonage en guise d'espace tampon ne permet pas d'appréhender la bonne intégration des constructions vis-à-vis du tissu existant.</p>	<p>Idem, une OAP sera réalisée sur ce secteur. Le cimetière n'induit pas de recul de 35 m puisque la commune compte moins de 3 500 habitants.</p>
<b>CC Portes euréliennes d'île de France</b>	
Pas d'observation	
<b>MRAE</b>	
<p>La décision tacite, née le 16 juin 2018, soumettant à évaluation environnementale l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Coltainville (28) a été annulée. L'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Coltainville (28) n'a finalement pas été soumis à évaluation environnementale.</p>	

# Avis commission départementale de consommation des espaces agricoles

Avis

## Enquête publique

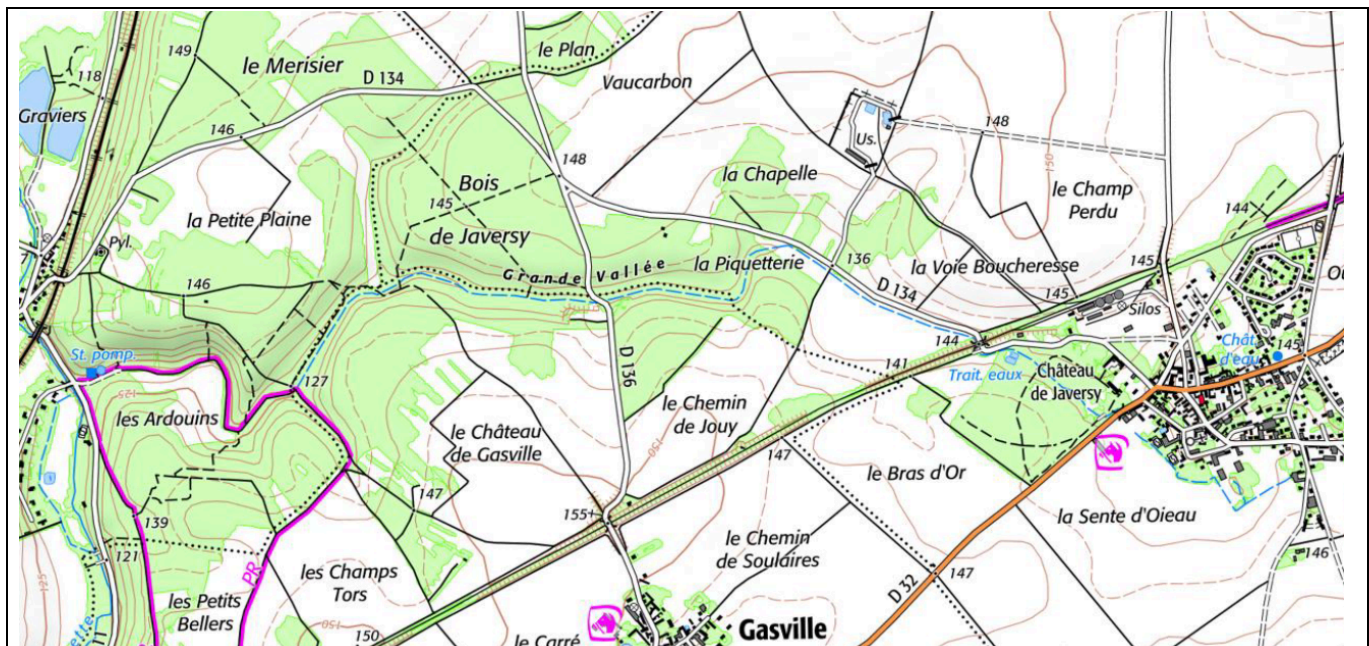
Demande	Avis Commissaire enquêteur	Évolutions à apporter au dossier Plu pour son approbation
<b>R1 – Indivision Bessy-Javault-Boone</b>	Avis favorable sur la demande. Cohérence des ajustements proposés par les élus.	Pour la parcelle 56, deux lots seront autorisés jusqu'à l'accès laissé en attente et le reste de la parcelle sera traité en entrée de bourg pour en améliorer l'aspect.
<b>R2 – Leroy – PGS group</b>		
Ne laisser en place que la structure céréalière dans la zone Ux.	Avis défavorable sur la demande. La décision de la mairie est cohérente.	La zone Ux n'a pour seule vocation que de tenir compte des activités existantes. Créer des logements à cet endroit reviendrait à renforcer notablement la présence d'habitants à proximité du silo, compte tenu du nombre de logements potentiels. Cela remettrait en cause le projet de Plu ce que n'accepterait pas l'État. Les échanges préalables avec Chartres Métropole et la chambre d'agriculture ont confirmé cette position. Aucune évolution à apporter au Plu pour son approbation.
Des installations types discothèque, décharge, reprise de l'activité palettes, casse automobile pourraient s'y installer.	La décision de la mairie est cohérente.	Les installations qui pourraient s'implanter n'auraient pas de nuisance sur les habitations voisines puisque si tel était le cas, des études d'impact seraient demandées dans le cadre de l'autorisation d'exploiter. D'autre part des dispositions ont été prises aux orientations d'aménagement et de programmation pour ménager des espaces tampons avec cette zone d'activité existante. D'autre part la proposition faite dans la requête vise précisément à venir implanter des logements à proximité du silo. Aucune évolution à apporter au Plu pour son approbation.
Présence d'une habitation dans la zone : incohérence de zonage	La décision de la mairie est cohérente.	Cette habitation était à vocation de gardiennage du site, donc pas d'incohérence. L'objectif des élus est de maintenir la zone d'activité dans son ensemble. Les problématiques de mixité entre habitat et activité évoquées dans le Scot concernent les zones d'activités futures. Aucune évolution à apporter au Plu pour son approbation.

<p>La zone Ub située à l'est du bourg est incohérente avec le front d'activités existantes.</p> <p>Déficit économique compte tenu des dessertes à prévoir.</p>	<p>La décision de la mairie est cohérente.</p>	<p>Il n'y a pas de front d'activité dans cette rue.</p> <p>D'autre part les orientations d'aménagement et de programmation prévoient des aménagements le long de la voie du côté des futures habitations. Aucune évolution à apporter au Plu pour son approbation.</p>
<p>Les terrains situés en Ub au sud du bourg ne seront pas urbanisables car en partie il s'agit d'un accès à l'exploitation agricole.</p> <p>Risques de nuisances avec la ferme immédiatement voisine.</p>	<p>La décision de la mairie est cohérente.</p>	<p>C'est vrai mais toute cette zone n'est pas concernée par l'accès.</p> <p>L'ensemble a été passé en zone Ub par cohérence de zonage. Par contre seuls les terrains constructibles immédiatement (non concernés par l'accès agricoles) seront retenus dans le potentiel en dent creuse et ne viendront donc pas grever les capacités de production de logements de la commune.</p> <p>Les risques de nuisances ont été pris en compte, il s'agit d'une exploitation en céréaliculture qui génère peu de nuisances.</p> <p>Aucune évolution à apporter au Plu pour son approbation.</p>
<p>Les terrains situés au sud-ouest n'ont aucune possibilité d'accès et ne seront donc pas construits.</p>	<p>La décision de la mairie est cohérente.</p>	<p>Ils sont en zone Ua par cohérence de zonage mais n'ont pas été retenus dans le potentiel de dents creuses, il n'y a donc aucun « déficit constructible »</p>
<p>Le changement de la zone Ux est justifié par :</p> <p>Risque de nuisance dans l'environnement immédiat</p> <p>L'absence d'équipements nécessaires au développement de la zone Ux</p> <p>Le mitage de la zone Ux par le pavillon existant</p> <p>Le déficit constructible des zones retenues par la commune</p> <p>Le besoin de primo-accédant</p> <p>Il est nécessaire de changer la destination de la zone</p>	<p>Avis défavorable. La décision de la mairie est cohérente.</p> <p>Avis défavorable. La décision de la mairie est cohérente.</p>	<p>Voir réponse ci-dessus</p> <p>Les élus ne souhaitent pas développer la zone Ux mais prennent acte de sa présence.</p> <p>Voir réponse ci-dessus</p> <p>Voir réponse ci-dessus</p> <p>C'est entre autres cette catégorie de population que la commune souhaite attirer dans son projet.</p> <p>La commune en prend bonne note.</p>
<p><b>R3 – Guérin</b></p> <p>Agrandir la zone Ub en profondeur</p>	<p>La démarche de consultation des personnes publiques associées est cohérente.</p>	<p>Le zonage sera maintenu, le propriétaire exploitant ayant toute latitude pour ne pas construire à l'emplacement de l'accès agricole ou ayant la possibilité de prévoir un autre accès par la zone agricole.</p>
<p><b>R4 – Pannetier de Roissay</b></p> <p>Passer les parcelles 444-446 en Ub</p>	<p>Avis favorable en partie.</p> <p>La décision de la mairie est cohérente.</p>	<p>Demande acceptée en partie. Seule la parcelle 444 passe en Ub et le repérage des bâtiments pouvant changer de destination supprimée, en</p>



		effet il est inutile en Ub. L'exploitation agricole s'y trouvant n'étant pas pérenne dans les 5 à 10 ans à venir, cette demande a été acceptée. Elle n'aura pas de conséquence en termes de potentiel de logements puisque les bâtiments concernés étaient repérés comme pouvant changer de destination. Demande refusée pour la parcelle 446.
Passer la parcelle 448 en Ub	Avis défavorable. La réponse de la mairie est cohérente.	Réponse négative, elle viendrait empiéter sur des espaces agricoles cohérents.
<b>R5 – Serive</b> Parcelle 79, supprimer la bande verte	Avis favorable	Demande acceptée
Parcelle 327 Supprimer le phasage, recalculer le principe d'accès sur la partie ouest	Avis favorable	Demande acceptée
Parcelle 47 Supprimer les accès et fonds de jardins, les essences préconisées	Avis favorable	Les principes d'accès seront transformés en axe visuel à préserver Les fonds de jardin seront supprimés. Les essences sont préconisées et non prescrites. Toutefois leur mention sera supprimée.
<b>R6 – Buisson</b> Parcelle 114 à passer en constructible	Avis favorable	Elle l'est déjà
<b>R7 – Giroux</b> Dans l'Oap centre bourg, étendre l'aménagement jusqu'à l'entrée ouest du bourg	Décision des élus cohérente	Demande acceptée. Le Plu sera complété pour son approbation
Assurer une meilleure intégration paysagère du centre équestre de l'entrée principale du bourg	Décision des élus cohérente	Les élus partagent l'analyse, mais il s'agit de terrains privés. Toutefois, la haie existante sera repérée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Frange boisée	Décision des élus cohérente	Les éléments végétaux de part et d'autre du fossé seront repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un fossé et non d'un cours d'eau, ce dernier n'étant pas alimenté par des sources. La préservation des fonds de jardin figurant aux orientations d'aménagement et de programmation sera réduite en épaisseur.
Développer une liaison douce le long de la frange ouest du bourg	Décision des élus cohérente	Les objectifs du Plu en matière de liaisons douces sont : - D'accéder au centre bourg - D'accéder à la gare de Jouy - De permettre la promenade. Aux Oap, les liaisons douces à préserver ou créer répondent à ces objectifs.  D'autre part une liaison douce le long de la frange ouest du bourg aurait

		<p>pour conséquence de scinder en deux des unités foncières cohérentes.</p> <p>Pour son approbation, le Plu sera complété en préservant la continuité du chemin rural situé à l'ouest.</p>
<p>Toutes les parcelles de l'ancien bourg doivent rester en zone urbaine et pour être en accord avec les orientations d'aménagement désirées par les acteurs du PLU, qui prévoient le renforcement végétal dans cette zone, les parties des parcelles concernées par la frange végétale 486, 656, 482, 48, etc., seront plus précisément classées en zone Urbaine Jardin (Uj).</p> <p>Les parcelles 488 et 748 concernent l'habitation d'exploitation agricole, leur activité agricole étant exercée sur la plaine d'Oieau, elles doivent être classées en zone urbaine comme le reste des exploitations agricoles du bourg.</p> <p>En effet, les acteurs du PLU ont choisi de classer tous les bâtiments des exploitations céréalières du bourg ainsi que l'exploitation d'élevage de bovin en zone urbaine. Par mesure d'uniformité ces 2 parcelles doivent terminer l'intégrité de cette zone UA.</p>	<p>Décision des élus cohérente</p>	<p>L'ensemble des sites agricoles situés en périphérie du bourg ont été classés en zone agricole (exploitation Guérin, exploitation Javault, bâtiment agricole voisin de la zone Ux). Le zonage a donc bien été déterminé de manière objective et homogène. La chambre d'agriculture n'a pas fait de remarque à ce sujet.</p> <p>Réponse favorable pour passer en Uj les fonds de parcelle sauf ceux qui sont destinés à l'agriculture.</p>
<p>Le zonage A sur les parcelles 677,678 et 465 n'est pas approprié.</p>	<p>Décision des élus cohérente</p>	<p>Ces parcelles seront classées en N puisqu'il s'agit effectivement de boisements.</p>
<p>Les parcelles 101 et 112 doivent être classées en zone de bois classé.</p>	<p>Décision des élus cohérente</p>	<p>La parcelle 101 n'est pas un boisement mais un parc. Elle restera sans espace boisé classé.</p> <p>La parcelle 112 est entourée d'un mur d'enceinte traditionnel. Elle est desservie par les voiries et réseaux et située en face d'un secteur également urbanisé. Elle était occupée par des bâtiments jusqu'à l'après-guerre. Elle était constructible au Pos précédent. Le zonage proposé dans le Plu est donc justifié.</p> <p>Il n'y a pas incompatibilité avec le Scot, ce dernier évoquant le bois de Javerzy, un bois de 36 ha situé plus à l'ouest. La parcelle 101 fait partie du Parc de Javerzy, voir l'extrait de carte Ign ci-dessous.</p> <p>Pour éviter ces confusions, les noms de lieux-dits seront recalés dans le secteur de Javerzy et Bras-d'Or.</p>



<p>Dans le même secteur que la future salle des fêtes, deux pavillons d'habitation (parcelles 70 et 71) sont classés en zone agricole. À l'inverse un classement en zone Ub serait à privilégier.</p>	<p>Décision des élus cohérente</p>	<p>Cette parcelle a été aménagée en pleine zone agricole. Pour ces cas de figure, le code de l'urbanisme autorise maintenant l'évolution d'habitation existante en zones A et N. Le zonage est justifié et correspond à la réalité du terrain. Une zone U en terrain agricole, serait injustifiée.</p>
<p>Repérer le site archéologique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Décision des élus cohérente</p>	<p>Demande acceptée, le PLU à approuver sera complété.</p>
<p>De nombreuses exploitations (n° 6, 8, 9, 11 et 12) imposent des distances de sécurité de 50 ou 100m mais sept dossiers sont manquants et d'autres informations sont erronées. Il n'est donc pas possible de connaître l'emplacement des bâtiments exigeant un recul pour de nouvelles constructions voisines. Le PLU étant le document consultable par les tiers pour les demandes d'urbanisme, les fiches manquantes devront être ajoutées aux documents du PLU avant sa validation. D'autres devront être complétées ou corrigées, notamment les exploitations 8, 11 et 13, dont les bâtiments à risque ne sont pas identifiés par les couleurs sur la fiche d'exploitation ou dont leurs distances d'éloignement sont incorrectes.</p>	<p>Décision des élus cohérente</p>	<p>Il n'y a pas de dossier manquant, seules figurent au dossier les fiches concernant les sites dont les exploitants ont répondu aux différentes sollicitations des élus dans le cadre du diagnostic agricole. Le type des sites d'exploitation agricole est très clairement précisé sur la cartographie de la page 72, ce qui permet d'en déduire les contraintes inhérentes. La fiche de l'exploitation 11 sera précisée avec la localisation des bâtiments pouvant abriter des chevaux, ce qui au passage confirme la vocation agricole de ce site. L'exploitation agricole 13 ne contient pas de bâtiment pouvant induire de contrainte. La fiche de l'exploitation 9 sera précisée car une partie des anciennes étables n'abritent plus d'animaux.</p>
<p>Reculer la partie constructible en dent creuse sur la parcelle 694.</p>	<p>Décision des élus cohérente</p>	<p>Voir la réponse faite à la demande Guérin.</p>
<p>Faire figurer les sites d'exploitation par un symbole ponctuel sur le document graphique</p>	<p>Décision des élus cohérente</p>	<p>Ce n'est pas le rôle du document graphique du règlement. Ces informations figurent au rapport de présentation et les contraintes inhérentes aux exploitations agricoles</p>

		intégrées à la définition du zonage. Les zonages présentés en réunion publique étaient des documents de travail sur lesquels figurent des informations aidant à sa définition.
Programmer dans une OAP en zone agricole les secteurs d'implantation potentiels permettant des installations nouvelles et la délocalisation des bâtiments enclavés ou à risque pour permettre leur développement et leur pérennité	Décision des élus cohérente	C'est tout l'objet de la superficie très importante de zone agricole qui permet ainsi facilement toute relocalisation.

\*\*\*\*\*