

Département d'Eure-et-Loir, commune de

# Coltainville



## Plan local d'urbanisme

Plu prescrit le 17 juin 2014

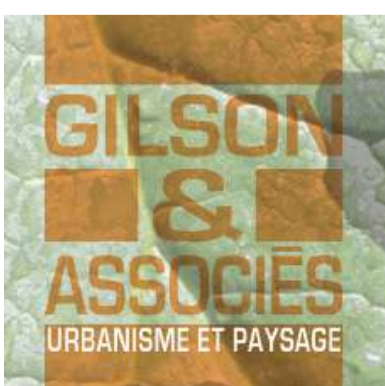
Plu arrêté le 19 février 2019

**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

## Rapport de présentation



Date :  
**6 novembre 2019**

Phase :  
**Approbation**

Pièce n° :

**1**

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](mailto:contact@gilsonpaysage.com)



# Table des matières

<b>PREMIÈRE PARTIE</b>	<b>5</b>
<b>Généralités</b>	<b>5</b>
1.1 - Le plan local d'urbanisme	6
1.2 - Présentation générale de la commune	8
<b>DEUXIÈME PARTIE Diagnostic socio-économique</b>	<b>13</b>
2.1. Démographie	14
2.2. Logement	16
<b>2.3. Activités - emploi</b>	<b>18</b>
<b>2.4. L'activité agricole</b>	<b>19</b>
<b>2.5. Les équipements collectifs</b>	<b>21</b>
2.6. Analyse de l'évolution urbaine et de la consommation d'espace	22
2.8. Le potentiel de productions de logements dans le tissu bâti existant qui en résulte	27
<b>TROISIÈME PARTIE Diagnostic environnemental et paysager</b>	<b>31</b>
3.1. Données naturelles	32
3.2. Trames verte et bleue	33
3.3. L'identité communale	36
3.4. Risques et nuisances	42
<b>QUATRIÈME PARTIE Justification du projet de territoire</b>	<b>47</b>
4.1 - Les motivations du projet d'aménagement et de développement durables	49
4.2 - Justifications des orientations d'aménagement et de programmation	50
4.3 - Justification de la traduction spatiale du projet	52
4.4 – Justifications des prescriptions figurant au plan de zonage	56
4.5 – Justifications des dispositions du règlement	57
<b>CINQUIÈME PARTIE Compatibilité et prise en compte des documents supracommunaux</b>	<b>65</b>
5.1 - La compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux	66
<b>SIXIÈME PARTIE Suivi du document d'urbanisme et indicateurs</b>	<b>73</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>79</b>



# **PREMIÈRE PARTIE**

## **Généralités**

# 1.1 - Le plan local d'urbanisme

## 1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Avec 110 habitants au km<sup>2</sup>, la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur le modèle pavillonnaire : une maison isolée au milieu de son terrain. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km<sup>2</sup> du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans, les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % ! Entre 1990 et 1999, la population française a augmenté de 3 %, les surfaces consacrées à l'habitat individuel de 20 %, celles consacrées aux jardins et pelouses de 18 %. (Source : *La fin des paysages, Livre blanc de la Fnsafer, 2004*).

Mais au fait, **qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?**

«Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (Epci) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plu doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local.»

«Les atouts du **nouveau plan local d'urbanisme** décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le Plu :

le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,

la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,

la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Les nouveaux plans locaux d'urbanisme qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.» (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable, 2016*).

### **Article L151-4** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

## 1.1.2 – Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

« [le nouveau décret] conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

Le nouveau règlement du plan local d'urbanisme structuré autour de **trois grands axes**. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

**- l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?**

- les **caractéristiques** urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : *comment prendre en compte mon environnement ?*

- les **équipements** et les réseaux : *comment je m'y raccorde ?*»

«De plus, le règlement évolue pour :

- redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;

- sécuriser certaines pratiques innovantes ;

- enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;

- et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réforme vise à faciliter les projets de construction et à limiter les recours contentieux, pour contribuer à la relance de la construction. (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations...

## 1.1.3 - Processus d'élaboration, historique de la procédure

Le plan d'occupation des sols (Pos) de la commune de Coltainville a été approuvé le 16 mai 1997.

La première modification a été approuvée le 17 mai 2002.

## 1.1.4 - Motifs de l'élaboration du PLU

La commune de Coltainville a prescrit l'élaboration de son PLU le 17 juin 2014 pour les raisons suivantes :

- Caducité du POS au 27 mars 2017

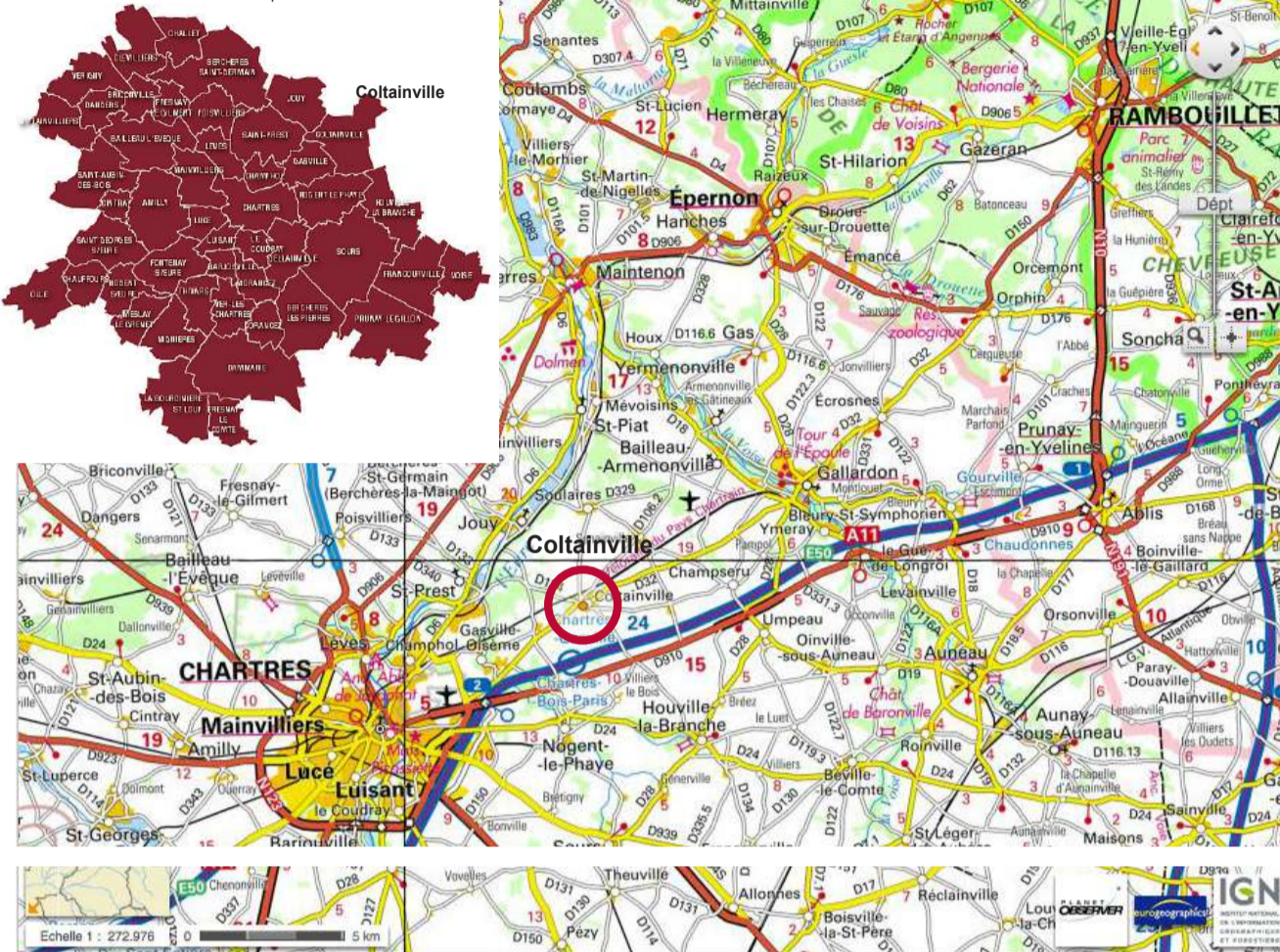
- Loi Grenelle du 12 juillet 2010 et loi ALUR du 26 mars 2014

- Le POS actuel pose des difficultés d'application et ne correspond plus aux objectifs actuels de la commune.

# 1.2 - Présentation générale de la commune

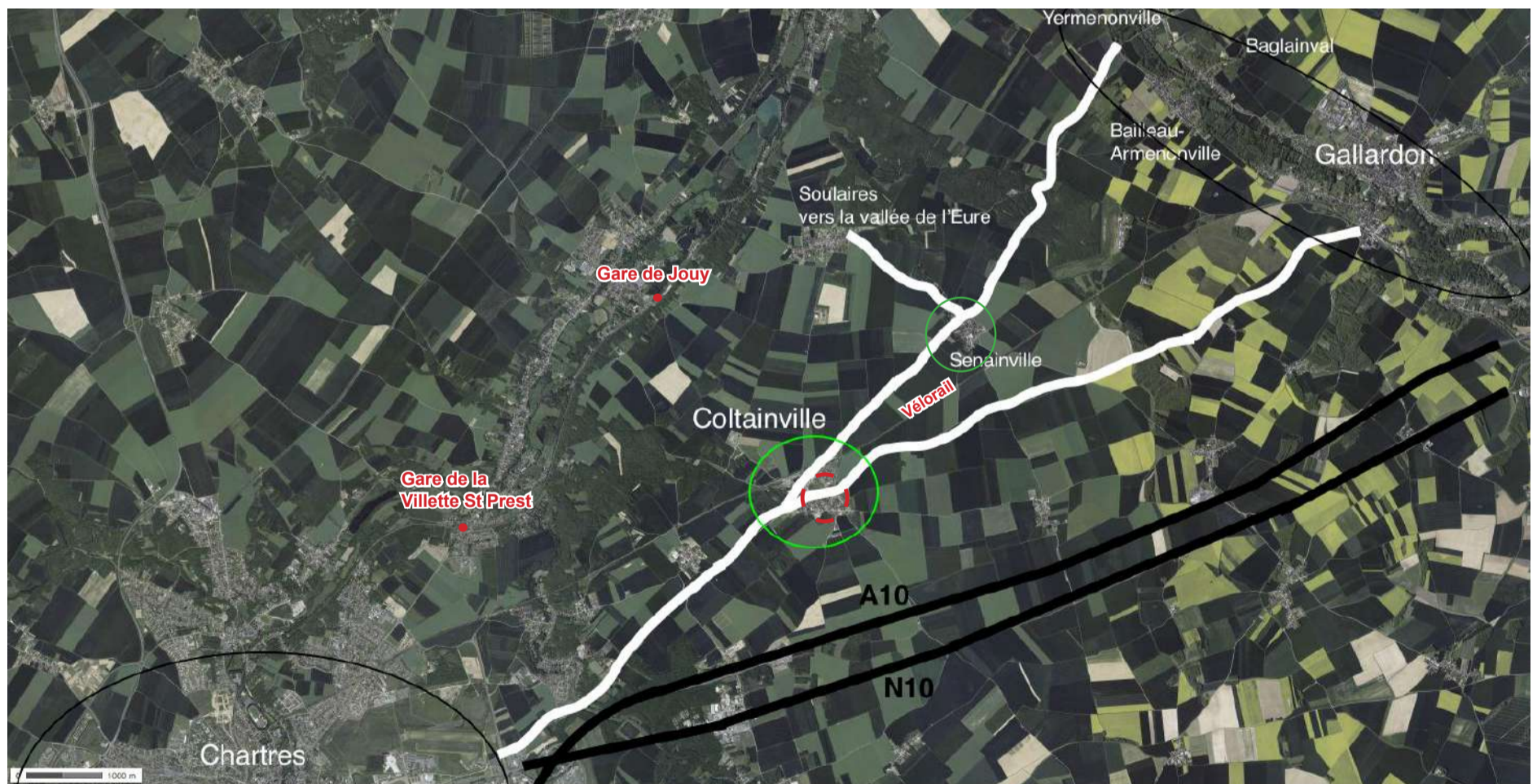
## 1.2.1 - Situation géographique

Périmètre de Chartres Métropole



Une commune rurale et son hameau Semainville comptant 923 habitants en 2012 sur un territoire de 1802 hectares à une dizaine de kilomètres de Chartres sur le plateau nord-est.

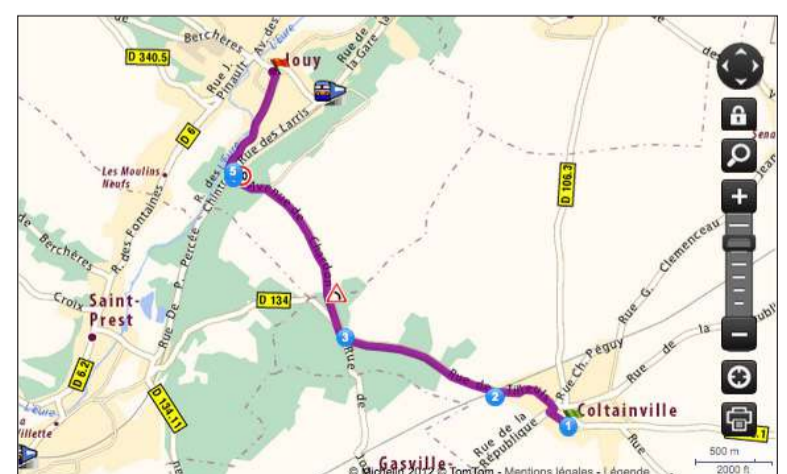
L'appartenance à :  
 - l'arrondissement de Chartres  
 - la communauté d'agglomération Chartres métropole.



Une bonne desserte routière : 10 km de Chartres et de Gallardon, 5 km de Jouy, 18 km d'Épernon.

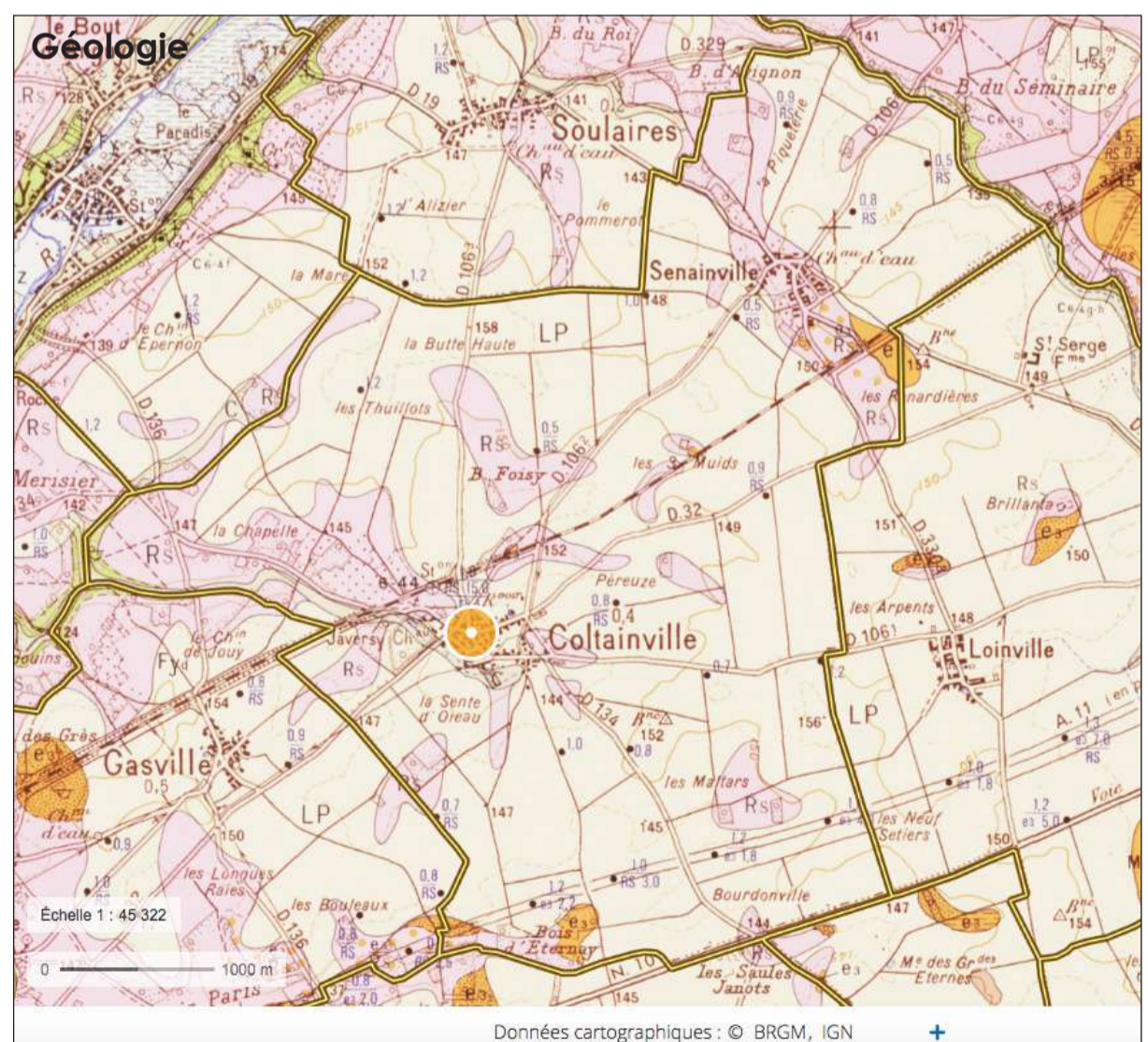
La Rd32 Chartres/Gallardon est l'axe historique, antérieur à la Rd910 et l'A10.

La proximité de gares : Jouy à 5 km (7mn à vélo) et La Vilette-Saint-Prest à 6 km.





## 1.2.2 - Milieu physique



## 1.2.3 - Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes

### • Le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine

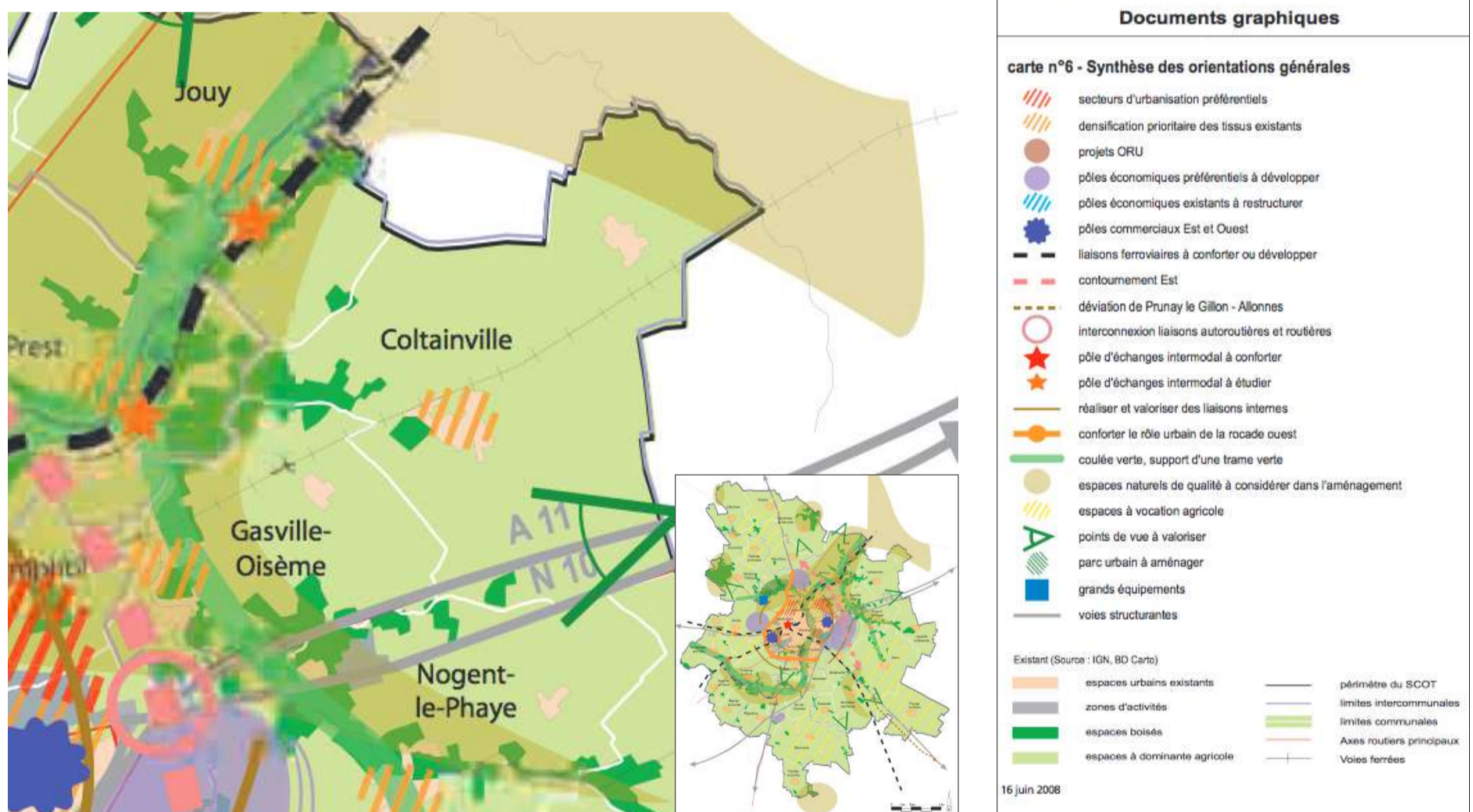
Le territoire de Coltainville est concerné par le **schéma de cohérence territoriale** de l'agglomération chartraine. Le schéma de cohérence territoriale, ou Scot, exprime la stratégie de développement à adopter sur le territoire couvert par le Smep, syndicat mixte d'études et de programmation. Or, toute forme de développement repose sur les milieux naturels plus ou moins modifiés par l'homme. Les activités touristiques, sportives et ludiques par exemple, utilisent ces espaces fort appréciés tant pour leur qualité écologique que pour les paysages perçus. Le Scot de l'agglomération chartraine a été approuvé le 15 mai 2006 par sa structure porteuse, le Smep. Ce document est applicable depuis juillet 2006. Ce document crée des obligations pour les communes et les aménageurs ; sa force juridique réside principalement dans la notion de *compatibilité*.

**Schéma de cohérence territoriale (Scot)**  
approuvé en mai 2006 et en cours de révision

Coltainville : un **pôle de densification** prioritaire des tissus existants.

Des espaces naturels de qualité et coulée verte, support de trame verte, correspondant aux vallées Grande Vallée et vallée de l'Eure le long des franges sud-ouest et nord-ouest du territoire communal

Document graphique du DOG (document d'orientations générales) du Scot



### À retenir

- Une croissance démographique de **8% sur 10 ans** soit d'environ **0,8% par an**.
- Un équilibre démographique du territoire **75%** de la population dans le pôle chartrain et **25%** à l'extérieur de ce pôle.

- **Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie**

Le territoire de Coltainville est concerné par le Sdage 2010-2015 du Bassin Seine-Normandie. Ce document à grande échelle définit les grandes orientations liées à la gestion des milieux aquatiques et des vallées, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines. Ses nouvelles orientations visent à réduire les pollutions ponctuelles et diffuses, à protéger la mer et le littoral, la restauration des milieux aquatiques, ainsi que la protection des points de captage destiné à l'alimentation en eau potable et la prévention du risque d'inondation.

- **Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage)**

SAGE Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés, approuvé par arrêté interpréfectoral (Loiret, Eure-et-Loir, Loir-et-Cher, Seine-et-Marne, Yvelines et Essonne) approuvé le 11/06/2013

- **Le schéma régional de cohérence écologique**

Le schéma régional de cohérence écologique du Centre a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015.

Les schémas régionaux de cohérence écologique sont mis en œuvre conjointement par les régions et les services de l'État. Ils se composent d'un diagnostic et de cartes couvrant toute la région, d'objectifs et d'un plan d'actions pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. La Région Centre Val de Loire, en co-pilotage avec l'État, dresse une cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue (TVB), il s'agit du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) arrêté le 18 avril 2014. Ces cartes identifient les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de réservoirs (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des corridors écologiques facilitant ainsi le déplacement des espèces. Les objectifs du Scrc sont :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels
- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques
- Rétablir la fonctionnalité écologique c'est-à-dire :
  - Faciliter les échanges génétiques entre populations
  - Prendre en compte la biologie des espèces migratrices
  - Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces
  - Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface

- **Le schéma régional climat air énergie (Srcae)**

Le schéma régional climat air énergie est un document d'orientations régionales à l'horizon 2020 et 2050, ayant pour objectifs la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables.



**DEUXIÈME PARTIE**  
**Diagnostic**  
**socio-économique**

## 2.1. Démographie

Avertissement : les chiffres des chapitres du diagnostic socio-économique sont issus des recensements de population effectués à un moment donné (2015) et ne correspondent donc pas exactement à la réalité actuelle du terrain. Il s'agit d'exprimer des tendances.

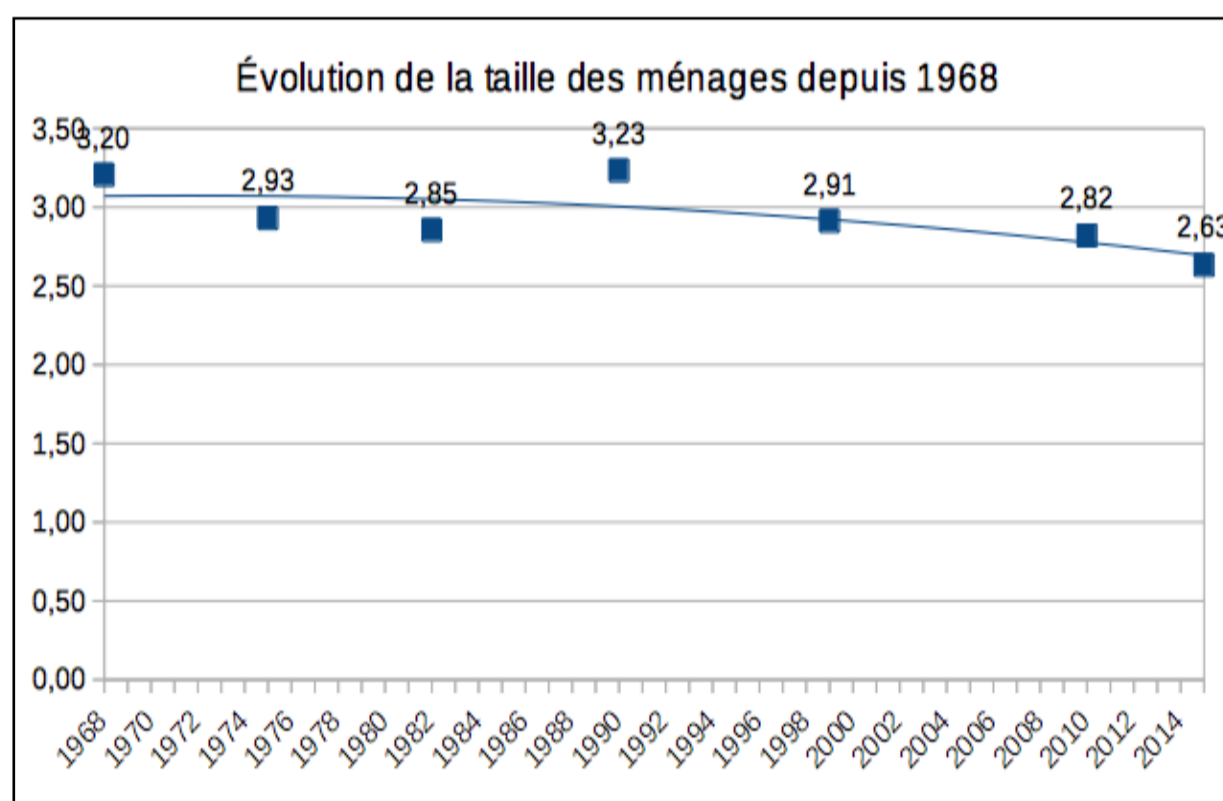
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2010	2012	2015
Population	391	378	432	737	761	835	927	923	882
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	21,7	21,0	24,0	40,9	42,2	46,3	51,4	51,2	48,9

### Indicateurs démographiques

	1968 /1975	1975 /1982	1982 /1990	1990 /1999	1999/ 2010	2010 /2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,5	+1,9	+6,9	+0,4	+1,8	-1,0
due au solde naturel en %	+0,3	+0,1	+1,3	+0,4	+1,1	+0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,7	+1,8	+5,6	-0,1	+0,8	-1,5

Une population totale de 882 habitants en 2015 pour 391 en 1968, soit multipliée par environ 2,3 en une quarantaine d'années.

Une très forte augmentation de population dans les années 80/90 (+300 habitants) due principalement au solde migratoire. Depuis 2010, la population de Coltainville est en décroissance et connaît une chute de 4,5% entre 2010 et 2015 (soit le départ d'environ 45 habitants). Début 2016, la commune a perdu une vingtaine d'habitants suite au départ de 2 familles très nombreuses.

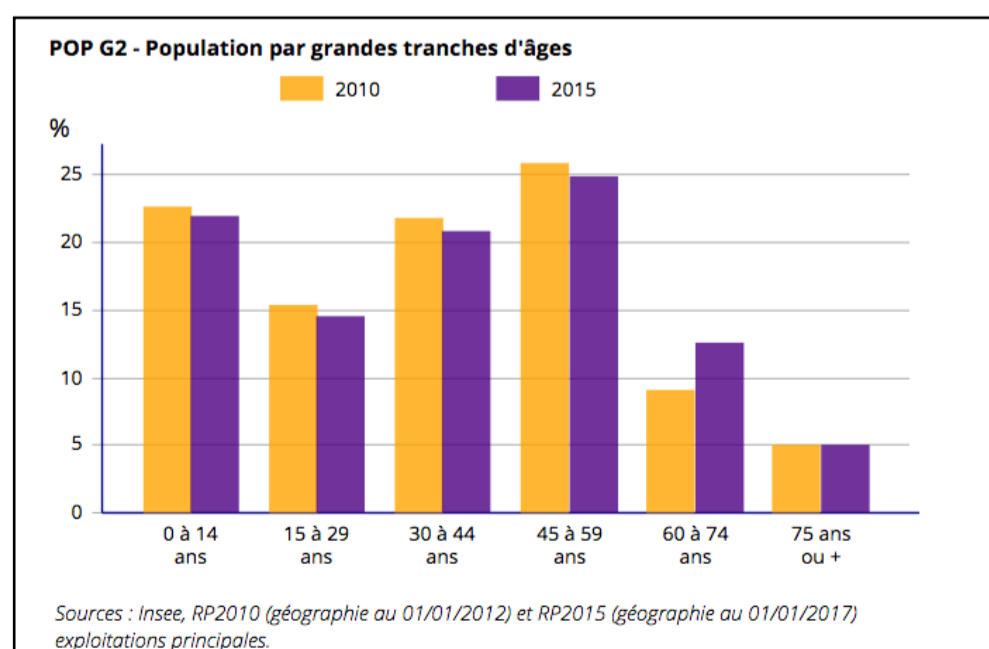


**Estimation pour 2030: 2,41**

### Population par tranche d'âges

	2015	%
<b>Ensemble</b>	<b>882</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	194	22
15 à 29 ans	129	14,6
30 à 44 ans	184	20,9
45 à 59 ans	220	24,9
60 à 74 ans	111	12,6
75 ou plus	44	5

Un léger vieillissement de la population avec une augmentation des tranches d'âges 60/74, mais un indice de jeunesse encore assez élevé de 1,6 contre 1,1 en France



## Taille des ménages

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2010	2012	2015
Population	391	378	432	737	761	835	927	923	882
Résidences principales	122	129	151	228	261	296	329	347	335
Taille des ménages	3,2	2,9	2,9	3,2	2,9	2,8	2,8	2,7	2,6

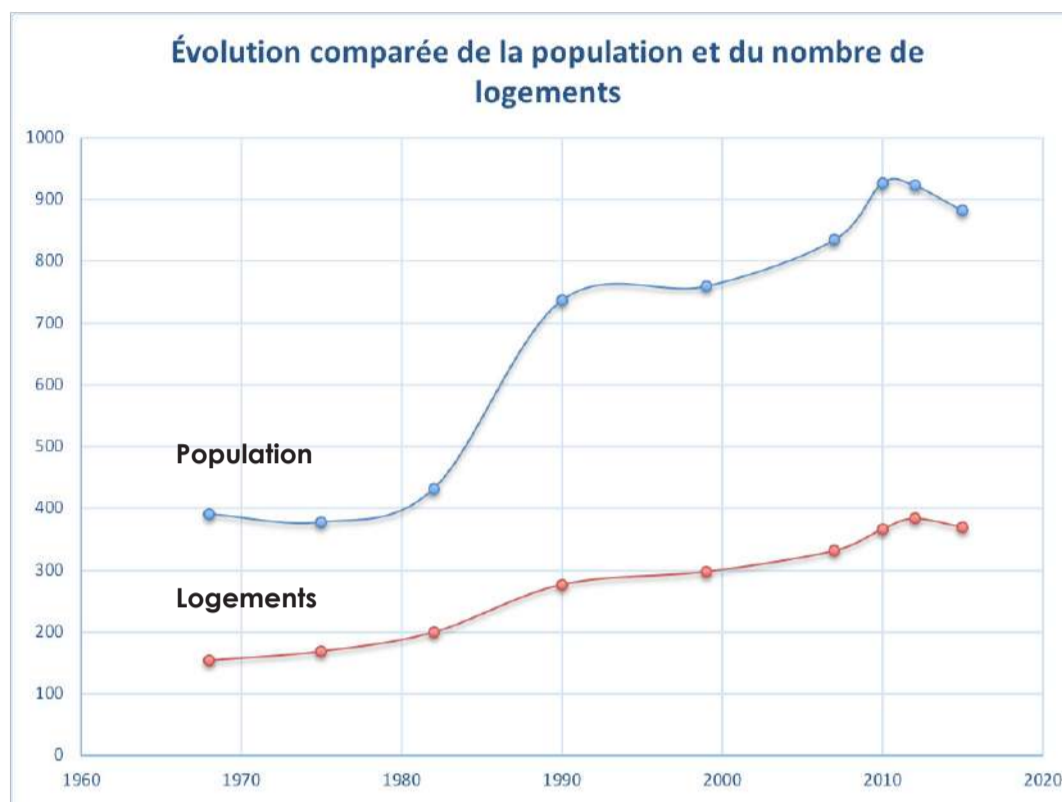
Une diminution constante de la taille des ménages dû à un phénomène de desserrement (vieillessement de la population, évolution des comportements de cohabitation : vie en couple plus tardive des jeunes ou séparations plus nombreuses par exemple)

Une taille des ménages restant toutefois supérieure (2,7 en 2012) à celle de la France (environ 2,3 à cette même date).

## 2.2. Logement

*Avertissement : les chiffres des chapitres du diagnostic socio-économique sont issus des recensements de population effectués à un moment donné (2015) et ne correspondent donc pas exactement à la réalité actuelle du terrain. Il s'agit d'exprimer des tendances.*

### Une évolution démographique intimement liée à la construction de logements



Les courbes du nombre d'habitants et du nombre de logements sont bien évidemment corrélées. La commune doit construire suffisamment de logements pour répondre au phénomène de desserrement des ménages mais également pour attirer de nouvelle population.

Dans les années 80, l'augmentation du nombre de logements de 50% a induit une augmentation de 100% de la population en 10 ans. Les années qui suivirent, la construction de logements a été continue permettant une progression démographique jusqu'en 2010 environ.

Depuis cette même année, les constructions nouvelles ne suffisent plus pour accueillir des habitants supplémentaires ce qui induira une chute de la population.

En 2018, un projet de 24 nouveaux logements - soit potentiellement une soixantaine d'habitants - à vu le jour sur la commune montrant une volonté de d'inverser la tendance.

### Évolution du nombre et des types de logements

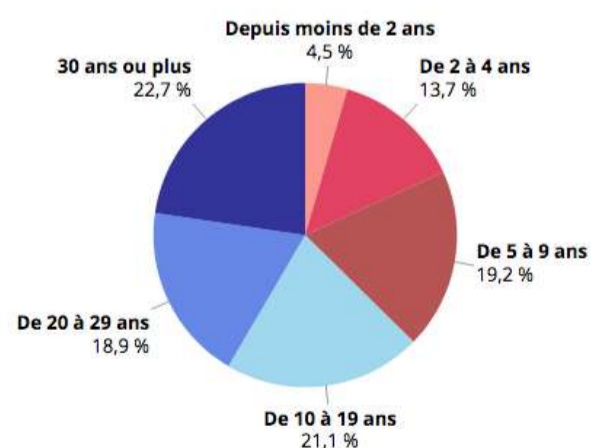
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2010	2013	2015
Résidences principales	122	129	151	228	261	309	329	341	335
Résidences secondaires et logements occasionnels	19 12,3%	27 16,0%	35 17,5%	38 13,7%	29 10,0%	16 4,8%	17 4,6%	20 5,2%	19 5,1%
Logements vacants	13 8,4%	13 7,7%	14 7,5%	11 4,0%	8 2,7%	20 6,0%	21 6,4%	17 4,9%	16 4,3%
<b>Ensemble</b>	<b>154</b>	<b>169</b>	<b>200</b>	<b>277</b>	<b>298</b>	<b>346</b>	<b>367</b>	<b>377</b>	<b>370</b>

Logements vacants en 2012 : 4,9%

Logements vacants en 2015 : 4,3%

La part de vacance a fortement diminué depuis 2010. La demande en logements est forte à Coltainville, quand la construction diminue, les logements vacants sont mobilisés.

### Ancienneté d'emménagement des ménages en 2015



Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.



## Résidences principales selon le statut d'occupation en 2015

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>335</b>	<b>100,0</b>
Propriétaire	306	91,3
Locataire	23	6,9
dont d'un logement HLM loué vide	1	0,3
Logé gratuitement	6	1,8

Les tableaux ci-contre soulignent la part importante de propriétaires (91,3%) et de grands logements (68,7%) de 5 pièces et plus en 2015.

Comme beaucoup de communes rurales Coltainville possède une offre immobilière monotypée.

La diversification de cette offre (de plus petits logements ouverts à la location) permettrait d'élargir le marché et de renforcer la mixité sociale sur le territoire.

## Résidences principales selon le nombre de pièces

	2010	%	2015	%
<b>Ensemble</b>	<b>329</b>	<b>100,0</b>	<b>335</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	1	0,3	5	1,5
2 pièces	3	0,9	6	1,8
3 pièces	38	11,5	32	9,6
4 pièces	71	21,7	62	18,5
5 pièces ou plus	215	65,5	68,4	68,7

## Adaptation offre demande

Le taux de vacance de logement est inférieur à 5% ce qui caractérise une certaine tension sur le marché de l'immobilier, tension qui peut constituer un atout pour la commune. En effet l'offre répond difficilement à la demande, la commune peut ainsi encadrer l'offre. Une simulation de prêt immobilier réalisée en janvier 2017 (début de la remontée des taux d'emprunt) donne les résultats suivants. Pour emprunter 200.000 euros à rembourser en 25 ans, sans apport, les mensualités s'élèvent à 939 €. Cela signifie qu'avec un taux d'endettement maximum de 30%, un ménage doit gagner, à deux, environ 3000 € nets par mois. Le salaire minimum garanti est d'environ 1200€ nets par mois, soit 2400€ mensuels.

### Calcul des mensualités de votre prêt immobilier

[> Gagnez un relookin](#)



Pour un couple au Smic, il semble donc difficile de pouvoir devenir propriétaire à Coltainville, les maisons de 5 pièces étant dans un budget compris entre 200 000€ et 300 000€ environ.

### À retenir :

- Un fort **pic démographique dans les années 80** dont les conséquences se font encore sentir.
- Un **démographie en baisse depuis 2010** à enrayer,
- Une population **jeune en cours de vieillissement**.
- À court terme, une rotation de population assuré par le **renouvellement des familles** dans les logements existants, mais à moyen terme, un renouvellement de population régulier à assurer.
- Une **demande forte en logements** qui permet d'orienter l'offre pour améliorer le renouvellement de population
- Une **offre de logements trop homogène** (grands logements occupés par propriétaires), qui n'est pas favorable aux jeunes (le coût) et aux anciens (le type de logement)

## 2.3. Activités - emploi

*Avertissement : les chiffres des chapitres du diagnostic socio-économique sont issus des recensements de population effectués à un moment donné (2015) et ne correspondent donc pas exactement à la réalité actuelle du terrain. Il s'agit d'exprimer des tendances.*

### Emploi et activité

	1999	2010	2012	2015
Nombre d'emplois à Coltainville	115	102	109	82
Actifs ayant un emploi résidant à Coltainville	376	475	463	443
<b>Indicateur de concentration d'emploi</b>	<b>30,6</b>	<b>21,5</b>	<b>23,5</b>	<b>18,6</b>
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66,1	70,7	69,9	69,7

□ L'indicateur de concentration d'emplois a diminué de 40% 1999 à 2015 :

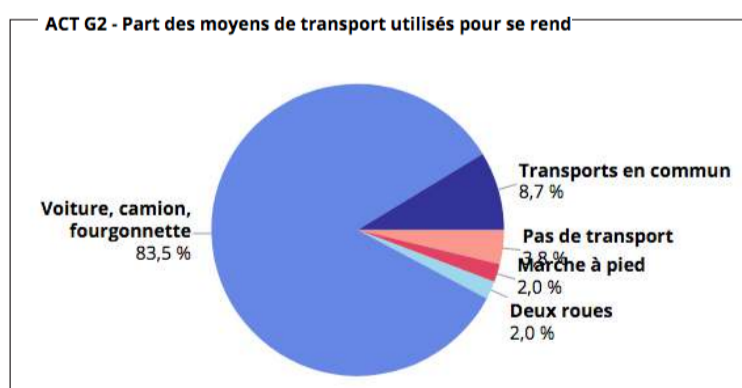
En 2015, la commune offrait 18,6 emplois pour 100 actifs y résident.

### Établissements actifs par secteur d'activités au 31 décembre 2015

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés
<b>Ensemble</b>	<b>61</b>	100	<b>52</b>	<b>7</b>	<b>2</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	14	23	13	1	0
Industrie	4	6,6	3	0	1
Construction	6	9,8	3	2	1
Commerce, transports, services divers	34	55,7	32	2	0
dont commerce et réparation automobile	8	13,1	7	1	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3	4,9	1	2	0

### Lieu de travail des actifs ayant un emploi et résidant à Coltainville

	1999	%	2012	%	2015	%
Ensemble	<b>376</b>	<b>100,0</b>	<b>463</b>	<b>100,0</b>	<b>443</b>	<b>100</b>
Travaillent :						
dans la commune de résidence	54	14,4	50	10,7	48	10,8
dans une commune autre que la commune de résidence	322	85,6	413	89,3	395	89,2
située dans le département de résidence	240	63,8	279	60,4	/	/
située dans un autre département de la région de résidence	0	0,0	3	0,7	/	/
située dans une autre région en France métropolitaine	82	21,8	129	28,0	/	/
située dans une autre région hors de France métropolitaine	0	0,0	1	0,2	/	/



Une grande majorité d'actifs de Coltainville travaille hors de leur commune de résidence (presque 90%) et l'essentiel dans le département (donnée de 2012).

Les principaux bassins d'emplois sont l'agglomération chartraine et la région parisienne.

La grande majorité des déplacements s'effectue en véhicule particulier.

### Les enseignes commerciales

Le centre-bourg accueille différents commerces tels qu'un tabac, un bar, un dépôt de pain, un dépôt de journaux ainsi qu'une épicerie.

Les flux de véhicules journaliers montrent une réelle opportunité de développement commercial.

## 2.4. L'activité agricole

Coltainville est une commune agricole.  
L'activité agricole reste relativement constante depuis les années 2000.

### Recensements agricoles

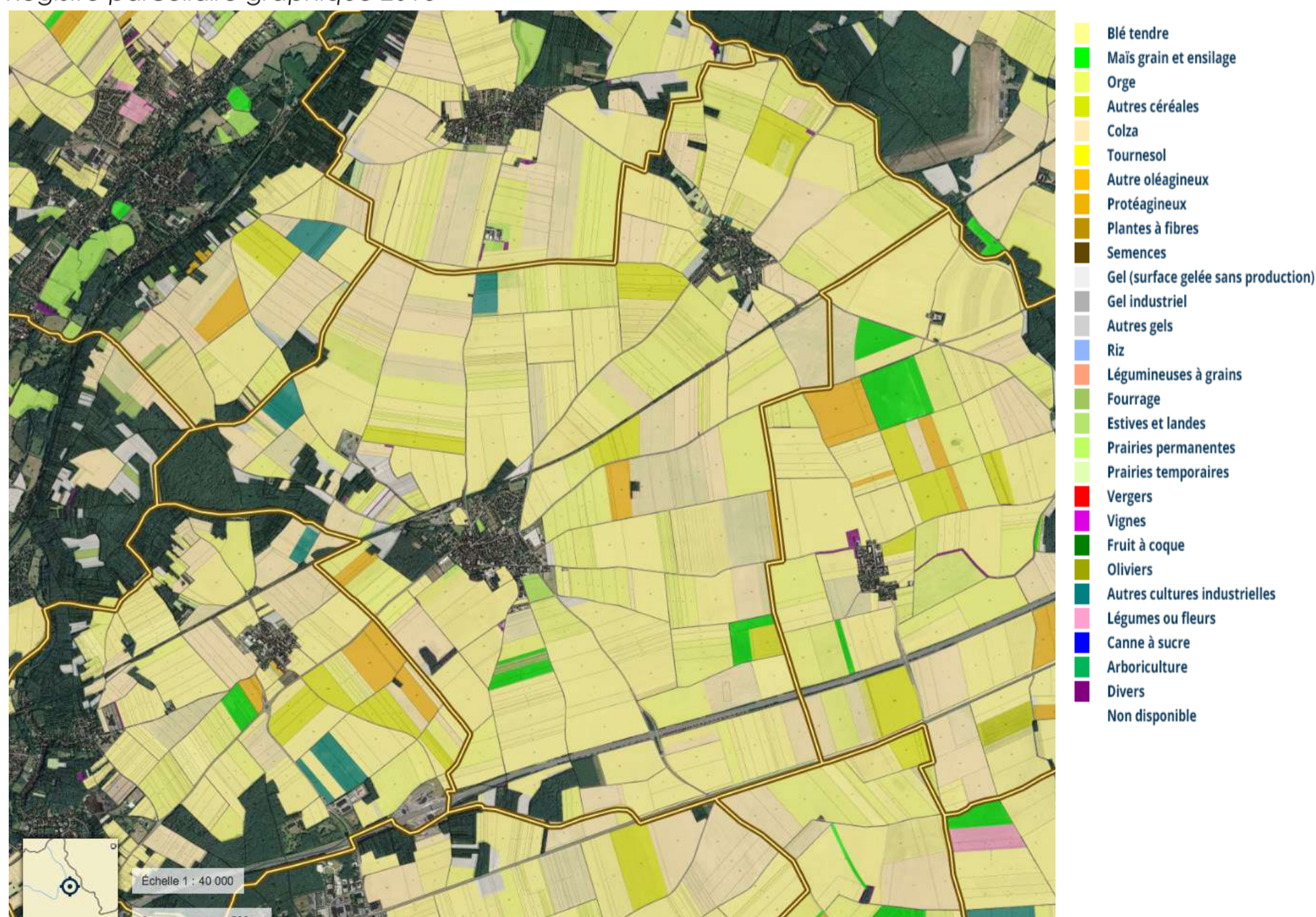
	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations	22	20	18
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	24	20	16
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	1488	1452	1554
dont terres labourables	1459	1408	1494
Nombre total cheptel	62	118	123

Les données ci-dessus sont extraites du site Agreste du Ministère de l'Agriculture.

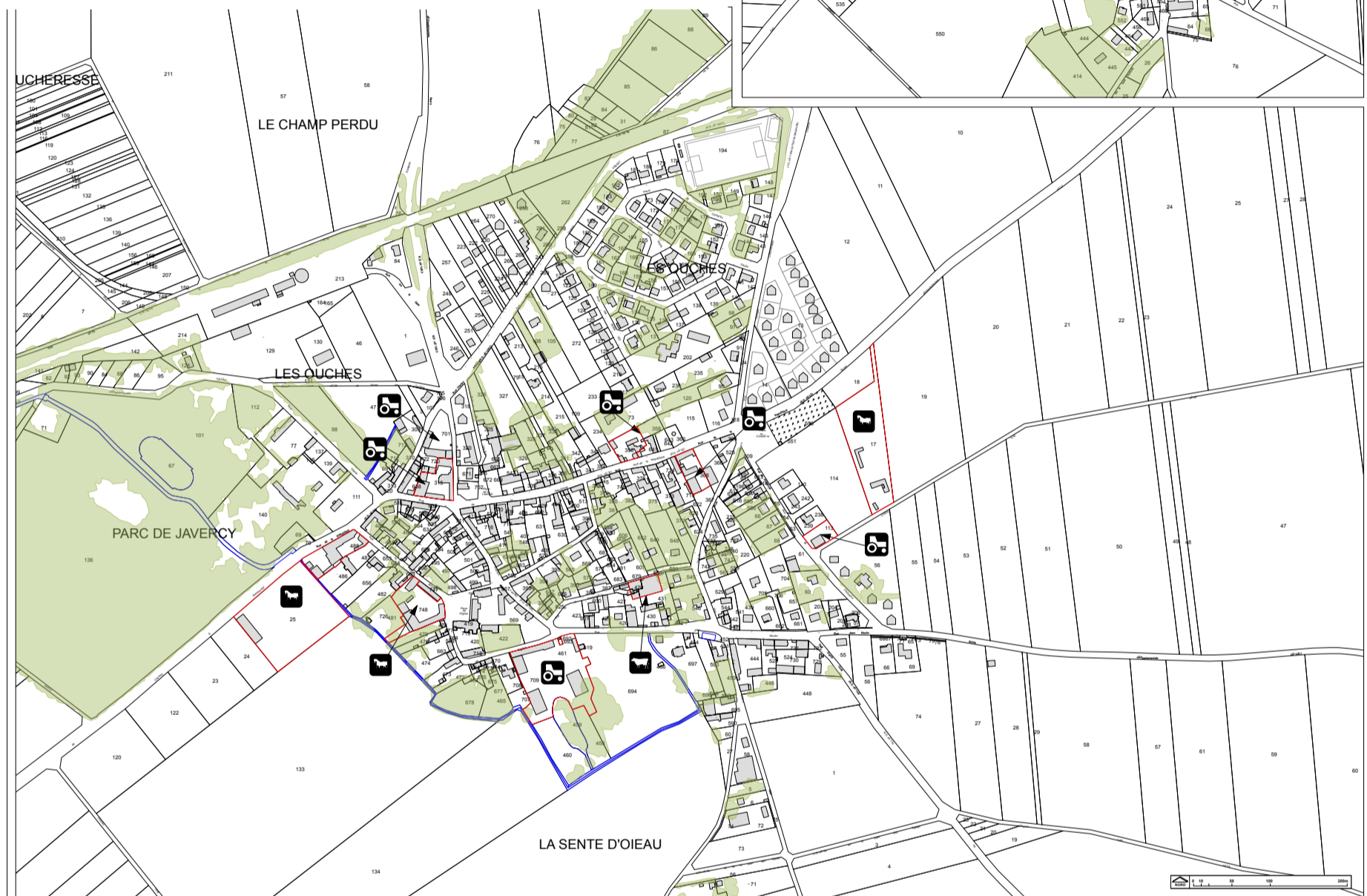
Aujourd'hui, on compte près de 13 sites d'exploitation à Coltainville, (cf. carte ci-après) céréalières, écuries et site d'élevage confondus. La majorité de ces exploitations ont un avenir assuré mais afin de garantir leur pérennité, il sera important de limiter les contraintes liées à leur présence dans le tissu bâti de la commune. Il s'agira aussi de préserver des accès et de faciliter les circulations d'engins agricoles. Le tableau ci-dessus montre que bien qu'il y ait une diminution du nombre d'exploitation depuis les années 90 les surfaces agricoles utilisées augmentent. Cela montre que le dynamisme agricole est maintenu et que l'agriculture reste l'une des principales richesses économiques pour la commune. Les exploitations ont su s'adapter aux nouvelles formes d'agriculture notamment grâce au regroupement des sites. Aucune exploitation n'est une installation classée pour la protection de l'environnement (Icpe).

La carte proposée à la page suivante est issue du registre parcellaire graphique 2016. On voit que la très grande majorité des parcelles repérées à la PAC (politique agricole commune) correspond à des terres labourables et plus particulièrement à de la grande culture (blé tendre, orge, colza ...).

Registre parcellaire graphique 2016



Figurent en annexe au présent document la fiche synthétique des sites d'exploitation ayant participé à la concertation spécifique agricole.



### À retenir :

- Des sites accueillant des **animaux dans le tissu bâti**
- Des bâtiments agricoles de **moins en moins adaptés à préserver** en les valorisant compte tenu de leur valeur patrimoniale

## 2.5. Les équipements collectifs

### Une école à reconnecter au bourg ancien



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.

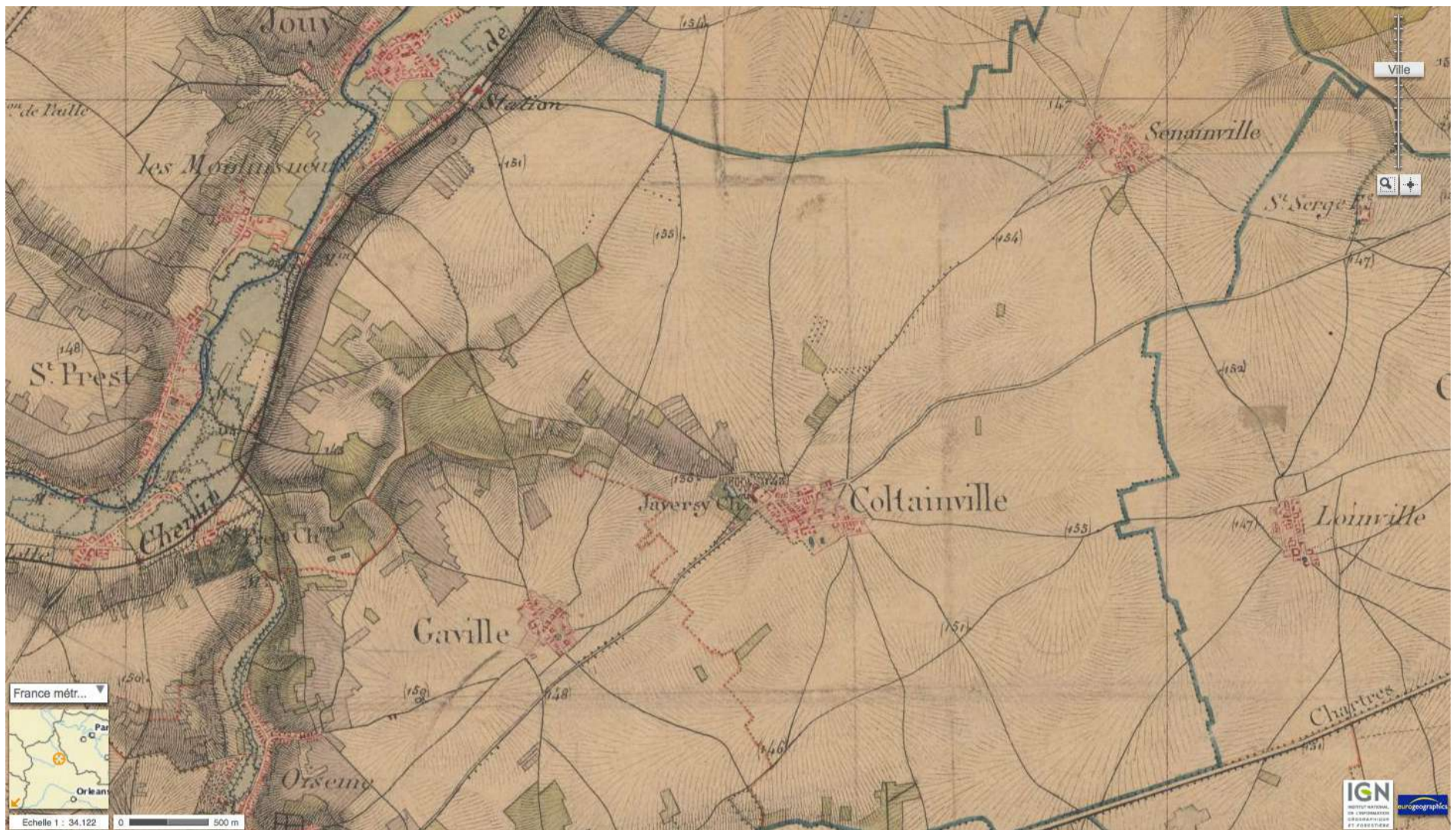
En 2015 l'école a perdu une classe. Les projections à court terme semblent augurer le maintien des classes notamment grâce à l'aménagement d'un nouveau lotissement composé de 24 lots.



#### À retenir :

- Une école qui **tourne le dos** à la moitié du bourg
- Un cœur de village qui n'est plus au cœur du bourg
- Une **organisation à clarifier**

## 2.6. Analyse de l'évolution urbaine et de la consommation d'espace



Cartes d'état major du XIX<sup>e</sup> siècle, 1820-1866  
extraits du site Géoportail

L'évolution du bourg depuis les années 80 s'est faite en périphérie de ce dernier. Les nouveaux lotissements se sont accolés au bourg sans prendre en compte ni son organisation ni sa morphologie. Le lotissement vit en bulle, cette caractéristique est se révèle d'autant plus par l'implantation caractéristique de l'école, dédiée aux habitants du lotissement et déconnectée du bourg historique.



photo aérienne 1967



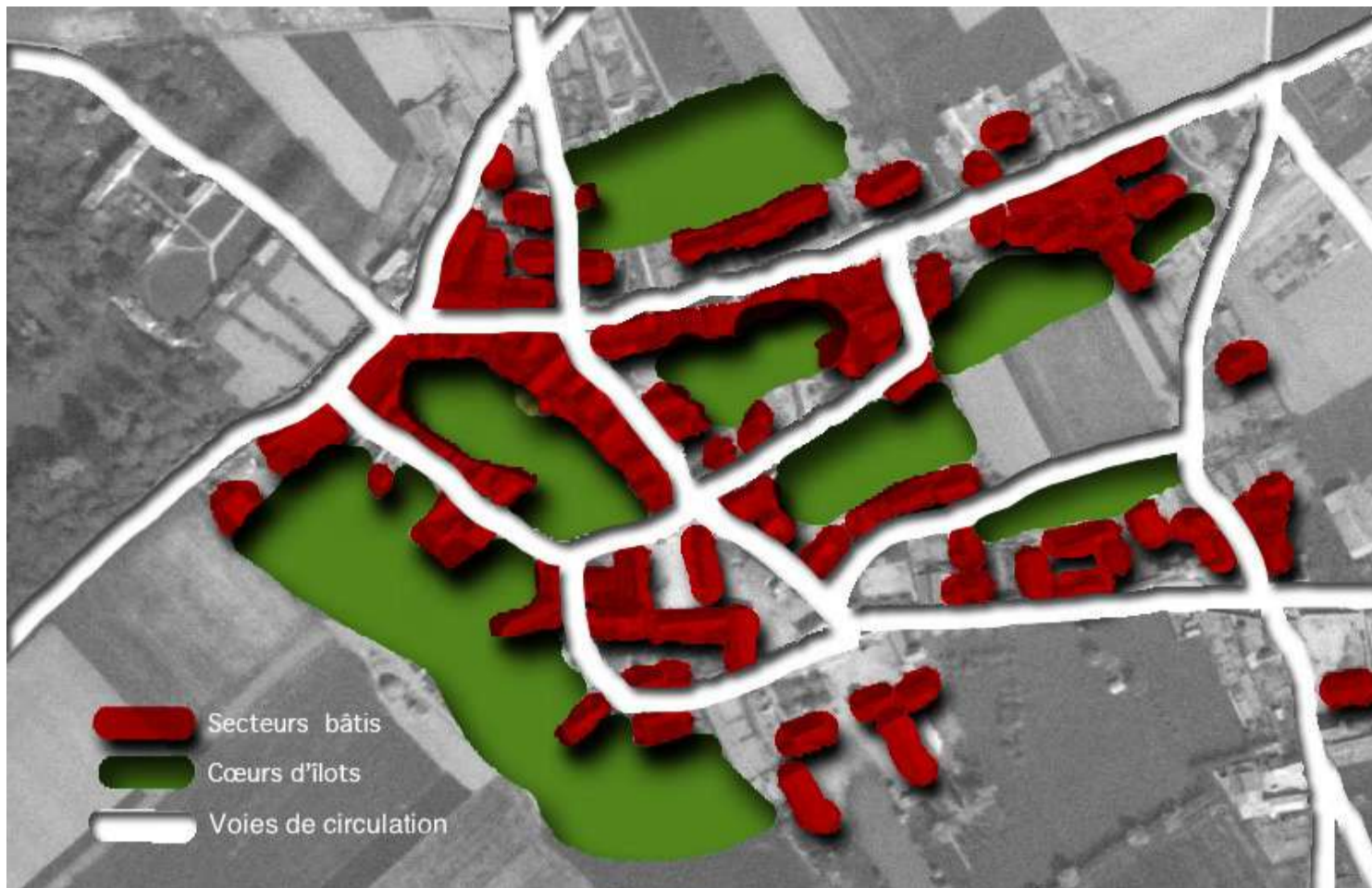
photo aérienne 1980



photo aérienne 1987



photo aérienne 1996



**À retenir :**

- Un bourg à **deux visages**
- Deux secteurs qui **ne vivent pas ensemble** : le bourg traditionnel et le lotissement

## Analyse de la consommation d'espace

### Histoire récente du développement de la commune (depuis les années 50).



photo aérienne 1972



photo aérienne 2013

#### **Le bourg**

Depuis les années 70 la commune est rapidement passée d'un petit village à un bourg résidentiel. C'est pourquoi de 1990 à 2010, le rythme de construction a été ralenti. Il semble de nouveau s'accélérer depuis 2010.

#### **Le hameau de Senainville**



photo aérienne 1972



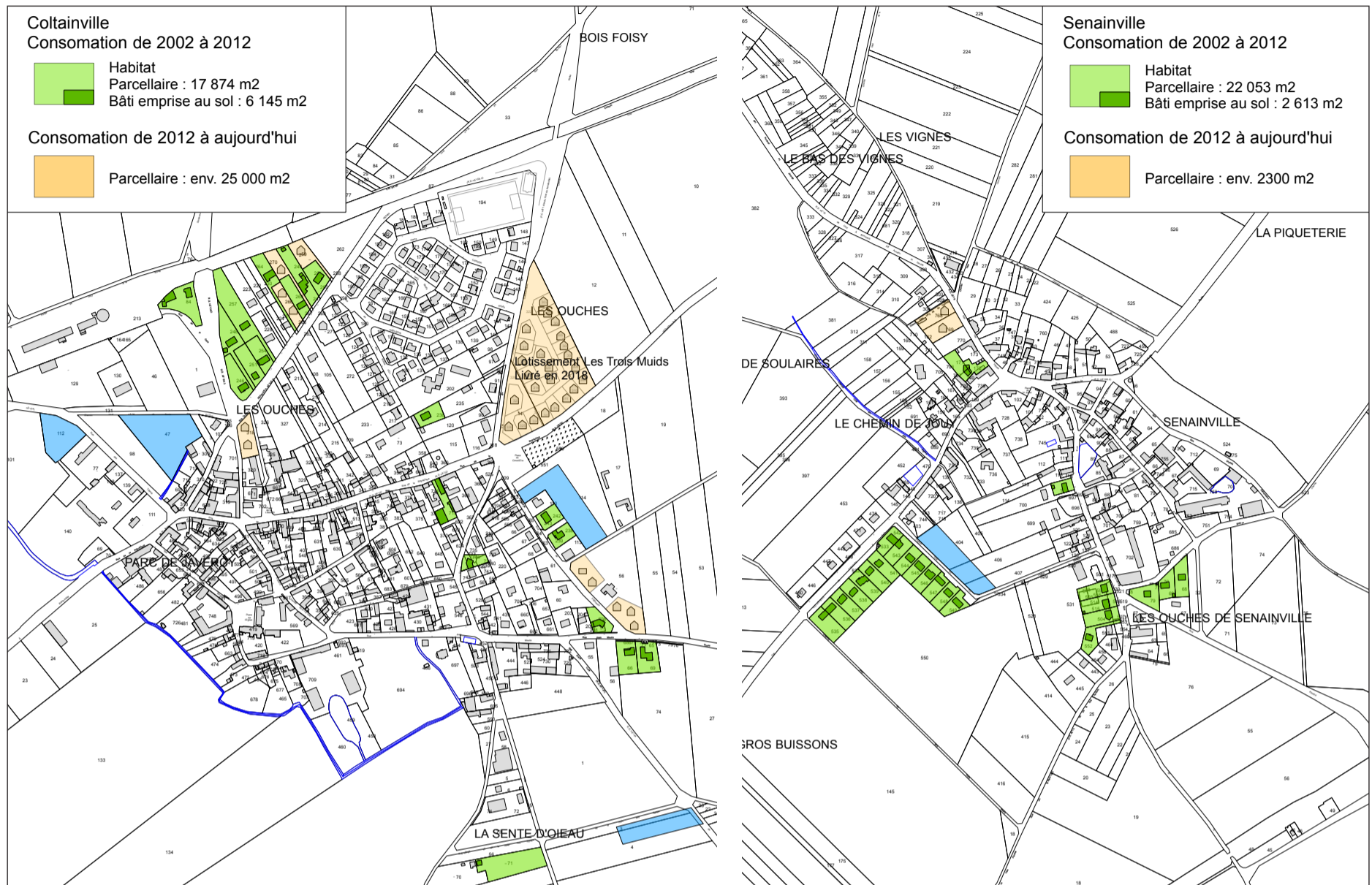
photo aérienne 2013

Tout comme le bourg, le hameau de Senainville s'est bien développé depuis les années 70 notamment par extension des franges sud et ouest.



# Analyse de la consommation d'espace pour la production de logements de 2002 à 2012

Sur la carte ci-dessous, les parcelles bâties et les logements construits entre 2002 et 2012 figurent en vert.



## À retenir :

- Une forte **consommation d'espace** dans les années 80 mais en **nette amélioration**



Au niveau des Ouches beaucoup de constructions ont été réalisées en deuxième rideau. Les autres constructions se sont faites dans les terrains mutables du centre bourg ou en extension du tissu bâti existant, le long des routes.

### Consommation d'espace dans le hameau de Senainville



Une extension linéaire au sud-ouest du hameau, une petite opération de 6 logements au sud. Deux terrains mutables du centre du hameau construits.

Nature des espaces consommés :

La partie en continuité du tissu bâti était une cour de ferme.

Le reste, un espace agricole cultivé.

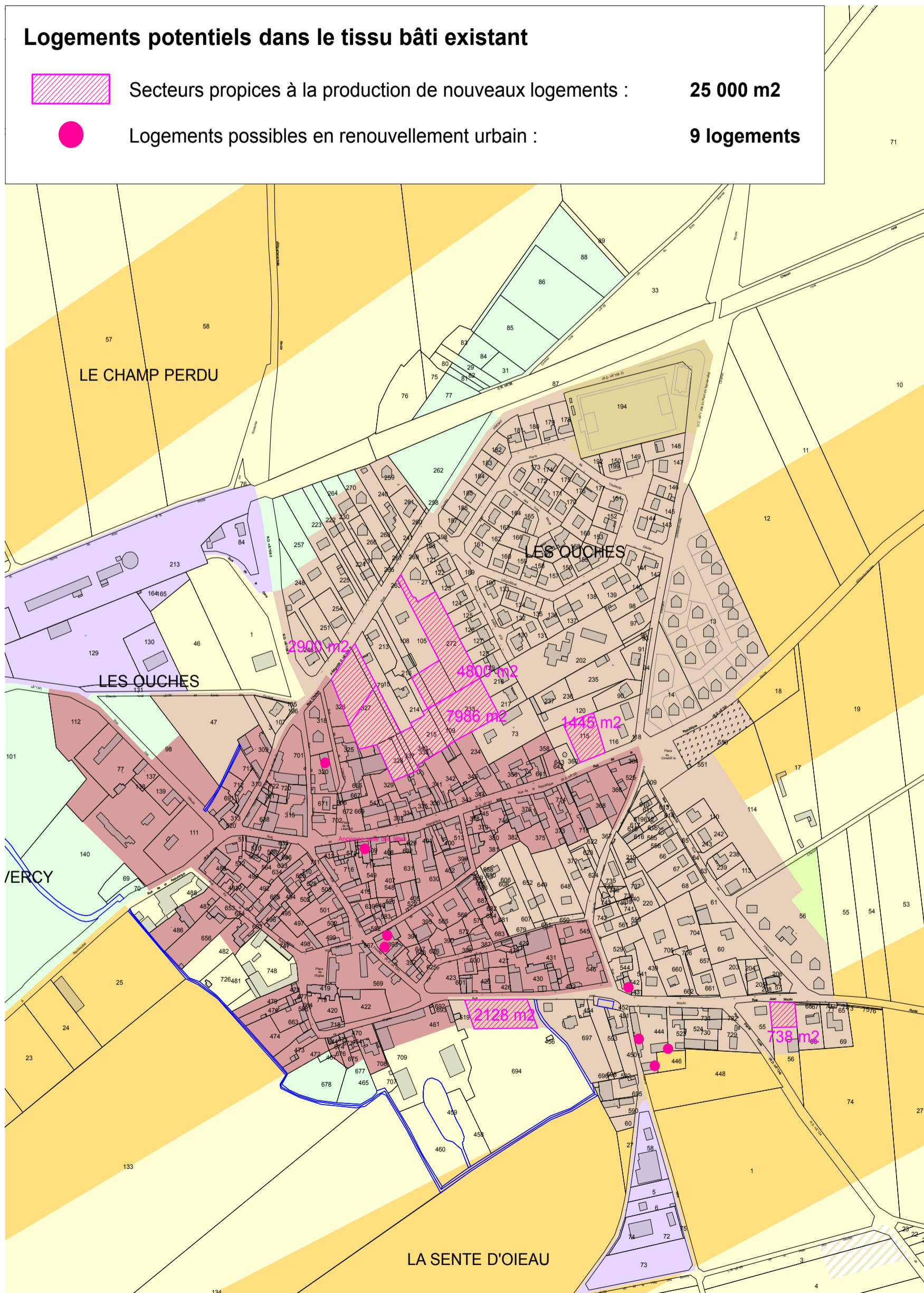
### Analyse de la consommation d'espace pour l'activité économique de 2002 à 2012

Aucune extension induite par l'activité économique.

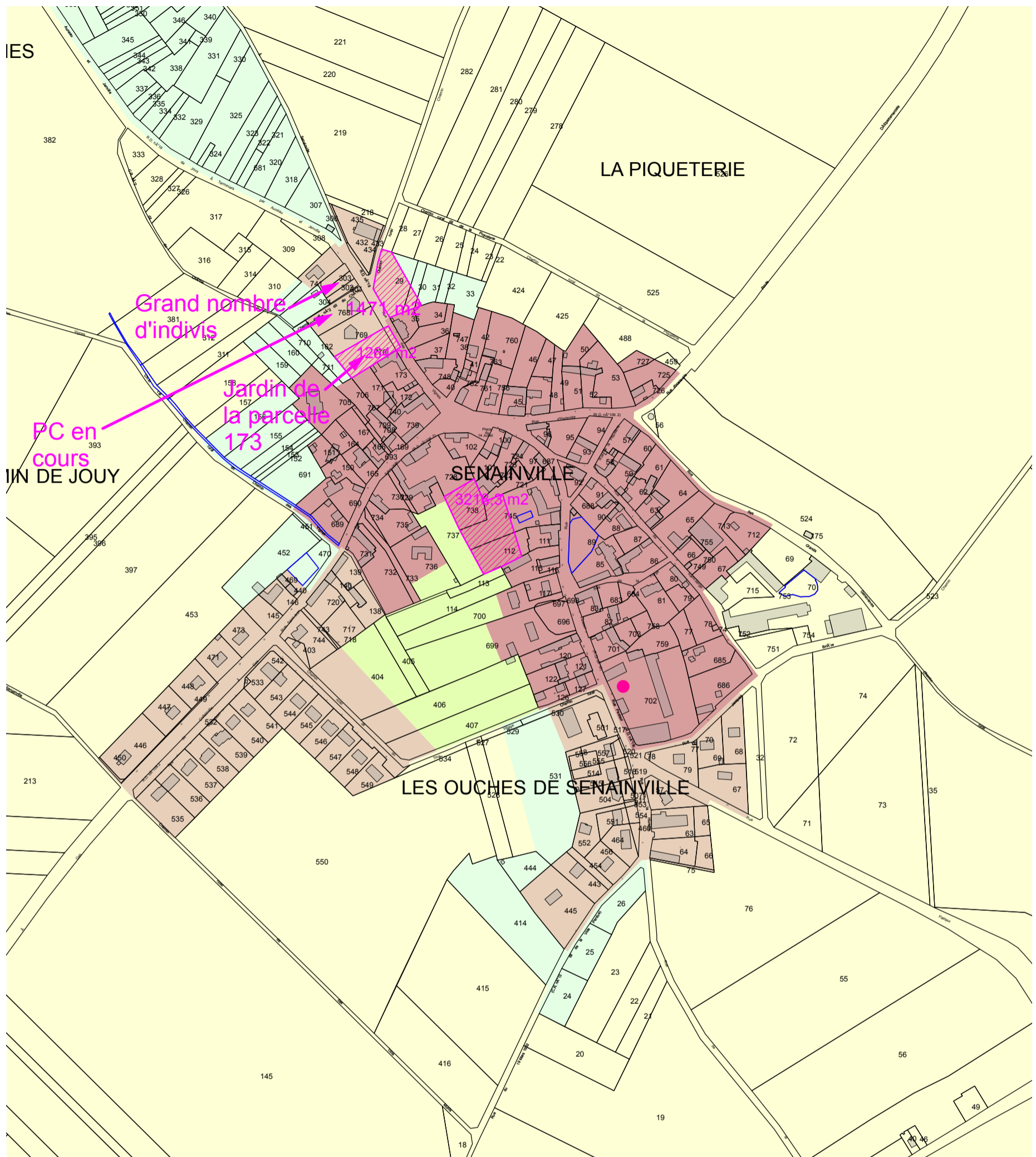
# 2.8. Le potentiel de productions de logements dans le tissu bâti existant qui en résulte

## Le potentiel de renouvellement urbain

Dans le bourg



## À Senainville



### À retenir :

- 0 Logement vacant mobilisable
- 14 Logements en dents creuses (1 logement pour 700m<sup>2</sup>)
- 3 Logement en renouvellement urbain
- 6 logements possibles par changement de destination de bâtiments agricoles

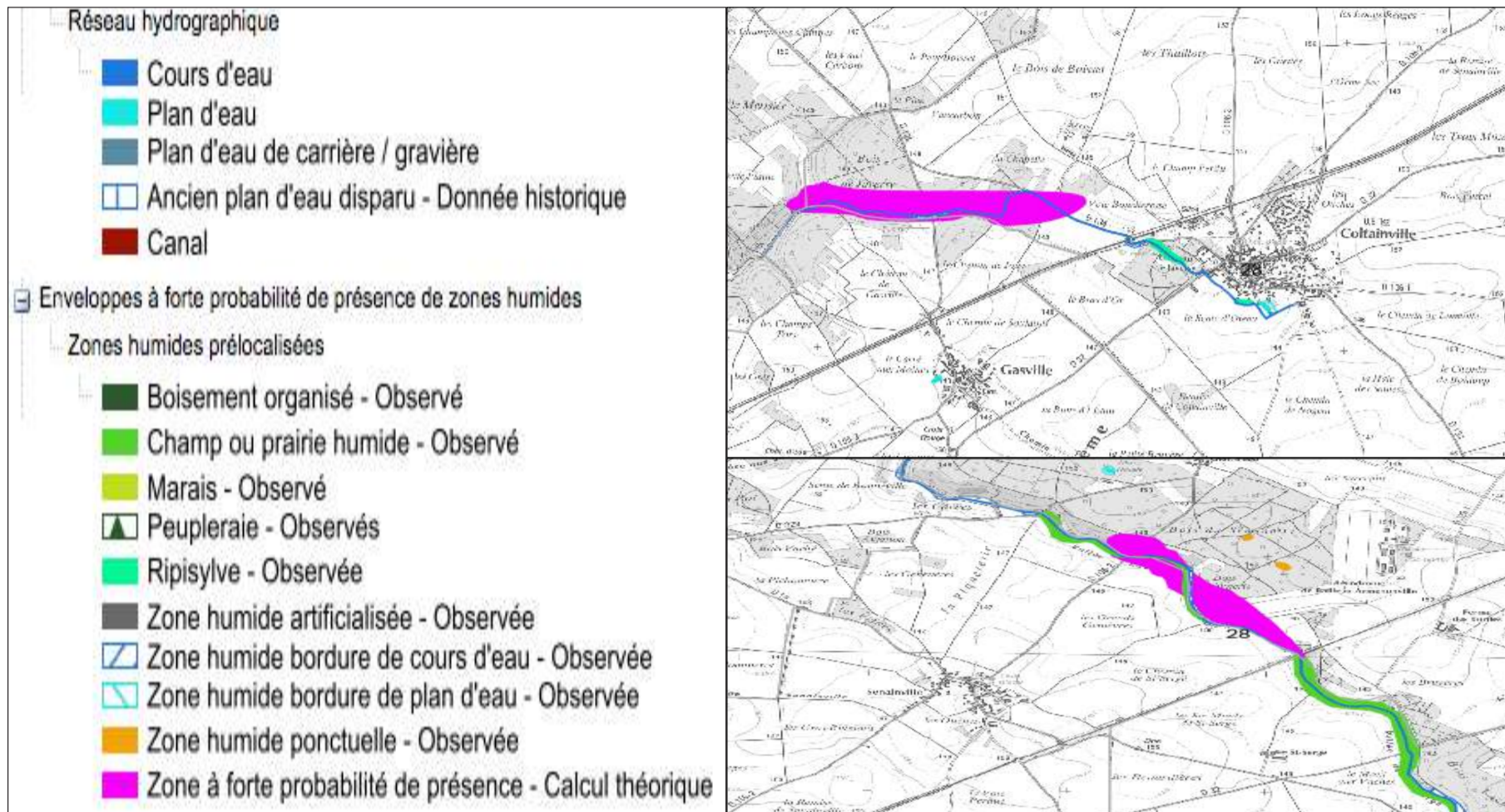




**TROISIÈME PARTIE**  
**Diagnostic**  
**environnemental et**  
**paysager**

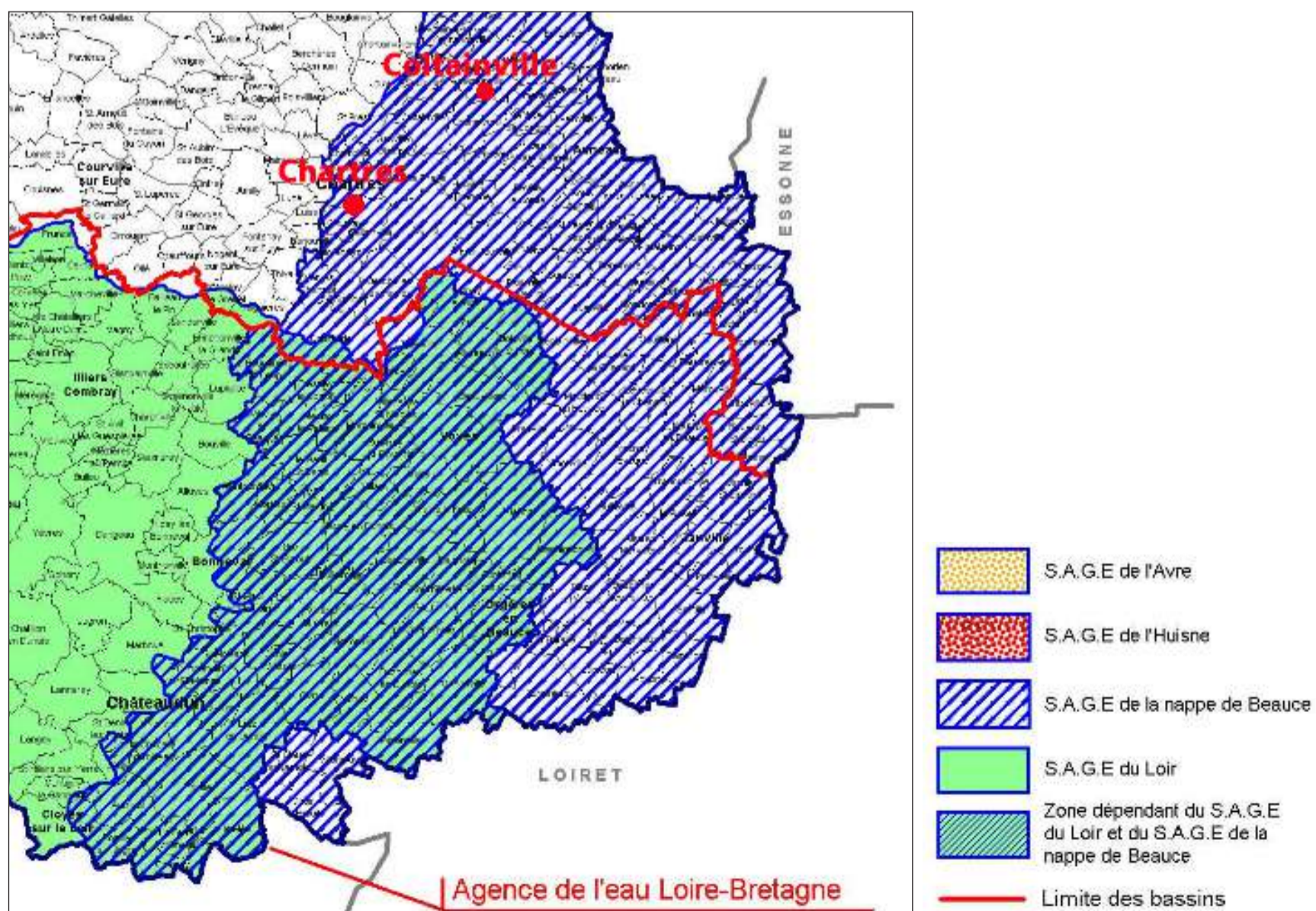
### 3.1. Données naturelles

#### Enveloppes à forte probabilité de présence de zones humides



#### L'eau

Coltainville est concernée par le schéma directeur d'aménagement et gestion des eaux du Bassin Seine-Normandie et par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Sage de la nappe de Beauce, voir 5.3.4 – Compatibilité du Plu avec le SDAGE et le SAGE





## 3.2. Trames verte et bleue

### Définitions

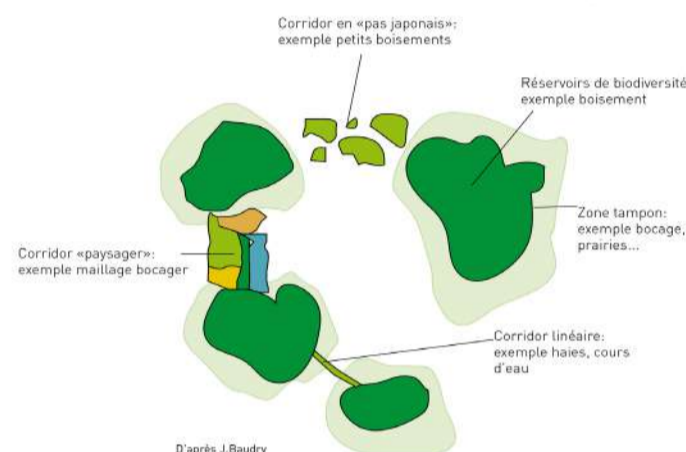
La trame verte et bleue est la traduction juridique, d'un réseau formé de continuités écologiques terrestres (haies, espace agricole, boisements...) et aquatiques (cours d'eau, zones humides...). Elle est identifiée dans les Schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que dans les documents d'urbanisme. C'est un outil d'aménagement du territoire visant à lutter contre la séparation et l'isolement, par certains usages du sol, des espaces qui abritent la faune et la flore.

Les Schémas régionaux de cohérence écologique sont mis en œuvre conjointement par les Régions et les services de l'État. Ils se composent d'un diagnostic et de cartes couvrant toute la région, d'objectifs et d'un plan d'actions pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Les documents d'urbanisme (Plans locaux d'urbanisme, Schémas de cohérence territoriale, Cartes communales) doivent prendre en compte les Schémas régionaux de cohérence écologique.

Les continuités écologiques sont les ensembles de milieux constituant un réseau et permettant d'assurer tout ou partie des cycles de vie des espèces qu'ils abritent.

De façon schématique, on sépare habituellement des réservoirs de biodiversité, et des corridors écologiques permettant de les relier et de permettre les déplacements des espèces entre ces réservoirs :



*Réservoirs de biodiversité* : espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée ; ce sont principalement les espaces protégés ou inventoriés/reconnus, ainsi que tout ou partie de certains cours d'eau et zones humides.

*Zones tampons* : espaces de transition permettant d'assurer tout ou partie du cycle de vie des espèces autour de réservoirs de biodiversité. Cette notion n'a pas été traduite dans la réglementation.

*Corridors écologiques* : milieux favorables pour le déplacement de la biodiversité entre des réservoirs de biodiversité. Ils peuvent être paysagers (en mosaïque de milieux), discontinus (en « pas-japonais »), ou linéaires (haies, cours d'eau).

*Continuités écologiques* : c'est l'ensemble connecté de réservoirs de biodiversité et de corridors.

*Lisières (ou écotone)* : Zone de limite entre deux milieux, lieux privilégiés d'échanges et riches en espèces.

## Schéma régional de cohérence écologique de la région Centre

Ces continuités fonctionnent ensemble, mais sont distinguées dans le Schéma régional de cohérence écologique en 10 catégories ou «sous-trame»:

- Pelouses et lisières sèches sur sol calcaires,
- Pelouses et landes sèches à humides sur sols acides,
- milieux prairiaux,
- bocage et autres structures ligneuses linéaires,
- boisements humides, sur sols acides et sols calcaires, tous 3 réunis en milieux boisés
- milieux humides,
- cours d'eau.

Parmi ces sous-frames, 10 sont prioritaires :

- les pelouses et lisières sèches sur sols calcaires
- les pelouses et landes sèches à humides sur sols acides
- les milieux prairiaux
- les milieux humides (non boisés)

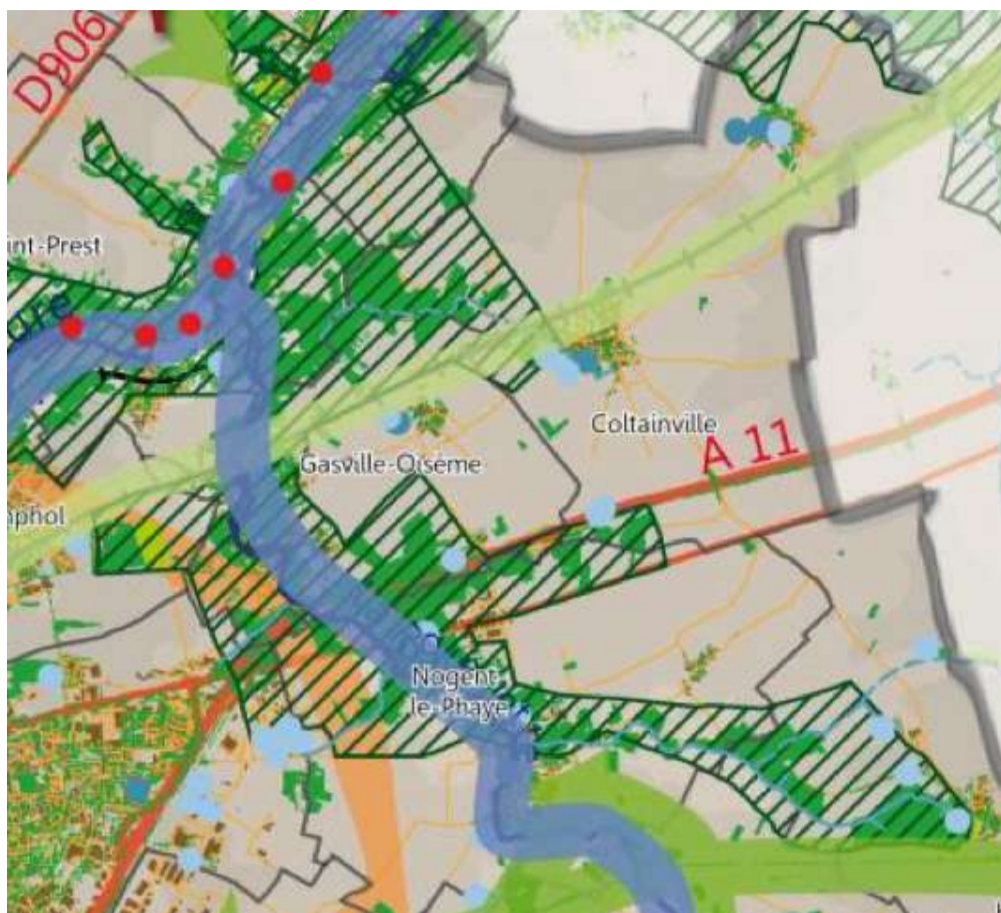
Dans le schéma, des réservoirs de biodiversité ont été identifiés selon le niveau de protection et d'identification ainsi que des inventaires de flore.

La commune n'est concernée par aucun corridor écologique ou réservoir de biodiversité recensé au niveau régional. Il n'y a dans le Schéma régional voisin d'Île-de-France aucun enjeu répertorié à proximité directe.

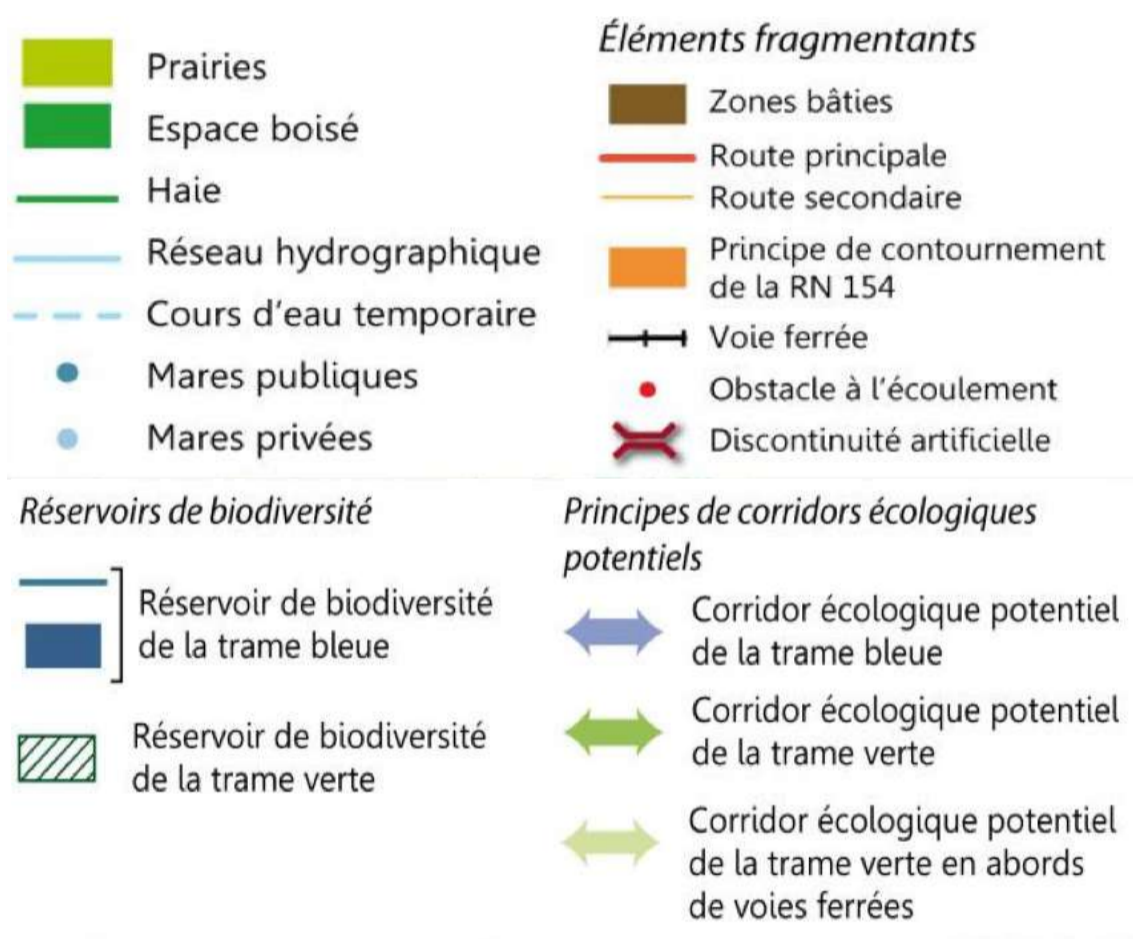
Extrait des préconisations du SRCE qui concernent le PLU de Coltainville

Toutefois le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la nappe de Beauce identifie des enveloppes à forte probabilité de présence de zones humides.

## Le plan vert de Chartres Métropole



La politique trame verte et bleue extrait du plan vert de Chartres métropole (Even conseil)



### Enjeux concernant la biodiversité

La limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Comment densifier sans réduire les éléments de continuités écologiques intrinsèques au patrimoine bâti ancien?  
Comment favoriser les relais dans les jardins des constructions neuves?

Autres enjeux dépassant le cadre du Plu et donc non traités par cet outil: la gestion raisonnée en zone agricole et la gestion des sols, de la fertilisation, la gestion des bords de routes et notamment l'aménagement des traversées d'autoroute.

### 3.3. L'identité communale

#### Le paysage

#### Le patrimoine bâti



L'Eglise Saint-Lubin, avec ses statues de bois du 16ème siècle



## Le patrimoine bâti agricole



## Le patrimoine naturel



**ASSOCIATION de RECHERCHES HISTORIQUES de SOULAIRES**  
34, Grande Rue – 28130 – Soulaire  
Courriel : arhsoulaire.orange.fr



Coltainville – Les Tuillots  
Emprise des fouilles sur les thermes de la villa gallo romaine



## Les formes urbaines



Analyse de la densité urbaine	1	2	3	4
Type de forme urbaine	Centre bourg traditionnel	Résidentiel peu structuré	Lotissement ordonnancé	Extension linéaire
Densité (logements/ha)	24	6	17	11
Superficie privative moyenne (m <sup>2</sup> )	473	1278	602	899
Emprise au sol du bâti moyenne	29,6%	6,7%	16,3%	9,8%
% espace public	13,7	16,9	18,1	9,8

### À retenir :

- Le bourg ancien : implantation à l'alignement (murs, façades, pignon, cœurs d'îlots généreux)
- Les lotissements : implantation en recul par rapport à la voie, des implantations très homogènes, des cœurs d'îlots mais moins généreux.

Sec- teur	Type de forme ur- baine	Photo aérienne	photo de la rue	Densité de constructions	Organisation de la voirie	Caracté- ristiques du parcellaire	Limite espaces pu- blic/privé	Implantation du bâti par rapport à la voie		Implantation du bâti par aux limites séparatives		Hau- teur des construc- tions	Toitures		Traite- ment des façades
								alignement	recul	conti- güité	retrait		Maté- riaux	Pentes	
1	Centre bourg tra- ditionnel			24 logements/ ha	Village rue Voies connectées	parcelles fragmentées générant des cœurs d'îlots	bâti en limite de propriété Murs tradi- tionnels	oui	Oui pour le bâti annexe	oui	peu fré- quent	R ou R+1	tuile plate petit moule  Ardoises	Encadre- ment des ouvertures en brique, enduit couleur locale (terre)	
2	Résidentiel peu struc- turé			6 logements/ha	Voie linéaire	Parcelles en 1er, 2e voire 3e rideau	Clôtures diverses (souvent grillage, muret...)	non	oui	non	oui	R ou R+C	tuile mé- canique	Enduit très clair	
3	lotisse- ment or- donné			17 logements/ ha	Organisation en boucle Quelques impasses	parcelles, plutôt rec- tangulaires et homo- gènes	muret bas et clôture (grande disparité)	non	oui	non	majo- ritaire	R ou R+C	tuile mé- canique	Enduit très clair	
4	extension linéaire			11 logements/ ha	Voie linéaire et contre-al- lée	parcelles en lanières	grande di- versité: mur, muret, mu- ret+ clôture, clôture	non	oui	Moi- fié	moitié	R ou R+C	tuile mé- canique	Enduit clair, mais se rap- prochant des teintes tradi- tion- nelles	

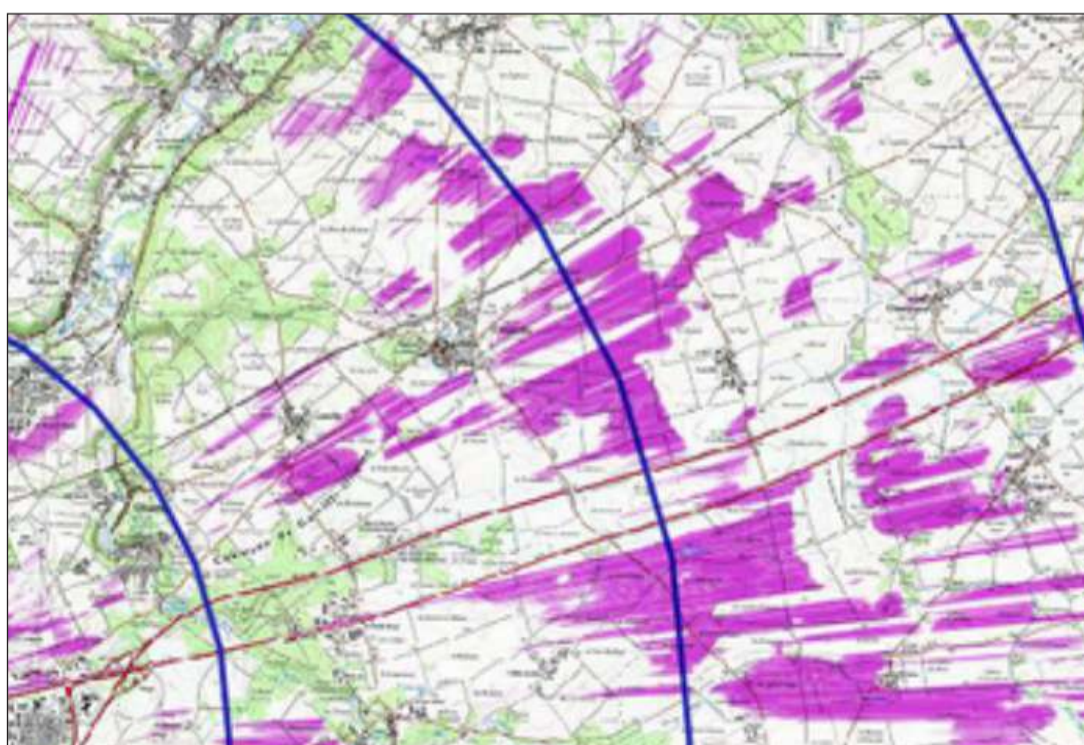
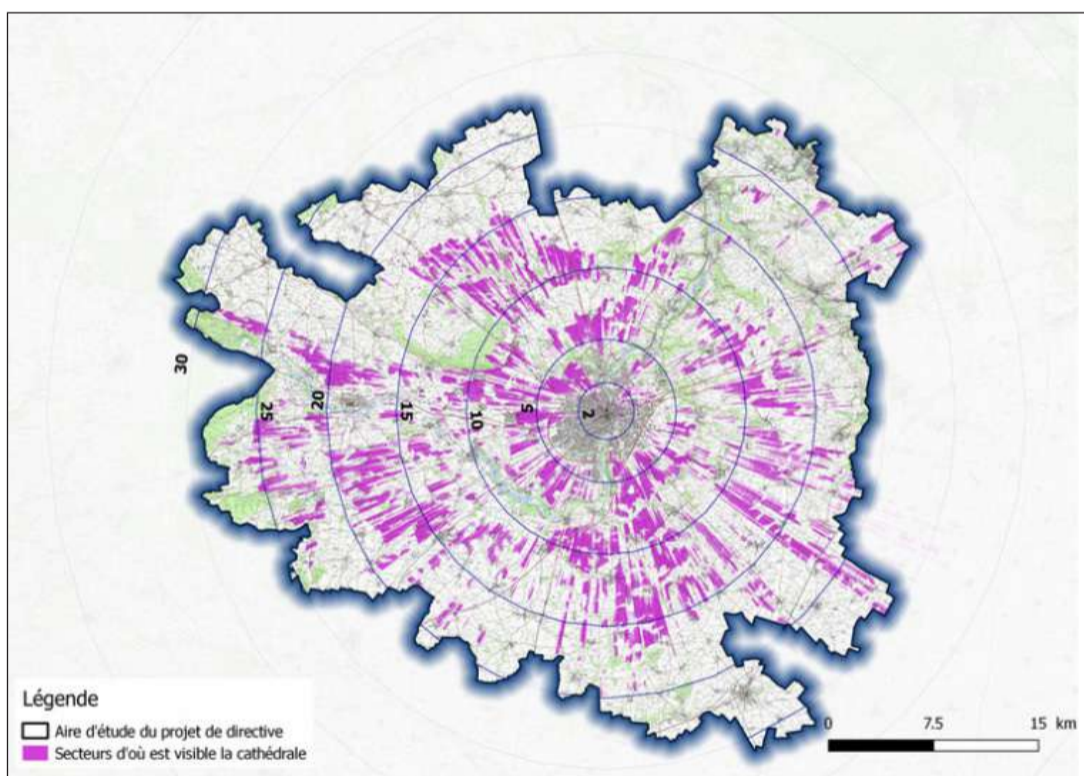
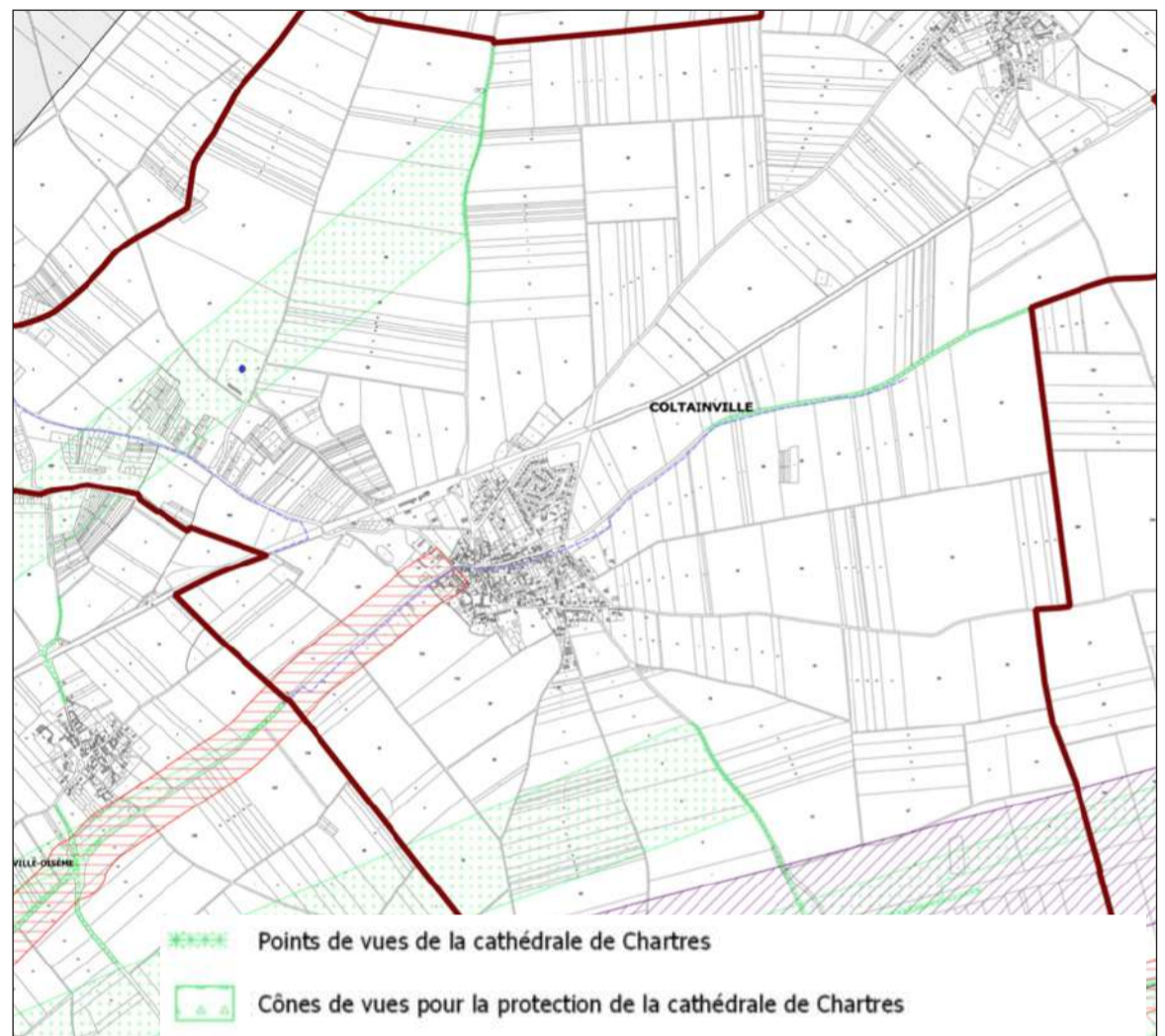


## Les vues sur la Cathédrale Notre-Dame de Chartres

L'enjeu patrimonial suscité par les vues de la cathédrale Notre-Dame de Chartres ont conduit entre 1997 et 2004, à la création d'une directive paysagère, outils de protection issu de la loi du 8 janvier 1993 sur la préservation des paysages. Cette étude non-approuvée a permis de poser des bases de réflexion qui, en 2017, ont été réexploitées dans la construction d'une directive paysagère sur la protection des vues à courte, moyenne et longue distance est engagée avec les collectivités concernées.

Tant que cette dernière n'est pas opposable, les cônes de vue ci-contre doivent être pris en compte.

Cette nouvelle directive toujours en cours d'élaboration identifie deux catégories de vues : majeures et secondaire.



La directive pourrait essentiellement se limiter à une carte prescrivant:

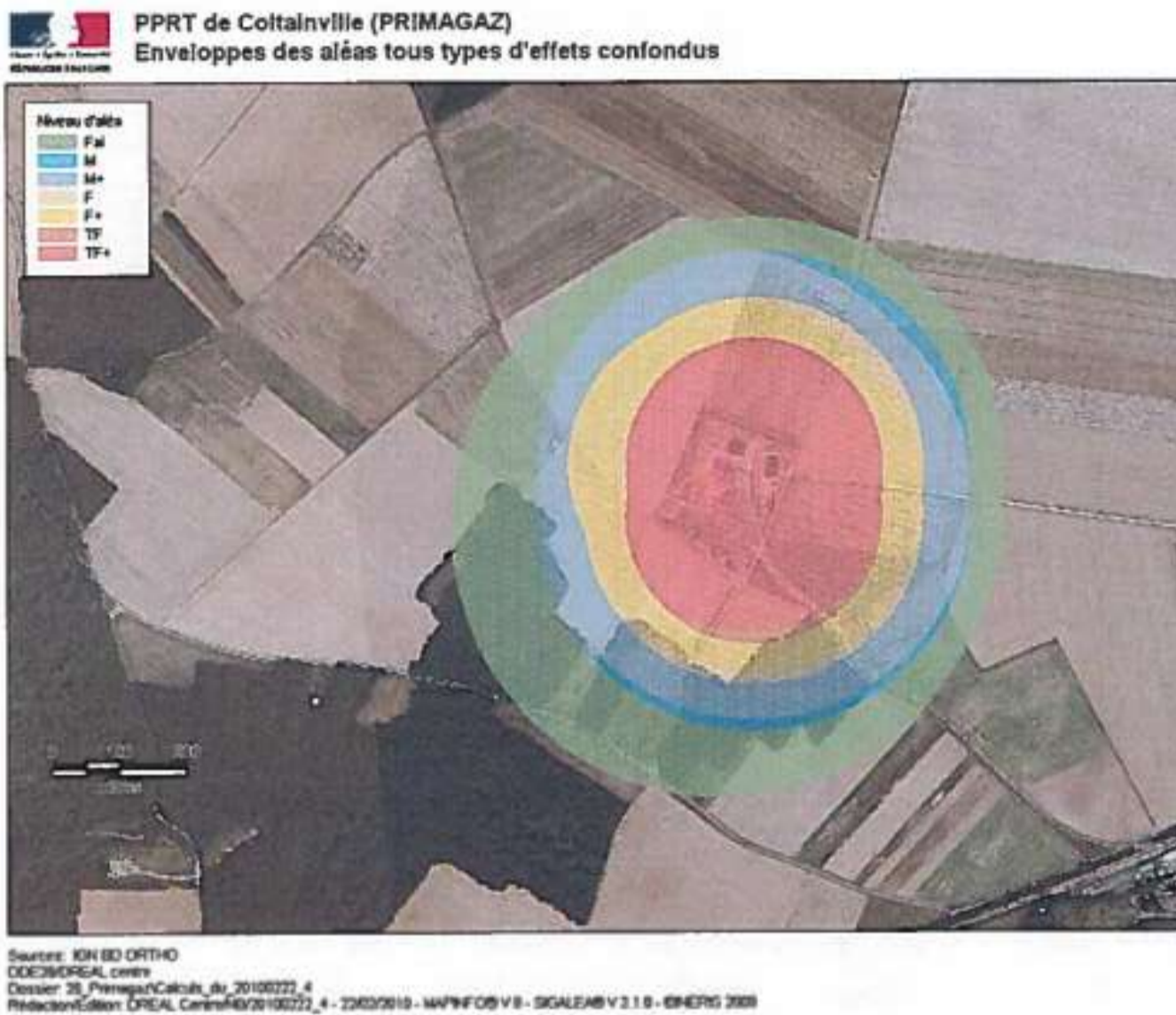
- Une zone d'exclusion des ouvrages de grande hauteur
- Des secteurs de visibilité à préserver, à partir desquels on voit la cathédrale (constructions et superstructures non possibles)
- Des zones à plafond de constructibilité et de plantation, afin de ne pas engendrer d'obstacles à des vues plus lointaines

L'approbation de la Directive est prévue prochainement. Pour le moment aucun secteur bâti de Coltainville n'offre de vues sur la cathédrale. Si tel avait été le cas, le Plu ne prévoit pas de zone à urbaniser et favorise une intensification du tissu avec une bonne intégration dans l'existant, l'impact sur les vues serait par conséquent minime.

# 3.4. Risques et nuisances

## Le risque technologique

Compagnie de gaz de pétrole **Primagaz** implantée à Coltainville, Seveso, seuil bas.

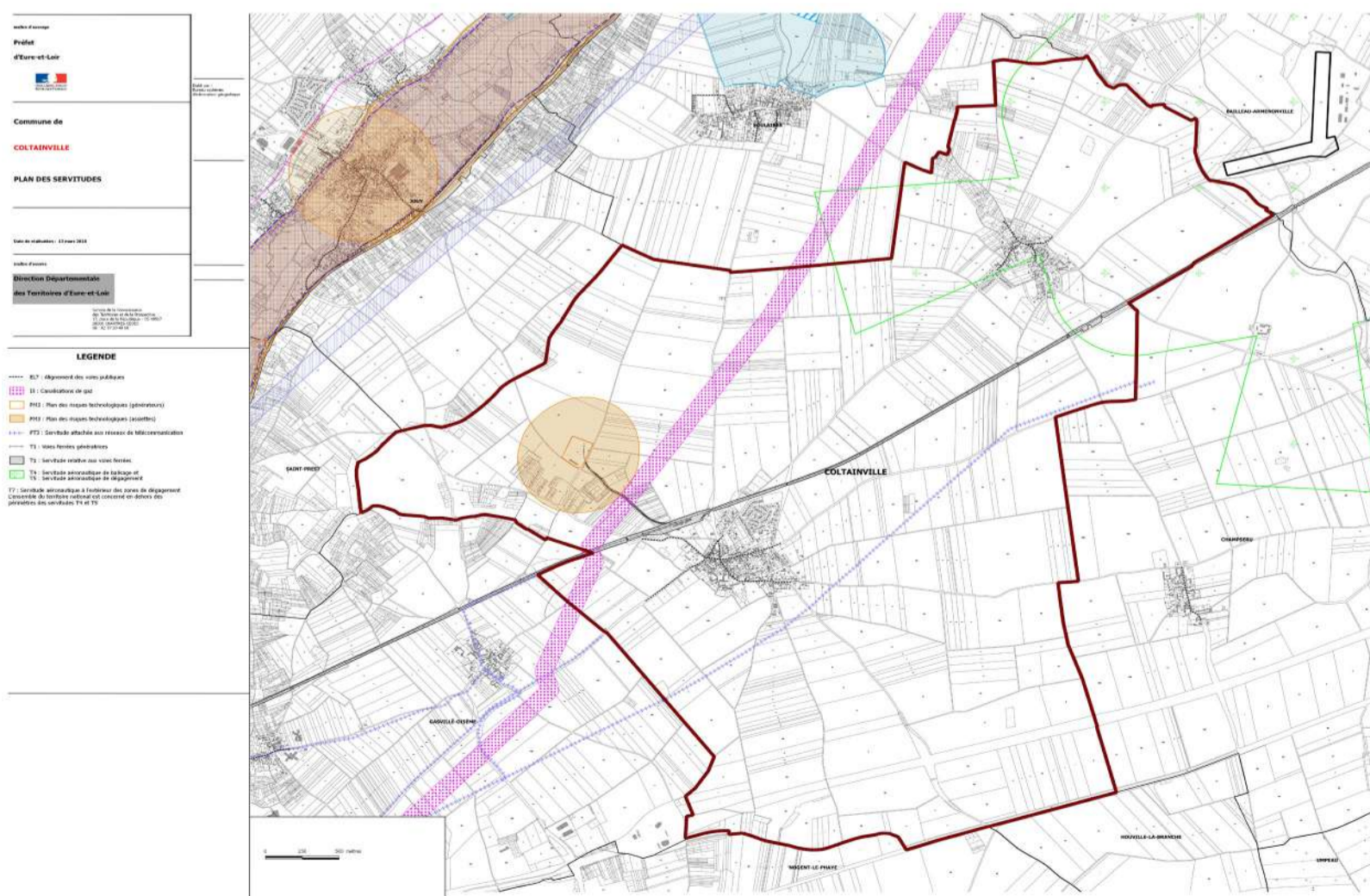


Le site exploité par Primagaz fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques. Ce plan vaut servitude d'utilité publique au sens de l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

Figure 4 : Caractérisation des aléas tous types d'effets confondus du PPRT de PRIMAGAZ Coltainville

Le **sil** fait également partie des installations pouvant présenter un risque industriel.

La pièce 5 du dossier relative aux servitudes d'utilité publiques fait état d'autres risques, notamment la traversée du territoire par une **canalisation de transport de gaz** exploitée par GRT Gaz faisant l'objet d'une servitude I3.



## Inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS)

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
CEN2800895	Entreprise Bernard PREVOST		17 rue Saint Serge	COLTAINVILLE	V89.03Z	En activité	Pas de géolocalisation
CEN2800896	Sté des encres G. et P. BRANCHER Frères		Parc de Javersy	COLTAINVILLE	C20.12Z	Activité terminée	Centroïde
CEN2800897	Cie des Gaz de Pétrole PRIMAGAZ		55 rue Gare de la et CD 134 aux Ouches	COLTAINVILLE	V89.03Z V89.07Z	Activité terminée	Centroïde

**Basol, base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.**

Aucun site n'est recensé à Coltainville.