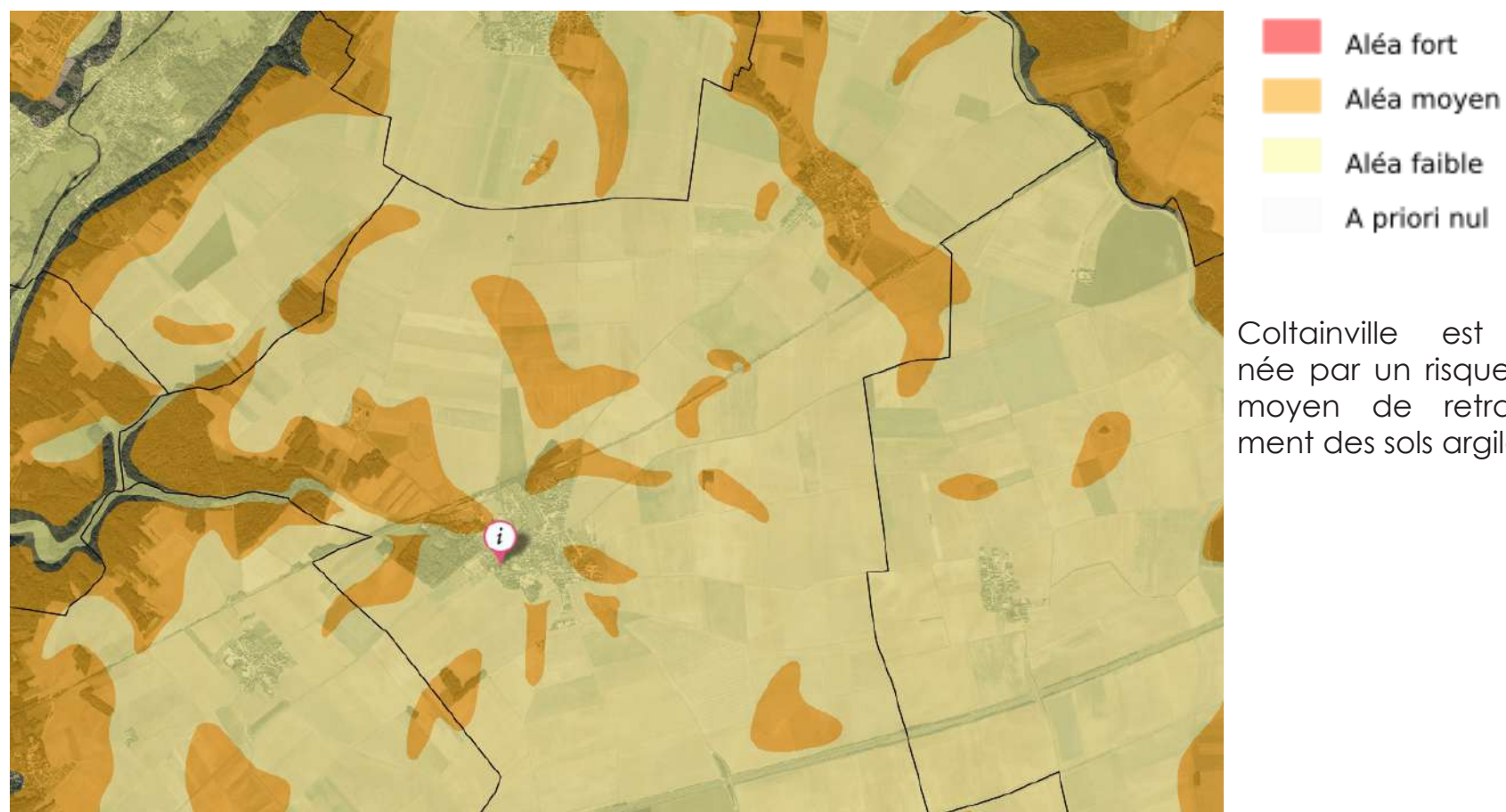


Le risque naturel

Retrait-gonflements des sols argileux



Coltainville est concernée par un risque faible à moyen de retrait-gonflement des sols argileux.

Les marnières

Coltainville est concernée par des marnières non localisées au bureau de recherches géologiques et minières (Brgm). Le règlement écrit expose les conditions particulières s'appliquant aux terrains compris dans le périmètre de ces cavités souterraines.



QUATRIÈME PARTIE

Justification du projet de territoire

Rappel des enjeux

- Le renouvellement régulier de la population à long terme
- L'offre de logement pour pouvoir accueillir des jeunes et des retraités
- Le maintien de l'école
- L'identité communale passant par un bourg mieux marqué et le maintien des caractéristiques traditionnelles fortes des secteurs bâtis
- La connexion du lotissement des Ouches et de l'école au bourg historique
- La mobilisation du potentiel de logements mobilisables dans le tissu urbain existant
- La participation à la limitation des transports individuels
- L'activité agricole et notamment la prise en compte de la présence d'élevages dans le cœur de village

4.1 - Les motivations du projet d'aménagement et de développement durables

Les perspectives démographiques

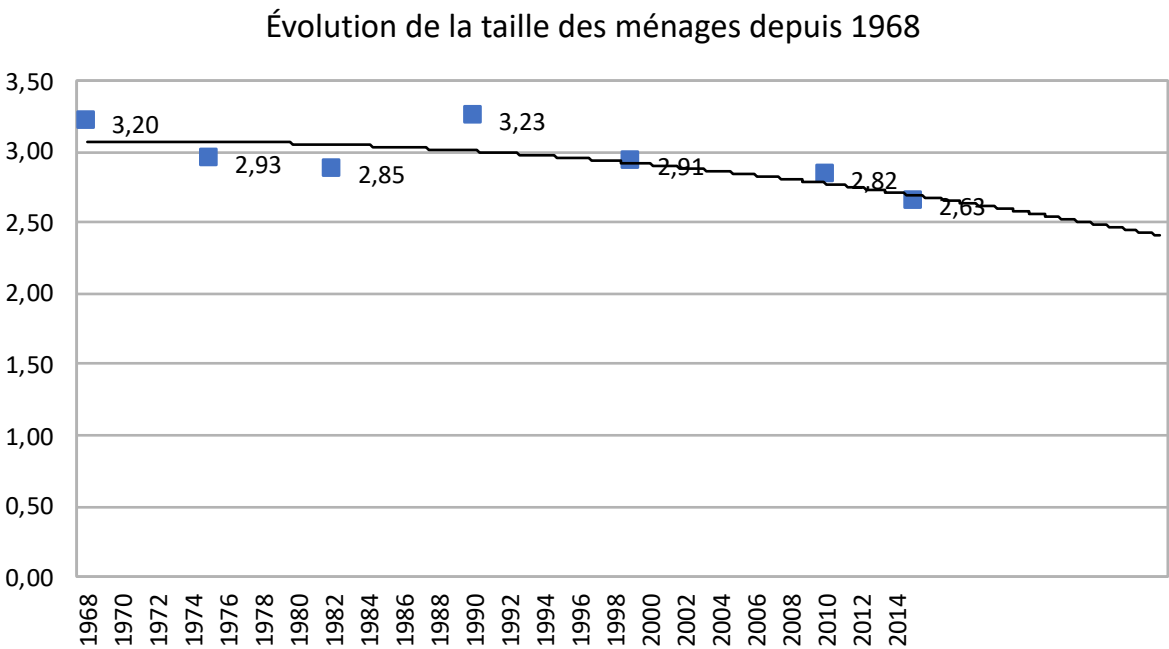
Coltainville comptait 883 habitants en 2015.

L'objectif du projet communal est d'atteindre un taux de croissance moyen annuel d'environ 0,9 % sur les dix prochaines années, soit une augmentation de population d'environ 80 habitants pour passer à un peu moins de 1000 habitants.

Cet objectif doit permettre de générer une croissance démographique raisonnable sans à coup pour pallier au vieillissement structurel et pour maintenir l'école.

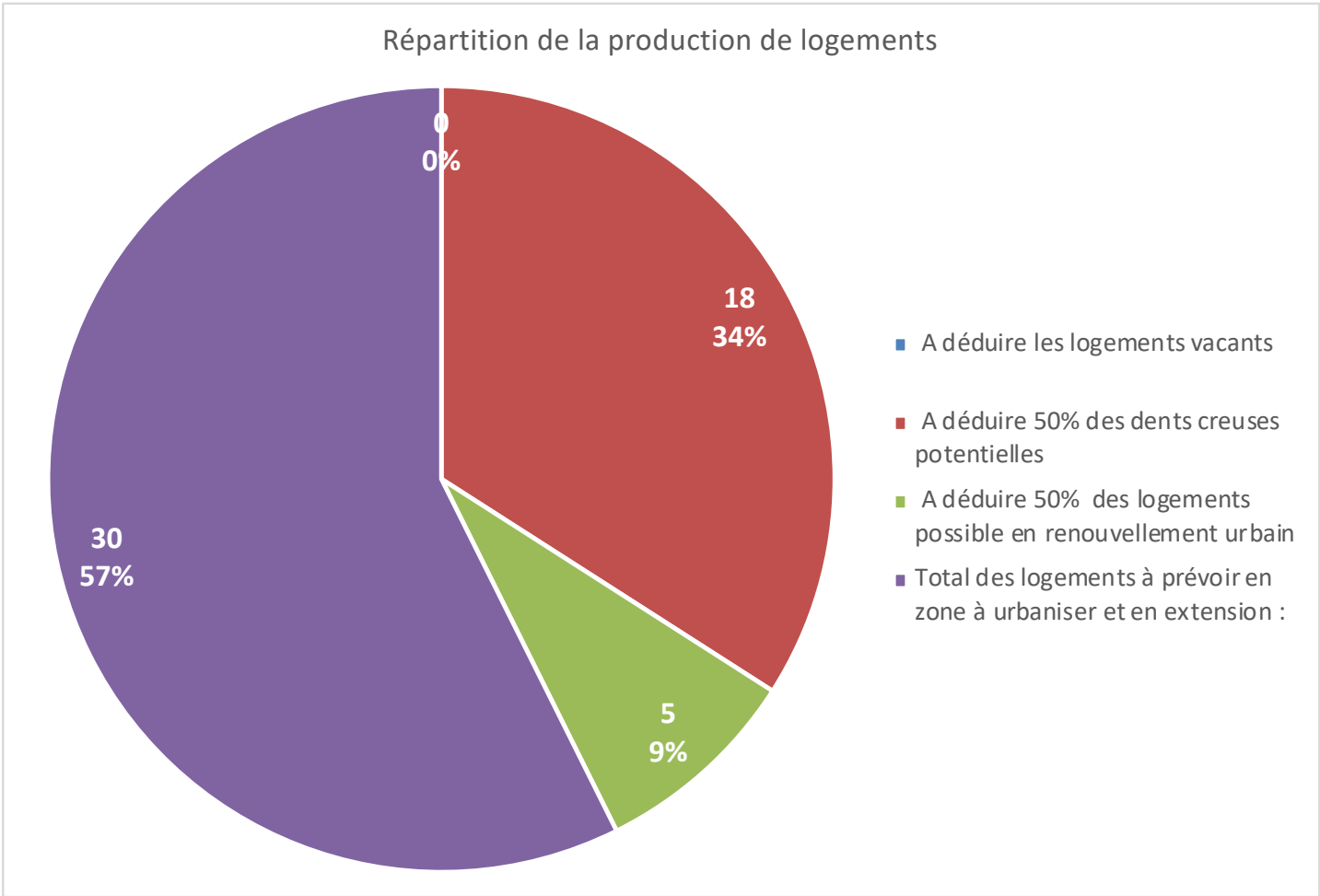
	Population totale	Habitants supplémentaires
N	882	
N+1	890	8
N+2	898	16
N+3	906	24
N+4	914	32
N+5	922	40
N+6	931	49
N+7	939	57
N+8	948	66
N+9	956	74
N+10	965	83
soit une augmentation de :		9,4%

Nous sommes également de moins en moins nombreux par ménage, ainsi, pour maintenir la population à son niveau actuel il faut prévoir une part de logements non négligeable. En effet il est prévu que le nombre de personnes par ménage passe de 2,63 à 2,49 personnes par ménage sur la durée de vie du Plu (voir le graphique ci-contre). Ce seul desserrement nécessite une vingtaine de logements.



Pour produire l'ensemble des logements nécessaire au projet communal, la priorité est donnée à la mobilisation du potentiel de logements dans le tissu bâti existant. Ainsi il est prévu de produire plus de 40 % des logements qui seront produits dans le tissu bâti existant.

Ce potentiel n'étant pas suffisant, une trentaine de logements sera produite par extension du tissu bâti existant.



Les perspectives économiques

En matière de développement économique, le projet de la commune vise à permettre l'implantation d'activités dans le tissu bâti existant sous condition de compatibilité avec l'environnement habité, et ceux pour permettre aux entrepreneurs de tester des activités sans avoir pour seule possibilité l'implantation dans une zone d'activité, une zone d'activité plutôt destinée à des activités de plus grande ampleur et dont la pérennité est assurée. Pour ces dernières, la commune prévoit de compléter la zone d'activité dans ses limites actuelles.

En matière d'activité agricole, le projet permet l'évolution des sites existants dans le tissu bâti actuel et de permettre d'implanter ou relocaliser des sites dans la zone agricole.

La politique d'équipements

Le projet de la commune est de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

Ainsi sont envisagés et traduits dans le Plu :

- la possibilité d'implanter un équipement destiné aux personnes âgées
- la volonté de créer une salle polyvalente adaptée au développement de la commune et aux exigences d'éloignement en matière de nuisances
- le maintien voire le développement des liaisons douces entre les hameaux, le bourg et la gare de Jouy.

4.2 - Justifications des orientations d'aménagement et de programmation

Le cœur du bourg

Cette orientation d'aménagement et de programmation vise :

- à renforcer l'importance du cœur de bourg pour y maintenir voire y développer des commerces et plus généralement des services en captant les importants flux de véhicules et en renforçant la facilité d'accès pour les habitants de la commune. Le maintien de la qualité du bâti traditionnel encadrant la place de la Liberté vise à renforcer le caractère traditionnel d'un espace dont on espère qu'il devienne LE centre du bourg.
- à améliorer l'intégration du lotissement des Ouches à l'ensemble du centre bourg et l'accessibilité du groupe scolaire pour les enfants du bourg historique en permettant des accès à travers le long front bâti continu de la rue de la République. La requalification de la rue de la République récemment terminée permet également de rendre les déplacements piétons plus sûrs et plus apaisés.
- améliorer l'entrée de bourg ouest

Enfin, les orientations et la programmation proposées pour l'urbanisation du cœur d'îlot visent à réguler la production de logements sur la durée de vie du Plu mais surtout de valoriser au mieux le potentiel de production de logements de ce cœur d'îlot et de l'organiser au mieux ce qui prendra du temps.

Secteur ouest

Cette orientation d'aménagement et de programmation vise à :

- renforcer le caractère traditionnel d'un des secteurs historiques de la commune, en préservant les murs d'enceinte traditionnels du château et des communs, et d'imposer l'implantation du bâti à l'alignement ;
- révéler la composition axée sur le château, marquée par les alignements de tilleuls dont l'état sanitaire nécessite un renouvellement ;
- maîtriser les vues sur la zone d'activité, c'est pourquoi le boisement situé à l'angle de la rue des Tilleuls et du chemin d'accès aux ateliers municipaux est préservé ;
- préserver la qualité de l'entrée de bourg, marquée par les boisements du parc du château et le mur d'enceinte traditionnel.

Frange Est

Cette orientation d'aménagement vise globalement à améliorer l'entrée Est du bourg en arrivant de Champseru en profitant de la possibilité laissée par le Plu d'édifier 2 constructions dans ce secteur. Actuellement cette frange est concernée par des fonds de jardins, qui peuvent parfois ne pas être très valorisant.

Salle des fêtes

Les salles fêtes sont en général implantées à l'écart du bâti et donc, dans nos secteurs de plaine, à l'écart dans la plaine. Il faut donc assurer l'intégration paysagère de ces équipements.

Cette orientation d'aménagement et de programmation permettra d'intégrer cet équipement dans un paysage de plaine, en s'appuyant sur le bâti et les boisements du bourg en arrivant du sud et en s'appuyant sur les bosquet lointains en arrivant de Champseru.

L'entrée nord du bourg

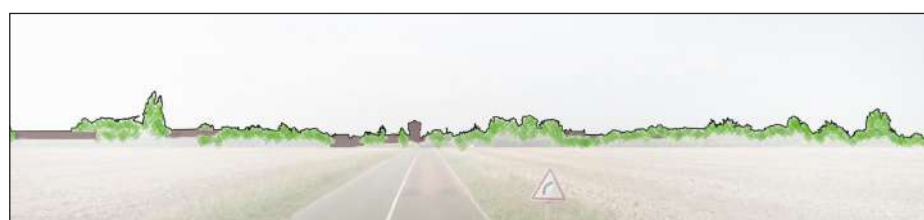
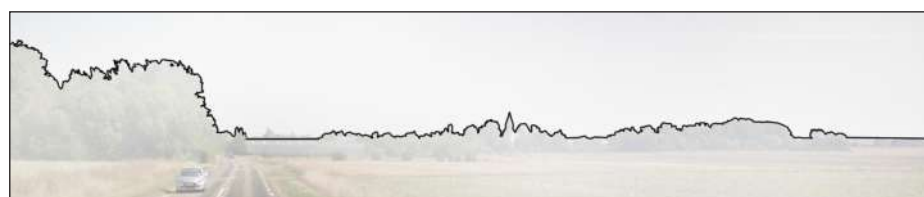
Cette orientation d'aménagement et de programmation vise globalement à améliorer l'entrée nord du bourg en arrivant de Soulaire :

- mieux intégrer les silos qui marquent cette frange en arrivant de Soulaire par une préservation de la végétation existante voire son renforcement
- Préserver les vues sur l'église et le château en apaisant les vues plongeantes sur les bâtiments à usage d'activité marquant cette entrée de bourg
- limiter les vues plongeantes sur les jardins des pavillons implantés en contrebas du talus du pont enjambant la voie de chemin de fer.

Les franges du bourg et de Senainville

Coltainville est notamment marquée par des secteurs bâtis (le bourg et Senainville) dont la silhouette s'intègre particulièrement bien dans les lignes tendues du paysage.

Cela est notamment dû par la présence de boisements et fonds de jardins qui constituent des transitions entre la plaine agricole et les secteurs bâtis. Ces ensembles végétaux méritent donc d'être préservés dans la mesure du possible.



Les circulations douces

Coltainville bénéficie d'un réseau de chemin qui permet :

- la promenade
- la liaison entre Senainville et le bourg
- l'accès à la gare de Jouy qui permet d'aller à Paris en transports en commun.

Les orientations d'aménagement permettent de préserver les continuités de chemins qui répondent aux usages ci-dessous ou de les compléter pour les améliorer, notamment en entrée du bourg de Coltainville en arrivant de Chartres pour finir l'aménagement d'une liaison douce interrompue par le conseil départemental.

4.3 - Justification de la traduction spatiale du projet

4.3.1 – Justifications de la nécessité de consommer de l’espace pour le logement

Le tableau ci-dessous indique qu'une cinquantaine de logements est nécessaire, une vingtaine pour le seul maintien de la population actuelle (point mort démographique) et une trentaine pour l'accueil de nouveaux habitants.

Une fois déduits les 23 logements mobilisables dans le tissu bâti actuel, une trentaine de logements sont donc à prévoir en extension du tissu bâti existant.

Pour favoriser la modération de consommation d'espace, la densité minimum de logements pour les opérations d'aménagement d'ensemble en extension a été fixée à 15 logements par hectare.

Au maximum il faut donc prévoir environ 2 hectares pour atteindre les objectifs de croissance démographique.

Logements nécessaires au maintien du <u>point mort démographique</u> :	19
Logements nécessaires à la <u>croissance</u> : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	33
A déduire les logements vacants	0
A déduire 50% des dents creuses potentielles	18
A déduire 50% des logements possible en renouvellement urbain	5
Total des logements à prévoir en zone à urbaniser et en extension :	30
soit (pou 15 logements à l'hectare) une superficie en extension de	2,00 ha

Le «4.3.3-justification de la modération de consommation d’espace et d’étalement urbain» fait état des secteurs retenus.

4.3.2 – Justifications de la nécessité de consommer de l’espace pour l’activité économique

La commune dispose de deux secteurs dédiés, la zone d'activité nord aux alentours du silo et la zone sud.

Ces deux zones d'activités n'offrent quasiment plus de possibilité d'implantation. Les capacités d'accueil, bien que limitées, sont suffisantes pour la commune, d'autant que Chartres Métropole propose des zones d'activités actuelles et futures dans l'agglomération toute proche.

L'activité économique ne nécessite donc pas de mobiliser des espaces en extension.

Enfin, le territoire communal accueille une importante installation gazière qui induit des périmètres de sécurité. Elle est implantée depuis plusieurs décennies à plusieurs centaines de mètres au nord-ouest du bourg, le Plu prend en compte les spécificités de ce site industriel.

4.3.3 – Justifications de la nécessité de consommer de l'espace pour les équipements collectifs

Pour permettre la relocalisation de l'actuelle salle des fêtes qui nécessite d'être renouvelée et dont la présence en centre bourg peut générer des nuisances, le plu traduit la volonté des élus de se doter d'une salle polyvalente moderne et dont la localisation permet de limiter les potentielles nuisances.

Ainsi 2900m² sont destinés à ce futur équipement.

En outre, la politique d'équipement de la commune consiste également à répondre aux besoins des habitants par le maintien des services de proximité. La collectivité souhaite développer les équipements destinés notamment aux aînés afin de mieux répondre à leurs attentes. De tels équipements pourront vraisemblablement être créés dans du bâti existant, ne nécessitant ainsi aucune extension du tissu bâti.

Enfin le zonage prend bien évidemment en compte l'actuel stade de football.

Cette politique s'appuie aussi sur la création d'emplacements réservés dont la description et la justification figurent au 4.3.3-*Les emplacements réservés*.

4.3.3 – justification de la modération de consommation d'espace et d'étalement urbain

Pour mémoire, de 2002 à 2012, dernière décennie analysée pour la consommation d'espace, 4,8 hectares ont été consommés pour produire 42 logements correspondant à une densité moyenne d'environ 9 logements par hectares.

Une densité renforcée

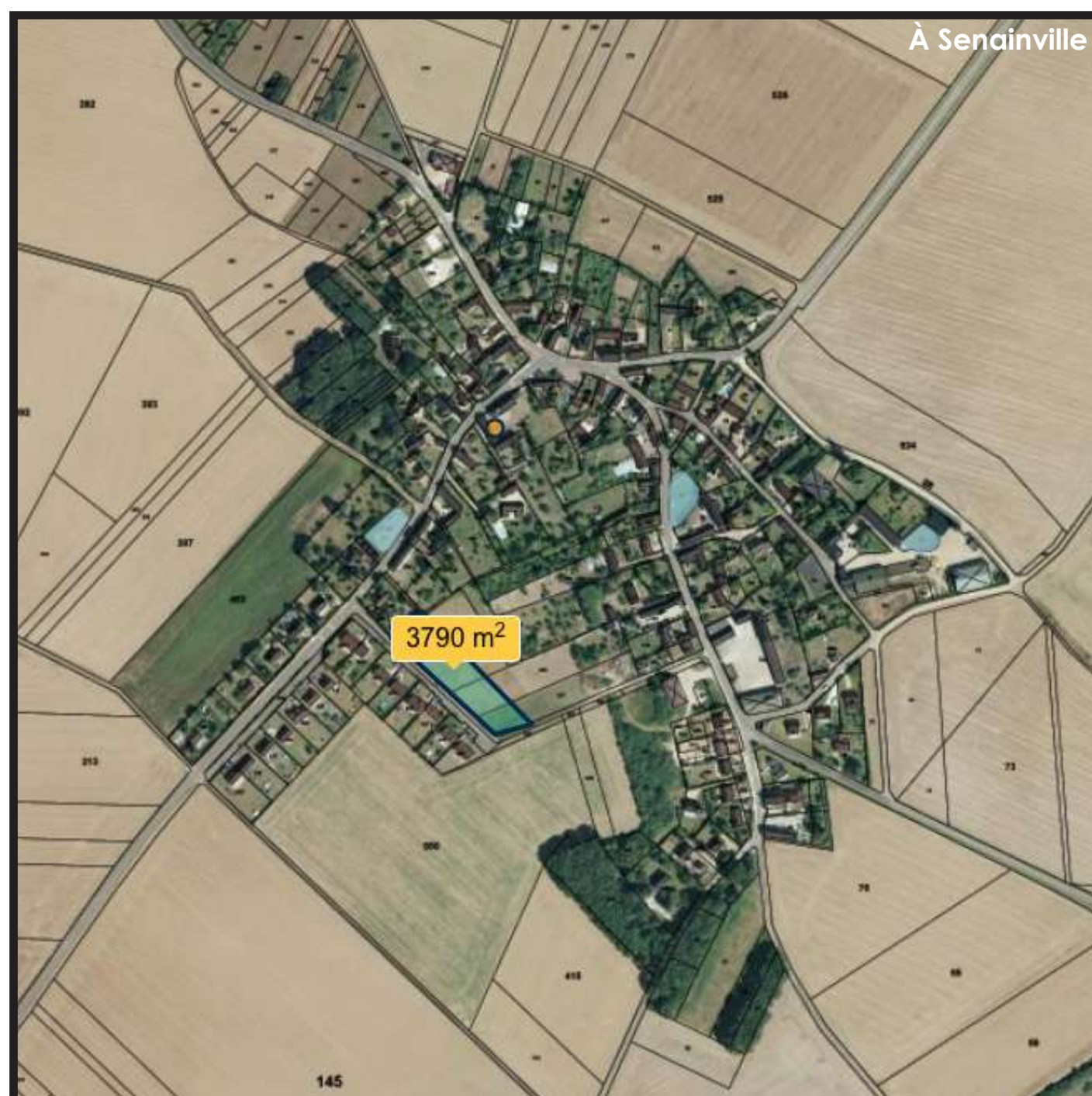
Pour respecter l'objectif de modération de la consommation d'espace et l'inscrire de manière forte, le projet d'aménagement et de développement durables prévoit que dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la densité minimum de logements soit de 15 logements par hectare soit une augmentation de 67 % de la densité moyenne, l'effort est notable.

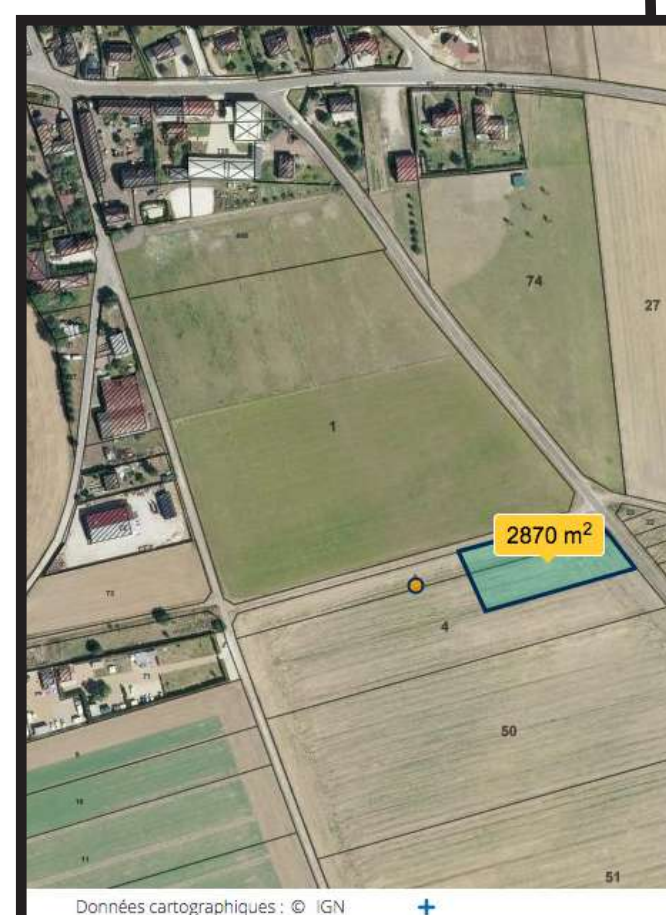
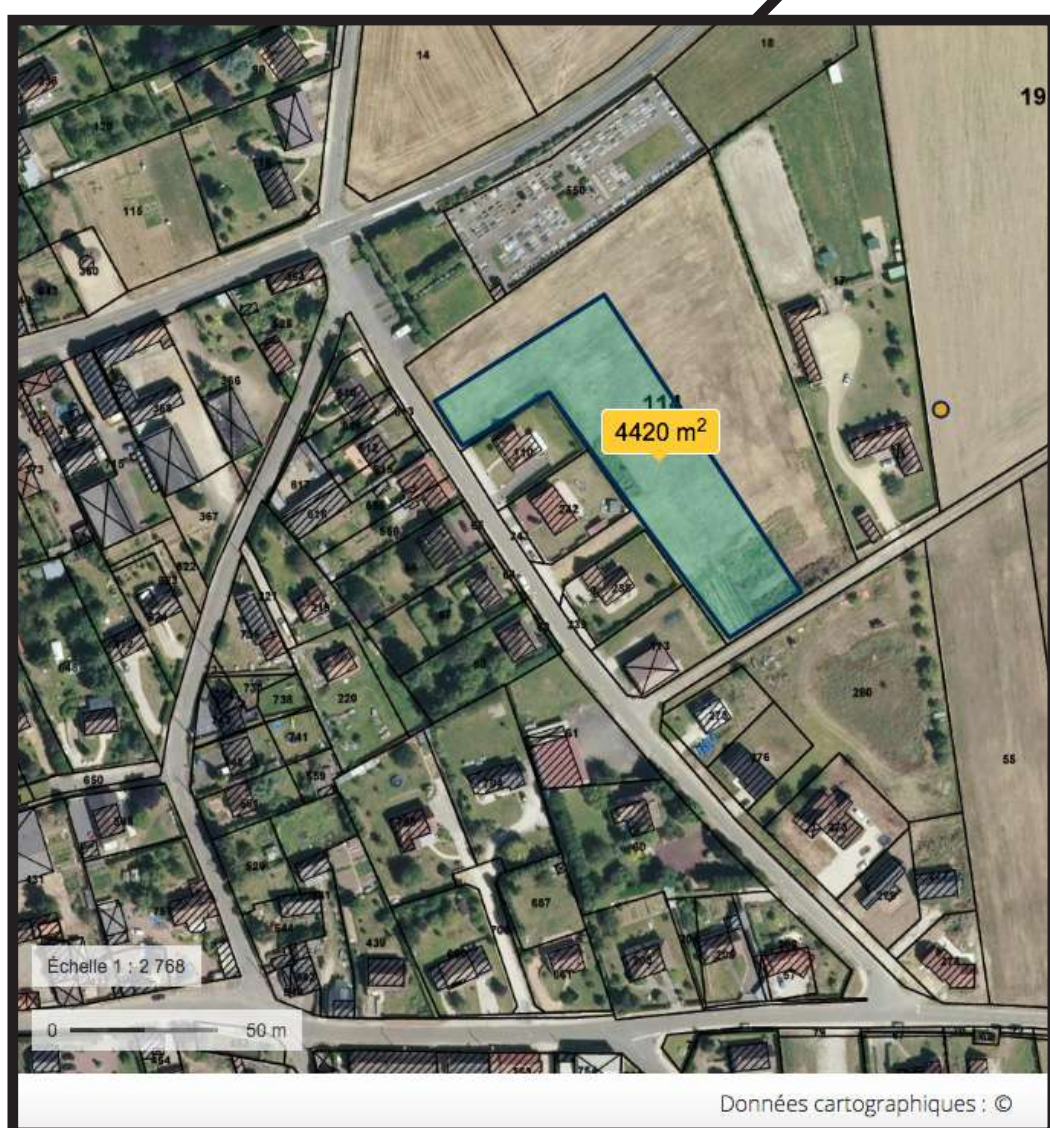
Moins d'espaces consommés

Ci-dessous figurent les espaces consommés et leur nature.

Au total le Plu consomme 2,35ha à comparer aux 4,8 hectares consommés de 2002 à 2012 soit 56% de moins que ce qui a été consommé de 2002 à 2012.

Pour le logement, la consommation est d'environ 2hectares.





4.4 – Justifications des prescriptions figurant au plan de zonage

4.4.1 – Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, le plan local d'urbanisme comporte désormais des zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », une zone agricole désignée par l'indice « A » et des zones naturelles désignées par l'indice « N ».

Le territoire communal est ainsi couvert par :

Les zones urbaines (ou U) que sont les zones Ua, Ub, Uj, Ul et Ux .

La zone **Ua** recouvre les parties du territoire communal constituant l'habitat ancien du village et des hameaux.

La zone **Ub** recouvre les parties du territoire communal constituant la zone urbaine périphérique du bourg et des hameaux

La zone **Uj** recouvre les parties du territoire communal destinées aux parcs, jardins et vergers

La zone **Ul** recouvre les parties du territoire communal destinées aux équipements publics

La zone **Ux** destinée aux activités économiques

La **zone à urbaniser** destinée aux loisirs et aux équipements collectifs désignée par l'indice **1AU**

La zone agricole, qui est la zone **A**

La zone naturelle, soit la zone **N**

4.4.2 - Le repérage des éléments au titre des articles L.151-19 et L.151- 23

Le code de l'urbanisme permet de repérer les éléments paysagers et architecturaux les plus remarquables. Des prescriptions particulières les concernant figurent au règlement pour en assurer la sauvegarde ou au minimum le maintien de leur fonction. Il précise quelles conditions générales s'appliquent pour porter des modifications à ces éléments repérés qu'ils soient bâtis ou végétaux.

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19: Éléments architecturaux

Les bâtiments qui présentent un caractère patrimonial et/ou sont représentatifs de l'identité et/ou qui sont situés dans des endroits stratégiques, ont été repérés car ils constituent l'identité d'un patrimoine lié à l'histoire et à la culture de cette région. Ces bâtiments repérés sont constitutifs du patrimoine rural en campagne.

En l'occurrence, ont été repérés au titre de l'article L.151-19,

- les murs de traditionnels situés dans des secteurs particulièrement visibles ou accompagnant des éléments patrimoniaux également remarquables
- les éléments patrimoniaux accompagnant l'église, notamment le corps de ferme voisin et les bâtiments dont les toitures sont en co-visibilité avec le clocher
- des bâtiments particuliers et traditionnels marquant des secteurs à enjeux tels que les carrefours, les vues en perspectives
- les porches des sites agricoles traditionnels qui participent notablement à l'identité agricole de la commune...

Éléments repérés au titre de l'article L.151-23: ensembles paysagers

Les éléments paysagers qui permettent de participer au maintien des continuités écologiques, à l'identité communale sont repérés pour assurer leur pérennité ou leur renouvellement.

À Coltainville, ont ainsi été repérés:

- les alignements de tilleuls qui rappellent la composition axée sur le château,
- des boisements bordant des voies de circulation et qui participent à atténuer la présence de certains bâtiments industriels
- des boisements permettant l'intégration paysagère du bourg et de Senainville dans le paysage ;
- les mares pour leur rôle de réservoir de biodiversité et leur participation à l'identité locale.

4.3.3 - Les emplacements réservés

N°	Designation	Superficie	Bénéficiaire	Justification
1	Création d'un espace tampon avec le cimetière	1 860 m ²	Commune	Des logements sont prévus dans la continuité sud du cimetière pour valoriser des espaces permettant de densifier le tissu bâti existant. Cet espace permettra de ne pas accolier directement les espaces habités au cimetière
2	Aménagement d'un coeur de village	600 m ²	Commune	Dans la continuité de l'aménagement de la rue de la République, la place de la liberté doit être agrandie pour : - être plus à l'échelle du bourg - mieux marquer le centre bourg - inciter les automobilistes à s'arrêter dans les commerces actuel et futurs
3	Élargissement de la voirie	370 m ²	Commune	Améliorer l'accès à la zone d'activité de la commune dans un secteur qui devrait, à priori, connaître des mutations.
4	Aménagement d'une liaison douce	606 m ²	Commune	Le conseil départemental avait commencé à aménager un cheminement piéton pour accéder au réseau de chemins de promenade du nord ouest du bourg. Pour ce faire, du foncier privé avait été cédé à titre gratuit. Pour des raisons difficilement compréhensibles, cet aménagement n'a jamais été terminé ce qui oblige la commune à le terminer. Pour ce faire, il faut acquérir du foncier.

4.3.4 - Les espaces boisés classés

L'ensemble des boisements répondant aux caractéristiques suivantes ont été repérés comme espaces boisés classés :

- les boisements participant à des massifs boisés continus dont la superficie totale est inférieure à 4 hectares, en effet pour ceux ne répondant pas à ces caractéristiques, le régime forestier assure leur pérennité
- les boisements participant à maintenir la très bonne intégration paysagère du bourg et de Senainville dans les lignes tendues du paysage de plaine
- Les boisements participant au maintien de la biodiversité notamment aux trames verte ;
- les bosquets et boisements structurant le paysage de plaine ;
- les boisements constituant des réserves cynégétiques.

4.5 – Justifications des dispositions du règlement

4.5.1 - Justifications des dispositions favorisant la densification des zones urbaines ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

La consommation d'espace est aussi limitée par les dispositions favorisant la densification des zones urbaines : avec notamment la mise en place d'opérations de renouvellement urbain ou la mobilisation de terrains à l'intérieur du tissu bâti existant.

Ainsi les orientations d'aménagement et de programmation permettent de valoriser le potentiel du bâti existant pour produire des logements ou développer les équipements collectifs.

Les prescriptions du règlement favorisant la densification des zones urbaines ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers figurent dans la partie suivante « 4.4.2- Justification des prescriptions figurant au règlement » et qui traduisent l'orientation ou l'objectif suivant du Padd « modérer la consommation d'espace ».

4.5.2 - Justifications des prescriptions figurant au règlement

Aux dispositions générales

Cette partie précise également que « Les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone » traduisant les orientations du Padd en la matière, à savoir : « Organiser la densification du tissu bâti » et « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ». Cela participera à cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine.

Certaines mares ont été repérées comme participant à l'identité de la commune ou favorisant la biodiversité. Ainsi le règlement interdit leur comblement de manière évidente.

Le règlement fait état des zones humides à forte probabilité de présence pour lesquels les affouillements et exhaussements sont interdits.

Le règlement fait référence au plan de prévention des risques technologiques du site Primagaz, et à son règlement pour s'assurer de sa prise en compte.

Il est également prescrit les règles permettant de prendre de compte les périmètres de sécurité autour des cavités souterraines connues au moment de l'approbation du plu pour faire en sorte que si le risque est avéré, il soit pris en compte et si une étude ou des travaux permettent d'écarter ce risque, les prescriptions ne s'appliquent pas.

Desserte par les réseaux

Pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire le raccordement aux réseaux électriques et de télécommunication et leur enfouissement.

Cela traduit les orientations et objectifs du Padd suivants :

- Préserver le paysage beauceron
- Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels

En imposant des infrastructures et ouvrages pour le très haut débit, il s'agit de traduire l'orientation du Padd « Faciliter le développement économique sans porter atteinte à l'environnement, au paysage et à l'agriculture ».

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et occupations et utilisations du sol soumises à conditions

En **Ua et Ub**, seules les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère habité sont interdites. Des conditions sont énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité agricole et économique au sens large, de façon que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela d'une part pour préserver la tranquillité du bourg et des hameaux concernés et d'autre part pour traduire l'orientation du Padd :

- Favoriser le commerce de proximité
- Favoriser l'activité économique
- Maintenir les services en direction des personnes âgées
- Améliorer l'offre en équipements collectifs
- Modérer la consommation d'espace

En **Uj**, seules sont autorisées les constructions d'une faible surface de plancher cela pour préserver les fonds de jardins sans pour autant les figer totalement. Cela traduit les orientations et objectifs du Padd suivants :

- Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels
- Favoriser la biodiversité (les cœurs d'îlot des espaces bâtis)

En **Ui**, ces articles restreignent les occupations et utilisations du sol aux équipements collectifs au sens large. Cela traduit les orientations et objectifs du Padd suivants :

- Offrir des équipements et services répondant aux besoins des Coltainvillois

En **Ux**, ces articles limitent la constructibilité car il s'agit d'activités économiques qu'il convient de protéger des tiers ne fût-ce que pour permettre à terme une évolution facile où l'activité économique reste prioritaire.

Cela traduit les orientations et objectifs du Padd suivants :

- Favoriser l'activité économique

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi de façon à préserver l'activité agricole.

Cela traduit les orientations et objectifs du Padd suivants :

- Favoriser l'activité agricole
- Préserver le paysage beauceron
- Modérer la consommation d'espace

L'évolution du bâti non agricole et le changement de destination sont autorisés et assortis de conditions.

Cela traduit les orientations et objectifs du Padd suivants :

- Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels
- Valoriser le bâti agricole traditionnel
- Modérer la consommation d'espace

En **N** ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. Ainsi ne sont autorisés sous conditions, et cela afin de préserver la qualité de ce paysage beauceron fragile, que les constructions, installations et aménagements liés à la forêt, à l'entretien de la nature tout cela afin de préserver le cadre de vie.

Cela traduit les orientations et objectifs du Padd suivants :

- Préserver le paysage beauceron
- Favoriser la biodiversité
- Modérer la consommation d'espace

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En **Ua**, cet article permet l'implantation à l'alignement ou en recul ce qui permet de favoriser le caractère traditionnel du village mais offre également de la souplesse puisque dans les centres du bourg et de Senainville, seules quelques dents creuses restent valorisables et il ne faut pas l'empêcher avec des règles trop strictes.

Le règlement impose que ces prescriptions s'imposent à chacun des lots issus d'une division pour qu'elles s'appliquent de manière fine sur l'ensemble des zones urbaines.

Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations suivantes du Padd :

- Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels
- Modérer la consommation d'espace [...] pour la production de logements [...] par:
 - la mobilisation du potentiel existant notamment dans certains bâtis agricoles :
 - les dents creuses

En **Ub**, cet article permet l'implantation à l'alignement ou en recul ce qui permet de respecter l'ordonnement originel des quartiers concernés mais offre également de la souplesse puisque dans ces quartiers, seules quelques dents creuses restent valorisables et il ne faut pas l'empêcher avec des règles trop strictes. Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations suivantes du Padd :

- Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels
- Modérer la consommation d'espace [...] pour la production de logements [...] par:

En **Ux**, par rapport aux routes départementales, l'implantation est imposée en recul, pour préserver une capacité d'élargissement des voies départementales concernées, et ce, en complément des emplacements réservés mitoyens ayant la même vocation d'élargissement du réseau.

Cela traduit les orientations et objectifs du Padd suivants :

- Améliorer l'organisation du bourg
- Favoriser l'activité économique

En **1AUI**, seules les occupations et utilisations du sol nécessaires aux loisirs et aux équipements collectifs.

En **A**, par rapport aux routes départementales, l'implantation est imposée en recul, pour préserver une capacité d'élargissement des voies départementales concernées.

Cela traduit les orientations et objectifs du Padd suivants :

- Améliorer l'organisation du bourg

Pour les zones susceptibles d'en accueillir, des souplesses sont accordées aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour permettre de tenir compte de leurs spécificités qui leur permettent utilement se distinguer.

Dans l'ensemble des zones concernées, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de modérer la consommation d'espace.

Dans l'ensemble des zones concernées, cet article permet (ou n'impose rien) des dispositions différentes pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, pour tenir compte du caractère spécifique de ces constructions à usage purement technique.

Implantation par rapport aux limites séparatives

En **Ua**, cet article permet l'implantation en contiguïté ou en recul des limites séparatives, ce qui permet de favoriser le caractère traditionnel du village mais offre également de la souplesse puisque dans les centres du bourg et de Senainville, seules quelques dents creuses restent valorisables et il ne faut pas l'empêcher avec des règles trop strictes. Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

- *Modérer la consommation d'espace [...] pour la production de logements [...] par :*
 - *la mobilisation du potentiel existant notamment dans certains bâtis agricoles :*
 - *les dents creuses ,*

En **Ub**, cet article permet l'implantation en contiguïté ou en recul des limites séparatives, ce qui permet de respecter l'ordonnancement originel de ces quartiers mais offre également de la souplesse puisque dans ces quartiers, seules quelques dents creuses restent valorisables et il ne faut pas l'empêcher avec des règles trop strictes. Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations suivantes du Padd :

- *Modérer la consommation d'espace [...] pour la production de logements [...] par :*
 - *la mobilisation du potentiel existant notamment dans certains bâtis agricoles :*
 - *les dents creuses ,*

En **A**, cet article permet de gérer l'implantation des bâtiments potentiellement imposants en retrait minimum des secteurs habités pour ne pas induire de gêne.

Ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

- Favoriser la qualité de l'environnement

Dans l'ensemble des zones concernées, cet article permet des dispositions différentes pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions, puisse être affirmé. Il en va ainsi par exemple d'un transformateur électrique.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article est réglementé en zone **Ub** : c'est une exigence visant à préserver intimité et qualité de vie, et découlant en droite ligne des objectifs suivants du Padd

Préserver le paysage beauceron

Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels

Emprise au sol

En **Ua et Ub**, cet article permet de renforcer la densité bâtie existante sans porter atteinte à l'identité des secteurs concernés. Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations suivantes du Padd :

- *Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels*
- *Modérer la consommation d'espace [...] pour la production de logements [...] par :*
 - *la mobilisation du potentiel existant notamment dans certains bâtis agricoles :*
 - *les dents creuses ,*

Cette limitation de l'imperméabilisation découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel ainsi que pour préserver la biodiversité et limiter l'imperméabilisation des sols suivant en cela les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés.

La gradation entre Ua et Ub permet de traduire l'orientation du Padd « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ».

Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

- *Préserver le paysage beauceron*
- *Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels*
- *Modérer la consommation d'espace*

En **Uj**, l'emprise au sol est limitée pour s'assurer que les fonds de jardin et les cœurs d'îlots qu'ils constituent restent des secteurs de jardin, qui ne soient pas des espaces petit à petit colonisés par l'urbanisation.

La faible densité induite a également pour vocation de préserver les franges du bourg et de Senainville, occupées par des fonds de jardin qui constituent des espaces de transition avec la plaine agricole.

Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

- Préserver le paysage beauceron
- Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels
- Favoriser la biodiversité

En **Ux**, cet article est réglementé de façon à éviter que les véhicules légers et les poids lourds n'occupent indûment le domaine public en y stationnant ou en y effectuant leurs manœuvres, la limitation d'emprise permettant de réaliser stationnements et aires d'évolution à l'intérieur de la parcelle, évitant ainsi tout dommage aux voiries publiques.

Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

- Favoriser l'activité économique

De plus cette disposition permet de préserver une ambiance verte à ces zones d'activités implantées en périphérie du bourg et qui font partie de l'environnement d'entrées de bourg.

Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

- Préserver le paysage beauceron
- Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels
- Favoriser la biodiversité

Hauteur des constructions

En **Ua et Ub**, l'objectif est que les nouvelles constructions restent dans les gabarits des constructions et quartiers voisins, pour respecter le caractère des lieux, pour s'inscrire dans un objectif de préservation des fronts bâtis des centres du bourg et de Senainville autour des édifices repérés tels la place de l'Église, l'église, certains corps de ferme...

L'expression de la règle réduit de facto la hauteur des constructions d'un niveau s'il s'agit de constructions couvertes en terrasses, cela pour s'inscrire en les respectant dans les volumes des constructions du centre bourg et des hameaux, et permettre néanmoins une architecture d'expression contemporaine qui puisse s'insérer sans heurt dans un paysage naturel et bâti avec discrétion.

Certaines constructions telles les annexes se voient imposer une règle plus contraignante : souvent disposées en limite séparative, limiter leur hauteur permet de limiter les pertes d'ensoleillement à la fois en termes de qualité de vie et d'apport solaire direct aux constructions voisines.

Ces prescriptions sont la traduction des orientations suivantes du Padd :

- Préserver le paysage beauceron
- Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels

En **Uj**, la hauteur maximale des constructions est limitée pour s'assurer que les fonds de jardin et les cœurs d'îlots qu'ils constituent restent des secteurs de jardin, qui ne soient pas des espaces petit à petit colonisés par l'urbanisation, habités.

La faible hauteur autorisée a également pour vocation de préserver les franges du bourg et de Senainville, occupées par des fonds de jardin qui constituent des espaces de transition avec la plaine agricole.

Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

- Préserver le paysage beauceron
- Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels
- Favoriser la biodiversité

En **Ux**, cette disposition permet de préserver une ambiance verte aux zones d'activités implantées en périphérie du bourg et qui font partie de l'environnement d'entrées de bourg.

Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

- Préserver le paysage beauceron
- Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels

Les prescriptions de la zone **1AUI** vise à assurer l'intégration paysagère des constructions et aménagements

En **A**, la hauteur des constructions à destination agricole permet de prendre en compte les pratiques actuelles tout en intégrant la nécessaire intégration paysagère des bâtiments.

Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

- Préserver le paysage beauceron
- Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels

Dans le **secteur Ap** qui correspond aux faisceaux de visibilité sur la cathédrale établis dans le cadre de la directive paysagère destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres, les prescriptions visent à préserver les vues vers la cathédrale de Chartres.

En **N**, la hauteur maximum est limitée pour tenir compte des lignes tendues du paysage.

Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

- *Préserver le paysage beauceron*
- *Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels*

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les zones susceptibles d'en accueillir, des souplesses sont accordées aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour permettre de tenir compte de leurs spécificités qui leur permettent d'utilement se distinguer.

Aspect extérieur constructions nouvelles et bâti existant

Préambule: «La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement». (in «Fiche conseil sur le volet paysagen» publiée sur le site du ministère de la Culture). Rajoutons aux éléments d'accompagnement précédemment cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées en la matière traduisent cette volonté de préservation de la qualité des paysages, d'harmonie du bâti et du naturel à laquelle concourra également la discrétion des constructions installées dans un cadre paysager, naturel et patrimonial.

Dans toutes les zones, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un environnement paysager patrimonial et fragile par ses lignes tendues.

En **Ua** et **Ub**, cet article régleme les pentes et les matériaux des couvertures, précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques, prescrit les couleurs et les matières à mettre en œuvre pour les couvertures et les façades...

Pour les constructions à destination agricole dont l'affectation est autre que l'habitation, seules les teintes sombres et mates sont imposées ce qui assurent parfaitement leur intégration paysagère sans surcoût.

Toutes ces exigences, outre qu'elles sont motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère des parties construites ou non et de préserver l'aspect homogène d'un bourg et de hameaux beaucerons, traduisent les orientations du Padd suivantes :

- *Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels*
- *Valoriser le bâti agricole traditionnel*

En **UI**, cet article permet aux équipements collectifs d'avoir un caractère spécifique pour se démarquer. Historiquement, ces constructions se sont toujours démarquées, école, mairie...

De plus, ces projets sont dans la majorité des cas soumis au recours d'un architecte ce qui laisse penser que leur aspect sera maîtrisé.

Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

- *Offrir des équipements et services répondant aux besoins des coltainvillois*

En **Ux**, la règle est formulée sous forme d'un objectif pour ne pas contraindre inutilement l'aspect des constructions, puisque la hauteur est limitée et que les franges des zones concernées seront traitées.

Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

- *Préserver le paysage beauceron*
- *Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels*

Les prescriptions de la zone **1AUI** visent à assurer l'intégration paysagère des constructions et aménagements

En **A**, cet article impose des prescriptions générales afin de s'adapter à la diversité des cas possibles, d'une part, et pour tenir compte du fait que dans ces zones le droit à construire est très limité et spécialisé ; les prescriptions émises permettent de tenir compte du paysage aux lignes tendues dans lequel la proportion étirée des bâtiments et les couleurs sombres et mates (sauf contre-indication technique) permettent une intégration paysagère aisée.

Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

- *Préserver le paysage beauceron*
- *Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels*

Dans l'ensemble des zones concernées, cet article permet des dispositions différentes pour les **équipements d'intérêt collectifs et services publics** afin que le caractère spécifique de ces constructions à usage purement technique, usage officiel, usage collectif puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur

électrique, d'un équipement scolaire ou sportif traduisant l'objectif du Padd :

- *Maintenir les services en direction des personnes âgées*
- *Améliorer l'offre en équipements collectifs*

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En **Ua** et **Ub**, l'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du paysage de plateau beauceron. Le choix des clôtures -murs, murets ou haies - le long du domaine public est formulé afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer à la fois la qualité de vie de l'occupant de la parcelle et celle des habitants à qui l'on offre ainsi un paysage urbain contenu et identitaire. Toutes ces exigences sont motivées par la traduction de l'orientation du Padd suivante :

- *Préserver le paysage beauceron*
- *Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels*
- *Valoriser le bâti agricole traditionnel*

De plus, ces exigences portées sur les clôtures, les haies et les portails sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, définit la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes motivations que celles concernant le bâti, objectif contenu dans le Padd. La préservation des murs existants, éléments emblématiques d'un paysage rural et d'une qualité de vie traduit aussi la volonté de préserver le paysage ordinaire ; les mêmes raisons expliquent les conditions posées pour les éléments végétaux et écologiques repérés.

En **Uj**, il est prescrit d'accompagner les quelques constructions permises par des plantations adaptées. Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

- *Préserver le paysage beauceron*
- *Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels*
- *Favoriser la biodiversité*

En **Ux**, il est demandé un traitement paysager pour compléter l'intégration paysagère des bâtiments. Ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

- *Préserver le paysage beauceron*
- *Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels*
- *Favoriser la biodiversité*

Les prescriptions de la zone **1AUI** vise à assurer l'intégration paysagère des constructions et aménagements

Stationnement

En zone **Ua et Ub**, un nombre de places de stationnement est exigé en cas de construction nouvelle : cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année vu la configuration de certaines voies, cela procède également de la volonté municipale de préserver la fluidité de la circulation des engins agricoles et enfin ces exigences concourent à limiter les déplacements motorisés car il sera moins tentant de circuler en voiture pour de tout petits trajets si le véhicule est stationné sur la parcelle. Dans le même temps, la commune a aménagé la place de la Liberté pour permettre l'arrêt des véhicules en centre bourg, à proximité du commerce.

Toutes ces exigences sont motivées par la traduction des orientations et objectifs du Padd suivants :

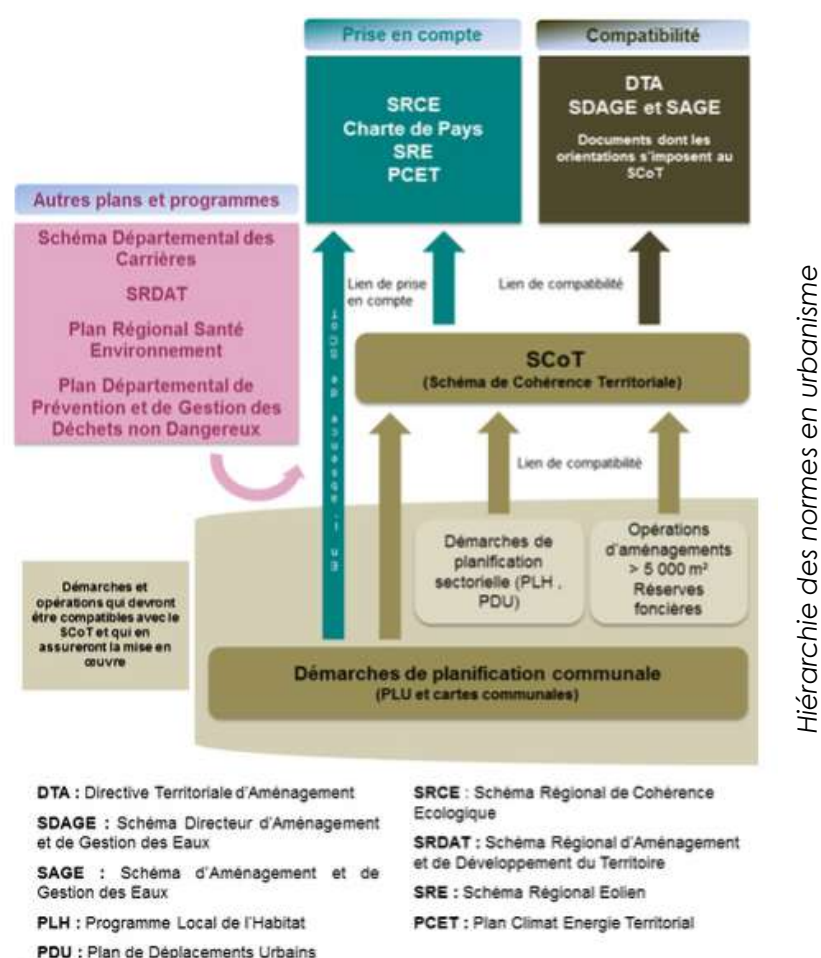
- *Favoriser l'activité agricole (en limitant le stationnement sur espace public)*
- *Préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels*

CINQUIÈME PARTIE

Compatibilité et prise en compte des documents supracommunaux

5.1 - La compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux

5.1.1 - Compatibilité avec le SCOT



Le territoire de Coltainville est concerné par le **schéma de cohérence territoriale** de l'agglomération chartraine (ou Scot). Le schéma de cohérence territoriale 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 et en révision depuis avril 2012. Ce document crée des obligations pour les communes et les aménageurs ; sa force juridique réside principalement dans la notion de compatibilité.

La notion de compatibilité expliquée (Source : Guide du Scot, Smep, 2007)

À la différence des Plu, le Scot ne contient pas de règlement mais un document d'orientations générales. Les règles édictées dans un Plu s'appliquent sous l'angle de la conformité, les orientations générales édictées dans un Scot s'appliquent sous l'angle de la compatibilité.

Ainsi les orientations générales du Plu et ses objectifs exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durable devront être compatibles avec le Scot.

Localement, le Scot est hiérarchiquement supérieur et oriente tous les documents et schémas qui doivent être compatibles avec lui.

L'économie d'espace

Le Scot assujettit toute extension des réserves d'urbanisation à la recherche de solutions internes aux tissus urbains existants

Extrait du Scot (chapitre 112) :

« Avant d'ouvrir à l'urbanisation les espaces agricoles déjà classés en réserves d'urbanisation dans les POS, les PLU et les cartes communales et avant de créer de nouvelles réserves d'urbanisation, les communes feront l'analyse de toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain (travail sur les friches urbaines, règlements de PLU facilitant la division des parcelles, recours à des typologies d'habitat plus denses, restructuration d'espaces urbanisés, reconstruction d'immeubles vétustes ou inadaptés, ...). Cette disposition concerne à la fois les communes urbaines et périurbaines. » [...]

Justification de compatibilité

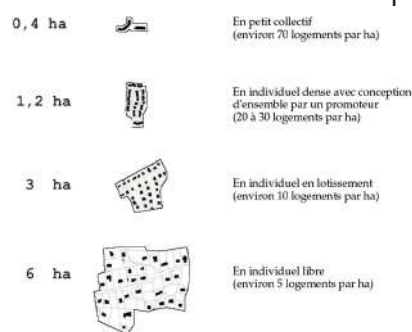
L'objectif « Modérer la consommation d'espace » du Padd rappelle la nécessité d'utiliser en priorité le potentiel existant dans le tissu bâti (dents creuses, renouvellement urbain) avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains en extension d'urbanisation. À Coltainville aucune zone d'extension urbaine n'est prévue à l'horizon du PLU. La mobilisation du potentiel existant (dents-creuses, bâtis agricoles pouvant changer de destination, renouvellement urbain et logements vacants) suffit pour répondre à la croissance démographique projetée.

Réfléchir aux formes urbaines en général

Plus qu'une contrainte, le principe de densification posé dans le Scot implique une nouvelle manière de concevoir l'urbanisme, en lien avec les approches environnementales qui se développent aujourd'hui. Les plans locaux d'urbanisme déterminent les emprises au sol, les hauteurs, la taille des parcelles, les règles d'alignement et de continuité du bâti... L'ensemble de ces règles contribue aux formes d'un tissu urbain et permettent ou non l'émergence de formes nouvelles d'habitat compatibles avec l'exigence

d'économie de foncier demandé par la loi solidarité et renouvellement urbains.

Surface consommée pour environ 30 logements



Source : Certu - Dde Haute Savoie - Cote de Lyon, La densité des formes du développement résidentiel

Source : Certu - Dde Haute Savoie - Cote de Lyon, La densité des formes du développement résidentiel

Sur l'agglomération, le programme local de l'habitat a établi un référentiel de densités dans certains secteurs : ce référentiel vient préciser le principe général de densification posé dans le schéma de cohérence territoriale.

Il est avant tout demandé aux communes, notamment à l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme, de réfléchir à des formes d'habitat plus économes en surface. [...]

Justification de la compatibilité

La valorisation de nouvelles formes d'habitat plus économes en surface est aussi pris en compte dans le Plu. Ce dernier confirme une volonté de préserver le caractère beauceron des secteurs traditionnels impliquant la valorisation du bâti (notamment agricole) et la construction de nouveaux logements bien intégrés avec leur environnement. Le Padd rappelle qu'une densité minimum est imposée pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

Un enjeu d'équilibre démographique

Extrait Scot, chapitre 111 :

« **L'objectif est de maintenir le rapport actuel entre le poids démographique de Chartres métropole et le reste du territoire, à savoir 75 % à l'intérieur de l'agglomération et 25 % sur le reste du territoire.** »

L'enjeu majeur fixé par le Padd est de respecter l'équilibre 75/25% entre l'agglomération et le territoire rural.

Il s'agit d'un équilibre démographique, c'est-à-dire d'un rapport entre les poids de population de l'agglomération et du territoire rural et non d'un rapport entre le nombre de logements des deux entités.

Extrait Scot, chapitre 111 :

« **La croissance démographique prévue sur le territoire est de 8 % sur les 10 ans à venir.** Ce niveau constitue un objectif qui pourra être dépassé dans le strict respect de l'équilibre 75/25 % et selon les conditions définies ci-après. »

Le Scot a été élaboré à partir d'une prospective de croissance démographique moyenne de 8% par décennie entre 1999 et 2020, sur l'ensemble du bassin de vie chartrain. Ce taux de croissance n'est qu'indicatif, il a servi à construire les hypothèses du projet d'aménagement et de développement durable du Scot.

Si la croissance démographique globale est de 8% sur les dix prochaines années, le maintien de l'équilibre 75/25% se traduira par une croissance de 8% sur l'agglomération et de 8% sur le territoire rural.

L'orientation de croissance démographique n'est pas d'application stricte, pour deux raisons :

1) Parce que le Scot envisage que ce taux puisse être dépassé.

Le Scot envisage le taux de 8% de croissance démographique sur dix ans comme un objectif et un repère. S'il est dépassé, l'enjeu sera de travailler à un respect de l'équilibre 75/25% entre l'agglomération et le territoire rural. Le Scot autorise notamment un dépassement du taux de 8% sur 10 ans si la croissance est obtenue par densification ou reconversion des tissus urbains existants (le principe de densification des tissus urbains existants est expliqué dans la fiche 2).

2) Parce que la croissance sera appréciée uniquement à l'échelle des grandes entités territoriales : l'agglomération et le territoire rural dans son ensemble.

Les communes ne sont pas tenues de se limiter à 8% de croissance démographique sur 10 ans. Le Scot ne les contraint pas non plus à organiser une croissance de 0,8% tous les ans.

Traduction de l'orientation à l'échelle des communes

La difficulté est de concilier une orientation qui s'applique par entité géographique et des objectifs démographiques qui sont généralement fixés à l'échelle des communes, quand elles révisent leurs documents d'urbanisme.

Pour les communes de l'agglomération comme pour les communes rurales, les hypothèses de croissance

communale devront être fixées en cohérence avec deux critères principaux :

- Les capacités foncières des communes :

« Une répartition harmonieuse de la croissance entre les communes sera recherchée en fonction des réserves d'urbanisation des communes et en admettant que, là où les réserves d'urbanisation sont plus importantes, la croissance pourra être plus forte » (chapitre 111)

L'enjeu est d'inviter les communes à rationaliser leurs secteurs d'extension, notamment à long terme, en analysant avec le plus de précision possible leurs besoins.

Lorsqu'il y a révision de plan local d'urbanisme ou de carte communale pour augmenter les réserves d'urbanisation des communes : le principe de 8% de croissance sur 10 ans devra servir de référence, mais pas de limite.

- le principe selon lequel, dans les secteurs moins bien desservis par les transports collectifs, une croissance maîtrisée est de rigueur :

« Les secteurs mal desservis ou non desservis par les transports collectifs feront l'objet de développement maîtrisé afin d'éviter une multiplication immaîtrisable des déplacements en voiture individuelle » (chapitre 221)

Les communes rurales concernées devront être attentives à ne pas dépasser le principe de 8% de croissance sur 10 ans. Les situations seront néanmoins à envisager au cas par cas. En effet, pour une commune de quelques centaines d'habitants, un projet de lotissement d'une quinzaine de logements peut se traduire par une croissance de population bien supérieure à 8% sur 10 ans. Le projet pourra néanmoins se justifier si la commune voit stagner sa population ou si elle enregistre une demande et qu'elle n'a pas d'autres moyens de la satisfaire.

Dans l'agglomération, ce principe de maîtrise dans les secteurs moins bien desservis ne trouvera à s'appliquer que sur certains secteurs et non pas sur une commune entière. Elle n'influencera donc pas les taux de croissance communale.

Pour faciliter la mise en œuvre de cette orientation de croissance, le Scot a demandé que les communes, à l'occasion de la révision ou de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, présentent au syndicat mixte d'études et de programmation leurs perspectives de croissance démographique (chapitre 111). [...].

Justification de la compatibilité

Le projet de la commune respecte le taux d'environ 8% de croissance démographique sur 10 ans (0,9% annuel soit une croissance d'environ 9,4% à l'horizon N+10). Rappelons ici que les capacités foncières de la commune suffisent pour répondre à cet objectif : le projet n'engendre pas de zone à urbaniser. Il s'agit de répondre au principe de croissance maîtrisée exposé au Padd et de rappeler également que Coltainville offre une localisation favorable à quelques kilomètres de la gare de Jouy et du plateau nord-est de Chartres.

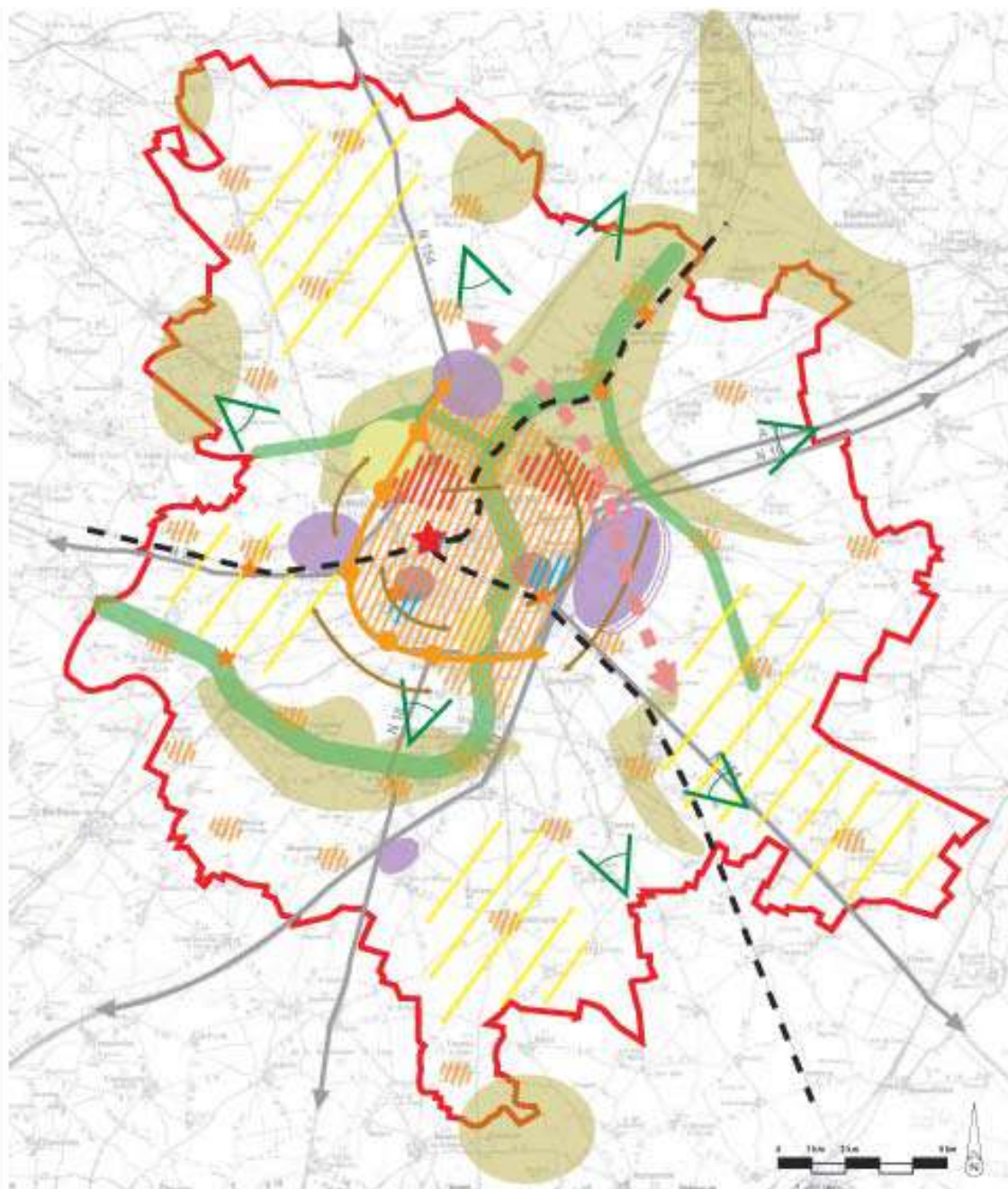
S.M.E.P.
Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE L'AGGLOMERATION CHARTRAINE

Documents graphiques

carte n°6 - Synthèse des orientations générales

-  secteurs d'urbanisation préférentiels
 -  densification prioritaire des tissus existants
 -  projet ORU
 -  pôles économiques préférentiels à développer
 -  pôles existants à restructurer
 -  liaisons ferroviaires à développer
 -  contournement Est
 -  interconnexion liaisons autoroutières et routières
 -  pôle intermodal à conforter
 -  pôle d'échanges intermodal à conforter
 -  réaliser et valoriser des liaisons internes
 -  conforter le rôle urbain de la rocade ouest
 -  coulée verte, support d'une trame verte
 -  espaces naturels de qualité à considérer dans l'aménagement
 -  espaces à vocation agricole
 -  points de vue à valoriser
 -  parc urbain à aménager
 -  voies structurantes
 -  périmètre du SCOT
- juin 2005



5.3.2 – Compatibilité du Plu avec le Dac

Chartres métropole a adopté le 11 avril 2013 son document d'aménagement commercial (DAC).

Le DAC a vocation à être intégré au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur et constitue le volet commercial du SCoT.

L'objectif du DAC consiste à définir plus précisément les orientations stratégiques en termes d'organisation territoriale des fonctions commerciales et les conditions d'implantation des équipements commerciaux dans leur environnement. Il s'inscrit dans la stratégie globale d'aménagement équilibré du territoire et de protection de l'environnement établie par le SCoT.

Ces prescriptions s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux plans locaux d'urbanisme et aux principales opérations. Les autorisations d'exploitation commerciale devront être compatibles avec le SCoT comprenant le DAC. [...]

Le DAC est d'ores et déjà un document opposable et doit faire l'objet d'une enquête publique dans l'année qui suit son adoption.

Source : <http://www.chartres-metropole.fr/dynamique/amenagement-du-territoire/le-document-damenagement-commercial/#.UqCGK11Jiiw>

Aucun enjeu particulier n'est souligné dans le Dac concernant la commune de Coltainville. Il est en revanche précisé qu'un « maillage de proximité sur la partie rurale du SCoT permettant de répondre aux besoins de consommation courante des habitants » ce que la commune souhaite effectivement développer par l'aménagement d'une place favorable aux commerces de proximité (Voir Orientations d'aménagement et de programmation).

5.3.3 – Compatibilité du Plu avec le SRCAE

La commune de Coltainville est inscrite au Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie en zone sensible. Celui-ci a pour objectif l'amélioration de la qualité de l'air, ainsi que le développement d'une énergie propre et respectueuse de l'environnement. Il s'intéresse également au climat. Il permet de définir les grandes orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020-2050.

Extrait du document d'orientations du SRCAE

« LES ORIENTATIONS

ORIENTATION 1 : maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques

ORIENTATION 2 : promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES

ORIENTATION 3 : un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux

ORIENTATION 4 : un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air

ORIENTATION 5 : informer le public, faire évoluer les comportements

ORIENTATION 6 : promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie

ORIENTATION 7 : des filières performantes, des professionnels compétents»

(...)

« Les orientations ne sont pas des actions : elles constituent des axes de réflexion et de travail dans lesquels les actions des différents plans compatibles avec le SRCAE doivent s'inscrire. »

GES : Gaz à effets de serres

ENR : énergies renouvelables

5.3.4 – Compatibilité du Plu avec le SDAGE et le SAGE

SDAGE du Bassin Seine-Normandie

La commune est concernée par le Sdage 2010-2015 du Bassin Seine-Normandie. Le Sdage concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine-Normandie en fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin.

Les enjeux majeurs du Sdage Seine-Normandie sont les suivants :

- gestion et protection des milieux aquatiques ;
- gestion qualitative de la ressource ;
- gestion quantitative de la ressource, prévention et gestion des risques, les inondations et les étiages.

Le projet de PLU de Coltainville est plus particulièrement concerné par trois grandes orientations du Sdage 2010-2015 :

- Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir

et protéger leur fonctionnalité

- Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain (*dont renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme*)
- Orientation 32 - Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues (*prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme*)

SAGE nappe de Beauce et milieux aquatiques associés

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la nappe de Beauce (Sage) a été approuvé au printemps 2013. Le développement des activités humaines, et en particulier d'une agriculture céréalière, a introduit des modifications importantes des conditions d'équilibre de la nappe de Beauce, tant quantitatives que qualitatives. Une gestion équilibrée et globale de cette nappe est devenue une nécessité pour préserver à la fois les ressources en eau, les milieux aquatiques et les usages associés conformément aux principes posés par la loi n° 92-3 sur l'eau du 3 janvier 1992 dans son article 2.

Quatre enjeux majeurs ont été identifiés à partir des attentes exprimées par les acteurs rencontrés et des conclusions de l'état des lieux :

1. Une gestion équilibrée de la ressource en eau : un défi à relever
2. Une nappe fragile à mieux protéger, qualité des cours d'eau à reconquérir
3. Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement
4. Le Sage, pour une gestion concertée des milieux aquatiques

Justification de compatibilité

Le projet d'aménagement et de développement durables met l'accent sur la préservation des continuités biologiques et des différents milieux sur la commune.

Le règlement écrit :

- précise comment prévenir et gérer le risque en zone inondable,
- édicte les prescriptions sur les zones humides à forte probabilité de présence cartographiées dans Sage Nappe de Beauce
- édicte les prescriptions permettant de réduire le plus en amont possible les débits d'eau de ruissellement
- préserve les mares repérées au titre de l'article L151-23 en interdisant leur remblais.

Le règlement graphique empêche l'urbanisation des secteurs non bâtis (plateau agricole, bosquets, bois de Javersy, La Grande Vallée, etc.) ayant disposés en zone naturelle inconstructible ou en zone agricole.

SIXIÈME PARTIE

Suivi du document d'urbanisme et indicateurs

Au plus à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la date de délibération approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme, une analyse des résultats de son application notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces doit être réalisée.

Les indicateurs constituent des outils d'évaluation du plan local d'urbanisme.

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme et si nécessaire de le faire évoluer.

• **Suivi de la consommation d’espace et de la production de logements**

	3e année	6e année	9e année	Total à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu
Logements, nombre et densité				
Nombre de logements construits				
Superficie construite				
Densité moyenne				
Nombre de logements à l'hectare				
Évolution démographique				
Nombre d'habitants				
Consommation d'espace en hectare				
« dents creuses » (en hectares)				
Typologie des logements en unités				
Habitat individuel				
Habitat individuel groupé				
Habitat collectif				
Taille des logements				
1 pièce				
2 pièces				
3 pièces				
4 pièces et +				
Mixité sociale				
Nombre de logements sociaux construits				

• **Suivi de la réalisation des projets municipaux**

La salle des fêtes a-t-elle été réalisée ?

Certains des projets municipaux sont concrétisés par un emplacement réservé dont l'acquisition puis la réalisation peuvent être quantifiées de la façon qui suit :

Numéro de l'emplacement réservé et destination (superficie : voir tableau porté au règlement graphique)	date acquisition (partielle ou totale, à préciser)	date de réalisation de la destination (partielle ou totale, préciser)
ER n°1 : Création d'un espace tampon avec le cimetière		
ER n°2 : Aménagement d'un coeur de village		
ER n°3 : Aménagement d'une liaison douce		
ER n°4 : Élargissement de la voirie		

• **Suivi des effets du Plu sur la préservation de la qualité de l'environnement dans ses multiples composantes**

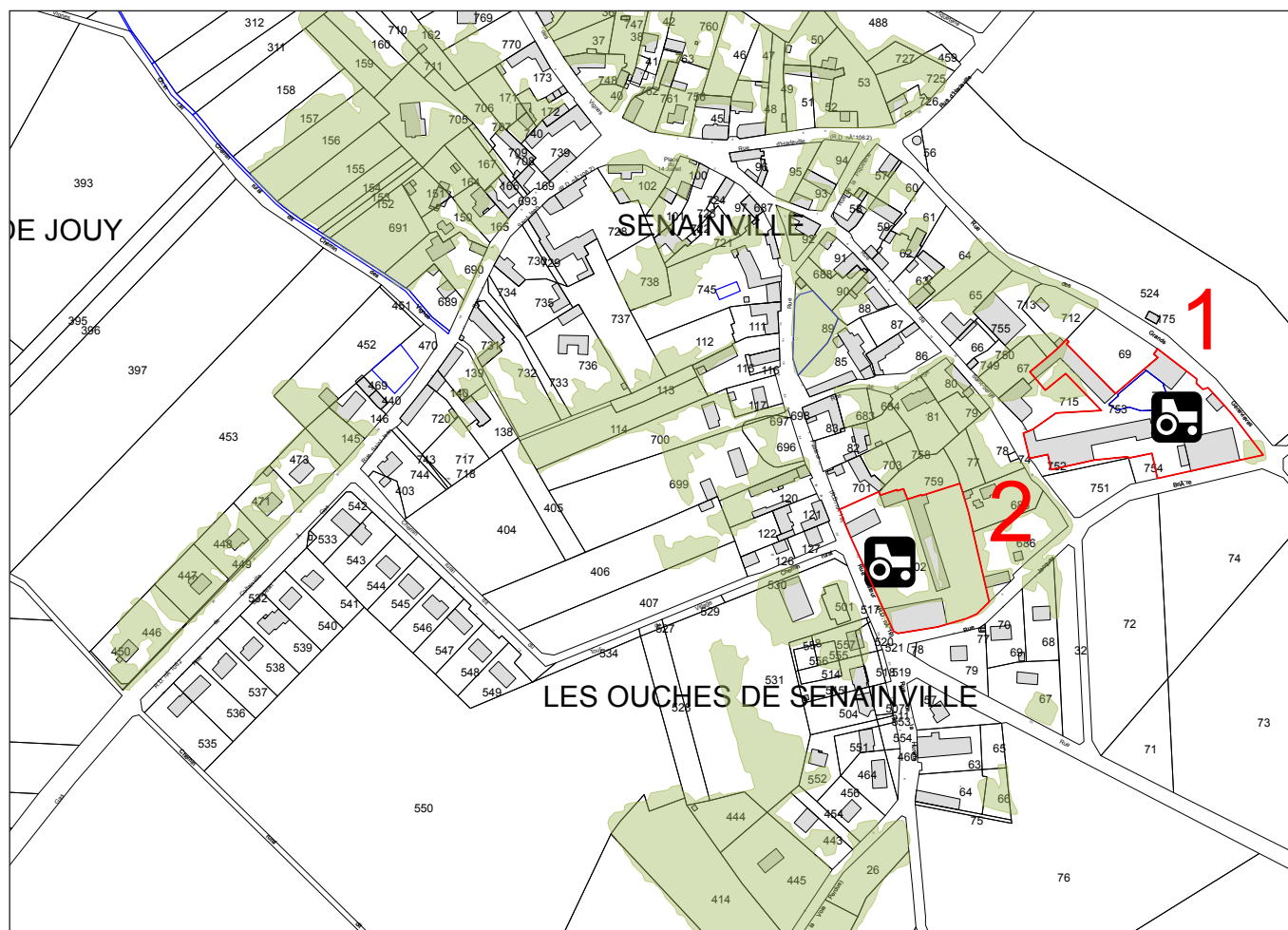
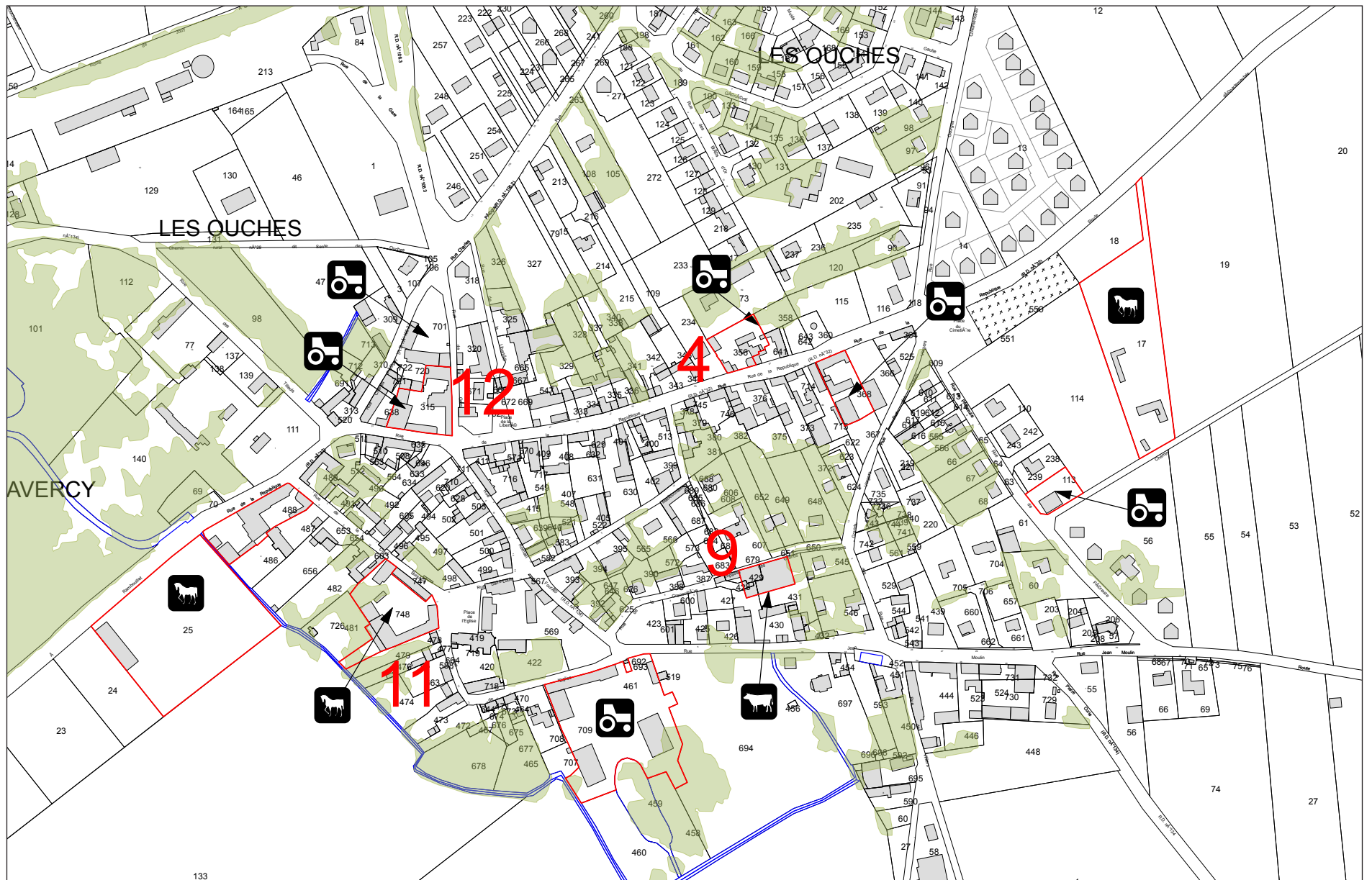
Thème	Nature de l'indicateur de suivi ou valeur de l'indice le jour de l'approbation du plan local d'urbanisme	Résultats à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu
Eaux usées		
	- Assainissement collectif : suivi des volumes transmis à la station d'épuration	
Évolution du tonnage de déchets produits et du tonnage des déchets récoltés aux points d'apport volontaire pour être recyclés	- à la date d'approbation du plan local d'urbanisme : - à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu :	

Énergie et communications électroniques		
Consommation énergétique de l'habitat		
- nombre d'installations de production d'énergie renouvelable individuelles à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu :		
Pollution/santé - Nombre de constructions basse consommation d'énergie ou à énergie positive achevées à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu :		
Qualité de l'air Évolution du trafic de véhicules sur les axes principaux et proportion de poids lourds		
- à la date d'approbation du plan local d'urbanisme :		
- à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu :		
Diminution des obligations de transport motorisé Linéaire de circulations douces ajouté ou amélioré à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu :		

Milieux agricoles, naturels et forestiers		
Espaces agricoles - Suivi de l'évolution des superficies agricoles utilisées (SAU) depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme :		
Espaces naturels - Suivi des milieux naturels en particulier la restitution d'espaces en fond de vallée :		
Espaces forestiers - Suivi de l'évolution des superficies boisées depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme :		

Sauvegarde du patrimoine bâti remarquable		
Conservatoire : à la date de l'analyse des résultats l'application du Plu, appréciation de l'état de l'édifice		
Église : à la date de l'analyse des résultats l'application du Plu, appréciation de l'état de l'édifice		
Front bâti rue Louis Vayssie: à la date de l'analyse des résultats l'application du Plu, appréciation de l'état de l'édifice		

ANNEXES



Exploitation 1 :

Situation géographique (lieu-dit) :	Senainville	Projet d'ici 5 ans et plus:	?
Forme juridique de l'exploitation :	?	Pérennité dans 5ans:	?
Type d'activité :	?	Pérennité dans 10ans:	?
Périmètre de protection particulier:	?	Activités complémentaires:	

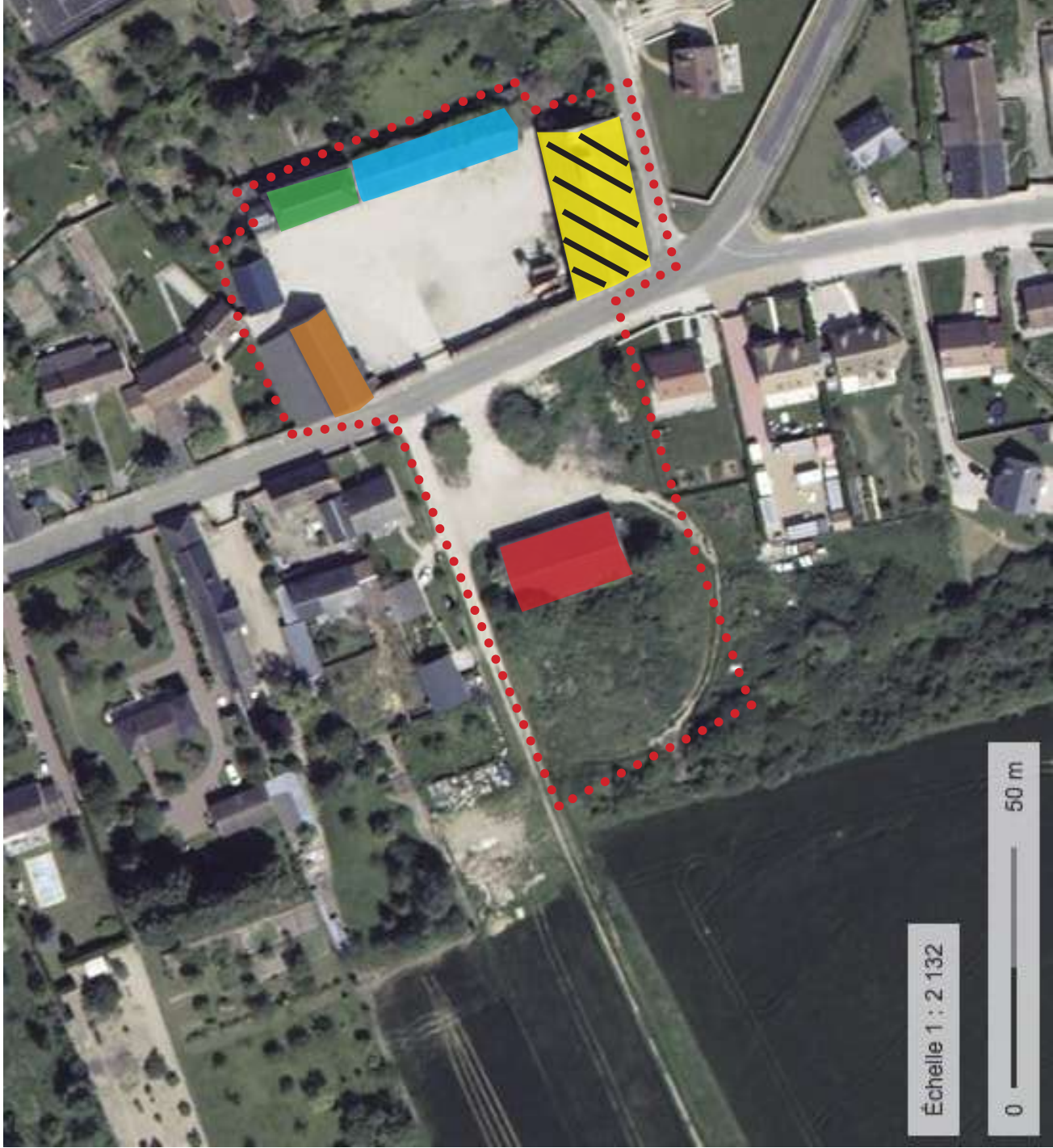


Remarques :

- Atelier
- Habitation
- Bâtiments de stockage
- Grange
- Hangar (matériel agricole)
- Périmètre de l'exploitation

Exploitation 2 :

Situation géographique (lieu-dit) :	15 rue Pasteur, Senainville	Projet d'ici 5 ans et plus:	Non renseigné
Forme juridique de l'exploitation :	Individuelle	Pérennité dans 5 ans:	oui
Type d'activité :	Céréales, Colza	Pérennité dans 10 ans:	Oui et succession assurée
Périmètre de protection particulier:	Pas de périmètre particulier	Activités complémentaires:	Non



Remarques :
Des difficultés de circulation à l'approche du silo dans Coltainville, rue de la gare.

- Atelier
- Habitation
- Ancien silo (ne fonctionne plus)
- Grange
- Hangar (matériel agricole)
- Périmètre de l'exploitation

Exploitation 4 :

Situation géographique (lieu-dit) :	59 rue de la République, Le bourg	Projet d'ici 5 ans et plus:	Développement
Forme juridique de l'exploitation :	?	Pérennité dans 5 ans:	oui
Type d'activité :	?	Pérennité dans 10 ans:	oui
Périmètre de protection particulier:	non	Activités complémentaires:	



Remarques :

- Atelier
- Habitation
- Hangar en projet
- Habitation en projet (ancienne étable)
- Périmètre de l'exploitation

Exploitation 9 :

Situation géographique (lieu-dit) :	13 rue Jean Moulin, le bourg	Projet d'ici 5 ans et plus:	
Forme juridique de l'exploitation :	EARL	Pérennité dans 5 ans:	oui
Type d'activité :	Élevage (250 bovins)	Pérennité dans 10 ans:	Oui, succession assurée
Périmètre de protection particulier:	Oui, 100m de rayon autour de l'étable.	Activités complémentaires:	Vente directe à la ferme de colis de viande



Remarques :
Exploitation non remembrée : 120 îlots principalement sur le hameau de Senainville. Également sur les communes de Saint-Prest, Jouy, Oisème et Champhol.

Atelier

Habitation

Étable

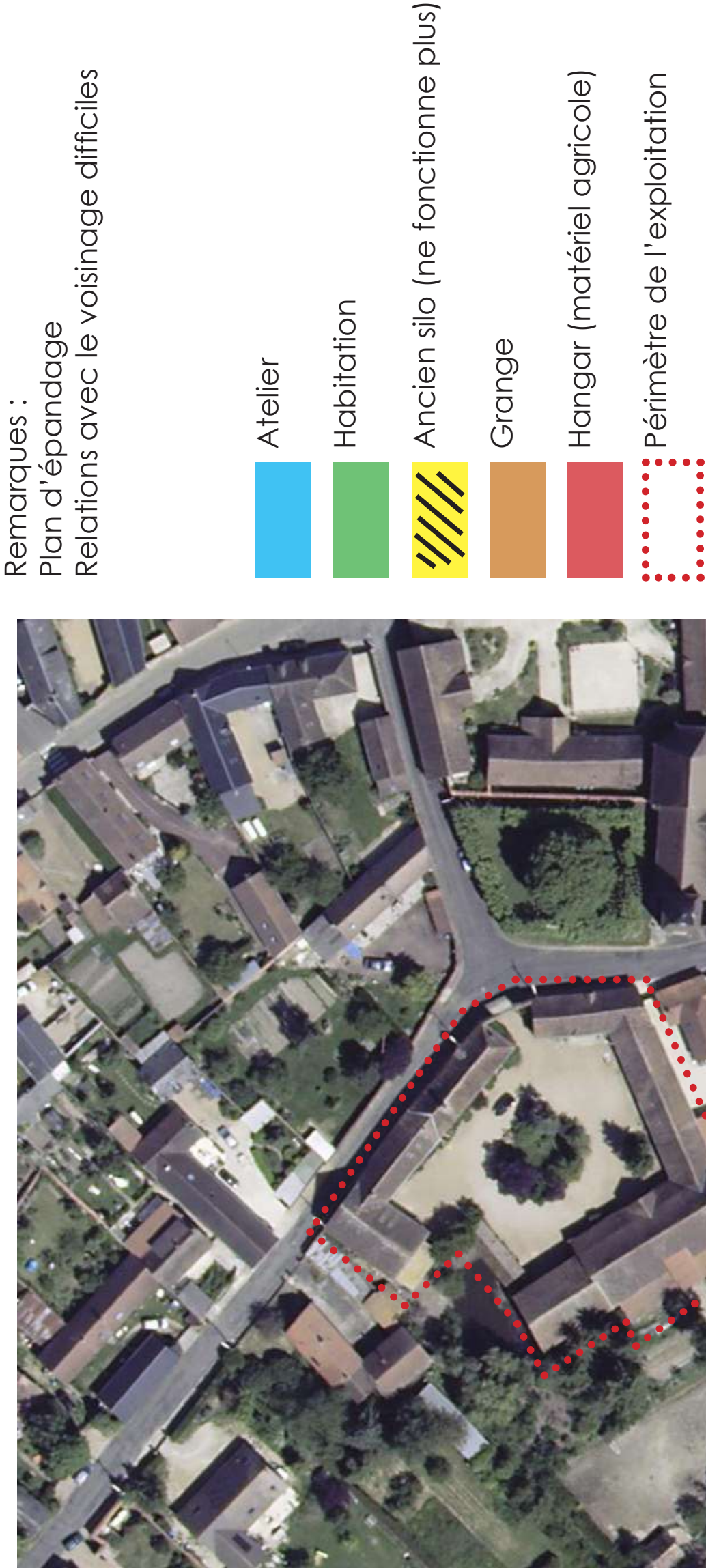
Grange

Périmètre de l'exploitation

Diagnostic agricole, Coltainville

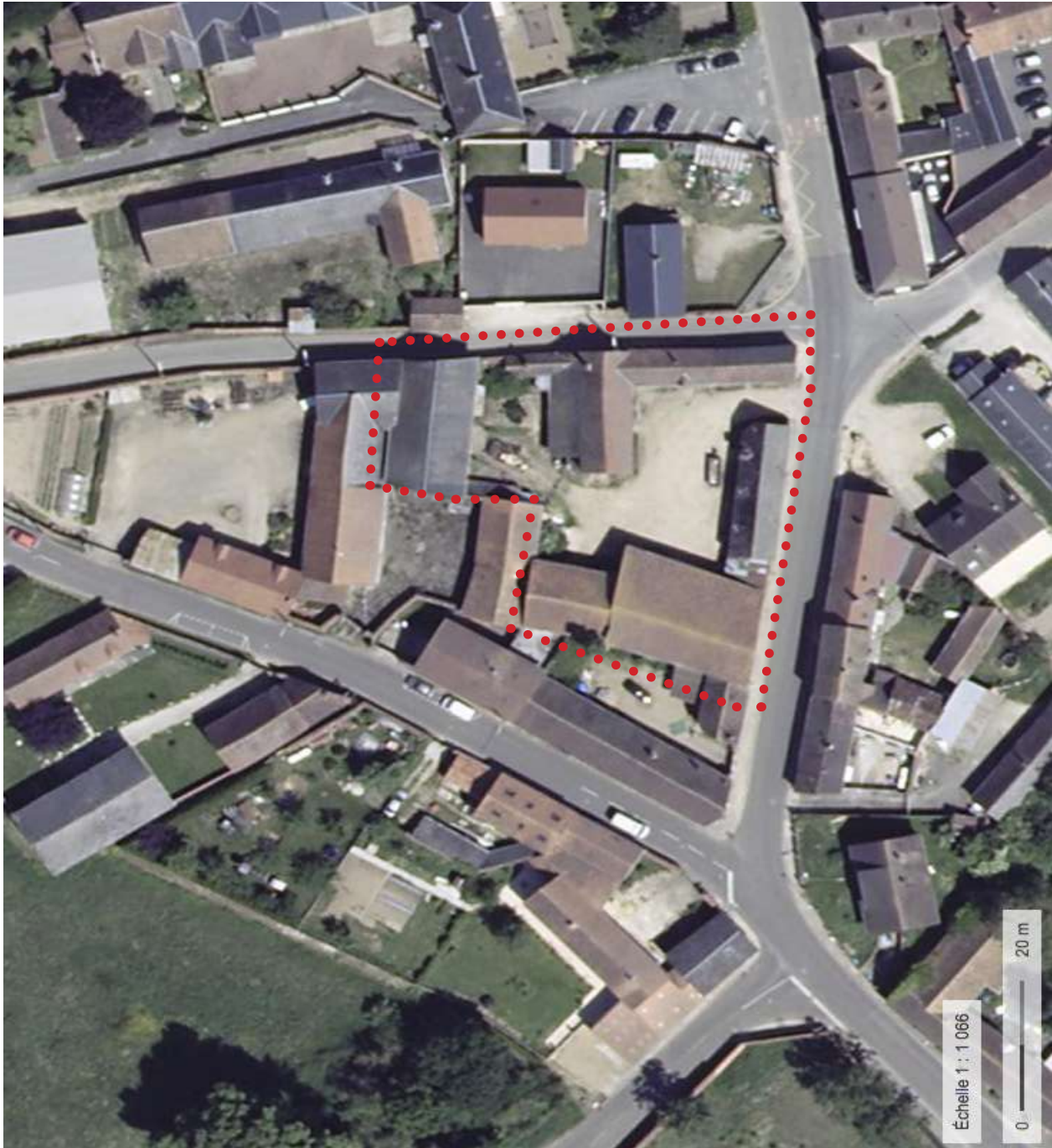
Exploitation 11 :

Situation géographique (lieu-dit) :	2 rue de l'église		Projet d'ici 5 ans et plus:	Création d'un hangar agricole
Forme juridique de l'exploitation:	SCEA		Pérennité dans 5ans:	oui
Type d'activité :	Pension pour chevaux, boxes		Pérennité dans 10ans:	oui
Périmètre de protection particulier:	Oui, 100m autour de l'exploitation		Activités complémentaires:	



Exploitation 13 :

Situation géographique (lieu-dit) :	35 rue de la République, le bourg	Projet d'ici 5 ans et plus:	Continuité de l'exploitation
Forme juridique de l'exploitation :	EARL	Pérennité dans 5 ans:	oui
Type d'activité :	?	Pérennité dans 10ans:	oui
Périmètre de protection particulier:		Activités complémentaires:	



Remarques :
Difficulté de circulation à proximité des bâtiments, souhait d'un sens unique.

- Atelier
- Habitation
- Ancien silo (ne fonctionne plus)
- Grange
- Hangar (matériel agricole)
- Périmètre de l'exploitation

Diagnostic agricole, Coltainville

