# Commune de Soulaires

Département d'Eure-et-Loir





# PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé

## Pièce n°3

## Orientation d'aménagement et programmation

Vu pour être annexé à la délibération
en date du :
Le Maire de la commune :

Étude confiée à :
**ROUMET GUITEL**
**urbanisme, développement, paysage**
40 rue des rouliers - 28 000 Chartres
02 37 35 00 00 - roumet.guitel@wanadoo.fr

# Sommaire


**PRÉAMBULE 3**

**1 Levier d'action du PADD 3**

**VOLET N°1 : LA PROGRAMMATION 4**

**1 Objectif en terme de densité 4**

**2 Objectif en terme de forme d'habitat 4**

**3 Objectif en terme de logements sociaux 4**

**VOLET N°2 : L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT**

**1 Le secteur de la Propriété Barré 5**

**2 Les secteurs le long de la sente à Tréan 6**

**3 Au Sud du bourg 8**




# Préambule

## 1 Levier d'action du PADD

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) se positionnent comme un des instruments de la mise en oeuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Une première OAP couvre le secteur clef de la propriété Barré, au centre du bourg reliant la Grande rue à la rue de la mare aux Bergers.

3 OAP couvrent les secteurs non bâtis en limite du bourg, le long de la sente à Tréan.

Enfin, une OAP concerne l'angle Sud Est du bourg, en entrée de village, le long de la RD 106-3.

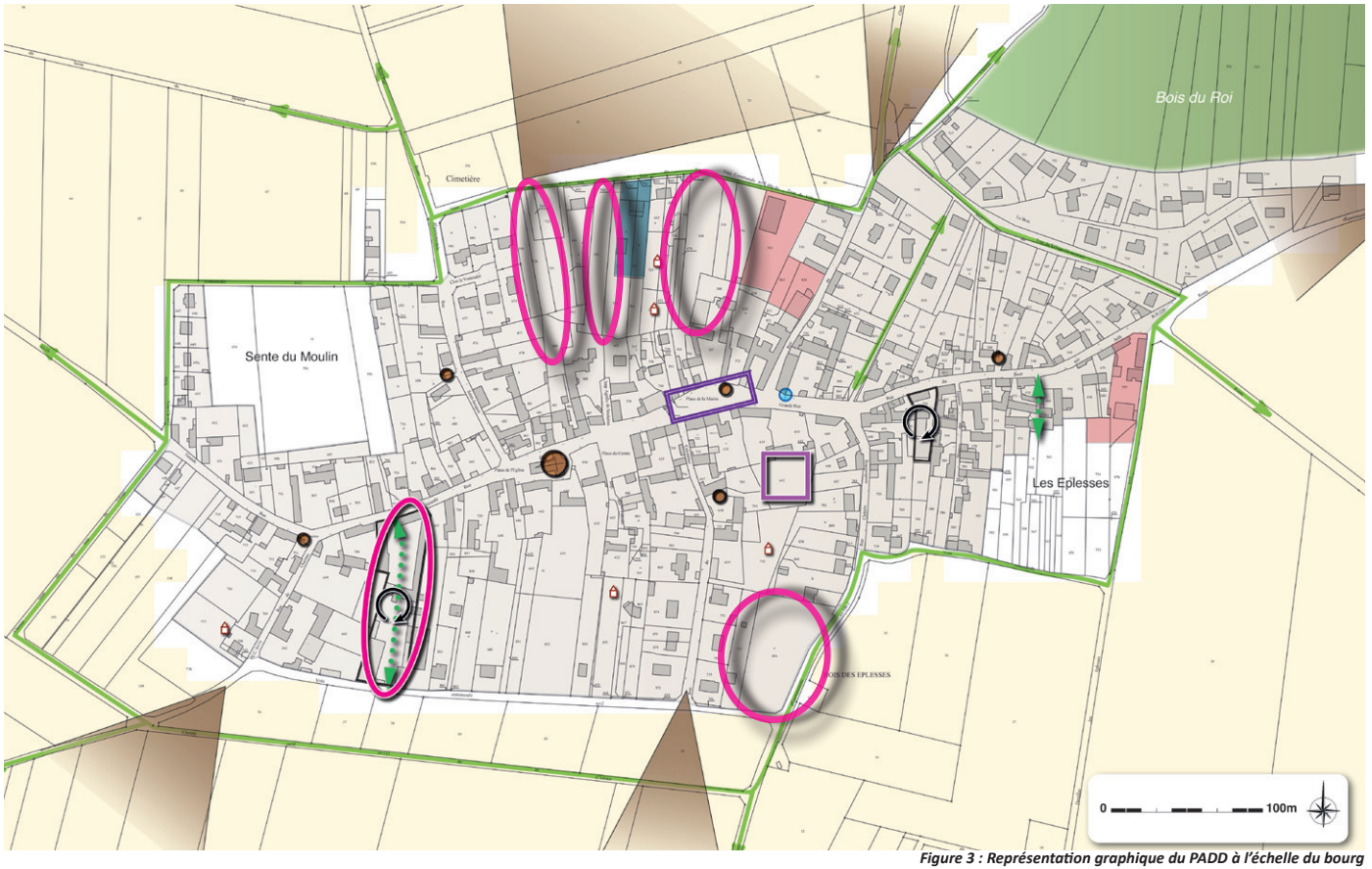



*Figure 3 : Représentation graphique du PADD à l'échelle du bourg*
*La légende figure sur la page suivante*

# Volet n°1 : la programmation

## 1 Objectif en terme de densité

Le SCoT impose une densité nette sur foncier cessible (hors VRD, espaces communs) de 12 logements par hectare.

## 2 Objectif en terme de forme d'habitat

La commune, afin de suivre les souhaits du SCoT, recommande la réalisation de 20 % de logements intermédiaires dans les zones à urbaniser.

## 3 Objectif en terme de logements sociaux

Le SCoT impose la création de 5% de logements sociaux sur Soulaires. La commune y répond en fixant cet objectif à l'échelle communale.

Une quarantaine de nouveaux logements (une trentaine de logements construits et près d'une dizaine de logements par renouvellement du bâti) est prévu pour les dix années à venir, deux logements sociaux verront le jour. Leur localisation est laissée à l'appréciation des opérateurs potentiels.



*Propriété Barré*



*Secteur de la Sente du Moulin*

# Volet n°2 : les orientations d'aménagement

## 1- Le secteur de la Propriété Barré

### 1 L'intérêt du site

La propriété Barré se situe au sud-ouest du bourg. Elle représente un ensemble important de bâtiments ayant une valeur patrimoniale, architecturale et/ou organisationnelle. De plus, ce site est traversant, constituant un atout dans le fonctionnement des circulations piétonnes de la commune.

### 2 Les accès

L'accès principal aujourd'hui se fait depuis la Grande rue, l'accès secondaire, depuis la rue de la Mare aux Bergers.

### 3 La vocation

La zone est à vocation résidentielle et activités compatibles avec l'habitat.

### 4 La surface et la programmation

Surface totale de la propriété Barré : 4 890 m²

Considérant les nombreuses possibilités potentielles, aucune programmation habitat n'est prévue. Seul le principe d'une liaison douce traversante et accessible au public est imposée.

### 5 Échéancier

Le secteur peut se construire à court ou moyen terme à condition que l'organisation du quartier réponde au principe d'aménagement ci-contre.



## 2- Les secteurs le long de la sente à Tréan

Ces secteurs sont proches les uns des autres, leur présentation est groupée pour comprendre leur situation et intérêt

### 1 L'intérêt des sites

Ces secteurs sont tous situés au nord du village ; ils se présentent sous forme de parcelles étroites mais groupées. Une constructiblité simple risque de gêner un projet d'ensemble.

### 2 Les accès

L'accès principal aujourd'hui est possible depuis la sente à Tréan ; à terme, un accès piéton direct au centre du village est envisageable.

### 3 La vocation

La zone est à vocation résidentielle et activités compatibles avec l'habitat.

### 4 La surface et la programmation

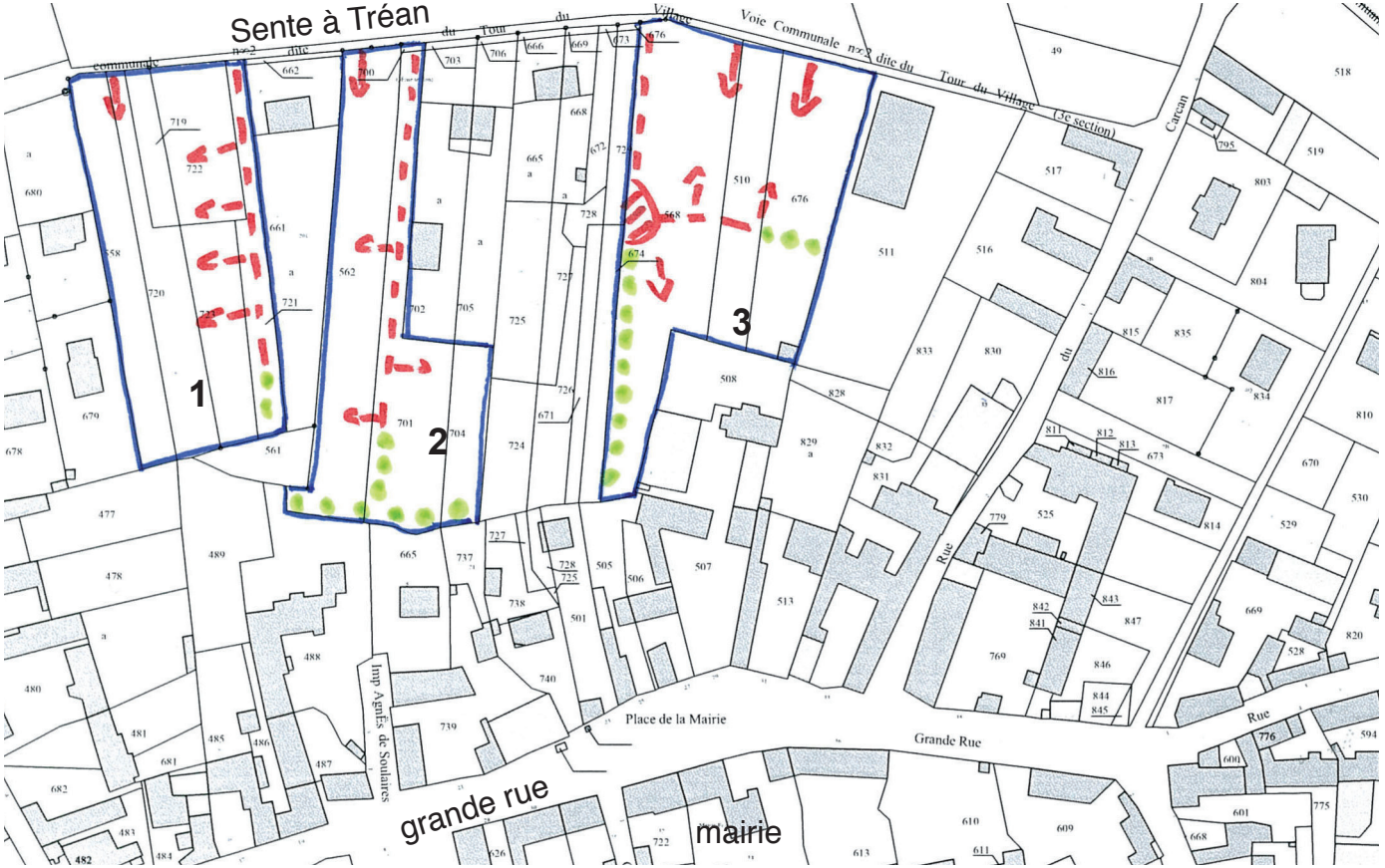
Surface totale des 3 secteurs : 12 800 $m^2$

Les surfaces de chaque secteur : 4 300 $m^2$, 3400 $m^2$ et 5100 $m^2$

La programamtion habitat est déterminée selon la géométrie des secteurs : profondeur, largeur du secteur, façade le long de la sente notamment.

### 5 Échéancier

Les secteurs peuvent se construire à court ou moyen terme à condition que l'organisation des quartiers réponde aux principes d'aménagement ci-contre.




Indication de desserte principale et principe de desserte des parcelles

Principe d'un espace commun

Indication d'un chemin piéton prolongeant la desserte commune

0 20 50 100 m

# Programmation par secteur

## 1

Surface : 4 300 m²

• **Aménagement**

- Une entrée générale pour le groupe de parcelles et une entrée possible directement pour le premier logement sur la sente à Tréan,
- Une amorce de chemin piéton

• **Programmation :**

Objectif : 5 logements minimum

## 2

Surface : 3 400 m²

• **Aménagement**- Une entrée générale pour le groupe de parcelles et une entrée possible directement pour le premier logement sur la sente à Tréan,
- Une amorce de chemin piéton

• **Programmation :**

Objectif : 4 logements minimum

## 3

Surface : 5 100 m²

• **Aménagement**

- Une entrée générale pour le groupe de parcelles et 2 entrées possibles directement sur la sente à Tréan,
- Un espace commun,
- 2 amorces de chemins piétons,

• **Programmation :**

Objectif : 5 logements minimum

## 3- Au Sud du bourg

### 1 L'intérêt du site

Ce secteur est situé en entrée de village ; la parcelle est assez vaste ; son accès sur la route peut présenter des problèmes de sécurité.

### 2 Les accès

L'accès principal est la route départementale mais aussi la rue de la mare au bergers.

### 3 La vocation

La zone est à vocation résidentielle et activités compatibles avec l'habitat.

### 4 La surface et la programmation

Surface du secteur : 4600 m²

objectif : 6 logements minimum

### 5 Échéancier

Les secteurs peuvent se construire à court ou moyen terme à condition que l'organisation du quartier réponde aux principes d'aménagement ci-contre.




**Aménagement**

- Une entrée générale pour le groupe de parcelles : placette en lien avec la route départementale et une entrée possible directement pour le premier logement sur la rue de la mare aux bergers,
- Une amorce de chemin piéton passant par la placette.

0 20 50 100 m

Indication de desserte principale et principe de desserte des parcelles

Principe d'un espace commun : placette

Indication d'un chemin piéton prolongeant la placette commune