Commune de Soulaires

Département d'Eure-et-Loir





PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé

Pièce n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ? 3

VOLET N°1 : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE DÉVELOPPEMENT 4

Introduction 5

1. Maîtriser et organiser le développement résidentiel 6

1.1 Assurer le renouvellement de la population 6

1.2 Diversifier l'offre de logements 6

1.3 Hiérarchiser les possibilités de développement 6

2. Préserver les atouts de la commune 7

2.1 Encadrer le développement dans la vallée de l'Eure 7

2.2 Préserver le cadre naturel et paysager 8

3. Améliorer le fonctionnement du bourg 10

3.1 Permettre la mixité des fonctions 10

3.2 Conserver et compléter le réseau viaire 10

3.3 Anticiper les besoins en termes d'équipements publics 10

VOLET N°2 : LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 13

VOLET N°3 : ANALYSE DES CONSÉQUENCES DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT 15

1. Sur les trames vertes et bleues 16

1.1. Contexte 16

1.2. Ensemble des boisements et des eaux de surface 16

1.3. Eaux pluviales 16

2. Sur les ZNIEFF ou zones Natura 2000 16

3. Sur le paysage de Soulaires et la structure du bourg 17

3.1. Agriculture 17

3.2. Inscription dans le paysage 17

3.3. Organisation urbaine 17

3.4. Équipements 17

4. Sur les réseaux 17

4.1. Eau potable et protection contre l'incendie 17

4.2. Eaux usées 17

4.3. Réseaux téléphoniques et numériques 17

5. Sur les déplacements 18

5.1. Transports en commun 18

5.2. Chemins piétons et cyclables 18

5.3. Circulations automobiles 18

Préambule

Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Le projet d'aménagement et de développement durables, ou PADD, est la deuxième pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Le PADD prend en compte les documents d'aménagement avec lesquels le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible et les objectifs poursuivis par les principes généraux de l'urbanisme (article L121-1 du code de l'urbanisme), à savoir :

- le principe d'équilibre entre l'aménagement urbain, la préservation du milieu naturel et la protection du patrimoine,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale (logements, commerces, équipements),
- le respect de l'environnement avec une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine notamment paysager et la prise en compte des risques naturels.

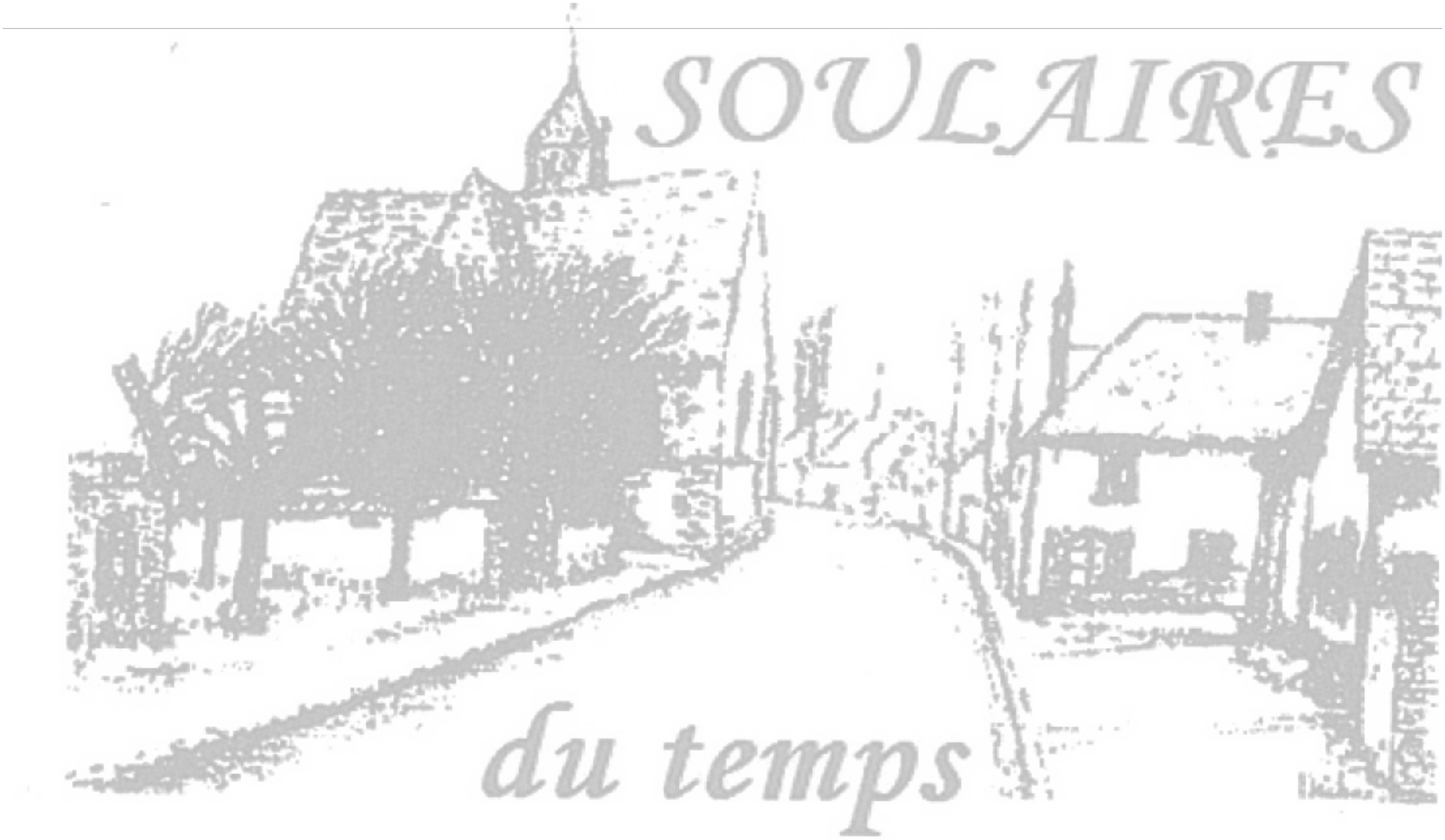
Le PADD réunit et traduit, de manière écrite et graphique, les orientations de développement retenues par la commune.

Ces orientations sont déclinées ensuite sous forme réglementaire dans les autres pièces du PLU.

Les orientations générales du PADD ne sont pas opposables mais doivent être cohérentes avec le règlement et les prescriptions particulières.

Tous les documents ont été réalisés par le bureau d'études Roumet Guitel sauf mention contraire.





Volet n°1 : Les orientations générales de développement

Introduction

Soulaires a connu un développement très important dans les années 1980.

Aujourd'hui, la population se situe autour de 430 habitants et montre quelques signes de vieillissement. L'attractivité de la commune est en effet quelque peu atténuée par l'absence de commerces et de services et les nombreux déplacements nécessaires en direction des pôles de vie.

Cependant, Soulaires compte d'autres atouts et notamment son cadre de vie qui repose à la fois sur un environnement naturel très riche, des paysages préservés et un bourg organisé et agréable à vivre.

Les objectifs chiffrés préalables sont :

- Garder l'enveloppe urbaine du bourg avec une surface urbaine constante à 28,5 ha,
- Garder constante la surface des espaces dédiés aux loisirs : 3,5 ha,
-

Plus qualitativement, l'objectif est de concevoir un projet qui concilie développement résidentiel et préservation du cadre de vie. Pour cela, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour des axes suivants :

- Maîtriser et organiser le développement résidentiel,
- Préserver les atouts de la commune,
- Améliorer le fonctionnement du bourg.



1. Maîtriser et organiser le développement résidentiel

1.1 Assurer le renouvellement de la population

L'objectif d'accueil de population est défini en fonction des capacités de la commune basées sur le niveau d'équipements, commerces et services ainsi que sur l'état des réseaux. Soulaires n'a pas vocation à se développer de manière soutenue mais la commune souhaite cependant voir sa population se renouveler.

L'analyse de population a montré que, compte tenu du vieillissement de la population et des besoins en logements générés par ce phénomène, la commune doit nécessairement «produire» de nouveaux logements pour maintenir la population en place.

Pour permettre l'accueil de nouveaux habitants et ainsi renouveler sa population, la commune s'est fixée un objectif de construction d'une vingtaine de logements sur 10 ans (2014-2024), soit environ 2 par an. Cela se traduit par une évolution de population de l'ordre de 70 habitants supplémentaires. L'objectif de la commune est d'atteindre une population comprise entre 500 et 525 habitants en 2024.

1.2 Diversifier l'offre de logements

Pour accompagner le renouvellement de la population et enrayer son vieillissement, la commune doit reconsidérer la structure de son parc de logements, composé essentiellement de maisons en accession à la propriété.

La production de nouveaux logements doit inclure une offre en direction des jeunes ménages et en particulier des logements locatifs ainsi que des logements de petite taille (T2, T3).

1.3 Hiérarchiser les possibilités de développement

La commune dispose d'un potentiel foncier très important, composé de terrains et secteurs non bâtis situés dans l'enveloppe bâtie du bourg et de réserves d'extension (zones classées 2NA dans le Plan d'Occupation des Sols). L'enjeu du PLU est d'établir des choix et des priorités au sein de ces possibilités.

1.3.1 Identifier et prendre en compte les potentialités de renouvellement du bâti

En premier lieu, le projet communal privilégie la réutilisation du bâti. A ce titre, deux propriétés pouvant évoluer en habitations par reconversion d'une partie des bâtiments ou bien suite à la démolition des bâtiments sont identifiées.

1.3.2 Favoriser l'urbanisation à l'intérieur du tissu bâti

La volonté de la commune est de maintenir constructible l'ensemble des terrains non bâtis situés dans le tissu bâti : jardins, parcelles non construites, groupes de parcelles précédemment agricoles et aujourd'hui désaffectées.

Les secteurs potentiels immédiatement périphériques du village ne sont plus urbanisables à court ou à moyen terme. Leur équipement en réseaux reste à constituer. Ils pourront, le cas échéant, changer de vocation lors d'une révision du plan local d'urbanisme, en fonction de nouveaux objectifs de population et d'optimisation effective des possibilités dans le village.

2. Préserver les atouts de la commune

2.1 Encadrer le développement dans la vallée de l'Eure

Une portion du territoire communal est située dans la vallée de l'Eure et est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI).

Le projet communal ne prévoit pas de développement de l'urbanisation dans la vallée. De plus, l'évolution des constructions et bâtiments existants est limitée et tient compte du risque d'inondation.

Ainsi, les habitations et l'activité de la brocante pourront évoluer (aménagements, extension mesurée) dans le respect des dispositions du PPRI intégrées dans le règlement du PLU.

Le projet prévoit que les bâtiments «Florimond Desprez» puissent être reconvertis pour accueillir de nouvelles activités (artisanales, ludiques, touristiques...) en prenant en compte l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable. De la même manière, les bâtiments de l'ancienne ferme du Breuil pourront recevoir des activités diverses (artisanales, hôtelières, touristiques à l'exception du stockage de déchets polluants) ou des logements. L'absence de desserte par le réseau d'eau potable et le risque d'inondation contraignent également le projet.

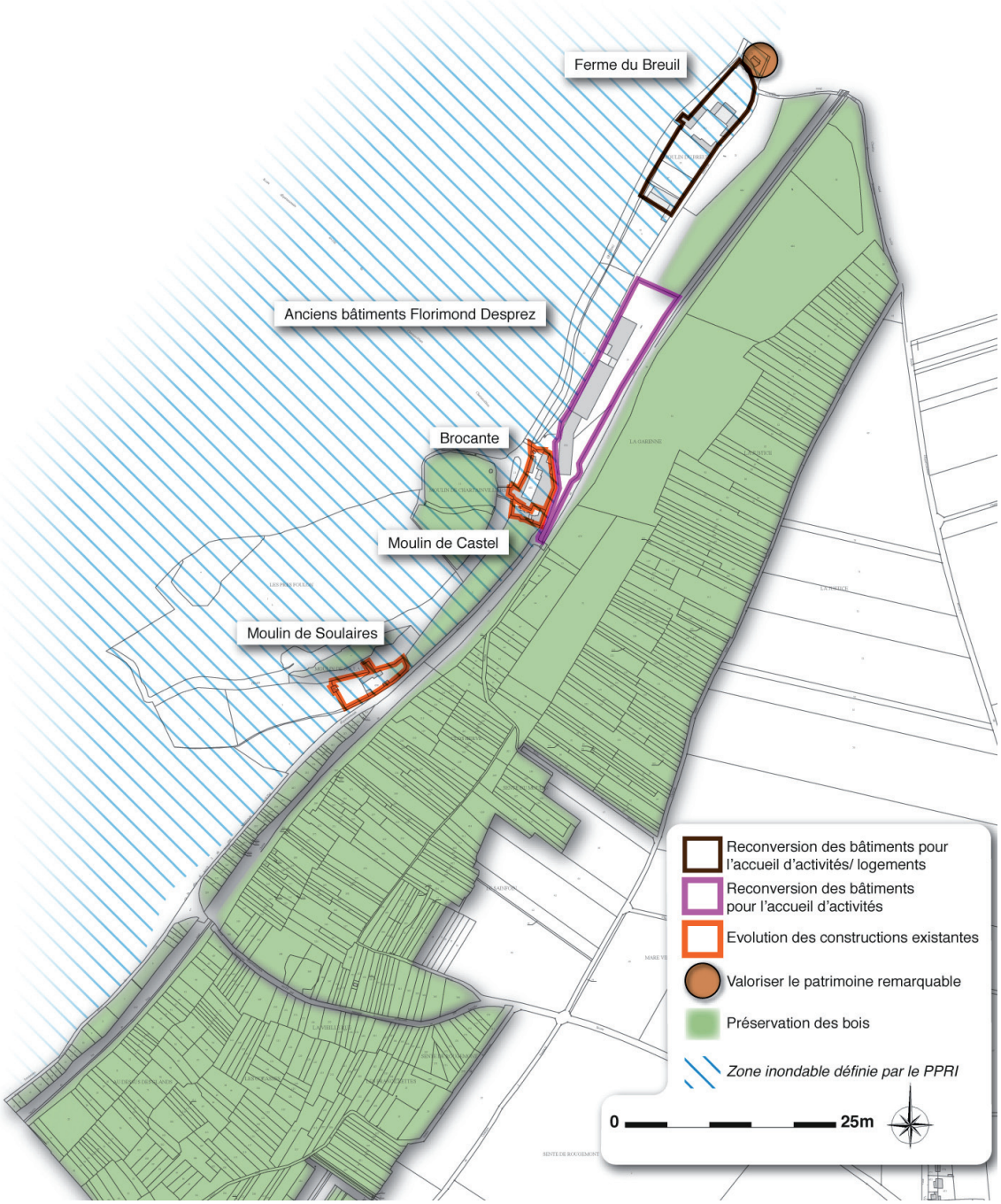


Figure 1 : Représentation graphique du PADD dans la vallée de l'Eure'

2.2 Préserver le cadre naturel et paysager

La commune est caractérisée par un environnement naturel et paysager diversifié qui contribue à la qualité du cadre de vie des habitants et à la mise en valeur touristique du territoire.

2.2.1 Maintenir les surfaces agricoles

Bien que l'activité agricole ne soit plus prépondérante à l'échelle locale, les surfaces cultivées marquent encore fortement la physionomie communale. Elles sont préservées de l'urbanisation et classées en zone agricole qui garantit leur protection en autorisant uniquement les constructions liées à l'activité agricole.

2.2.2 Protéger les bois

Les coteaux boisés de la vallée de l'Eure qui assurent la transition entre la vallée et le plateau agricole ainsi que l'ensemble des bois qui accompagnent les vallons secs n'ont pas forcément une grande valeur marchande mais leur présence contribue à marquer l'identité paysagère de la commune.

Ils ne font l'objet d'aucune mesure de protection particulière (comme le serait un classement en site Natura 2000) aussi le projet communal met l'accent sur leur préservation grâce à un zonage adapté.

2.2.3 Conserver les points de vue remarquables

Plusieurs vues offrent un panorama intéressant sur le paysage communal et sur le bourg. La préservation de ces vues passe par la conservation de leur état actuel en limitant les impacts visuels liés à la construction.

2.2.4 Assurer la mise en valeur touristique du territoire

Le développement touristique ne constitue pas un volet essentiel du projet communal mais quelques orientations peuvent cependant êtres définies pour mettre en valeur le potentiel local.

2.2.4.1 Préserver le réseau de chemins

La variété des paysages est mise en valeur grâce au réseau de chemins existants dont certains sont inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenade et de Randonnée. La pérennité de ces itinéraires passe par leur maintien dans le patrimoine public, leur entretien et leur inscription dans un large itinéraire de randonnée défini à l'échelle de la communauté de communes.

2.2.4.2 Identifier et valoriser le patrimoine communal

Le patrimoine bâti de la commune compte quelques édifices intéressants (église Saint Jacques et Saint Philippe, colombier...) et des éléments de patrimoine vernaculaire (lavoir au bord de l'Eure, pompes, murs en pierre...).

Ce patrimoine pourra être répertorié - au même titre que les points de vue remarquables - dans le dépliant touristique que la communauté de communes doit élaborer comme support de l'itinéraire intercommunal de randonnée.

2.2.4.3 Permettre la réalisation de projets touristiques et de loisirs

Le projet communal laisse la possibilité de réaliser de petits aménagements en lien avec les activités de loisirs existantes (terrain de sports, terrain de ball-trap) ou dans un cadre touristique. C'est le cas par exemple de l'aire de pique-nique qui doit être réalisée dans le cadre de l'aménagement d'un itinéraire intercommunal de randonnée.

Aucun projet en manière d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes) n'est recensé sur la commune ce qui n'exclut pas de laisser la possibilité d'en créer de nouveau par reconversion du bâti ou par le biais de la construction.

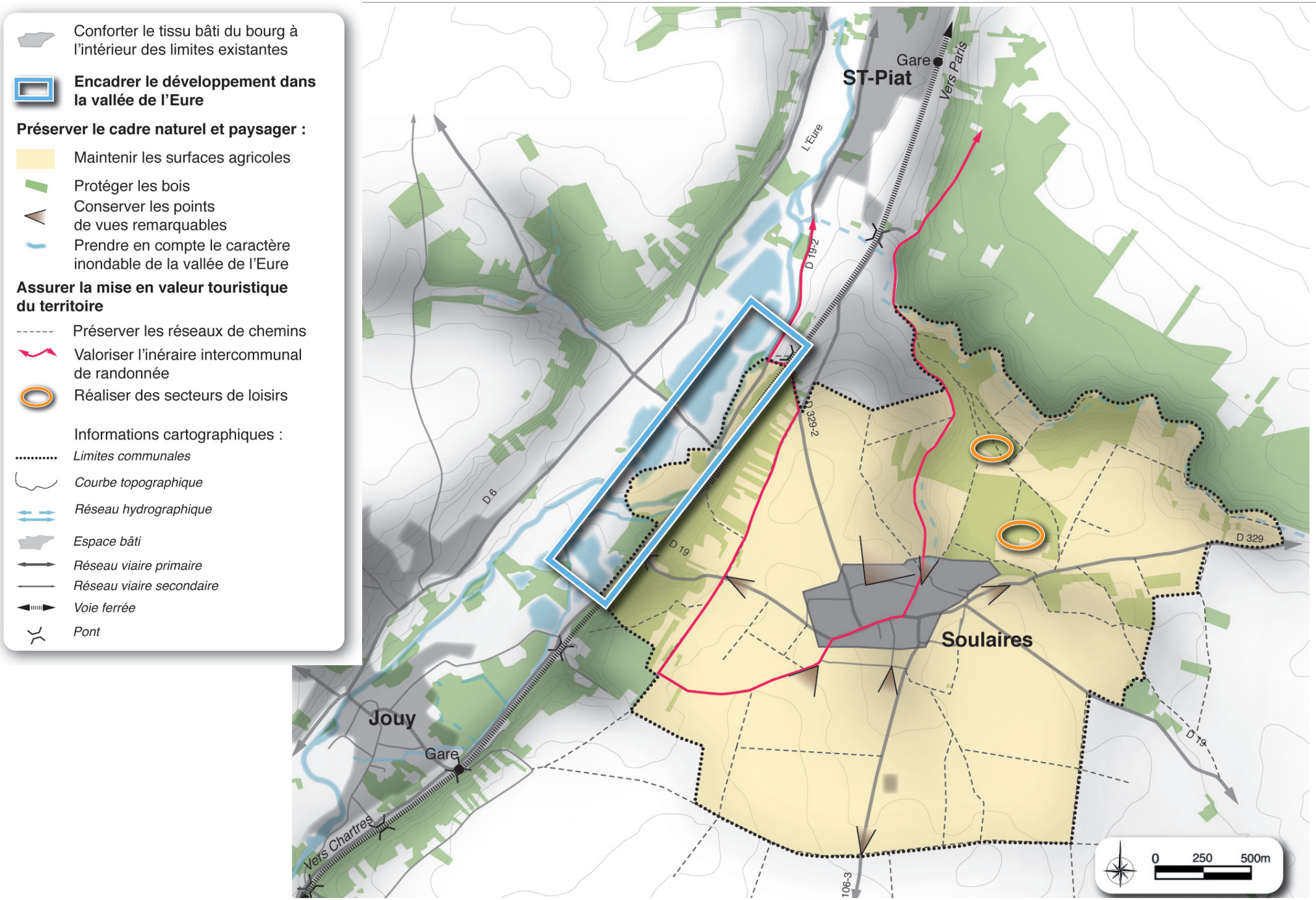


Figure 2 : Représentation graphique du PADD à l'échelle de la commune

3. Améliorer le fonctionnement du bourg

3.1 Permettre la mixité des fonctions

Le projet communal de Soulaires ne prévoit pas de développement des activités économiques et commerciales. Cependant, le maintien et le bon fonctionnement des activités agricoles et artisanales existantes situées dans le bourg constitue une orientation du PADD. Par ailleurs, les règles du PLU doivent laisser la possibilité d'accueillir de nouvelles activités artisanales, commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel du bourg.

Le développement résidentiel maîtrisé ainsi que l'absence de projets économiques sont cohérents avec les orientations du SDTAN qui prévoit une desserte Très Haut Débit (fibre optique) de la commune à l'horizon 2030.

3.2 Conserver et compléter le réseau viaire

3.2.1 Préserver «le tour du village»

Les chemins de contournement ont été conservés tout autour du bourg. Ils permettent aux exploitants agricoles mais surtout aux habitants de faire le tour du village et d'admirer le paysage.

Ce chemin de ceinture est aussi utilisé pour la desserte de quelques habitations.

Ces 3 fonctions liées au passage : desserte des riverains, contournement agricole, promenade sont à préserver.

3.2.2 Développer les liaisons transversales et un véritable réseau piéton

Le diagnostic a mis en évidence la faiblesse des liaisons nord-sud, notamment piétonnes, au regard de l'épaisseur et de la densité du tissu bâti.

A l'image de la sente piétonne qui va être aménagée entre le lotissement du bois du Roi et le carrefour formé par la Grande rue et la rue de Clotaire Bourguignon, d'autres liaisons peuvent être envisagées,notamment entre les nouveaux quartiers et le village plus ancien.

Ainsi, la reconversion de propriété «Barré» constitue une opportunité intéressante pour créer une nouvelle voie nord - sud. Elle peut même être ouverte à la circulation automobile si elle s'inscrit dans un projet global d'aménagement sur la propriété.

3.3 Anticiper les besoins en termes d'équipements publics

3.3.1 Réaménager la place de la Mairie

La place de la Mairie ne joue pas vraiment son rôle d'espace public. Elle sert avant-tout à la circulation et au stationnement des véhicules.

Le réaménagement de cette place permettra de doter le bourg d'un véritable espace public central et de donner une lisibilité à la Grande Rue qui sert le plus souvent de voie de transit. Ce projet ne constitue cependant pas une priorité pour la commune et peut être considéré comme un objectif à long terme.

3.3.2 Prévoir une emprise pour un projet communal

La vocation de l''emplacement réservé dans le Plan d'Occupation des Sols pour permettre la réalisation d'un groupe scolaire derrière le terrain de basket n'a plus lieu d'être.

Néanmoins, l'acquisition de ce terrain par la commune constitue un objectif du projet d'aménagement. Ce terrain sera destiné à la réalisation d'un équipement communal.

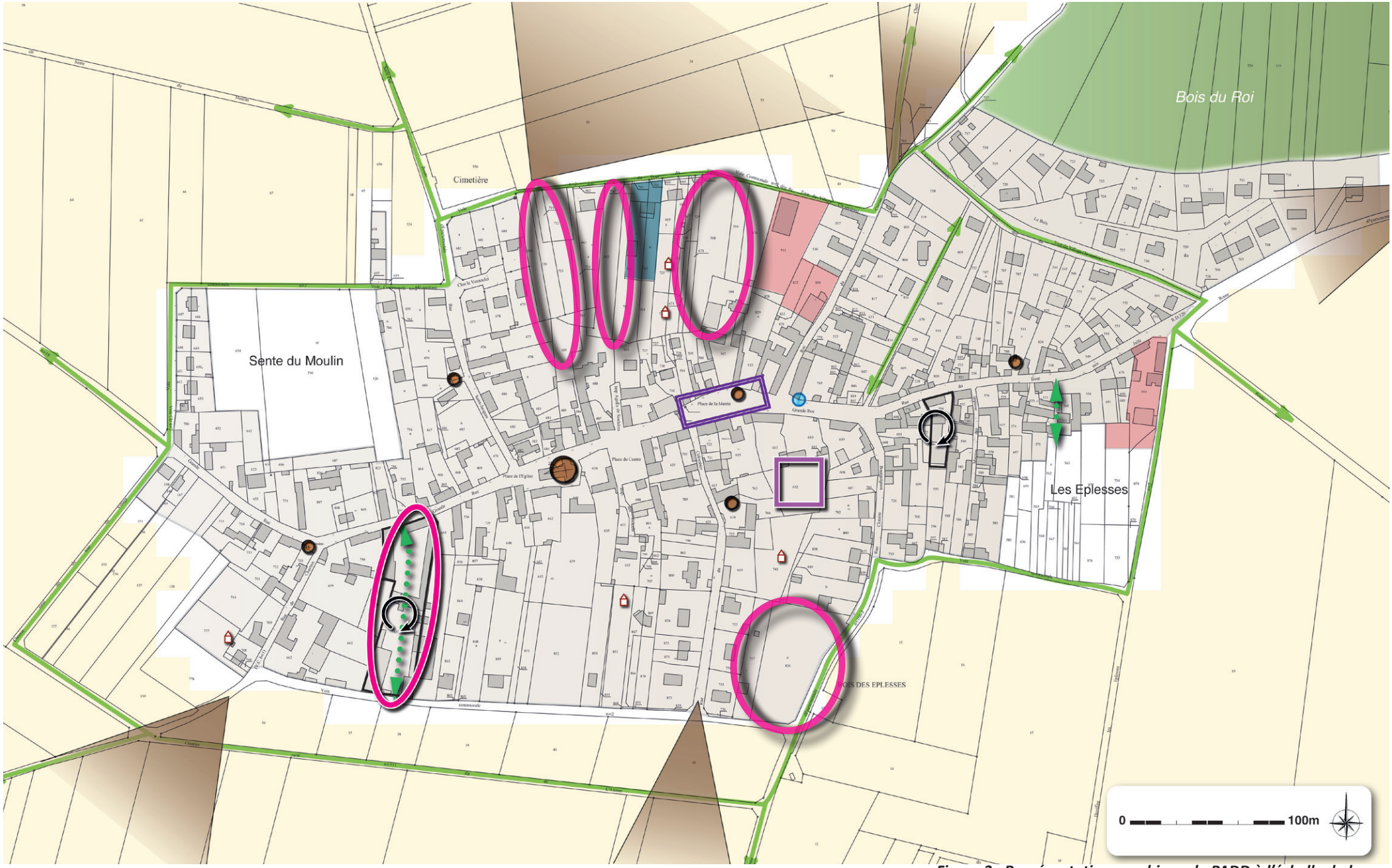


Figure 3 : Représentation graphique du PADD à l'échelle du bourg
La légende figure sur la page suivante

Nouvelle construction ne figurant pas sur le cadastre

Renforcer le tissu bâti existant :

Construire à l'intérieur de l'enveloppe du tissu bâti

Prendre en compte les potentialités de renouvellement du bâti

Concevoir à l'échelle de l'ensemble bâti, les opérations de renouvellement

Permettre la mixité des fonctions du tissu bâti :

Maintenir les exploitations agricoles

Maintenir les activités artisanales

Améliorer le fonctionnement du bourg :

Réaménager la place de la mairie

Réserver une emprise pour un équipement

Consolider le réseau de liaisons douces :

Préserver les chemins ruraux et / ou piétons

Conserver les chemins de contournement du bourg

Connecter le centre bourg aux chemins de contournement par de nouvelles liaisons transversales ou traversantes

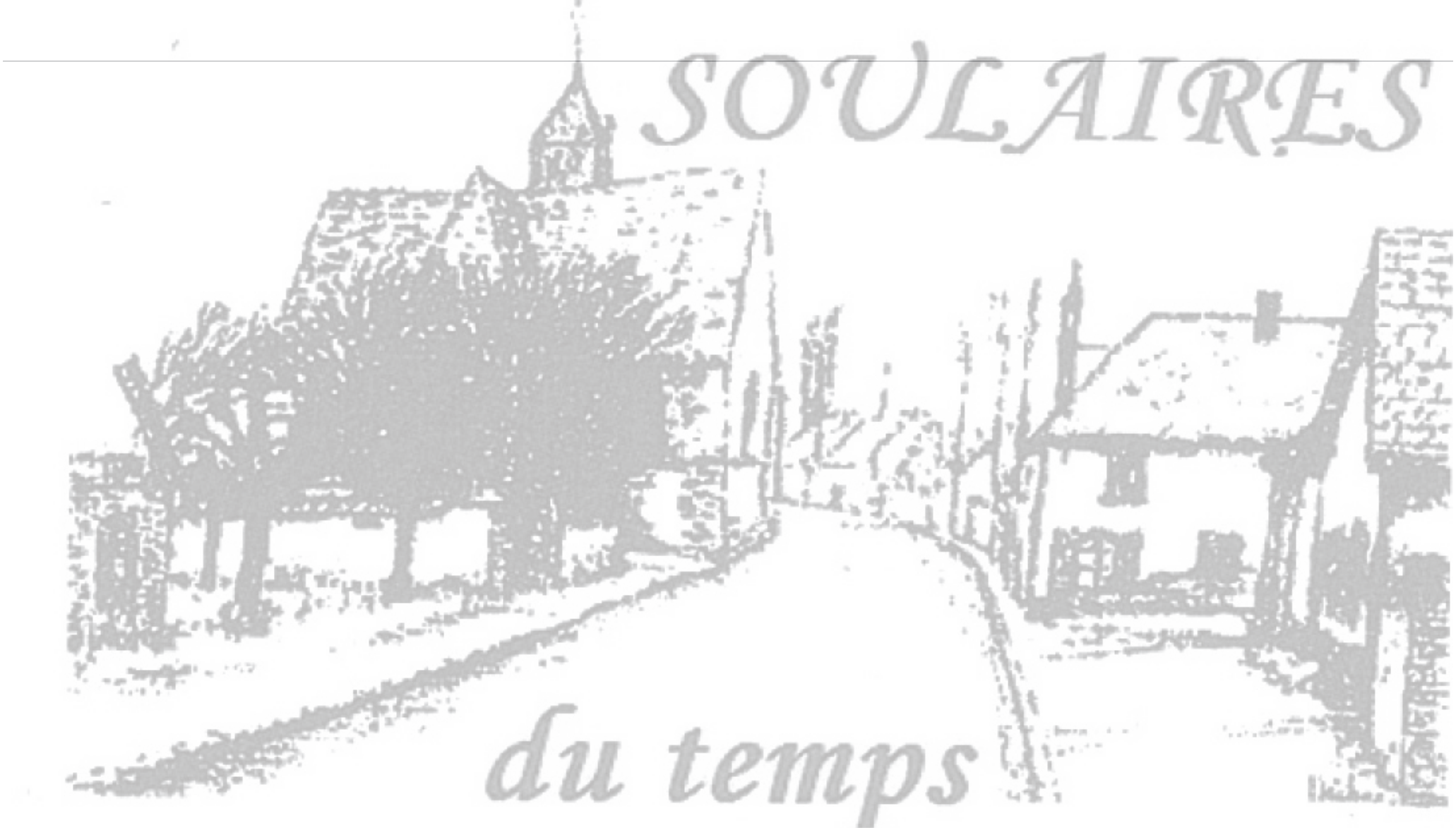
Assurer la mise en valeur touristique du territoire en préservant le cadre naturel, paysager et bâti :

Maintenir les surfaces agricoles

Protéger les bois

Conserver les points de vues remarquables

Valoriser le patrimoine remarquable



Volet n°2 : Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les élus ont constaté l'émergence de plusieurs projets le long de l'Eure, notamment en zone inondable.

En matière de modération de la consommation spatiale, le PLU vise à stopper cette tendance d'urbanisation le long de l'Eure. Un objectif de réduire de 100 % les possibilités de nouvelles constructions d'habitation ou d'activité dans la vallée de l'Eure est fixé.

Le diagnostic a mis en évidence que le développement de Soulaires s'est fait en extension du bourg principalement dans les années 80 (lotissement du bois du Roi et du Clos le Ventulet). Depuis les années 90, les nouvelles constructions sont beaucoup moins consommatrices de foncier et viennent s'implanter sur les espaces jardinés situés autour du noyau ancien du bourg, entre le noyau ancien et le chemin de contournement du village.

Le PLU supprime les possibilités de consommation foncière pour l'urbanisation autour du bourg pour favoriser le renouvellement du bâti sur lui même ou en investissant les parcelles non bâties à l'intérieur du tissu existant.

Aucun nouveau terrain n'est ainsi urbanisable, en comparaison des surfaces inscrites dans le Plan d'Occupation des Sols.

Par ailleurs, la commune affecte pour un usage naturel et de loisirs 3,5 ha qui étaient dans le POS classés à vocation naturelle. **Ces 3,5 ha sont la seule consommation de terres «naturelles» donc cultivables en terrains à vocation de loisirs, mais pouvant toujours être cultivés**.

Ces objectifs se traduisent de la manière suivante :

- Limiter les possibilités de construction dans la vallée de l'Eure qui est soumise à des contraintes en matière d'inondation et de réseau et dont le caractère naturel doit être préservé.

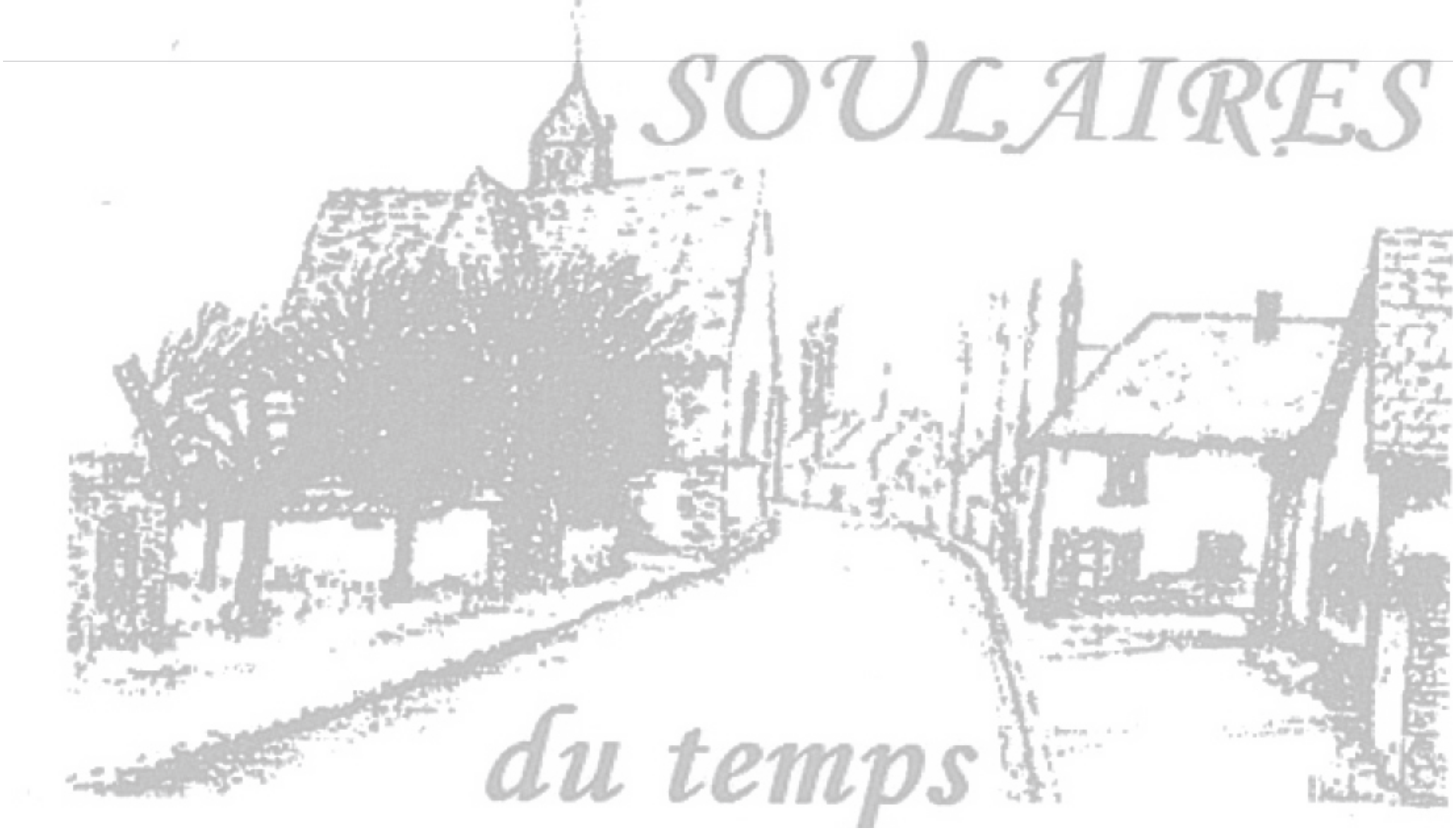
- Définir les possibilités de développement à l'intérieur des limites bâties du bourg.

- Prendre en compte le potentiel de renouvellement du bâti afin de ne pas baser le développement résidentiel sur la construction neuve uniquement.

- Définir des orientations d'aménagement dans le but d'optimiser le foncier.

- Autoriser une vocation de loisirs sur des terrains de peu de valeur agricole, à l'écart du bourg.





Volet n°3 : Analyse des conséquences du projet de développement sur l'environnement

1. Sur les trames vertes et bleues

1.1. Contexte

Soulaires correspond à une transition entre la plaine agricole de la Beauce et la vallée de l'Eure très boisée. À ce jour, la situation des trames vertes et bleues ne nous est pas connue sur le département de l'Eure-et-Loir.

Le projet de territoire a un objectif de population modeste : une croissance de population ralentie. Les conséquences seront une pression modeste sur l'habitat, les transports, les activités et les milieux naturels. Par ailleurs, cette pression s'exercera en respectant et en renforçant la structure urbaine existante : sur le bourg uniquement. Les écarts de la vallée de l'Eure sont protégés.

1.2. Ensemble des boisements et des eaux de surface

Sur le territoire, le projet s'appuie précisément sur la structure du paysage :

- la vallée de l'Eure,
- le plateau boisé sur lequel est positionné le Bois du Roi,
- le vallon sec du Plessis au pied du plateau boisé,
- la plateau agricole au sud du bourg.

Aucun nouveau quartier ne sera créé : le bâti pourra être transformé, les parcelles non construites pourront être bâties. : la silhouette du village est conservée.

Aucune infrastructure nouvelle n'est programmée.

Aucune continuité existante, aucun cours d'eau ne sera coupé par un développement urbain. Soulaires reste un territoire rural installée sur les coteaux de la vallée de l'Eure.

1.3. Eaux pluviales

La prise en compte des eaux pluviales et de leur devenir n'étant pas un enjeu spécifique à Soulaires, elle n'est pas affichée dans le PADD. Cependant, l'eau pluviale est abordée à travers la traduction réglementaire du PADD (cf. articles 4 du règlement).

2. Sur les ZNIEFF ou zones Natura 2000

Le PADD a comme objectif de protéger les richesses patrimoniales et naturelles du territoire.

Les ZNIEFF ou zones Natura 2000 présentes à l'extérieur du territoire. Ne sont pas affectées par le projet de territoire : elles ne sont pas coupées, entaillées par des zones de développement urbain ou économique ou des projets d'infrastructure.

3. Sur le paysage de Soulaires et la structure du bourg

3.1. Agriculture

La prise en compte de l'agriculture et des contacts avec le bâti au sens large, la limitation du grignotage sur les franges est une préservation de l'activité agricole.

3.2. Inscription dans le paysage

Les objectifs du PADD vont dans le sens d'installation des projets de construction en les adaptant au territoire et non l'inverse : implantation en fonction de la topographie, prise en compte et préservation des vues existantes, prise en compte de l'inondabilité de la vallée, etc..

Par ailleurs, avec la meilleure connaissance des patrimoines bâtis, des chemins et des connections touristiques et l'objectif mesuré de croissance de population, l'absence de grands travaux, le paysage ne sera pas bouleversé mais peut être mieux révélé.

3.3. Organisation urbaine

La création de nouveaux quartiers uniquement à l'intérieur de l'enveloppe du bourg renforce la hiérarchie urbaine de Soulaires.

La prise en compte des espaces publics, la création de liaisons directes avec le centre, la conception d'ensemble des nouveaux quartiers vont favoriser la vie collective.

3.4. Équipements

Le projet vise une optimisation des équipements notamment scolaires et sportifs en hiérarchisant dans le temps l'arrivée de population nouvelle.

4. Sur les réseaux

4.1. Eau potable et protection contre l'incendie

En axant l'accueil de population sur le bourg, le PADD va dans le sens d'une plus grande efficacité des réseaux en place.

4.2. Eaux usées

L'augmentation plutôt modeste de la population et sa situation dans le bourg, équipé va dans le sens d'une qualité d'épuration des eaux et du maintien de la qualité des eaux de rivières.

4.3. Réseaux téléphoniques et numériques

La priorité donnée au développement du bourg est cohérente avec le développement des communications téléphoniques ou numériques à haut ou très haut débit.

5. Sur les déplacements

5.1. Transports en commun

Les transports en commun sont favorisés dans le sens où seul le bourg est renforcé.

5.2. Chemins piétons et cyclables

Les chemins piétons cyclables et piétons forment un enjeu tout particulier de Soulaires et sont développés aussi bien dans les nouveaux quartiers que dans la recherche de meilleures connections avec le réseau existant.

5.3. Circulations automobiles

Si l'automobile restera le moyen de transport le plus utilisé sur ce territoire rural, elle ne sera plus pour autant hégémonique.

L'accroissement prévisible du trafic sera dû à l'accroissement de population. Cependant, avec la recherche d'une plus grande cohérence dans le village, les déplacements à l'intérieur de Soulaires seront plus facilement pédestres ou cyclistes.

Enfin, la nécessité de se rapprocher en automobile d'un point de ramassage des transports en commun sera moindre par contrecoup.

6. Sur l'énergie

Le PADD prévoit la possibilité d'utiliser des énergies produites localement : photovoltaïque, biomasse. À l'inverse, l'économie d'énergie sera aussi favorisée, dans l'architecture, mais aussi à partir de l'orientation des bâtiments, la réutilisation du bâti existant et du dessin du quartier.