Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET D'EURE-ET-LOIR

COURRIER REÇU LE
- 1 JUIN 2015
MAIRIE DE SOULAIRES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES D'EURE-ET-LOIR

SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT - S.A.U.H.

Chartres, le 28 MAI 2015

5 pages

lu le CE

Affaire suivie par : Alexandra DEZALLAI
ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr
Tél. 02 37 20 40 61 – **Fax :** 02 37 20 41 20

Objet : avis de l'État sur le PLU arrêté
commune de Soulaires

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 6 janvier 2015 et reçu dans mes services le 12 mars 2015.

Les PLU sont soumis au respect des dispositions des articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, votre commune appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du canton de Maintenon approuvé le 10 mars 2015. Aussi votre PLU doit également être compatible avec ce document supra-communal.

La Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) réunie le 2 avril 2015, a émis un avis favorable sur votre document d'urbanisme sous réserves, notamment, de revoir la densité dans les « dents creuses », de chiffrer un objectif de modération de consommation des espaces et de supprimer la zone UE au sud-ouest du bourg.

Votre projet limite l'ouverture à l'urbanisation aux seules dents creuses. Cela va dans le sens du SCoT du canton de Maintenon et des dernières évolutions législatives.

Cependant l'absence d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les grands secteurs de « dents creuses » ne permet pas de garantir une densité de 12 logements à l'hectare comme le prescrit le SCoT. Je vous conseille donc d'en établir et de phaser ces constructions afin que la production de logements soit maîtrisée et reste dans le cadre des prescriptions du Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) du SCoT.

L' OAP est aussi l'opportunité de déterminer la localisation des 2 logements sociaux que la commune souhaite voir réaliser.

Monsieur Marc MOLET
Maire de Soulaires
34 grande rue
28130 SOULAIRES

Vous devrez également conformément au R123-2-5° du code de l'urbanisme, compléter les indicateurs d'évaluation du PLU. En effet le paragraphe concerné du rapport de présentation n'aborde que la consommation d'espaces et sans préciser d'indicateurs mesurables.

Cette consommation sera d'ailleurs diminuée en supprimant la zone naturelle à vocation de loisirs, au sud-ouest, et sur des espaces agricoles cultivés en accord avec l'avis rendu par la CDCEA.

De même, la zone à vocation d'équipement (UE) en cœur de bourg doit être qualifiée en « emplacement réservé » étant donné que vous n'en avez pas la maîtrise foncière.

S'agissant du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), conformément à la Loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, la présence d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces est une obligation. Le PADD devra être complété en ce sens.

Au vu de ces éléments, j'émets un avis favorable à votre projet de PLU sous réserves de mettre en œuvre les modifications demandées. Ces corrections vous permettront de renforcer la sécurité juridique de votre document.

J'attire votre attention sur le fait que, les modifications apportées au document à l'issue de l'enquête publique ne devront pas porter atteinte à l'économie générale du projet ou aux objectifs du PADD.

En annexe, vous trouverez plusieurs remarques concernant la forme et le contenu du dossier que vous voudrez bien prendre en compte.

Les services de la Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement, urbanisme et habitat) se tiennent à votre disposition pour toutes précisions dont vous souhaiteriez disposer. En outre, vous pourrez utilement associer les architectes-paysagistes conseils de la DDT aux réflexions sur les OAP.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Préfet
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Jean-Paul VICAT

ANNEXE

Remarques complémentaires sur le projet arrêté
Plan Local d'Urbanisme de SOULAIRES

I. Rapport de présentation

I.1. Contenu

D'une manière générale, le rapport de présentation manque d'éléments quant à la justification des règles figurant au sein du règlement. Ces insuffisances pourraient être source de contentieux.

Les articles L.123-1-5 et R.123-9 du code de l'urbanisme fixent le contenu du règlement d'un PLU. Conformément à l'article R.123-2 du même code, toute règle figurant dans le règlement doit être justifiée dans le rapport de présentation et notamment au regard des objectifs et orientations du PADD.

Enfin, le rapport de présentation n'indique pas explicitement la volonté de déroger à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme. C'est pourquoi, j'attire votre attention sur les conséquences opérationnelles de ce choix pour la zone AU (secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement programmée) projetée. En effet, selon l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme les règles du PLU sont appliquées en prenant en compte l'ensemble du terrain d'origine. Dans le cas d'un lotissement, donc après division du terrain d'origine, ce principe n'est ainsi plus applicable aux permis de construire délivrés sur les lots de celui-ci. Une attention particulière doit donc être portée au règlement de la zone AU, notamment les articles 6,7,8 et 12).

I.2. Assainissement, eaux résiduaires urbaines et pluviales

En matière de gestion des eaux pluviales, la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les orientations et dispositions déclinées dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, adopté le 29 octobre 2009 et entré en vigueur le 17 décembre 2009 devra être explicitée.

I.3. Eaux superficielles et souterraines

Il convient de se référer au SDAGE. Dans ce cadre, les zones humides du territoire communal doivent être répertoriées, cartographiées. Leur préservation doit faire l'objet de prescriptions dans le règlement. Afin d'être compatible avec le SDAGE, la commune devra faire un inventaire des zones humides. Elle pourra utilement s'adresser à la DDT/SIG afin d'en avoir la prélocalisation aux fins de faciliter l'étude et s'appuyer sur l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

I.4. Risques

Au titre du risque sismique (consultable sur le site : http www.sisfrance.net). le BRGM n'a pas recensé d'épicentre sur le département d'Eure et Loir. Cette mention devra être ajoutée au rapport de présentation.

I.5. Forêts

Le paragraphe consacré aux espaces boisés à créer doit être corrigé. D'une part ces espaces sont déjà boisés et d'autre part dans les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage, les coupes sont soumises à déclaration et les défrichements sont interdits.

I.6. Trames verte et bleue

Conformément au L.123-1-3 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.

Celles-ci ne sont pas identifier ni dans le rapport de présentation ni dans le PADD. Afin d'y remédier,

vous pourrez utilement vous appuyer sur le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Centre adopté le 15 janvier 2015 et que le PLU doit prendre en compte (L.371-3), ainsi que sur les études avancées du pays chartrain. S'agissant des trames vertes et bleues, des réservoirs et corridors écologiques, l'ensemble du dossier de PLU doit être complété afin également de suivre les prescriptions du DOO du SCoT sur le sujet. La sécurité juridique de votre document sera par là-même renforcée.

I.7. Suivi des effets du PLU

L'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme impose que le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du même code.

À cette fin, le rapport de présentation doit (R.123-2 du code de l'urbanisme) préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour cette évaluation des résultats.

D'une manière générale, et pour permettre au lecteur d'apprécier le dispositif dans son ensemble comme pour faciliter le suivi par la collectivité, il conviendrait de préciser les modalités de mise en œuvre de ce suivi : nature et source des données, fréquence d'analyse... le paragraphe concerné doit être développé et précisé.

I.8. Éléments repérés au titre de l'article L.123-1-6-II-5° (anciennement L.123-1-5-7°) du code de l'urbanisme et vues remarquables

Le rapport de présentation devra compléter la présentation des éléments repérés, notamment à l'aide de photographies ou de schémas. Il devra détailler, pour chacun d'eux, les motifs qui ont conduit à cette identification et les prescriptions de nature à assurer leur protection. Ces prescriptions, dont la justification doit figurer dans le rapport de présentation, devront être intégrées dans le règlement.

II. Règlement

II.1. Dispositions générales

Le chapitre « Dispositions générales » du règlement est prévu par l'article A. 123-2 du code de l'urbanisme. Ce dispositif, applicable aux Plans d'Occupation des Sols (POS), prévoyait quatre articles. Cette présentation comporte des inconvénients pour l'instruction des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme. Il conviendrait par conséquent d'abandonner cette présentation et de replacer ces informations dans le rapport de présentation ou directement dans les articles du règlement concerné.

II.2. Remarques générales concernant toutes les zones

II.2.1. Articles 11

Le code de l'urbanisme ne permet pas au règlement du PLU de réglementer les matériaux mais uniquement l'aspect extérieur des constructions. La formulation devra être revue dans ce sens.

II.2.2. Articles 12

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est sans objet et n'a pas à figurer dans un règlement de PLU. Il s'agit simplement d'une moyenne (aux alentours de 25 m²), prenant en compte la place de stationnement et l'espace nécessaire aux manoeuvres qui dépend de la configuration du parc de stationnement.

II.3. Zone naturelle

Le règlement et le zonage du PPRI s'imposant au PLU, la reprise détaillé des zones verte, bleue et jaune le niveau d'aléa etc alourdit le règlement du PLU ainsi que son zonage. Le PPRI étant annexé au PLU, pour une meilleure application et compréhension de votre règlement, l'indication de se reporter au zonage et règlement du PPRi le cas échéant suffirait.

*****