Eure & Loir
CONSEIL GÉNÉRAL
WWW.EURELIEN.FR

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE
DES TERRITOIRES

Direction aménagement et environnement

Mission Habitat - Urbanisme
Dossier suivi par Adeline Ollivier
Tél : 02 37 23 59 45
adeline.ollivier@eurelien.fr
N/réf : Avis AO/09/2015

Monsieur le Maire de Soulaires
Mairie
34 grande rue
28130 SOULAIRES

COURRIER REÇU LE
- 8 JUIN 2015
MAIRIE DE SOULAIRES

Chartres, le 03 JUIN 2015

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU de votre commune, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a reçu, le 9 mars dernier, votre projet arrêté par le Conseil municipal le 6 janvier 2015, pour avis, conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme.

Je vous informe que le Conseil départemental n'a pas d'observations particulières à formuler qui remettent en cause votre projet de PLU.

Néanmoins, vous trouverez dans la note, ci-jointe, les remarques, corrections ou informations complémentaires qu'il serait souhaitable de retranscrire dans votre PLU.

Adeline Ollivier, chargée de mission habitat-urbanisme à la Direction aménagement et environnement, reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Après approbation de votre PLU, je vous remercie de bien vouloir me faire parvenir un exemplaire papier ainsi qu'un exemplaire numérique du dossier de PLU. En effet, l'information portée sur ces documents est utilisée régulièrement par mes différents Services (routier, foncier, environnement,...).

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Par délégation,
Le Directeur général des services

Bertrand MARÉCHAUX

Informations portées à la connaissance de vos Conseillers départementaux par courriel du 26/05/15.

Annexe

REMARQUES RELATIVES AU PLU ARRETE DE SOULAIRES

L'examen du PLU arrêté appelle les remarques suivantes :

Les pièces du dossier

Plan de zonage

Les zonages NH disposent de 2 couleurs différentes : marron et violet. Seul le marron est légendé. Dans un souci de lisibilité et de compréhension, la légende doit être complétée.

Le logement

Le projet de développement de la commune met l'accent sur le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine, ce qui est conforme aux objectifs de développement durable et aux orientations du Conseil départemental en matière d'habitat.

En effet, le traitement des friches et le comblement des dents creuses permettront, notamment, de produire de nouveaux logements sans consommation de foncier agricole, et de revaloriser les espaces aujourd'hui désaffectés.

Néanmoins, il aurait été opportun de réaliser des orientations d'aménagement sur les dents creuses les plus importantes en termes de taille afin, notamment, de contraindre la densité des opérations et d'éviter la construction de 1, voire 2 habitations, sur chaque dent creuse. Par ailleurs, ces orientations d'aménagement auraient pu permettre de gérer les transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles.

L'économie

Le projet de PLU prévoit, à travers son PADD, la volonté d'intégrer des activités commerciales ou artisanales compatibles avec l'habitat. Cet objectif de mixité fonctionnelle semble correspondre à la volonté de la commune de vitaliser son centre-bourg.

Le Conseil départemental s'interroge sur le devenir des bâtiments de l'ancienne usine Florimond Desprez et de la ferme du Breuil dans la mesure où ces derniers ne sont pas desservis pas le réseau d'eau potable. L'accueil de public dans ces bâtiments ne semble pas compatible avec l'absence de desserte en eau potable. Par ailleurs, ces secteurs se situent en secteur inondable, zonés PPRI aléa faible et fort.

L'eau potable

La protection de la ressource en eau, tant souterraine que superficielle, n'est pas abordée dans le projet de PLU. Quant à la gestion des eaux pluviales, elle est juste évoquée.

La ressource en eau potable n'est pas présentée, alors que des enjeux liés à la qualité de l'aquifère exploitée existent. Par ailleurs, les moyens pouvant être mis en œuvre pour protéger cette ressource auraient pu être déclinés dans ce projet.

.../...

De même, les risques naturels sont survolés en page 51 du rapport de présentation. De plus, a été oublié le risque d'inondation par remontée des nappes d'eaux souterraines.

Globalement, le volet environnement n'a été que peu abordé, malgré un enjeu majeur autant pour le cadre de vie que la protection de la nappe d'eaux souterraines, source d'eau potable pour la commune.

Les transports

Rapport de présentation, page 12, dans la partie relative aux transports et déplacements, concernant le Transbeauce à la demande (transport à la demande), il convient de préciser qu'il n'est pas réservé aux personnes à mobilité réduite, mais peut être utilisé par tous les usagers, notamment par les personnes handicapées. En outre, il est accessible du lundi au samedi de 9h à 17h, à destination de Chartres, mais aussi de Maintenon. Le tarif appliqué est celui du Transbeauce.

Concernant le covoiturage, il peut être précisé que l'aire de covoiturage labellisée la plus proche se situe à Bailleau-Armenonville.

Règlement : dans la continuité des objectifs inscrits dans le PADD relatifs aux liaisons douces, le stationnement des deux-roues pourrait être réglementé dans les articles 12 des zones urbaines, notamment pour les constructions à usage d'habitat collectif et les équipements d'intérêt public.