Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET D'EURE-ET-LOIR

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
D'EURE-ET-LOIR

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

COURRIER REÇU LE
- 1 JUIN 2015
MAIRIE DE SOULAIRES

Chartres, le 28 MAI 2015

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

Un le CE
2 pages

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