Commune de Soulaires

Département de l'EURE-ET-LOIR (28)

Enquête publique

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Rapport d'enquête

Enquête publique du 21 août 2015 au 25 septembre 2015

Commissaire-enquêteur : Patrick Clautiaux

Généralités

1.1 Préambule

Soulaires, commune actuellement de 450 habitants et d'une superficie de 5,9km2, est située à environ 10 kilomètres au nord-est de Chartres. Elle est constituée d'un bourg situé sur le plateau agricole qui domine la vallée de l'Eure et d'un hameau en bord de l'Eure (les Moulins) rassemblant quelques anciens moulins et usine agro-alimentaire. C'est une commune rurale dont la grande majorité des habitants sont attirés, pour leurs activités professionnelles et les services vers les centres plus importants voisins (Chartres, Epernon, Maintenon, Gallardon), et en moindre proportion la région parisienne.

Elle est la plus petite commune en terme d'habitants rattachée à la Communauté de Communes (CdC) des Terrasses et Vallées de Maintenon (CCTVM), qui réunit, autour du «pôle-centre » de Maintenon, un total de 10 communes (Maintenon, Bouglainval, Chartrainvilliers, Houx, Mévoisins, Pierres, Saint-Piat, Soulaires, Villiers-le-Morhier, Yermenonville), soit un peu plus de 13600 habitants (recensement 2012).

Cette même CCTVM fait partie du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation du canton de Maintenon (SMEP), avec les communautés de communes du Val de Voise et du Val Drouette, dont l'objet a été de faire émerger un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), ce dernier approuvé le 10 mars 2015.

Soulaires est par ailleurs incluse dans l'entité du Pays Chartrain, syndicat intercommunal, regroupant autour de l'agglomération chartraine, les 9 CdC qui l'entourent géographiquement, dont la charte de développement durable révisée a conduit à une contractualisation d'actions avec le Conseil régional de la région Centre-Val-de-Loire en janvier 2010.

Pour l'eau, le territoire de Soulaires est soumis au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Seine-Normandie et au Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de la nappe de Beauce.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Eure concerne le hameau des Moulins.

Dotée aujourd'hui d'un plan d'occupation des sols (POS), la commune a lancé en juin 2010 sa révision et transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), ce dernier devant être compatible (pas de remise en cause des options fondamentales), avec les orientations nationales en matière de développement de l'urbanisme, les objectifs fixés dans le SCOT et la charte de développement durable du Pays Chartrain.

Les principes de la concertation ont été arrêtés lors de la séance du conseil municipal du 22 juin 2010. Le conseil municipal a débattu sur le PADD le 26 juin 2012 et le bilan de la concertation a été effectué le 06 janvier 2015.

Le projet de PLU, élaboré en collaboration avec le bureau d'études « Roumet-Guitel » (40, rue des Rouliers 28000 - CHARTRES) a été présenté à l'enquête publique par arrêté municipal n° 01/07/2015 du 06 juillet 2015.

1.2 Objet de l'enquête

L'enquête a porté sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de l'ensemble de la commune de Soulaires.

1.3 Cadre juridique

Principalement :

- Code de l'Urbanisme,
- Code de l'Environnement,
- Loi portant engagement national pour l'environnement (loi ENE).

1.4 Teneur du dossier mis à disposition pour l'enquête publique

Le dossier mis à la disposition du public par le commanditaire de l'enquête comprend :

Le dossier du projet lui-même :

- un rapport de présentation,
- un projet de développement et d'aménagement durable (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), portant sur l'aménagement de la propriété Barret,
- un plan de zonage d'ensemble au 5000ème,
- un plan de zonage du bourg et des hameaux au 2000ème,
- un règlement de PLU,
- des annexes sanitaires (réseau d'adduction d'eau potable, zonage d'assainissement, réseau des eaux usées),
- un recueil des servitudes d'utilité publique,
- un recueil des contraintes,
- une réponse aux avis des personnes publiques associées, du 30 juin 2015,
- un complément « propositions suite à la commission du 7 mai 2015 », apportant des propositions d'orientation d'aménagement et de programmation pour les dents creuses du nord et du sud du bourg.

Ainsi que les documents suivants :

- une copie de l'arrêté municipal n°01/07/2015 du 06 juillet 2015, prescrivant l'enquête publique,
- le Porter à Connaissance de l'Etat :
  - lettre du 12/03/2012 (principaux enjeux à prendre en compte par la commune pour l'élaboration du projet de PLU,
  - synthèse des éléments portés à la connaissance de la collectivité de mars 2012 (compatibilité avec pays chart rain et SCOT de Maintenon, environement et patrimoine, agriculture et économie, aménagement, habitat et risques, déplacements, urbanisation et équipements),
  - le PLU et les politiques de l'Etat en matière d'aménagement de février 2012 (rôle de l'Etat, qu'est ce qu'un PLU, les politiques publiques d'aménagement, les politiques de protection et de mise en valeur des richesses naturelles),
  - servitudes (nomenclature, servitudes d'UP affectant l'utilisation du sol, carte des aléas inondations, 2 plans des servitudes, sites classés, risques naturels – PPRI, périmètre de protection de forage eau potable, sécurité canalisation transport de gaz, servitudes riverains du chemin de fer,
  - contraintes (plan, trame verte et bleue, SDAGE, cavités souterraines, argiles,

classement sonore des infrastructures de transports terrestres, arrêté défrichement, zone de répartition des eaux, zone vulnérable, périmètre de gestion collective pour l'irrigation agricole, plan départemental d'itinéraires de randonnées),

- autres informations utiles (équipements sportifs de la commune, résumé statistique INSEE, compétences de la CdC des Terrasses et vallées de Maintenon, informations agricoles, déplacements et transports, urbanisme et développement durable, plaquette loi Grenelle 2, personnes publiques à associer à démarche PLU au titre de l'Etat).

- Les courriers des personnes publiques associées :
  - avis de la Préfecture de l'Eure-et-Loir en date du 28 mai 2015,
  - avis de la commune de Saint-Piat, délibération du 13 mai 2015,
  - avis du Conseil Départemental de l'Eure-et-Loir, du 03 juin 2015,
  - avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI) de l'Eure-et-Loir, du 26 mai 2015,
  - avis de la Chambre d'Agriculture de l'Eure-et-Loir, du 22 avril 2015,
  - avis du Syndicat Intercommunal pour le Regroupement Pédagogique (SIRP), du 21 avril 2015,
  - avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) de l'Eure-et-Loir, du 08 avril 2015,
  - avis du Conseil Régional de la région Centre-Val-de-Loire, du 13 mars 2015.

1.5 Contenu du dossier mis à disposition pour l'enquête publique

Principaux points du rapport de présentation :

- Soulaires ne possède pas beaucoup d'équipements (terrain de sports, bibliothèque, salle des asssociations), pas de commerces (sauf boulanger ambulant et marché fruits et légumes le dimanche) ni de services, ni d'école (le regroupement du cycle primaire se fait sur Saint-Piat, le collège se situe à Maintenon),
- peu d'emplois existent sur la commune (moins de 10% des actifs), entraînant une migration journalière des autres actifs vers les zones d'emploi proches (Chartres, Epernon, Maintenon, Gallardon pour les 2/3), ou plus éloignées (région parisienne pour 1/3) ; trois sièges d'exploitation agricole sont recensés ainsi que quelques artisans,
- la commune est desservie par des bus (réseau Transbeauce) en période scolaire ; la ligne ferroviaire Paris/Chartres/Le Mans est accessible à moins de 4 km soit à Jouy, soit à Saint-Piat,
- le captage de Soulaires (situé à la « petite butte »), géré par le syndicat intercommunal de Pompage de la région de Soulaires est retenu au schéma départemental d'alimentation en eau potable, fait l'objet de périmètres de protection (immédiat, rapproché, éloigné) mais est situé en zone vulnérable ; quelques immeubles situés en vallée de l'Eure (secteur des Moulins) ne sont pas reliés au réseau, mais possèdent leurs propres puits,

- l'assainissement est collectif sur une grand partie du bourg ; la station d'épuration de la commune d'une capacité de 450 équivalents/habitants est utilisée à environ 70% de celle-ci,
- la population de Soulaires est relativement jeune, mais a tendance à vieillir ; la taille des ménages est de 2,40 personnes en moyenne ; les résidences principales représentent 90% du logement ; il y a peu de logements vacants (10 sur 180 en 2011),
- il y a des possibilités de construction dans les actuelles dents creuses des zones U du plan d'occupation des sols (POS) totalisant une surface disponible de 3,3 ha, ainsi que suite à la réhabilitation d'anciens sièges d'exploitation agricole insérés dans le bourg,
- les principales servitudes émanent des périmètres de protection du captage et du PPRI de l'Eure ; les principales contraintes portent sur le classement sonore de la voie ferrée et sur l'aléa majoritairement faible de gonflement des argiles,
- les principaux objectifs de développement mis en exergue sont :
  - assurer le renouvellement de la population,
  - permettre la construction d'une vingtaine de logements sur 10 ans,
  - privilégier la réutilisation du bâti et hiérarchiser les opportunités foncières, permettre la transformation en habitation des exploitations agricoles situées dans le tissu urbain du bourg,
  - atteindre une population d'environ 520 habitants en 2024, en compatibilité avec les objectifs fixés par le SCOT de Maintenon,
  - conserver les limites du bourg,
  - prendre en compte le risque inondation,
  - préserver les surfaces cultivées, permettre l'accueil d'artisans et de commerçants de proximité, favoriser le tourisme (chambres d'hôtes, gîtes, camping à la ferme, aire de pique-nique...),
  - préserver le patrimoine naturel et vernaculaire ainsi que la qualité paysagère du village, tant le bourg (vue sur le Bois du Roi, vue du village sur la plaine) que le hameau des Moulins,
  - le projet de PLU de la commune, dont le territoire ne comporte pas de site Natura 2000 ou de ZNIEFF, et pour lequel aucune trame verte ou bleue n'est connue, n'a pas d'incidence significative sur l'environnement naturel ; les bois et bosquets sont répertoriés en espaces boisés classés.

Principaux points du règlement :

Ce document donne les régles applicables pour les 3 zones définies pour le PLU :

- zone U : bourg de Soulaires, destiné à l'habitat et aux activités et équipements compatibles avec celui-ci,
- zone UE : zone au cœur du bourg, destinée à des équipements à vocation publique (*nota : la zone UE initialement prévue au sud-ouest du bourg et apparaissant sur le plan de zonage sera retirée suite à demande de la CDCEA),*
- zone A : zone agricole, avec un sous-secteur Anc, strictement non constructible,
- zone N : zones naturelles, certaines habitées (NH), d'autres réservées à des équipements touristiques et de loisirs (NL), avec un secteur inondable (hameau des Moulins) où les règles du PPRI s'appliquent.

Principaux points du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Il présente les orientations générales de développement :

- assurer le renouvellement de la population en fonction de la capacité des équipements de la commune, de manière modérée, avec un objectif de 70 habitants supplémentaires à échéance 2024 et 20 constructions nouvelles, dont des logements locatifs et de petite taille (T2, T3),
- privilégier en premier lieu la réhabilitation du bâti, notamment la propriété « Barret »,
- favoriser l'urbanisation à l'intérieur du tissu bâti, par utilisation de parcelles non construites et de parcelles anciennement agricoles,
- encadrer le développement du hameau des Moulins, situé en zone inondable (pas de construction nouvelle, reconversion des bâtiments existants tenant compte de l'absence de desserte par le réseau d'eau potable),
- permettre l'utilisation d'énergies locales (photovoltaïque, biomasse),
- maintenir les surfaces agricoles, protéger les bois,
- conserver les points de vue remarquables, préserver le réseau de chemins de promenade, valoriser au plan touristique le patrimoine communal et permettre la réalisation de projets touristiques et de loisirs,
- pouvoir accueillir de nouvelles activités artisanales ou commerciales,
- préserver le chemin du « tour de village », développer des liaisons nord/sud notamment piétonnes et cyclables au sein du bourg.

Principaux points du recueil des servitudes :

Les principales servitudes recensées sont les suivantes :

- AC2 : site inscrit « Vallée de l'Eure de Maintenon à Chartres », englobant le secteur des « Moulins »,
- AS1 : périmètres de protection du captage d'eau potable de la « Petite Butte », dont le périmètre éloigné englode le lotissement du « Bois du Roi »,
- PM1 : Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la rivière de l'Eure, englobant le secteur des « Moulins ».

Principaux points du recueil des contraintes :

Elles sont les suivantes :

- Prise en compte du classement de la commune en zone vulnérable aux nitrates, classement concernant tout le département de l'Eure-et-Loir,
- prise en compte de la commune dans une zone de répartition des eaux (ZRE),
- Aléa retrait/gonflement des argiles, de faible à moyen,
- Arrêté préfectoral de préservation des boisements pour les régions de la Beauce et de la Beauce Dunoise,
- Présence de sentiers de grande randonnées (GR) : « Pays de la vallée de l'Eure » et « Chemin de Saint-Jacques de Compostelle ».

Avis des personnes publiques associées :

Préfecture de l'Eure-et-Loir :

- Avis favorable, sous réserve de prendre en compte les principales modifications suivantes :
  - la zone UE prévue au centre du bourg doit être considérée comme une zone réservée, la commune n'en possédant pas complètement la maîtrise foncière,
  - mise en place d'indicateurs de consommation d'espaces pour l'évaluation du PLU,
  - suppression de la zone UE située au sud-ouest du bourg.

Conseil Départemental :

- Avis favorable, avec les principales remarques suivantes :
  - il aurait été souhaitable de prévoir des orientations d'aménagement et de densité pour la constructibilité des dents creuses *(nota : observation ayant trouvé sa réponse avec le document complémentaire « propositions suite à la commission du 7 mai 2015 »)*,
  - est-ce que l'accueil de public dans l'ancienne usine Florimond-Desprez et la ferme Dubreuil est compatbile avec le fait que ces bâtiments ne sont pas reliés au réseau d'eau potable ?

Chambre d'Agriculture départementale :

- Avis favorable, le projet ayant pris en compte toutes les demandes de modification exprimées en CDCEA (création d'OAP pour les dents creuses, suppression zone UE au sud-ouest du bourg, inscription d'objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace dans le PADD).

Région Centre :

Pas d'observation particulière.

Chambre du Commerce et de l'Industrie :

Un avis favorable est donné au projet de PLU.

Syndicat Intercommunal pour le Regroupement Pédagogique (SIRP) :

Un avis favorable est donné au projet de PLU.

Commune de Saint-Piat :

- La commune souhaite :
  - La possibilité de réaliser un bassin de retenue sur la parcelle proche du fossé du Plessis *(nota : parcelle lui appartenant)*,
  - Que soit déterminée exactement la limitation entre les deux communes au nord-ouest du moulin du Breuil.

2 - Déroulement de l'enquête

2 - 1 : Organisation de l'enquête

Le Tribunal Administratif d'Orléans a désigné M. Patrick CLAUTIAUX commissaire-enquêteur titulaire et M. Frédéric IBLED commissaire enquêteur suppléant par décision du 19 juin 2015.

M. le Maire du Soulaires a pris un arrêté de mise à l'enquête publique en date du 06 juillet 2015.

L'enquête s'est déroulée sur un mois, du 21 août 2015 au 25 septembre 2015 inclus.

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Soulaires.

Un dossier d'enquête ainsi qu'un cahier d'enquête destiné à recevoir les observations du public y ont été déposés.

2 - 2 : Publicité de l'enquête

Un avis d'enquête publique a été inséré par les soins de la mairie de Soulaires dans la presse aux dates suivantes :

- « Echo Républicain » : les 28 juillet 2015 et 24 août 2015,
- « Horizons » : les 31 juillet 2015 et 28 août 2015.

L'avis d'enquête publique a été affiché sur le panneau officiel de la mairie, visible par le public, à compter du 07 juillet 2015, pendant toute la durée de l'enquête.

Ce même avis a été distribué dans l'ensemble des boîtes aux lettres de la commune.

2 - 3 : Déroulement de l'enquête

Patrick Clautiaux, commissaire-enquêteur, a :

- rencontré M. le Maire de la commune de Soulaires le 06 juillet 2015, son adjointe et sa secrétaire, afin d'organiser l'enquête publique, notamment fixer les jours, heures et lieu de permanence ; Frédéric Ibled, commissaire enquêteur suppléant a participé à cette rencontre.
- reçu ce même jour, des mains de M. le Maire, le dossier mis à l'enquête,
- visité la commune ce même jour et approfondi son regard à chacune des dates de permanence,
- vérifié la réalité de l'affichage de l'avis d'enquête sur le panneau officiel de la mairie le 14 août 2015 ainsi qu'aux dates des permanences, avant le début de chacune d'entre elles,
- coté, paraphé et ouvert le cahier d'enquête le 09 juillet 2015, qu'il a transmis à M. le Maire,
- assuré les permanences à la mairie de Soulaires aux dates et heures suivantes :
  - le mardi 25 août 2015 de 13 heures 30 à 16 heures 30,
  - le samedi 05 septembre 2015 de 9 heures 30 à 12 heures 30,
  - le vendredi 25 septembre 2015 de 14 heures 30 à 17 heures 30,
- clôturé le cahier d'enquête le 25 septembre, à l'issue de la dernière permanence,
- établi le procès-verbal de synthèse des observations du public et remis ce dernier au maire de Soulaires le jeudi 1er octobre 2015,
- rencontré M. le Maire de Soulaires lors des permanences pour son information, et son avis sur les observations recueillies,
- reçu par voie postale le 06 octobre 2015 son avis sur les observations émises,
- rédigé le présent rapport et ses conclusions motivées.

L'enquête s'est déroulée dans un climat calme.

Six observations ont été inscrites sur le registre d'enquête et deux lettres y ont été annexées. J'ai retenu par ailleurs une remarque orale.

Les 3 permanences ont été relativement peu fréquentées, une quinzaine de personnes étant venues consulter le dossier, s'informer, rédiger des observations ou me remettre une lettre. Par ailleurs, environ une quinzaine de personnes sont venues consulter le dossier en dehors des permanences du commissaire enquêteur, certaines d'entre elles étant les mêmes qu'aux permanences.

3 - Observations du public

3 - 1 : Observations portées sur le registre

Observation de Mme Courtaugis Laurence - Soulaires :

Pour respecter la valeur touristique du territoire et les dispositions du PADD (§ 2,2), il faudrait étendre la zone Anc au nord de Soulaires jusqu'au bois (niveau de la station d 'épuration) plutôt que de faire une bande tout autour du village qui repousse les constructions agricoles dans les terres.

La « dent creuse » de la sente du Moulin, classée en zone Anc serait plus judicieusement classée en zone A.

Réponse du maître d'ouvrage :
Les zones Anc du PLU ont été négociées avec la Chambre d'Agriculture et il ne sera pas possible d'augmenter la zone nord, même avec disparition de la bande autour du village. La zone Anc de la dent creuse de la sente du Moulin doit être maintenue pour éviter l'installation d'exploitation agricole dans le bourg.

Avis du commissaire-enquêteur : la zone Anc au nord du bourg permet de conserver une vue sans obstacle de la route Soulaires ↔ Saint-Piat vers les bois situés au nord est de Soulaires, préservant ainsi ce paysage. Par ailleurs, la vue sur Soulaires quand on arrive par cette route est sans doute la plus belle du village, d'où l'intérêt de la préserver également. L'agrandissement de la zone Anc jusqu'à la fosse du Plessis, bien en contrebas, ne donnerait pas plus d'amélioration à ces deux points de vue. La bande Anc envisagée tout autour du bourg joue le même rôle de préservation des vues, tant vers le bourg que du bourg vers son environnement. Cependant, il serait possible de supprimer une partie de cette bande Anc à l'est du bourg, le long de la rue des Eplesses, mal dessinée et ne présentant pas d'intérêt majeur de préservation du paysage pour l'entrée/sortie est du bourg. Enfin, il est judicieux de laisser classée la dent creuse de la sente du Moulin en Anc, cette zone insérée dans le tissu urbain restant agricole. Des constructions de type hangar s'intégreraient bien mal à cet endroit.

Observation de M et Mme Alexandre Francis – Soulaires :

La zone Anc tracée autour de la commune laisse très peu de possibilité de construction de hangars, il faudrait la réduire à une largeur de 50 m au lieu de 100 m.

Réponse du maître d'ouvrage :
L'idée d'origine de la commission était d'implanter une bande Anc de 150m de large autour du bourg en préservant les extensions éventuelles des exploitations agricoles existantes. Suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture, les 150m ont été réduits à 100m. Une réduction de 50m ne représentera plus d'intérêt pour la sauvegarde des riverains.

Néanmoins, l'observation met à jour une disparité entre les 2 exploitations agricoles du bourg. De ce fait, il serait raisonnable pour éviter ce déséquilibre de supprimer la zone Anc en partie sud-est du bourg le long de la rue des Eplesses.

Avis du commissaire-enquêteur : voir éléments de la réponse faite ci-dessus sur la même nature d'observation.

Observation de M. Chauveau Daniel – Soulaires :

M. Chauveau demande que la parcelle C 778 soit rendue constructible, dans l'intérêt de son ex-femme, placée sous tutelle.

Réponse du maître d'ouvrage :
La CDCEA ainsi que les services de la DDT ont imposé le respect des quotas du SCOT en matière de consommation de terres de cultures. Sans un point précis d'intérêt général, il ne sera pas possible de répondre favorablement à la demande du particulier.

Avis du commissaire-enquêteur : en complément de la réponse du maître d'ouvrage, il faut noter que les besoins de constructions nouvelles pour le projet de PLU, sont satisfaits avec les actuelles surfaces en dents creuses du bourg rendues constructibles.

Observation de MM. Luc et Joël, de Mlle Degas Jocelyne :

Ces personnes demandent, au nom de leurs parents, l'intégration des parcelles Z 654 et Z 632 en zone constructible, afin de subvenir aux besoins de ces derniers, âgés et compte tenu de leur état de santé.

Réponse du maître d'ouvrage :
Idem que pour Monsieur Daniel Chauveau

Avis du commissaire-enquêteur : Idem que pour Monsieur Daniel Chauveau.

Observations de M. Barret Jean-Claude – Bailleau Armenonville :

M. Barret signale une erreur dans la limitation de la propriété Barret (et non Barré), et joins un plan rectifié à l'appui de cette observation.

Par ailleurs, la liaison douce dont le principe est retenu et traversant la propriété peut pénaliser les possibilités de construction, il faut la prévoir plutôt en rive gauche.

Réponse du maître d'ouvrage :
Il ne s'agit pas d'une erreur dans la limitation de la parcelle, mais simplement d'éviter l'imposition de l'orientation d'aménagement sur l'intégralité du domaine. D'autre part, la liaison douce pourra être implantée à la guise de l'aménageur du moment qu'elle soit continue entre la Grande Rue et la rue de la Mare aux Bergers.

Avis du commissaire-enquêteur : la limitation adoptée permet aux propriétaires de ne pas être contraints sur l'ensemble de leurs parcelles. Le positionnement de la liaison douce, pas plus imposé quant à son emplacement, permettra de compléter l'ensemble de ce type de cheminements envisagés pour le bourg.

3 - 2 : Courriers annexés au registre

Courrier de Mlle Gry Béatrix – Chartres :

Mlle Gry demande le classement en zone constructible de la parcelle Z 524 (extrait cadastral joint), dont l'emplacement (entourée sur trois faces par des habitations) et dont la forme ne permettent pas une exploitation agricole rationnelle et sécurisante. Par ailleurs, une partie de cette parcelle pourrait être cédée à la commune afin d'y créer un parking pour les véhicules des personnes qui se rendent au cimetière situé en face.

Réponse du maître d'ouvrage :
La remarque est pertinente d'un point de vue de l'intérêt général, permettant à terme l'implantation d'une aire de stationnement sécurisée pour le cimetière et également pour un point de covoiturage qui à ce jour n'existe pas sur la commune. La surface de stationnement pourrait être classée en UE (Equipement public).

Avis du commissaire-enquêteur : il serait souhaitable que cette proposition puisse aboutir, qui permettrait de sécuriser les stationnements et la circulation devant le cimetière ; cela ouvrirait aussi la possibilité d'un point de covoiturage, qui serait un plus pour la commune et les dispositifs de transports collectifs, et développerait sans doute de façon positive, en complément de celles déjà existantes, les relations entre les habitants de la commune.

Courrier de M et Mme Gry – Soulaires :

M. et Mme Gry demandent des précisions sur les utilisations possibles de la parcelle B 701, classée en zone N, sachant que le projet de règlement stipule l'interdiction de création de nouvelles activités agricoles : est-ce que l'utilisation agricole actuelle, le maraîchage ou l'occupation par des animaux sont possibles ?

Réponse du maître d'ouvrage :
La parcelle B 701 est actuellement cultivée. Il serait effectivement judicieux pour éviter toute interprétation du règlement de la classer en zone A et non en zone N.

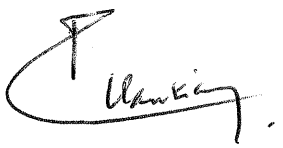
Avis du commissaire-enquêteur : le classement en zone A de la partie de parcelle B701 permettrait en effet de laisser plus de latitude dans son utilisation ; il faudrait peut-être également revoir le positionnement de la limite ouest de ce zonage, actuellement tracé à 6m environ de l'habitation, ce qui peut sembler un peu juste...

3 - 3 : Observation orale

Une personne s'est inquiétée des dispositions de la concertation préalable mise en œuvre lors de la phase d'élaboration du PLU.

Avis du commissaire-enquêteur : les dispositions arrêtées pour les modalités de la concertation ont été les suivantes (cf. extrait des délibérations du conseil municipal du 22 juin 2010) : affichage de l'extrait des délibérations explicitant les modalités de la concertation, communiqué de presse, dossier disponible en mairie, numéros du bulletin municipal, permanence d'élu.

Fait à Lucé, le 16 octobre 2015



Patrick Clautiaux

Commune du Soulaires
Département de l'EURE-ET-LOIR (28)

Enquête publique
Elaboration du plan local d'urbanisme

Enquête publique du 21 août 2015 au 25 septembre 2015

Commissaire-enquêteur : Patrick Clautiaux

Conclusions du commissaire-enquêteur

Objet de l'enquête

Dotée aujourd'hui d'un plan d'occupation des sols (POS), la commune a lancé en juin 2010 sa révision et transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), ce dernier devant être compatible (pas de remise en cause des options fondamentales), avec les orientations nationales en matière de développement de l'urbanisme, les objectifs fixés dans le SCOT et la charte de développement durable du Pays Chartrain.

Le projet de PLU, élaboré en collaboration avec le bureau d'études « Roumet-Guitel » (40, rue des Rouliers 28000 - CHARTRES) a été présenté à l'enquête publique par arrêté municipal n° 01/07/2015 du 06 juillet 2015.

Eléments essentiels de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans un climat calme.

Les 3 permanences ont été relativement peu fréquentées, une quinzaine de personnes étant venues consulter le dossier, s'informer, rédiger des observations ou me remettre une lettre. Par ailleurs, environ une quinzaine de personnes sont également venues consulter le dossier en dehors des permanences du commissaire enquêteur, certaines d'entre elles étant les mêmes qu'aux permanences.

Six observations ont été inscrites sur le registre d'enquête et deux lettres y ont été annexées. Une remarque orale a été consignée.

Avis du commissaire-enquêteur :

Les éléments que je retiens suite à l'étude du dossier et à la teneur des discussions avec les diverses personnes rencontrées ou contactées sont les suivants :

Sur la procédure :

- la publicité légale de l'enquête a été complétée par la distribution de l'avis d'enquête publique dans chacune des boîtes aux lettres de la commune, permettant ainsi une information large des habitants,
- le dossier présenté à l'enquête, très fourni et répondant aux dispositions réglementaires, a permis à chacune des personnes venue le consulter de comprendre les enjeux du projet de PLU,
- aucune opposition de fond au projet n'a été manifestée par la population de la commune.

Sur le fond :

- la plupart des remarques émises par les personnes publiques associées (PPA), sont d'ores et déjà prises en compte, notamment la définition d'orientation d'aménagement et de programmation pour les dents creuses les plus importantes et la suppression de la zone UE au sud-ouest du bourg,
- la projection en nombre d'habitants et d'habitations nouvelles est cohérente avec l'évolution démographique envisagée (+ 70 habitants sur 10 ans), elle-même raisonnable et devant par ailleurs rester compatible avec les objectifs du Scot de Maintenon,
- l'urbanisation nouvelle envisagée reste dans les limites du bourg et utilise soit des dents creuses, soit prévoit la réhabilitation de bâtiments existants (ancien siège d'exploitation) ; elle ne consomme pas de surfaces agricoles, ce dernier point répondant en particulier aux objectifs nationaux de leur préservation,
- le réseau d'assainissement collectif ne permettra cependant pas le raccordement de la totalité des constructions nouvelles envisagées, ce que l'on peut regretter, mais le coût de son agrandissement et de celui de la station d'épuration est trop important pour la commune ; à noter que cela peut éventuellement décourager les futurs candidats à la construction,
- le projet de PLU ne classe pas les habitations et bâtiments du hameau des Moulins, situés le long de l'Eure, soumis aux risques d'inondation et non desservis par le réseau d'eau potable, en zone urbanisable mais en zone NH, y interdisant de manière générale toute nouvelle construction et seulement leur extension mesurée respectant les dispositions du PPRI applicable à ce secteur de la commune ; cependant des usages, autres qu'habitation et orientés vers le tourisme et les loisirs sont permis, en adéquation, d'une manière générale, avec les bords de rivière ; cependant l'intégration du détail des dispositions du PPRI de l'Eure au sein du texte du règlement rend la lecture de ce dernier un peu complexe pour les zones inondables,
- l'implantation au sein du bourg d'activités économiques diversifiées non porteuses de nuisances inacceptables (artisanat, commerces...) est permise, que l'on ne peut que souhaiter pour le village, afin que Soulaires ne se transforme pas complètement en commune dortoir malgré les diverses manifestations et activités organisées tout au long de l'année sur la commune pour que les habitants puissent s'y sentir « chez eux » ; en particulier, quelques hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes...) seraient les bienvenus, la commune se situant sur l'un des chemins de Saint-Jacques de Compostelle, cependant, cela reste du ressort de l'initiative privée,

- la création de liaisons douces nord-sud dans le bourg, pour certaines déjà réalisées, permettra aux habitants de s'y déplacer dans des conditions agréables et sécurisées,
- la mise en place d'un parking près du cimetière permettrait tant de sécuriser ses accès que d'offrir un point de départ en covoiturage, qui pourrait s'avérer utile, 90% des actifs étant amenés à utiliser leur véhicule pour les déplacements domicile-travail ; sur ce dernier aspect, un sondage communal pourrait en faire apparaître l'intérêt,
- le projet de PLU ne porte pas atteinte aux préconisations des SDAGE Seine-Normandie et SAGE de la nappe de Beauce,
- les éléments du patrimoine local architectural et vernaculaire sont repérés et ainsi préservés,
- le positionnement d'une zone Anc (zone agricole non constructible) autour du bourg et le long de la route Soulaires ↔ Saint-Piat est judicieux car il permet de préserver les vues sur le village et son environnement boisé, qu'il aurait été dommage de détériorer ; les possibilités de constructions agricoles restent dans l'absolu facilement localisables ailleurs sur le territoire de la commune,
- le projet de PLU ne détériore pas l'environnement communal et n'a pas d'impact sur les zones naturelles, qu'il cherche à bien protéger par le classement en N du hameau des Moulins et le classement des espaces boisés dans la grande majorité des cas,
- enfin, la commune de Soulaires a établi globalement un projet de PLU qui peut sembler modeste en terme de développement démographique, mais elle souffre d'une attirance vers les centres proches plus importants tant pour le travail que pour les services ; la population qui souhaite y rester ou s'y installer le fait ou le fera sur les attraits ruraux du village, qui offre tranquillité et environnement agréable, que le projet préserve.

En conclusion, j'émets un avis favorable sur le projet de plan local d'urbanisme du Soulaires.

Fait à Lucé, le 16 octobre 2015



Patrick Clautiaux

Annexes :

- Procès-verbal des observations du public
- Mémoire en réponse