Commune de Soulaires

Département d'Eure-et-Loir





PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé

Pièce n° 1

Rapport de présentation

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

PRÉAMBULE

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme?

Le Plan Local d'Urbanisme est un instrument de planification qui tient compte, au niveau du territoire de la commune, d'une volonté de développement de la collectivité. Il procède à une analyse des espaces et de leurs potentialités ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants.

Le PLU se doit d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans toute la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme que d'autres décideront et mettront en œuvre.

Le dossier de P.L.U. comprend :

- Un rapport de présentation qui constitue un lien de cohérence entre les différentes pièces du PLU. Il part d'un diagnostic faisant état de l'environnement, définit les choix de développement retenus, expose les justifications du zonage et du règlement retenus et analyse l'impact du projet sur l'environnement ;

- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui expose le projet de la commune ;

- Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les conditions d'aménagement d'un ou de plusieurs secteur(s) particulier(s) ;

- Un règlement qui contient des **règles écrites** et/ou des **documents graphiques** ;

- Un recueil d'annexes sanitaires et de **servitudes d'utilité publique** existantes indépendamment du PLU.

Le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les pièces du règlement constituent les documents opposables aux tiers.

Rappel du contexte législatif

La commune de Soulaires a décidé de precrire la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan LOcal d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 22 juin 2010.

Les Plans Locaux d'Urbanisme, succédant aux Plans d'Occupation des Sols, ont été mis en place par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en 2000.

La loi portant 'Engagement National pour l'Environnement' dite loi 'ENE', promulguée en juillet 2010, est venue renforcer le contenu des documents d'urbanisme. L'entrée en application de ces nouvelles dispositions a été fixée au 13 janvier 2011 mais la loi du 5 janvier 2011 est venue différer certaines dispositions. Ainsi, les PLU en cours d'élaboration ou de révision :

- dont le projet est arrêté avant le 1er juillet 2012
- et approuvés avant le 1er juillet 2013

peuvent intégrer ou non les dispositions de la loi ENE. Dans le cas où les PLU sont définis selon les dispositions antérieures à la loi ENE, ils doivent obligatoirement intégrer les nouvelles dispositions lors de leur prochaine révision et au plus tard le 1er janvier 2016.

LE PLU DE SOULAIRES INTÈGRE LES DISPOSITIONS DE LA LOI ENE EN VIGUEUR.

Il est rappelé, à ce titre, que la loi ENE rend obligatoire l'analyse des résultats de l'application du PLU, notamment du point de vue environnemental, qui devra être réalisée au plus tard trois ans après l'approbation du PLU.

Tous les documents (photos, cartes, schémas) ont été réalisés par le bureau d'études Roumet Guitel (sauf mention contraire).

Sommaire

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme? 2

Rappel du contexte législatif 2

PREMIÈRE PARTIE: DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT COMMUNAL ET ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT 6

I. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE 7

1. Contexte géographique 7

2. Intercommunalités 8
- 2.1 La communauté de communes des Terrasses et Vallées de Maintenon
- 2.2 Le Pays Chartrain
- 2.3 Réforme des intercommunalités

II. FONCTIONNEMENT COMMUNAL 10

1 État des lieux des équipements, commerces et services 10
- 1.1 Équipements scolaires et périscolaires
- 1.2 Équipements communaux
- 1.3 Commerces et services

2 Emploi et déplacements domicile-travail 10
- 2.1 L'économie locale
- 2.2 Les déplacements domicile-travail

3. Transports 12
- 3.1 Réseau de bus
- 3.2 Desserte ferroviaire
- 3.3 Covoiturage
- 3.4 Accessibilité

4. Dynamique locale 12

5. État des réseaux 13
- 5.1 L'alimentation et la distribution en eau potable
- 5.2 L'assainissement des eaux usées
- 5.3 L'assainissement des eaux pluviales
- 5.4 Le réseau électrique
- 5.5 Le réseau numérique
- 5.6 Les énergies renouvelables

III. ANALYSE STATISTIQUE DE L'ÉVOLUTION DE LA COMMUNE 16

1. Évolution et structure de la population 16
- 1.1. Stabilisation de la population après l'embellie des années 1980
- 1.2. Profil de la population soulairienne

2. Analyse du marché local du logement et des conditions d'habitat 18
- 2.1. Une optimisation du parc de logements
- 2.2. Un type de logement dominant

3. Interactions entre population, parc de logements et construction 19

IV. ANALYSE SPATIALE DU TERRITOIRE 21

1. Cadre physique 21
- 1.1 Un réseau hydrographique discret
- 1.2 Des sols argileux
- 1.3 Une implantation en fonction de la pente

2. Une découverte progressive du paysage 24
- 2.1 Un plateau agricole dominant qui dissimule le relief
- 2.2 La vallée de l'Eure, discrète et peu occupée
- 2.3 Un paysage mis en valeur grâce aux chemins

V. ORGANISATION URBAINE 28

1. Analyse spatiale et quantitative de l'évolution du bourg 29
- 1.1 Évolution spatiale du bourg
- 1.2 Estimation de la consommation foncière depuis les années 1980
- 1.3 Bilan des possibilités de développement

2. Caractéristiques des tissus bâtis 34
- 2.1 Le noyau ancien
- 2.2 Les extensions récentes

3. Limites et regards entre le bourg et le territoire communal 42
- 3.1 En arrivant de Coltainville
- 3.2 De la vallée de l'Eure au plateau agricole
- 3.3 En venant de Bailleau-Armenonville
- 3.4 Depuis le coteau du bois du Roi
- 3.5 Route de Saint Piat

VI. SYNTHÈSE DES SERVITUDES ET CONTRAINTES 50

1. Servitudes 50
- 1.1 Sites inscrits et classés (AC2)
- 1.2 Servitude de protection des captages d'alimentation en eau potable (AS1)
- 1.3 Servitude d'alignement (EL7)
- 1.4 Servitude résultant des Plans d'exposition aux risques prévisibles (PM1)
- 1.5 Servitude liée au transport de matières dangereuses (I3)
- 1.6 Servitudes de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2)
- 1.7 Servitude résultatn des plans d'exposition aux risques d'inondation de l'Eure (PPRI)
- 1.8 Servitude liée aux lignes de chemin de fer (T1)
- 1.9 Servitudes aéronautique de balisage (T4) et de dégagement (T5)

2. Contraintes 51
- 2.1 Risques naturels
- 2.2 Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

2.3 PDIPR

DEUXIÈME PARTIE : CHOIX D'AMÉNAGEMENT RETENUS, JUSTIFICATIONS ET ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 53

I. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 54

1. Synthèse du diagnostic et définition des enjeux 54

2. Objectifs de développement 58
2.1 En matière de logements
2.2 En matière de foncier
2.3 En matière d'activités économiques
2.4 En matière d'équipements

3. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 59

4. Projet d'Aménagement et de Développement Durables 60

II. JUSTIFICATIONS 61

1. ... du PADD 61
1.1 Un objectif de développement en cohérence avec les caractéristiques de la commune
1.2 L'introduction d'une offre de logements diversifiée
1.3 La maîtrise de l'urbanisation
1.4 La prise en compte des activités économiques
1.5 La satisfaction des besoins en matière d'équipement
1.6 La protection du cadre naturel et paysager et la valorisation du patrimoine

2. ... des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 62

3. ... du zonage et du règlement 63
3.1 Logiques d'ensemble du zonage et règlement
3.2 Les zones urbaines
3.3 Les zones à urbaniser
3.4 La zone à vocation agricole
3.5 La zone à vocation naturelle

4. Patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° 64

5. Espace boisé à créer 64

6. Emplacements réservés 64

III. SURFACES 66

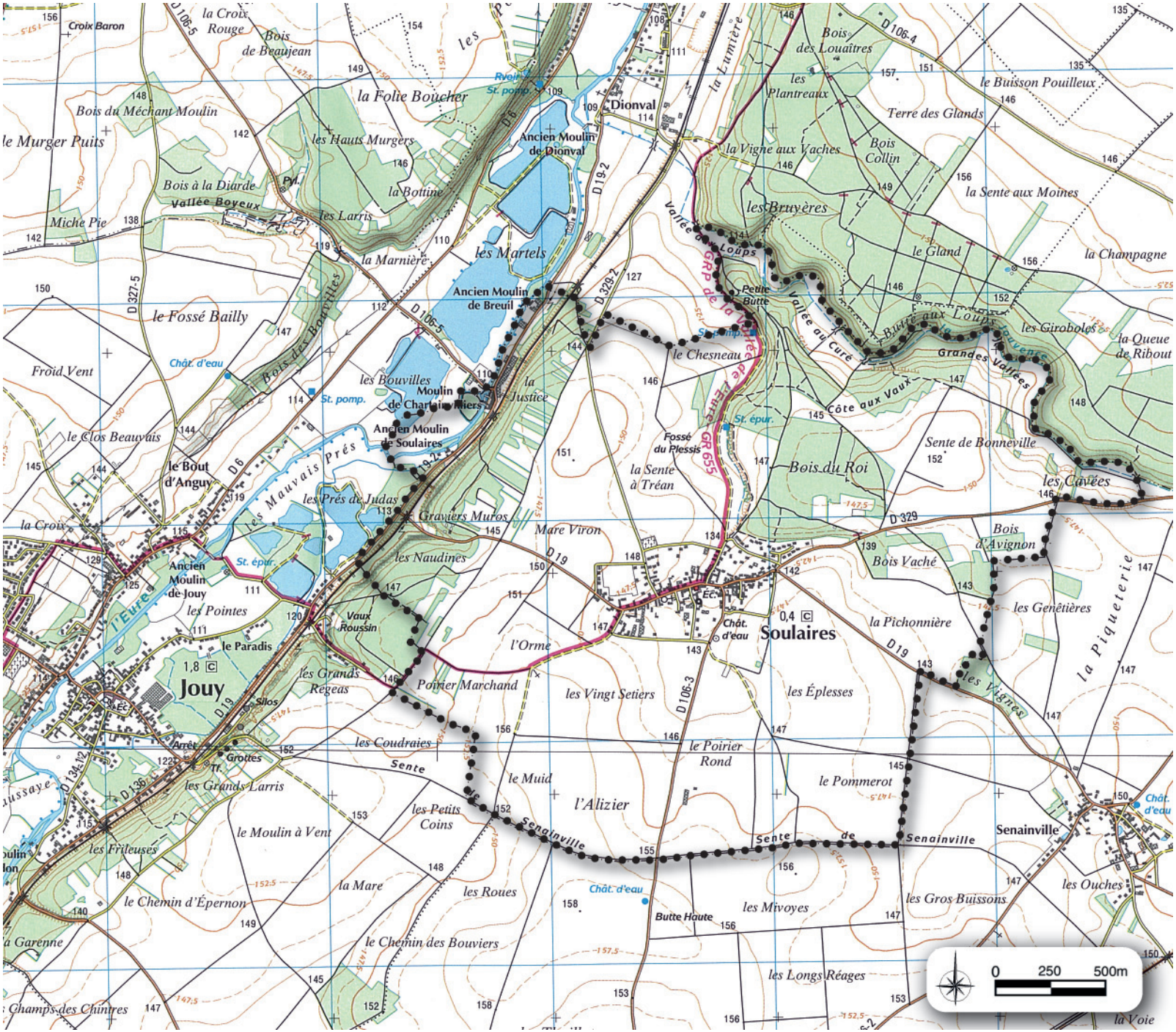
IV. ÉVALUATION PRÉLIMINAIRE DES INCIDENCES ET MOTIF DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI S'Y APPLIQUENT 67

1. Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du PLU 67

2. Incidences notables prévisibles par la mise en oeuvre du PLU et mesures compensatoires 67
2.1 Prise en compte du cadre naturel et agricole
2.2 Préservation de la silhouette du bourg et des écarts
2.3 Impacts sur le fonctionnement du territoire
2.4 Consommation foncière des années à venir

3. Indicateurs permettant l'analyse des résultats en matière de maîtrise de la consommation de l'espace 70

4. Résumé technique 70


Jouy
Soulaires
Dionval
Senainville
Ancien Moulin de Dionval
Ancien Moulin de Breuil
Moulin de Chartain Miers
Ancien Moulin de Soulaires
Ancien Moulin de Jouy
Vallée Boyeux
Vallée de la Lumière
Vallée au Curé
Côte aux Vaux
Grandes Vallées
Sente de Senainville
Sente de Senainville
Sente
Butte Haute
Petite Butte
Fossé du Plessis
Vaux Roussin
Graviers Muros
Mare Viron
Poirier Marchand
Grottes
Silos
Chât. d'eau
St. pomp.
St. épur.
Ec.
Arrêt
Tr.
Pyl.
0
250
500m



PREMIÈRE PARTIE: DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT COMMUNAL ET ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

I. Situation géographique et administrative

1. Contexte géographique

Soulaires est une commune péri-urbaine de 429 habitants (INSEE - 2008) située à environ 10 kilomètres au nord-est de Chartres, facilement accessible par la RD 32 depuis Coltainville. Elle est également distante d'une dizaine de kilomètres de Maintenon, chef-lieu de canton et pôle urbain de la communauté de communes des Terrasses et Vallées (cf. ci-après).

La commune se trouve également bien située par rapport à l'Ile-de-France tout en gardant un caractère rural. Partie intégrante des franges franciliennes de l'Eure-et-Loir, elle est relativement proche de plusieurs villes des Yvelines (Saint Arnoult-en-Yvelines, Rambouillet, Dourdan, etc) et facilement accessible depuis la région parisienne grâce aux axes de communication situés à proximité : RD 910, A11 et voie ferrée Le Mans-Paris.

Ainsi, la RD 910 (qui devient route nationale à partir d'Ablis) est rapidement accessible via Coltainville, Champseru ou Gallardon. L'échangeur autoroutier situé au nord de Chartres permet de rejoindre l'A11. Enfin, les gares ferroviaires de Saint-Piat et de Jouy se situent à moins de 4 kilomètres du bourg de Soulaires.

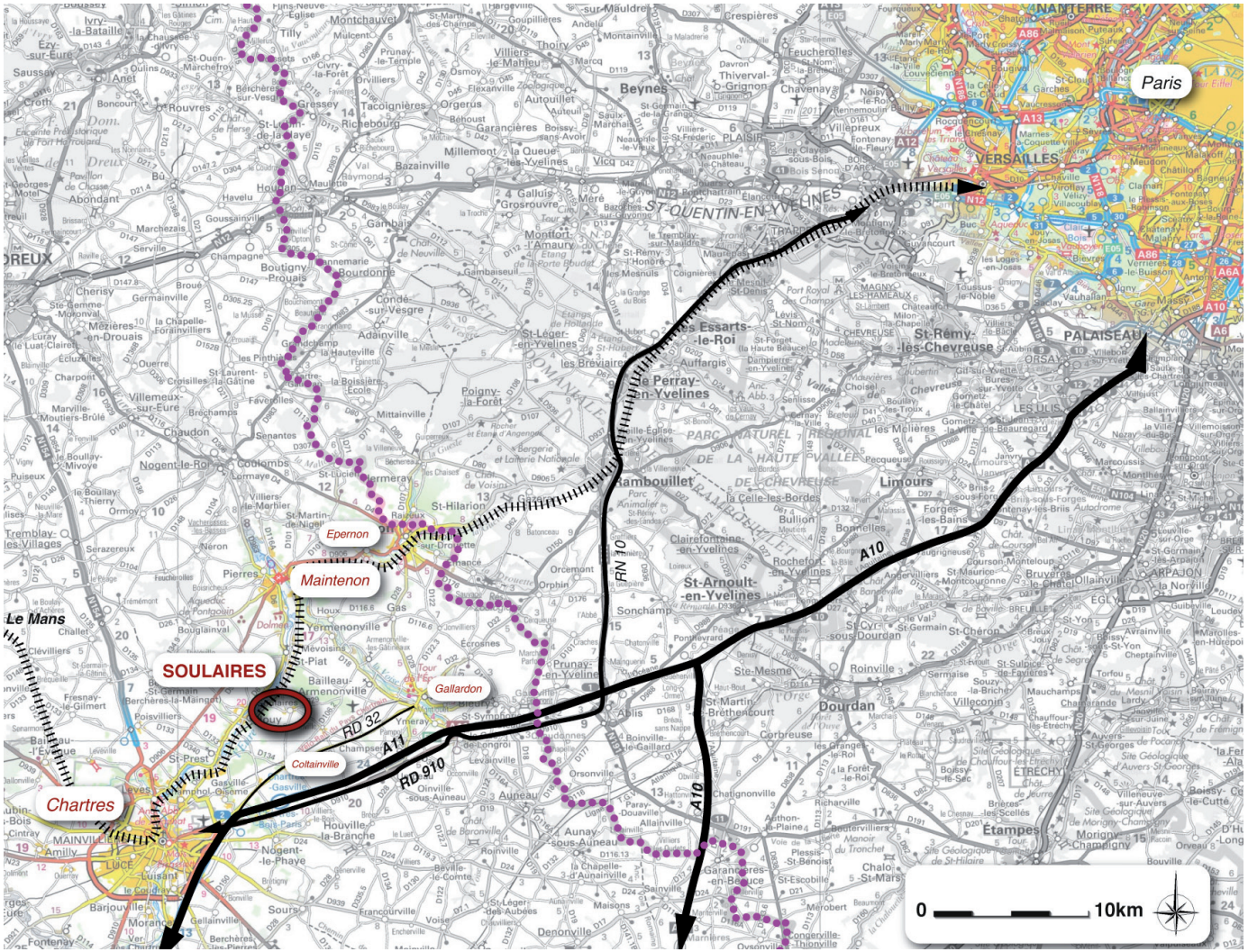


Figure 1 : Situation de Soulaires dans la géographie interrégionale

2. Intercommunalités

2.1 La communauté de communes des Terrasses et Vallées de Maintenon

Soulaires ne fait pas partie de l'agglomération chartraine qui s'étend pourtant jusqu'à Jouy et Coltainville, communes limitrophes de Soulaires. Elle est rattachée à la Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon (CCTVM) qui réunit un total de 10 communes autour d'un pôle-centre :

- Maintenon,
- Bouglainval,
- Chartrainvilliers,
- Houx,
- Mévoisins,
- Pierres,
- Saint-Piat,
- Soulaires,
- Villiers-le-Morhier,
- Yermenonville.

La Communauté de communes a compétence dans les domaines suivants :

• Développement économique,

A ce titre, elle a en charge les zones d'activités d'intérêt communautaire à savoir les zones d'activités à créer et les extensions de zones d'activités existantes inscrites au SCOT ainsi que les actions de développement économique à l'exception de celles en faveur du commerce de centre-ville ou de proximité.

• Aménagement de l'espace

La CCTVM fait partie du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation (SIEP) du canton de Maintenon qui a engagé début 2008 l'élaboration d'un Schéma de COhérence Territoriale (SCOT). Le SIEP inclut également les communautés de communes du Val de Voise et du Val Drouette et forme ainsi un territoire d'études de près de 32 500 habitants.

Dans le cadre de cette compétence, la CCTVM a entrepris l'aménagement d'un circuit de randonnée reliant toutes les communes ainsi que des aires de repos dans chacune d'entre elle.

• Protection de l'environnement,

La communauté de communes se substitue aux communes membres dans l'élimination et la valorisation des déchets ménagers et assimilés. Elle gère également le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), service chargé du contrôle des installations individuelles d'assainissement.

• Politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées,

La CCTVM peut, dans le cadre de cette compétence, mener des actions permettant de développer l'offre de logements locatifs, publics ou privés à loyer modéré en garantissant les emprunts.

• Construction, aménagement, entretien et gestion des équipements sportifs d'intérêt communautaire

• Action sociale d'intérêt communautaire,

La CCTMV a notamment la gestion des garderies périscolaires, accueils de loisirs. Elle peut développer des structures d'accueil de la petite enfance (RAM, crèche) et mener des actions en faveur des jeunes (Point Information Jeunesse, Mission Avenir Jeune)

• Services à la population,

Cette compétence se traduit par la constitution ou le maintien ainsi que le fonctionnement d'Agences Postales Intercommunales sur le territoire de la Communauté de Communes

• Gendarmerie,

• Sports, culture et loisirs,

• Télécommunications.

2.2 Le Pays Chartrain

Soulaires est incluse dans l'entité du Pays Chartrain. La charte de développement durable du Pays Chartrain, portée par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement et le Développement du Pays Chartrain (SIPAC) a été adoptée le 10 décembre 2008. Elle fixe les objectifs suivants :

- Préserver et valoriser les patrimoines et les ressources du territoire
- Qualifier et diversifier l'offre de logement sur des critères de développement durable
- Développer, structurer et qualifier l'offre de services a la population
- Accompagner les dynamiques de développement économique par une valeur ajoutée qualitative
- Engager de manière volontarisme une politique touristique ciblée a l'échelle du pays.

2.3 Autres syndicats

Soulaires adhère également aux syndicats suivants :

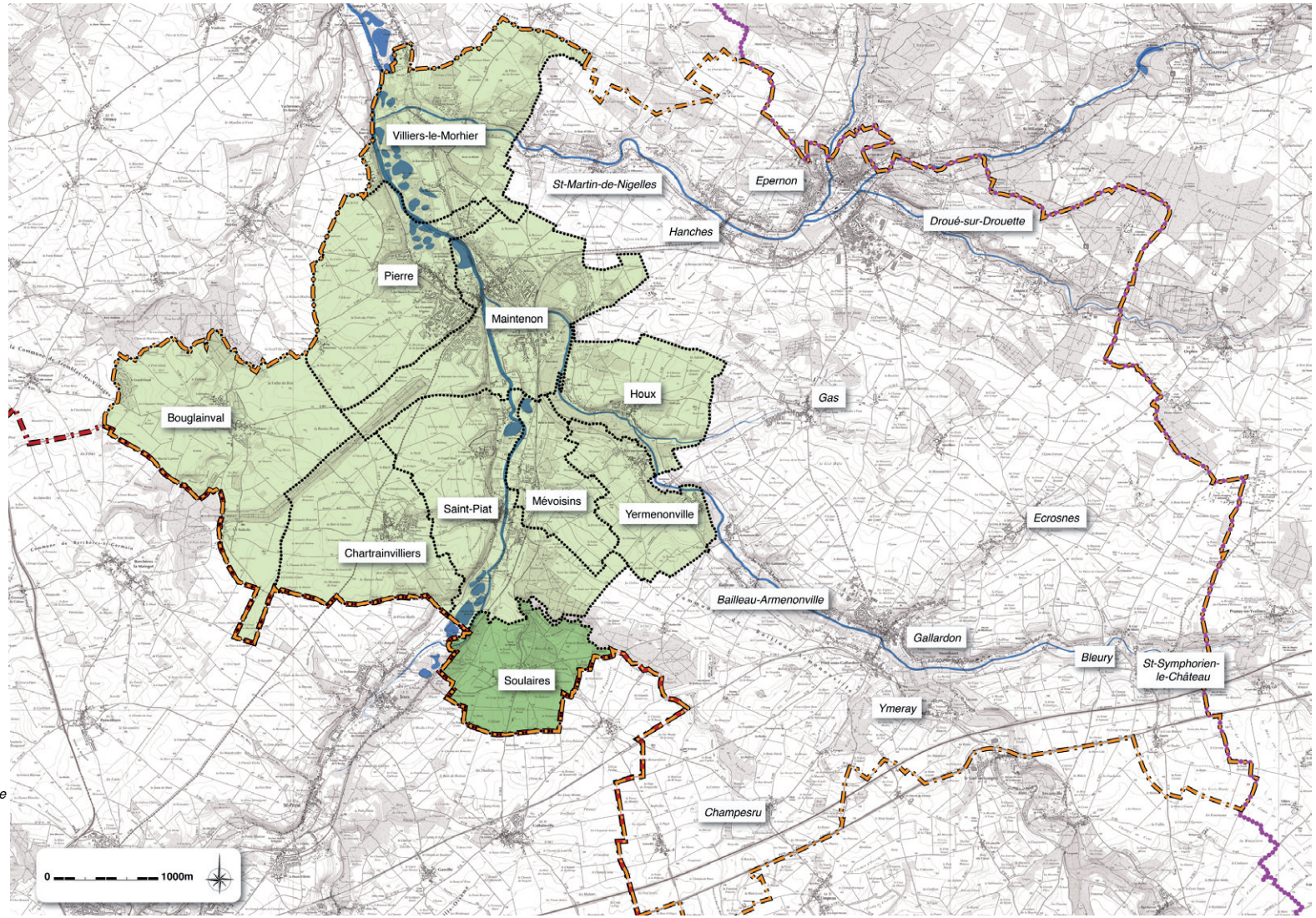
- Syndicat du Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI),
- Syndicat des gymnases du collège Jean Racine,
- Syndicat du centre de loisirs de Changé,

- Syndicat Départemental d'Électricité,
- Syndicat de drainage de la région d'Umpeau,
- Syndicat mixte de production d'eau de la région de Soulaires,
- Syndicat de ramassage des ordures ménagères (SIRMATCOM),
- Syndicat du Cours Moyen de l'Eure (SCME).

2.3 Réforme des intercommunalités

Le schéma départemental de coopération intercommunale (SDCI) qui a pour objectifs majeurs de rationaliser les périmètres des EPCI pourrait remettre en question les regroupements intercommunaux auxquels appartient Soulaires.

Figure 2 : Périmètre de la CCTVM et du SCOT de Maintenon



II. Fonctionnement communal

La situation intéressante de Soulaires par rapport aux pôles urbains et la facilité d'accès aux infrastructures est indispensable pour la commune qui ne possède pas d'équipements, pas d'offre commerciale et de services. Soulaires est en effet dépendante des relations avec les pôles de vie ce qui se traduit par des déplacements pour travailler, suivre une scolarité, réaliser des achats, pratiquer des loisirs...etc.

1 État des lieux des équipements, commerces et services

1.1 Équipements scolaires et périscolaires

Soulaires fait partie du Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) constitué par les communes de Saint-Piat, Mévoisins, Chartainvilliers et Soulaires. La majorité des classes sont situées à Saint Piat (4 classes en maternelle et 4 classes en primaire). Chartrainvilliers accueille également 3 classes de primaire (RPI - rentrée 2011).

Le groupement scolaire possède 2 classes disponibles en cas d'augmentation d'effectif. Le transport des élèves est assuré par le RPI. Un accueil périscolaire est assuré au centre de loisir de Changé, de 7h à 8h30 et de 16h30 à 19h.

Le collège de rattachement de la commune est le collège Jean Racine de Maintenon. C'est le RPI qui assure également le transport des collégiens. L'enseignement secondaire (lycée) se poursuit ensuite à Chartres.

Il existe 5 centres de loisirs sur le territoire de la CCTVM. Les enfants de Soulaires se rendent principalement au centre de loisirs de Changé, situé sur la commune de Saint Piat. Celui-ci accueille les enfants de 7h30 à 18h30 les mercredis et pendants les vacances scolaires.

Les enfants qui ne sont pas encore scolarisés peuvent être accueillis chez des assistances maternelles agréés qui peuvent bénéficier des services d'un Relais d'Assistances Maternelles (RAM) situé sur la commune de Pierres.

1.2 Équipements communaux

Plusieurs équipements de sports et loisirs sont à la disposition des habitants : bibliothèque, salle des associations, terrain de basket à proximité de la mairie, aire de jeux pour les enfants, terrain de sports... (cf. Figure 3).

Le cimetière a une capacité de près de 200 places disponibles pour 2 à 3 inhumations par an en moyenne.

1.3 Commerces et services

Il n'y a pas de commerces sur la commune, à l'exception d'une brocante située au Moulin de Soulaires. Deux boulangers assurent cependant une tournée ambulante quotidienne (sauf le lundi). Un stand de fruits et légumes se tient tous les dimanches matins sur la place face à la mairie. Les services proposés dans la commune sont ceux des artisans : entrepreneur paysagiste, peintre, menuisiers, plombier-chauffagiste et installateur de cuisines et salles de bains.

Les habitants de la commune doivent se déplacer en direction des communes voisines (Jouy, Saint Piat) pour les besoins les plus courants (boulangerie, tabac-presse, pharmacie et médecins...) et sur l'agglomération chartraine pour bénéficier d'une offre commerciale plus large (supermarchés et magasins spécialisés) et fréquenter les établissements culturels, sportifs et de loisirs.

2 Emploi et déplacements domicile-travail

2.1 L'économie locale

En 2008, l'INSEE recensait 22 emplois dans la commune (chiffre en diminution de moitié par rapport à 1999) pour une population active de 236 personnes résidant dans la commune. Il en résulte un indicateur de concentration d'emploi très faible (9,8 contre 41,6 à l'échelle de la communauté de communes) et des déplacements domicile-travail importants puisque plus de 90% des actifs travaillent hors de la commune.

L'économie locale repose sur l'artisanat (cf. commerces et services) et sur quelques emplois de service. L'activité agricole est restreinte puisque la commune ne compte plus que 3 exploitations professionnelles. Deux d'entre elles sont situées dans le village, la troisième s'est délocalisée il y a quelques années route de Coltainville. Par ailleurs, 4 agriculteurs exploitent des terres agricoles de la commune sans y posséder leur siège.

2.2 Les déplacements domicile-travail

Près des deux tiers d'entre eux travaillent dans les zones d'emploi proches : agglomération chartraine et zones d'activités d'Epernon, Maintenon, Gallardon. Ces dernières accueillent de

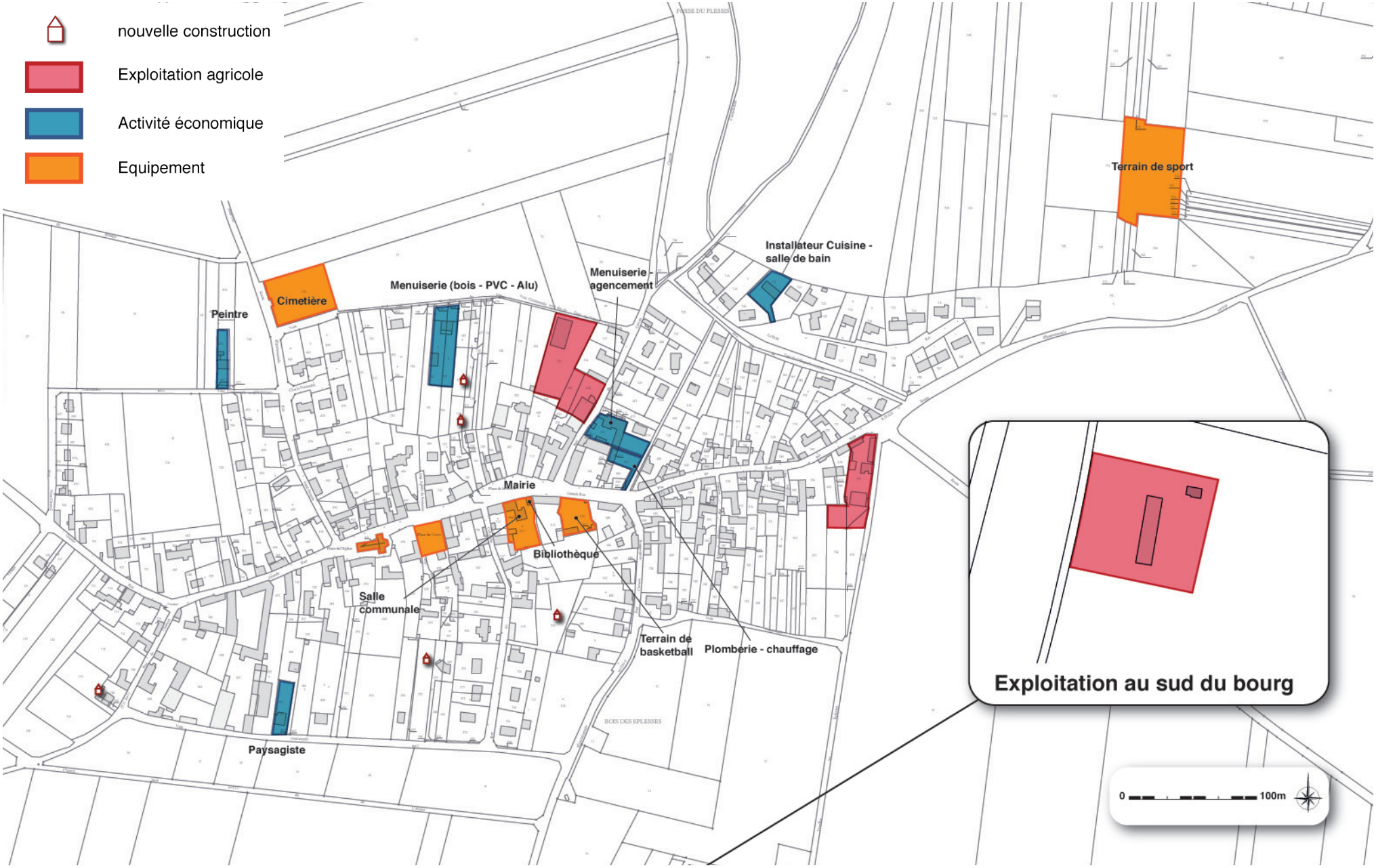


Figure 3 : Localisation des activités économiques et des équipements communaux

nombreuses PME et plusieurs établissements de taille plus importante (SEALED Air, FCI Automotive France, BRISTOL-MYERS SQUIBB... etc). La région parisienne constitue ensuite le second pôle d'attraction des actifs (37% d'entre eux).

3. Transports

3.1 Réseau de bus

Soulaires est desservie par la ligne n°153 A du réseau départemental Transbeauce. Cette ligne relie Chartres via Coltainville et Gasville-Oisème. Elle fonctionne, en période scolaire, à raison de 2 allers et 2 retours quotidiens. La durée totale du parcours est de 40 minutes environ (www.transbeauce.fr).

A noter également que le trajet de la ligne 153 comporte un arrêt à Soulaires les mercredis après-midi en période scolaire dans le sens Chartres-Yermenonville-Gas.

Par ailleurs, les habitants de la commune, notamment les personnes à mobilité réduite, peuvent bénéficier du service de Transbeauce à la demande (TAD), accessible du lundi au samedi de 9 heures à 17 heures à destination de Chartres ou de Maintenon, au tarif du Transbeauce.

3.2 Desserte ferroviaire

Les gares de Jouy et de Saint Piat sont très facilement accessibles depuis Soulaires (moins de 4 km) et permettent ainsi de rejoindre Paris ou Le Mans par le train. La RD 19 qui traverse la commune d'Est en Ouest et qui forme la rue principale du bourg sert d'ailleurs d'axe de transit pour les usagers provenant de Coltainville, et Champseru et se rendant en direction des gares.

La ligne Le Mans-Paris fait l'objet d'un cadencement depuis peu (départ des trains à heure régulière) et l'on compte un à deux trains toutes les heures dans les deux sens pendant les heures creuses avec une augmentation de la fréquence lors des périodes de pointe.

3.3 Covoiturage

Le Conseil Général d'Eure-et-Loir met à disposition des usagers un site permettant aux automobilistes de se mettre en relation pour effectuer des déplacements en commun (*www. http://covoiturage.eurelien.fr*). L'aire de co-voiturage labellisée la plus proche est à Bailleau-Armenonville.

3.4 Accessibilité

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan d'Aménagement de la Voirie et des Espaces Publics (PAVE), la commune a réalisé en 2011 un pré-diagnostic communal.

4. Dynamique locale

En dépit des nombreuses «dépendances» avec les pôles urbains et de son apparent statut de «village-dortoir», Soulaires est une commune avec une vie locale par le biais notamment des associations et l'organisation de diverses manifestations (spectacles, fête du village, repas du 14 juillet, vide-grenier, randonnées,concerts... etc.

Calendrier des Fêtes et activités 2010

Les prochaines fêtes / Activités de SOULAIRES sont les suivantes:

30 Janvier : Trail Nocturne de 9 et 18 km dès 18h30. Renseignements et inscriptions auprès de François Llanes au 02.37.22.36.19 / 02.37.22.28.69.

31 Janvier: Journée Scrapbooking, renseignements : Valérie au 02.37.22.42.31.

13 Mars: Atelier-dessin d'enfants sur cartes pour le lâcher de ballons du carnaval de la bibliothèque.

14 Mars et 21 Mars: 1er et 2ème Tour des élections Régionales.

24 Avril: Carnaval de la bibliothèque suivi du lâcher de ballons.

1er Mai: Repas des Anciens organisé par la Fraternelle.

8 Mai: Commémoration du 8 Mai 1945, rendez-vous à 11h00 devant la Mairie, pour un dépôt de gerbe au cimetière, la cérémonie sera suivie d'un vin d'honneur.

23 Mai : Journée Scrapbooking de 10h à 17h.

La participation pour cette journée s'élève à 40€. Les inscriptions et le paiement seront à effectuer auprès de Mme Valérie MOLET. Renseignements : 02.37.22.42.31

6 Juin : Jeux intervillages sur le site de Changé.

13 Juin : Vide Grenier organisé par la Fraternelle dans les rues de SOULAIRES, inscriptions en Mairie les samedis 29 Mai et 5 Juin de 10h00 à 12h00 (8€ les 3 mètres linéaires, se munir d'une pièce d'identité), Renseignements: 02.37.22.36.15 /06.37.91.27.40

26 & 27 Juin : Week-end Ball Trap (nocturne le samedi soir) organisé par la société de chasse.

14 Juillet : Repas du 14 Juillet, une invitation sera distribuée pour de plus amples informations.

11 Septembre : Course VTT nocturne, 3h00 par équipe de 2, renseignements au 02.37.22.36.19 ou 02.37.22.28.69, dès 14 ans.

25 Septembre : Concert de clarinette dans l'Eglise de Soulaires, entrée libre et gratuite dès 20h30.

11 Novembre : Commémoration, rendez-vous à 11h00 devant la Mairie, pour un dépôt de gerbe au cimetière, la cérémonie sera suivie d'un vin d'honneur. Cou

18 Novembre : Dégustation de Beaujolais Nouveau

18 Décembre : Arbre de Nöel des enfaonts non scolarisés

5. État des réseaux

5.1 L'alimentation et la distribution en eau potable

• Police de l'eau

Soulaires est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin hydrographique de Seine Normandie qui décrit les priorités de la politique de l'eau pour ce bassin. L'un des principaux objectifs est d'obtenir en 2015 un bon état écologique des deux tiers des cours d'eau et d'un tiers des eaux souterraines.

Par ailleurs, la commune est également intéressée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nappe de Beauce.

• Compétences

La commune a transféré sa compétence production d'eau potable au Syndicat Intercommunal de Pompage (SIP) de la Région de Soulaires qui a été créé en 1999. Elle conserve cependant la compétence distribution.

• Ressource en eau

La commune est alimentée à partir de la ressource «la petite Butte» située sur son territoire au niveau de la vallée du Plessis. Cette ressource, exploitée à 45 m³/h, constitue l'une des 4 ressources qui assure l'alimentation en eau potable du syndicat et représente 15% du débit total produit.

L'eau captée provient essentiellement de la nappe de Beauce. Elle est conforme aux exigences de qualité en vigueur mais, compte tenu de l'absence de couverture protectrice au niveau des vallées, elle est particulièrement vulnérable aux pollutions. La commune est également située en zone de vulnérabilité aux nitrates d'origine agricole et sensible à l'eutrophisation. De ce fait, elle est soumise à la réglementation de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2009 définissant le programme d'actions à mener en vue de la protection des eaux contre les nitrates d'origine agricole (cf. Annexes générales du PLU).

• Périmètres de protection

Le captage de Soulaires est conservé au Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP). Il fait l'objet de périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné, définis par arrêté préfectoral en date du 25 octobre 1995 (cf. Annexes générales du PLU).

• Réseau de distribution

La distribution de l'eau est assurée en régie par la commune. Une canalisation principale de transport (diamètre 150 mm) relie le captage au château d'eau situé à l'entrée sud du bourg. L'eau y est stockée avant d'être redistribuée en direction de Coltainville.

L'ensemble du bourg est desservi par le réseau d'eau potable à l'exception d'un tronçon de la sente du Moulin et de la rue des Eplesses (secteurs correspondants aux zones 2NA du POS).

De manière générale, la distribution est satisfaisante, la plus grande partie des habitations étant desservie par des canalisations de diamètre supérieur à 100 mm. Le réseau d'eau potable a en effet été progressivement remplacé dans les rues adjacentes du bourg, seul le réseau de la Grande rue reste à renouveler (prévu théoriquement en trois tranches jusqu'en 2014).

• Approvisionnement en eau du secteur des Moulins

Les habitations du Moulin et du Castel sont raccordées au réseau de distribution de la commune de Jouy. La brocante, les anciens bâtiments Florimond Desprez et la ferme du Breuil ont leur propre puits.

• Etat de la défense incendie

Seul le poteau incendie situé rue de la Mare aux Bergers ne permet pas une défense incendie satisfaisante car le diamètre de la canalisation en place n'est pas suffisant. Par ailleurs, un état des lieux des bornes incendie devrait être réalisé en 2013 et pourra ainsi être annexé au PLU. Aux Moulins, l'Eure peut servir de réserve incendie sous réserve de conditions de profondeur et d'accès par les services de secours.

5.2 L'assainissement des eaux usées

La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif mis en place dans le bourg et par des installations d'assainissement individuel.

• Réseau d'assainissement collectif

Le réseau d'assainissement collectif a été mis en place dans le bourg au début des années 1990. Il dessert la plupart des habitations à l'exceptions de quelques unes situées dans la sente à Tréan et rue de la Mare aux Bergers.

Les effluents sont collectés dans un réseau séparatif et traités à la station d'épuration de type boues activées en aération prolongée qui est située en amont dans le fossé du Plessis. Les rejets sont de bonne qualité.

Conçue initialement pour 500 équivalents habitants, la capacité de la station a été ramenée à 450 équivalents-habitants suite à un arrêté

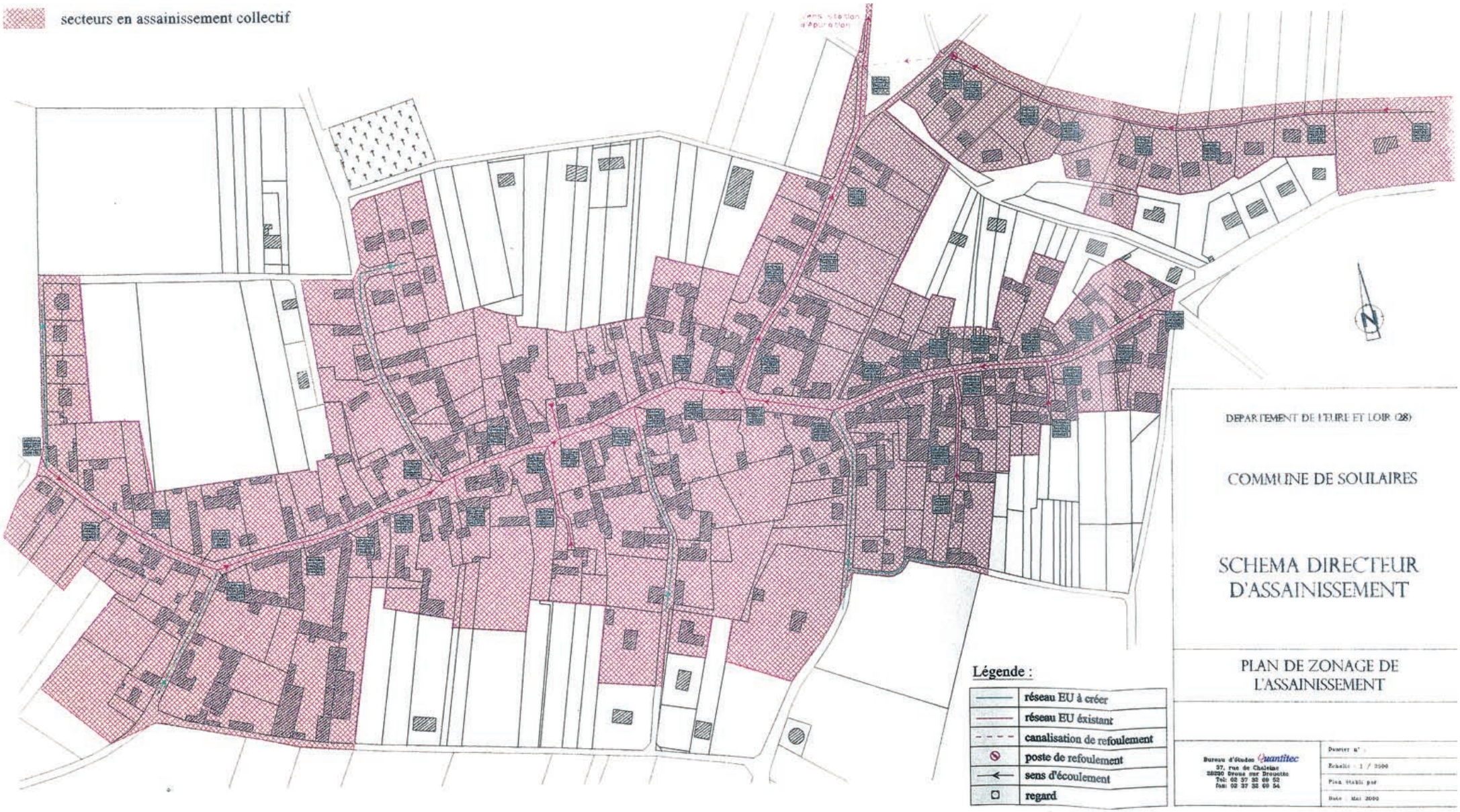


Figure 5 : Plan de zonage d'assainissement

Source : Dossier d'enquête publique préalable à la délimitation des zones d'assainissement collectif et non collectif - Quantitec - Mai 2000

préfectoral en date du 20 avril 2010. La station fonctionne correctement et reçoit à ce jour les eaux usées d'environ 310 habitants (soit 70% de sa capacité).

• Dispositifs d'assainissement individuel

Une vingtaine d'habitations situées dans le bourg ainsi que les constructions situées aux Moulins sont assainies au moyen de dispositifs individuels. Le schéma directeur d'assainissement, réalisé en mai 2000, met en évidence que la plupart des installations ne sont pas conformes à la réglementation : absence de traitement ou traitement inadapté des eaux vannes et ménagères, mauvaise adaptation des tranchées filtrantes aux terrains dans lesquels elles sont installées, rejets des effluents dans des puisards...etc.

Néanmoins, les situations les plus critiques se situent plutôt au niveau des Moulins (rejets directs dans l'environnement).

• Schéma directeur d'assainissement

Le schéma directeur d'assainissement a été arrêté après enquête publique en 2000. Il détermine les secteurs dans lesquels le raccordement au réseau collectif de distribution est obligatoire. La carte du zonage d'assainissement définit dans le bourg un secteur d'assainissement collectif qui englobe les constructions déjà desservies par le réseau d'assainissement collectif existant (cf. carte page suivante).

5.3 L'assainissement des eaux pluviales

La plupart des habitations du bourg rejettent les eaux pluviales dans le réseau existant (caniveaux et fossés). Avec sa situation en coteau, le village ne connaît qu'un seul problème d'infiltration en cas d'orage au point bas, situé à l'angle de la Grande rue et de la rue Clothaire Bourguignon. Sur le reste de la commune, les «vallées» servent d'exutoires aux eaux de ruissellement avant de rejoindre l'Eure.

5.4 Le réseau électrique

Le réseau basse tension (dont 20% est enterré) permet une distribution satisfaisante sur la commune. Le problème provient plutôt de la ligne haute tension qui vient de Saint Piat qui est en mauvais état. Dans le bourg, le transformateur situé face à la mairie est utilisé au maximum de ses capacités. Le remplacement du transformateur (passage de 250 à 400 KVA) pourra se faire dans le cadre d'un projet de réaménagement global de la place, le cas échéant.

5.5 Le réseau numérique

La commune est desservie par l'ADSL avec un débit maximum de 6MB. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), élaboré à l'échelle du département, prévoit, une desserte Très Haut Débit grâce à la fibre optique à l'horizon 2030. La concession de ce réseau sera confiée à la régie du pays chartrain.

5.6 Les énergies renouvelables

La commune n'est pas concernée par un parc éolien existant ou à venir. Il n'y a pas non plus de projet de développement de dispositifs innovants produisant des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, réseaux de chaleur, géothermie...).



III. Analyse statistique de l'évolution de la commune

1. Évolution et structure de la population

1.1. Stabilisation de la population après l'embellie des années 1980

L'évolution démographique de Soulaires dans les années 1980 est caractéristique du phénomène de périurbanisation autour des grandes villes. La commune a gagné 175 habitants en 15 ans (1975-90) grâce au solde apparent des entrées et sorties qui a été très important .

Solde apparent des entrées et sorties : variation entre le nombre de personnes arrivant dans un territoire et le nombre de personnes quittant ce territoire sur une période donnée.

Depuis 1990, la population augmente beaucoup plus doucement : le solde apparent des entrées et sorties est négatif et le maintien de la population repose uniquement sur le solde naturel.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période donnée.

1975	1982	1990	1999	2006	2011
278	**289**	**433**	**423**	**423**	**446**

Figure 6 : Evolution de la population depuis 1975
Source : INSEE RGP 2011

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
taux de variation annuel de Soulaires	0,6%	5,2%	-0,3%	0,1%	0,9%
- dû au solde naturel	-0,3%	0,9%	-0,1%	0,4%	1,0%
- dû au sode apparent	0,9%	4,3%	-0,2%	-0,3%	-0,1%
taux de variation annuel CC Terrasses et Vallées de Maintenon	3,2%	2,6%	1,1%	0,5%	0,2%
taux de variation annuel de l'Eure et Loir	1,1%	1,1%	0,3%	0,5%	0,4%

Figure 7 et Figure 8 : Évolution démographique autour de Soulaires
Source : INSEE RGP 2011

1.2. Profil de la population soulairienne

• Une population relativement jeune...

La population de Soulaires présente un profil assez jeune puisqu'un tiers des habitants a moins de 30 ans en 2008. L'observation de l'indice de jeunesse vient corroborer cette analyse : bien qu'en diminution par rapport à 1999, il est voisin de 1,5 et apparaît nettement supérieur à celui des communes voisines.

Indice de jeunesse : proportion entre le nombre d'habitants âgés de moins de 20 ans et le nombre d'habitants âgés de plus de 60 ans

Par ailleurs, la jeunesse de la population est visible à la lecture des effectifs scolaires qui sont restés stables avant 2011 puis augmentent depuis 4 ans.

• ...mais qui montre certains signes de vieillissement

En dépit d'une structure de population assez jeune, la population montre quelque signes de vieillissement comme le montre l'augmentation, sur la période 1999 - 2008, de la classe d'âge des 45-59 ans. Ce phénomène s'explique par le vieillissement des ménages arrivés dans la commune dans les années 1980. Le renouvellement de population n'a pas été suffisant dans les années suivantes pour infléchir cette tendance.

Le vieillissement de la population est visible également à l'examen de la taille des ménages qui diminue depuis 1990.

Taille des ménages : proportion entre le nombre d'habitants et le nombre de résidences principales.

		0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
Soulaires	1999	21,5%	16,3%	26,5%	19,1%	13,0%	3,5%
CC Terrasses et Vallées de Maintenon	2011	18,0%	13,5%	22,4%	25,6%	14,6%	5,9%
		19,1%	15,0%	20,3%	22,6%	15,2%	7,8%
Eure et Loir		19,8%	16,6%	19,9%	20,5%	14,2%	8,9%

Figure 9 : Comparaison de la population par classe d'âge
Source : INSEE RGP 2011

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2014
effectifs scolaires	34	34	39	38	39	45	66

Figure 10 : Évolution des effectifs scolaires
Source : commune

	1999	2011
Soulaires	1,67	1,54
CC Terrasses et Vallées de Maintenon	1,65	1,48
Eure et Loir	1,90	1,58

Figure 11 : Comparaison de l'indice de jeunesse
Source : INSEE RGP 2011

	1999	2011
Soulaires	2,76	2,48
CC Terrasses et Vallées de Maintenon	2,67	2,43
Eure et Loir	2,59	2,41

Figure 12 : Comparaison du nombre de personnes par ménage
Source : INSEE RGP 2011

2. Analyse du marché local du logement et des conditions d'habitat

2.1. Une optimisation du parc de logements

L'engouement des années 1980 permet d'expliquer la structure actuelle du parc de logements :

- les résidences principales représentent près de 90% du parc de logements,

- le nombre de résidences secondaires a fortement diminué dans les années 1980, signe d'une pression importante. Elles représentent en 2008, 8% du parc de logements, proportion qui reste supérieure à celle constatée sur le territoire de la de la communauté de communes,

- il n'y a quasiment pas de vacance (4% du parc de logements).

	1982	1990	1999	2006	2011
Résidences principales	104	139	153	168	180
Résidences secondaires	34	18	18	16	15
logements vacants	5	8	4	8	10

Figure 13 : Evolution de la répartition du parc de logements
Source : INSEE RGP 2011

	Résidences principales	Résidences secondaires
Soulaires, 2011	87,9%	7,4%
CC Terrasses et Vallées de Maintenon	89,0%	6,2%
Eure et Loir	86,4%	6,4%

Figure 14 : Comparaison de la structure du parc de logements
Source : INSEE RGP 2011

2.2. Un type de logement dominant

Les résidences principales sont occupées à 92% par leurs propriétaires. On dénombre également une douzaine de logements en location mais uniquement privée.

De la même manière, le parc de résidences principales est composée quasi-exclusivement de maisons individuelles qui comptent en moyenne 5 pièces (2008). Les petits logements (moins de 3 pièces) représentent 13,6% du parc de résidences principales.

Plus de la moitié des résidences principales est antérieure à 1946 ce qui met en évidence un potentiel de renouvellement important.

	avant 1946	1946-90	1991-2008
Soulaires	52,4%	34,3%	13,3%
CC Terrasses et Vallées de Maintenon	27,3%	53,1%	19,6%

Figure 15 : Période d'achèvement des résidences principales
INSEE RGP 2011

3. Interactions entre population, parc de logements et construction

L'évolution du parc de logements, notamment en ce qui concerne les nouveaux logements et la construction neuve, résulte de plusieurs phénomènes dont l'effet démographique n'est qu'un élément. Un logement nouveau peut correspondre en réalité aux 4 types de besoins suivants :

• Le renouvellement ou remplacement des logements

Ce phénomène correspond aux changements d'affectation d'un logement en bureaux, locaux d'activités ou le regroupement de plusieurs petits logements en un seul. La situation inverse intègre des logements nouveaux dans le parc suite à la transformation d'une grande résidence en plusieurs petits logements ou à l'aménagement d'une grange en logement. L'importance du renouvellement dépend de la vétusté du parc de logements, des opérations de réhabilitation engagées, de la pression foncière exercée sur un territoire..etc.

• L'évolution du parc de résidences secondaires et de logements vacants

Cela correspond à la «transformation» de résidences secondaires en résidences principales, l'affectation directe d'une construction en résidence secondaire, des départs de résidents permanents non compensés provoquant la vacance du logement..etc.

• Le desserrement des ménages

Il se traduit par l'augmentation, ou le plus souvent, par la diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale. Plusieurs phénomènes sociaux sont en bonne partie à l'origine de ce phénomène : décohabitation des jeunes, augmentation des divorces et des familles monoparentale..etc. A titre d'exemple, le passage d'un nombre d'occupants par logement de 3,1 à 2,8 nécessite un accroissement de 10% du parc de résidences principales.

• La croissance démographique

Elle provient de l'excédent des naissances sur les décès et du solde apparent. Cette croissance démographique est à considérer commune un facteur résiduel.

Le calcul du point d'équilibre correspond au nombre de logements nouveaux qu'il aurait fallu réaliser dans un intervalle de temps donné en l'absence de mouvement démographique. Le rapport entre l'accroissement démographique et les nouveaux logements dépend alors du rapport entre ceux-ci et le point d'équilibre. Si le rythme de construction est inférieur au point d'équilibre, cela révèle une diminution de population.

Le tableau de la page suivante présente l'utilisation de la construction sur la commune depuis 1982.

• Le développement démographique important des années 1980 a été possible grâce :

- au rythme de construction important (entre 2 et 3 logements par an) lié à la réalisation des lotissements du bois du Roi et du Clos Ventoulet,
- aux variations importantes dans le parc de logements : diminution des résidences secondaires, 'création' de 3 logements et occupation plus «dense» des logements

• Depuis 1990, la stagnation de la population autour de 420 à 446 habitants s'explique par un point d'équilibre négatif (entre 1990 et 1999) ou très faible (sur la période suivante). En effet, les variations de résidences secondaires et de logements vacants sont plus modérées et surtout le desserrement des ménages crée des besoins importants. Au final, la construction sert à compenser le point d'équilibre et ne profite pas vraiment à l'accueil de nouveaux habitants.

SOULAIRES - UTILISATION DE LA CONSTRUCTION DEPUIS 1982

		1982	1990	1999	2011
POPULATION					
Taux d'évolution démographique annuel		0,56%	5,18%	-0,26%	0,44%
Population des ménages		289	433	423	446
Taille des ménages		2,78	3,12	2,76	2,48
PARC DE LOGEMENTS					
Résidences principales		104	139	153	180
Résidences secondaires		34	18	18	15
Logements vacants		5	8	4	10
Nombre total de logements		143	165	175	205
CONSTRUCTION					
Total de logements commencés (**A**)			19	9	27
Moyenne annuelle de logements commencés			2,4	1,0	4,5
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION					
Composantes du point d'équilibre :	Logements permettant le renouvellement du parc (**B**) (=affectés au remplacement des logements sortis du parc)		-3	-1	-3
	Logements compensant la variation des résidences secondaires et logements vacants (**C**)		-13	-4	3
	Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages (**D**)		-11	18	18
Point d'équilibre : Logements nouveaux permettant de maintenir la population (**E=B+C+D**)			-27	13	18
Logements permettant l'accueil de population nouvelle (A-E)			**46**	**-4**	**9**
Nombre de logements commencés (2008-2010)					
Nombre de logements effectifs à construire					

Figure 16 : Utilisation de la construction depuis 1982
Source : INSEE RGP. Technique du point mort : Guy Taïeb

IV. Analyse spatiale du territoire

1. Cadre physique

Soulaires présente les caractéristiques des paysages de la vallée de l'Eure qui associent vallons secs, coteaux boisés et plateau légèrement ondulé.

1.1 Un réseau hydrographique discret

La vallée de l'Eure dessine l'ouest de la commune tandis qu'au nord, la vallée aux loups marque la limite avec les communes de Saint-Piat et Bailleau-Armenonville. Sur le reste du territoire, seul le fossé du Plessis, reprenant une vallée sèche située au débouché du bourg, alimente l'Eure.

1.2 Des sols argileux

Les sols sont composés d'argile à silex qui reposent sur la nappe de craie. L'épaisseur et la texture de la couche d'argile avec une présence plus ou moins importante de limons varient selon les secteurs. Les sols sont peu perméables ce qui explique la mise en place d'un système d'assainissement collectif dans le bourg.

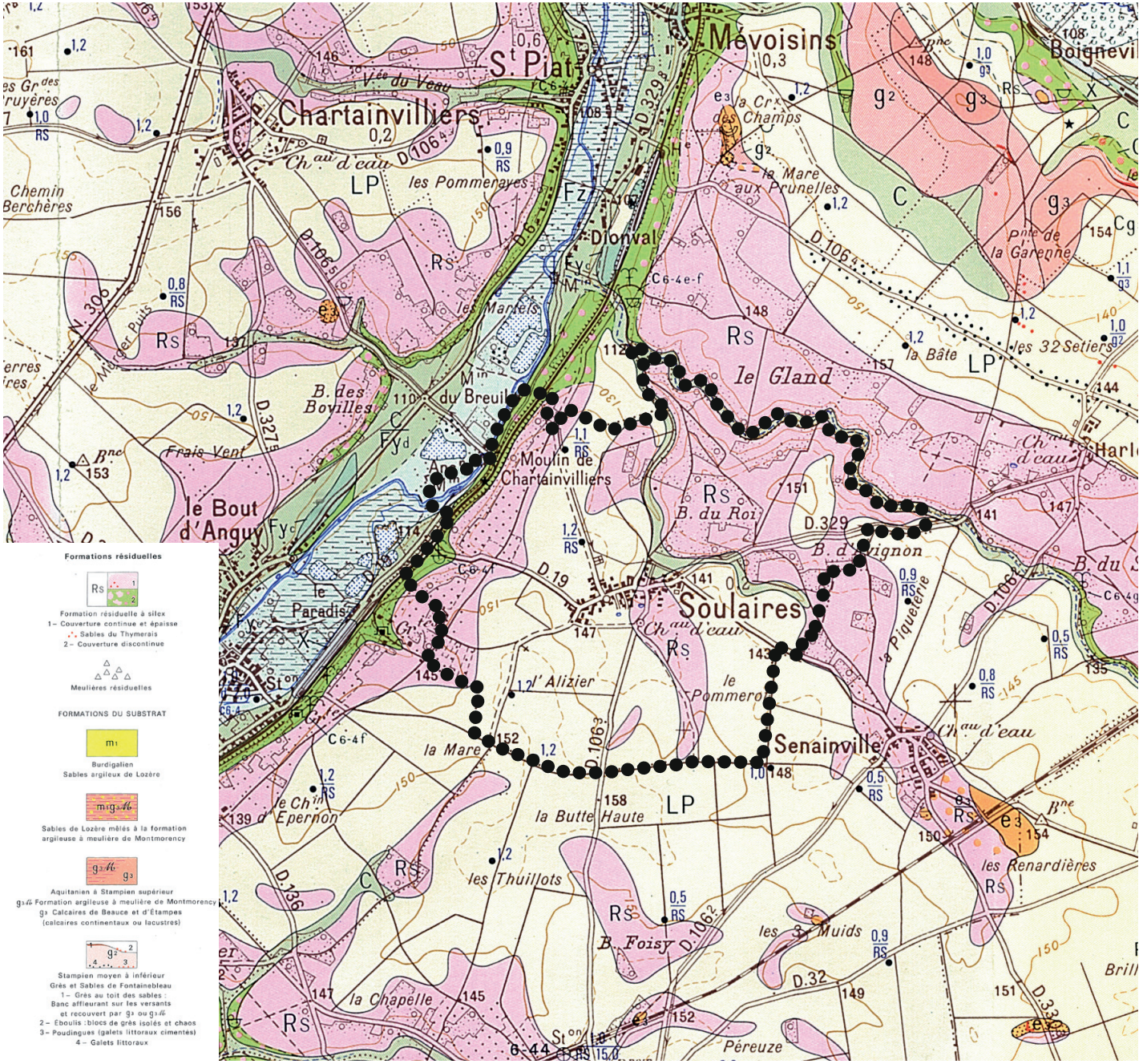


Figure 17 : Extrait de la carte géologique
Source : BRGM

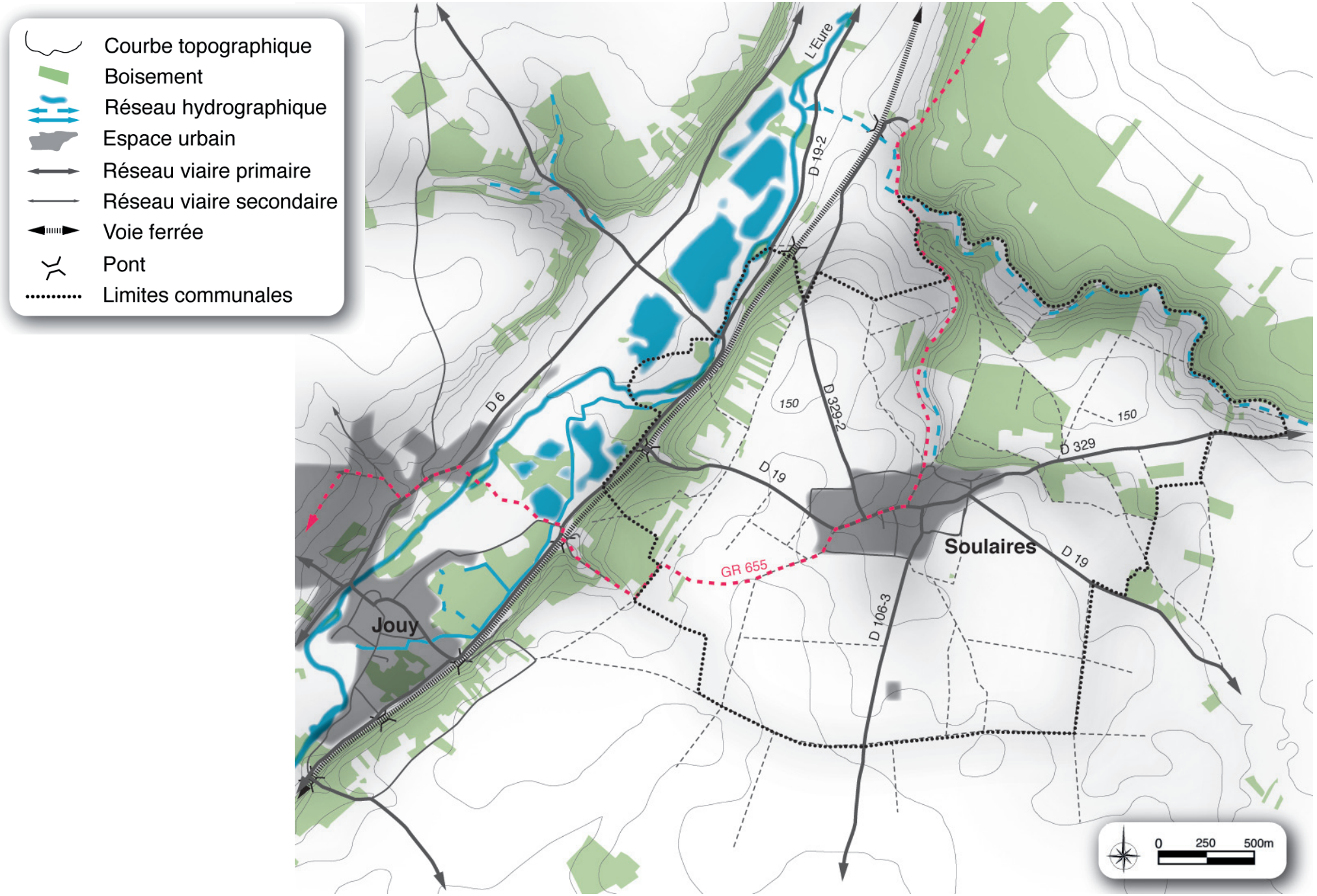


Figure 18 : Composantes physiques du territoire

1.3 Une implantation en fonction de la pente

Le bourg est installé à un point bas, convergence des ruissellements, mais offrant la possibilité de creuser des puits ... et de se protéger du vent.

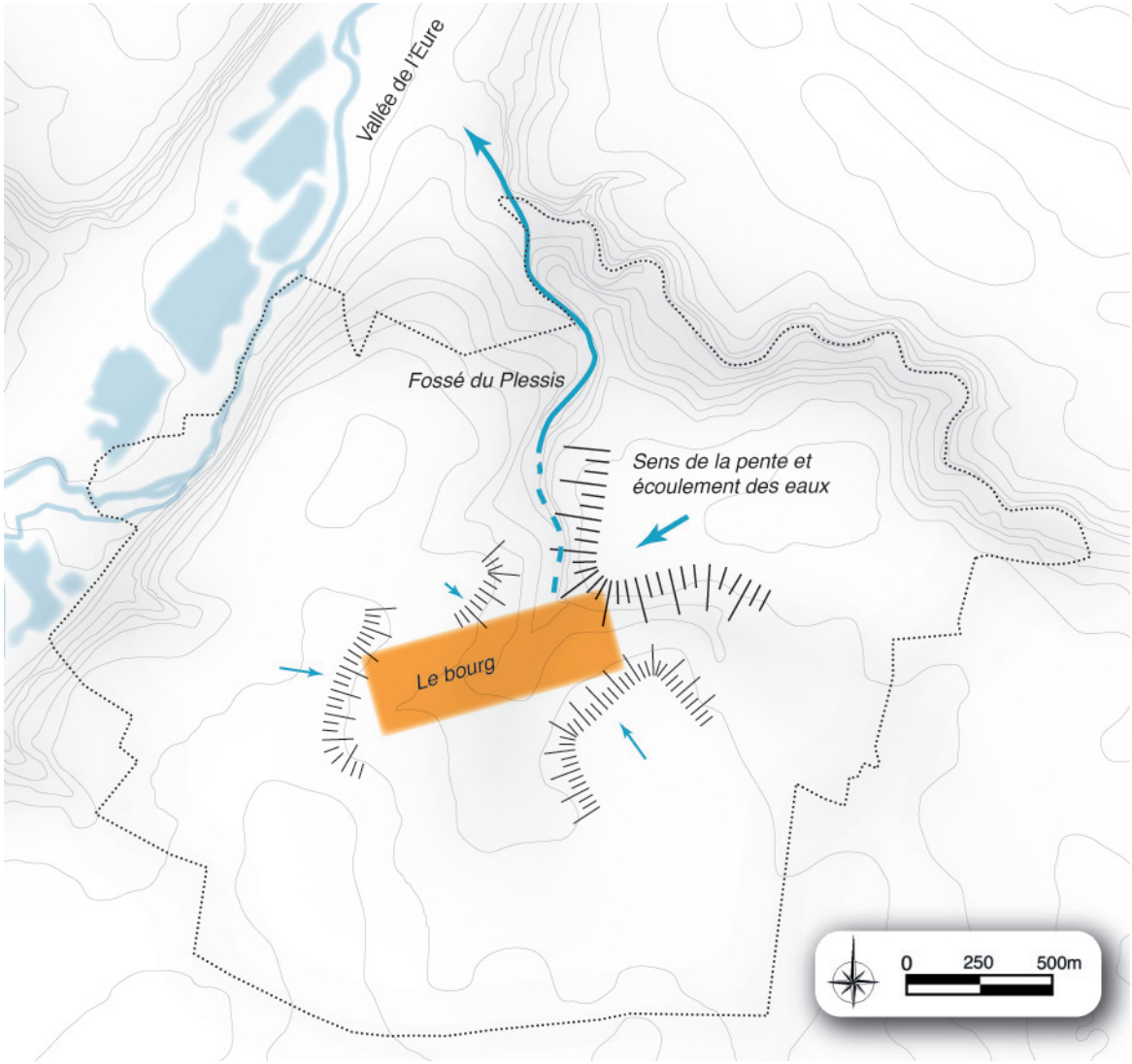


Figure 19 : Schéma d'implantation du bourg par rapport au relief et à l'eau

2. Une découverte progressive du paysage

2.1 Un plateau agricole dominant qui dissimule le relief

En arrivant par le sud, le paysage de Soulaires est avant tout marqué par le plateau agricole, légèrement ondulé. En 2011, la Superficie Agricole Utile (SAU) représentait 436 hectares soit 73% de la superficie totale de la commune (RGA 2011). Cette surface a peu très évolué depuis 10 ans puisqu'elle couvrait 422 hectares en 2000. Les sols sont très fertiles et consacrés principalement à la culture de céréales et d'oléagineux (RGA 2011).

Les bois se profilent en arrière-plan mais la découverte du relief ne se fait qu'une fois le bourg traversé. Ainsi, à l'Est, la route qui mène à Bailleau-Armenonville longe le bois du Roi et rejoint la vallée aux Loups. Au Nord, sur la route de Saint Piat, le regard porte sur les champs situés de part et d'autre et, en arrière-plan, sur les bois qui signalent la présence des vallées. Les bois sont jeunes, installés sur des sols argileux (chênaie, charmaie et quelques fruitiers). Les bois de la commune ne sont pas concernés par le régime forestier. Cependant, l'application de l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005 impose une autorisation préfectorale préalable à tout défrichement de bois faisant partie d'un domaine forestier de plus de 0,5 hectare (cf. annexes du PLU).





▲ En arrivant depuis Coltainville, la plaine agricole domine.

◄ Les bois se devinent ensuite à l'arrière plan du bourg.





Une fois le bourg traversé, vallée et coteau boisé sont visibles.





2.2 La vallée de l'Eure, discrète et peu occupée

Depuis le bourg, la RD 19 permet de rejoindre la vallée de l'Eure : la descente du coteau boisé annonce la présence de la rivière. Ce bois a une forme originale en «peigne», sans doute liée à des divisions foncières suivies de défrichage.

Le lit de la rivière est sinueux et est prolongé par plusieurs étangs, situés sur la commune de Saint Piat. Il s'agit d'anciennes ballastières qui ont servi, entre autres, à produire les matériaux nécessaires pour la ligne de chemin de fer qui surplombe la rivière.

Quelques constructions se sont implantées au plus près de l'eau, essentiellement d'anciens moulins qui aujourd'hui sont devenus des résidences principales. L'un d'entre eux accueille un brocanteur. Au nord, la ferme du Breuil, qui n'a plus d'activité agricole aujourd'hui, pose la question du devenir des bâtiments. L'architecture des constructions ainsi que le petit patrimoine (lavoir) contribuent à l'ambiance caractéristique de la vallée de l'Eure.

La présence de l'Eure et des moulins expliquent également que le semencier Florimond Desprez soit venu s'installer sur la commune. Les bâtiments, qui occupent une surface importante à l'échelle de la vallée, sont aujourd'hui désaffectés. Ils devraient être reconvertis très prochainement pour accueillir une école de cirque.

La commune est concernée par le site inscrit de la vallée de l'Eure (première section «Chartres à Maintenon») dont le périmètre figure en annexe du PLU. Par ailleurs, elle est également soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), document qui définit les conditions d'occupation du sol en fonction des aléas d'inondation et se surimpose aux documents d'urbanisme.

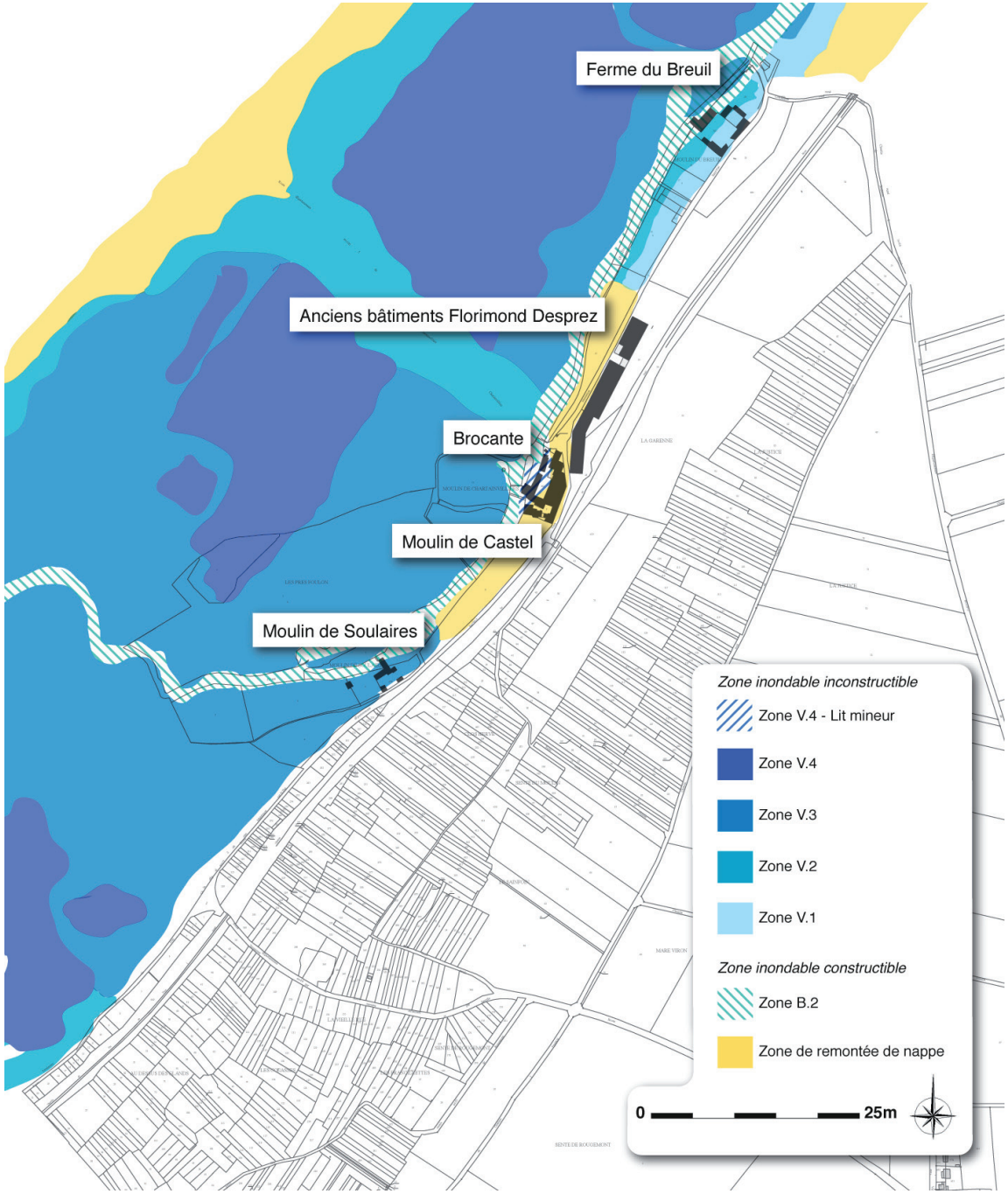


Figure 20 : Limite de zone inondable et aléas d'inondation'



Le moulin de Castel



Le moulin de Soulaires

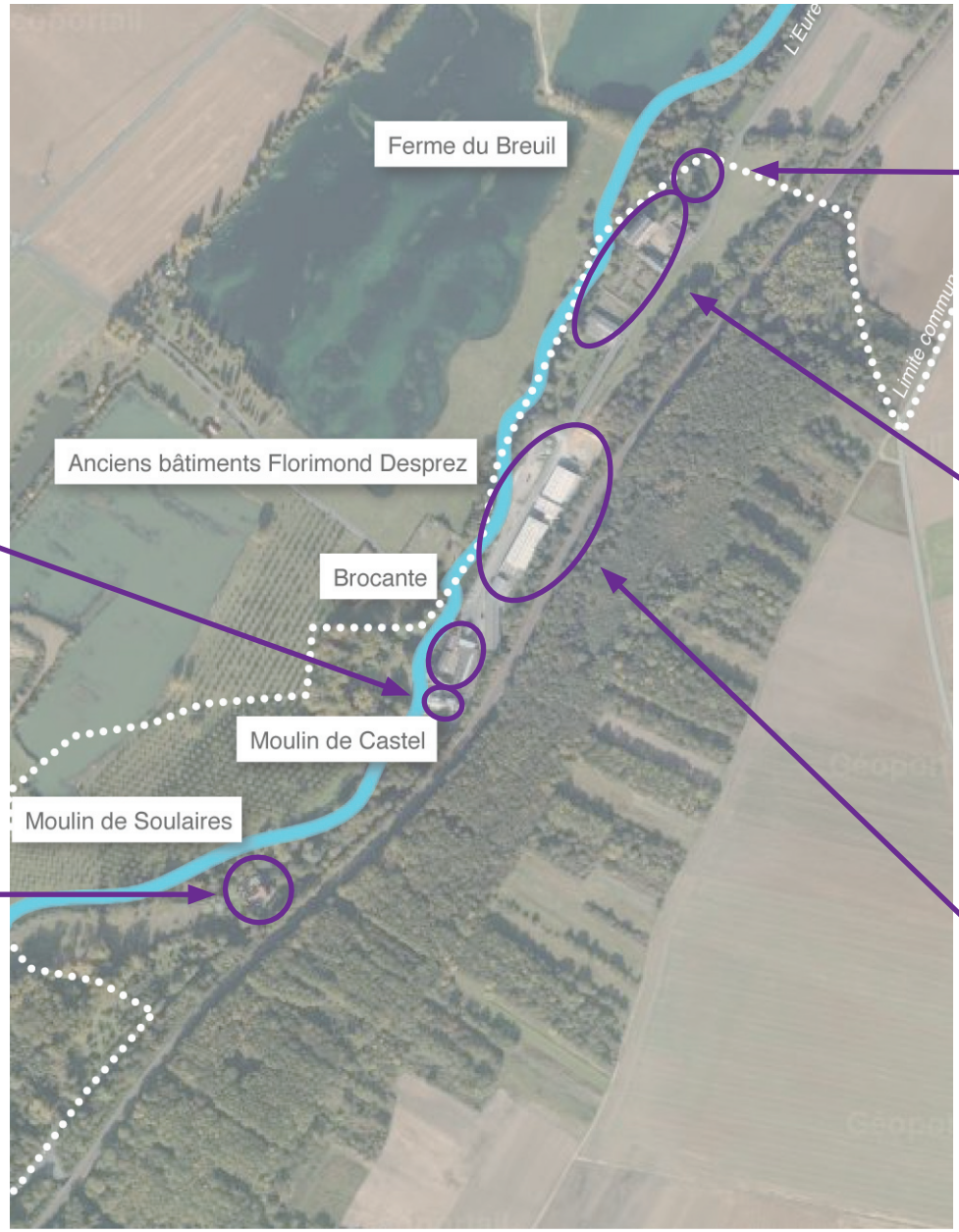


Figure 21 : Etat des lieux du bâti au lieu-dit 'Les Moulins'



Le lavoir communal



La ferme du Breuil



Les anciens bâtiments Florimond Desprez

2.3 Un paysage mis en valeur grâce aux chemins

Le plus connu est le GR 655 de la vallée de l'Eure qui permet d'avoir un panorama assez complet du paysage communal. Remontant les coteaux le long de la rivière, il traverse le plateau et le bourg avant de rejoindre le bois du Roi et la vallée aux Loups, au nord.

D'autres chemins complètent le réseau viaire :

- circuit pédestre «le bois du Gland» au départ de Saint Piat,

- circuit pédestre de grande randonnée 'GR 655 de Saint Jacques de Compostelle.

- itinéraires de randonnée d'intérêt départemental : vallée de l'Eure et vallée de l'Avre.

- circuit VTT «par monts et par vaux», au départ de Lèves.

- itinéraires cyclables : Paris-Mont Saint-Michel (réalisé) et Saint Jacques de Compostelle (en cours). Ces deux derniers itinéraires empruntent un tronçon situé en vallée de l'Eure qui est actuellement en route partagée. L'aménagement d'un site propre est en projet.

Ainsi, au nord du bourg, la rue du Carcan qui mène au lotissement du bois du Roi se termione en une fourche à partir de laquelle un réseau de chemins ruraux prend le relai. Ils constituent des itinéraires de promenade pour habitants et randonneurs et permettent également de rejoindre le terrain de sports à l'Est et le terrain de ball-trap situé sur le coteau.

Certains de ces chemins sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

Par ailleurs, afin de valoriser le patrimoine naturel et bâti des communes, la Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon a mis en place un itinéraire de randonnée reliant les 10 communes. Long d'une soixantaine de kilomètres environ, cet itinéraire emprunte des chemins existants. Sur Soulaires, le chemin reste fidèle au tracé du GR à l'exception d'un tronçon qui s'en écarte pour traverser le bois du Roi et permettre de rejoindre l'aire de pique-nique qui devrait être aménagée prochainement au niveau du terrain de ball-trap.



Panorama du réseau de chemins qui traversent la commune et permettent de découvrir les différents paysages
Ci-dessus et ci-dessous à gauche, le GR 655







V. Organisation urbaine



1. Analyse spatiale et quantitative de l'évolution du bourg

1.1 Évolution spatiale du bourg

L'examen de documents cartographiques croisé à l'analyse du document d'urbanisme en vigueur et au registre des permis de construire permet de donner une idée assez précise de l'évolution du bourg depuis une trentaine d'années.

Le cadastre napoléonien et la carte d'état-major donnent un aperçu du noyau ancien de Soulaires au 19e siècle qui s'est développé le long de la rue principale. Les chemins de contournement agricole sont, globalement similaires à ceux d'aujourd'hui ce qui permet de se repérer.

Jusque dans les années 1980, il semble que le bourg ait peu évolué spatialement : quelques constructions se sont cependant implantées dans la rue du Colombier et, au nord du bourg, le long des chemins de ceinture (sente du Moulin et sente à Tréan). En revanche, la physionomie du bourg a été sensiblement modifiée dans les années 1980 avec la réalisation du lotissement du Bois du Roi et du Clos Ventoulet et le prolongement de l'urbanisation dans la rue du Colombier. Quelques constructions individuelles sur des aprcelels jusque là non bâties sont également venues étoffer le bourg.

Le Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1995, a créé une généreuse zone urbaine à vocation d'habitat qui a vu les nouvelles constructions s'implanter de manière diffuse au gré des disponibilités foncières et sans véritable considération pour l'organisation parcellaire (développement des constructions en «second rideau» notamment).



Figure 22 : Extrait du cadastre napoléonien
Source : Archives départementales d'Eure-et-Loir



Figure 23 : Extrait du cadastre actuel
Source : mairie



Figure 24 : Localisation de la construction dans le bourg de Soulaires depuis 1980
Source : registre des permis de construire sur fond cadastral et fonc du plan de zoange du POS

Du fait de ce développement 'au coup par coup', le bourg offre aujourd'hui une physionomie atypique avec de nombreux terrains et secteurs non construits insérés dans le tissu bâti.

Le POS a également défini des réserves foncières, par le biais des zones 2NA, qui n'ont cependant pas été ouvertes à l'urbanisation.

1.2 Estimation de la consommation foncière depuis les années 1980

Depuis les 30 dernières années, l'évolution du bourg s'est faite principalement par extension au détriment des surfaces cultivées (parcelles agricoles, ouches...) tandis que les opportunités de densification et/ou renouvellement du bâti ont été peu nombreuses. Cependant, cette consommation a principalement eu lieu dans les années 80 par la création du lotissement du bois du Roi et du Clos le Ventoulet. Depuis 1990, les constructions s'implantent dans les espaces en frange du bourg traditionnel, dans les jardins situés entre le bourg et le chemin de contournement du village.

La consommation de foncier depuis 1980 est estimée à environ 7 hectares ce qui représente 25 % de la surface bâtie actuelle du bourg. Entre 1980 et 89, 3,9 ha ont été construits. Entre 1990 et 1999, seulement 1,1 ha puis entre 2000 et 2010, seulement 2,3 ha de parcelles ont été construites.

La taille moyenne des terrains bâtis est de l'ordre de 1 100 m² ce qui correspond à la tendance observée dans le département. En effet, en Eure-et-Loir, la surface moyenne des terrains destinés à la construction de logements individuels isolés est de 1 200 m² en moyenne[1].

1 Données observées sur les logements individuels isolés construits entre 1990 et 2009. Source : Mesure et analyse de l'étalement en région Centre - DREAL Centre - juin 2010

1.3 Bilan des possibilités de développement

• Possibilités de renouvellement du bâti

L'analyse du parc de logements a montré que compte tenu du faible nombre de résidences secondaires et de logements vacants sur la commune, ilexiste un faible potentiel de «reprise» des logements existants.

En revanche, le bâti offre quelques possibilités de renouvellement qui sont de nature à modifier la structure du parc de logements:

- la propriété Barré, est une ancienne exploitation agricole susceptible d'évoluer à court terme (moins de 10 ans). Elle occupe une surface importante à l'échelle du bourg (5 000 m²) et est accessible à la fois depuis la Grande rue et la rue de la Mare aux Bergers. Cette propriété présente un intérêt patrimonial lié notamment à l'organisation des bâtiments autour de la cour. Seule la maison d'habitation est en bon état, certains bâtiments étant vraisemblablement voués à la démolition.

- des bâtiments situés dans le tissu bâti de la rue du bout aux Juifs n'ont plus de vocation agricole et pourraient être reconvertis prochainement.







Figure 27 : Vues de la propriété «Barré» depuis la Grande Rue (à gauche) et depuis la rue de la Mare aux Bergers (ci-dessus)

Pour la localisation dans le bourg, se reporter à la Figure 30

• Bilan foncier du POS

Les zones UA et UB délimitées dans le POS laissent encore aujourd'hui de nombreuses possibilités de construction : quelques simples parcelles à combler mais surtout des terrains de surface plus importante pouvant recevoir un projet de plusieurs constructions. Certains de ces secteurs sont cultivés mais la plupart sont maintenus en prairie, jardins ou vergers.

L'ensemble de ces disponibilités foncières en dents creuses du tissu déjà urbanisé représente une surface d'environ 3,3 hectares.

Par ailleurs, les zones 2 NA, qui n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation, offrent un potentiel foncier de 4,5 hectares. On distingue la zone 2 NA dite de la sente du Moulin qui est équipée partiellement (électricité) et accessible depuis la sente du Moulin carrossable. Elle représente une surface de 1,5 hectares. La zone 2 NA dite des Eplesses (1,2 hectares) est occupée par un pâturage et des jardins, notamment en lien avec l'exploitation agricole contigue. Elle n'est pas desservie par le réseaux publics d'eau et d'électricité tout comme la zone 2 NA dite du Tour du village qui est celle qui est située le plus à l'écart du bourg. Cette dernière représente 1,8 hectares et est actuellement cultivée (céréales et maraîchage).

• Estimation de la rétention foncière

L'analyse des parcelles non bâties et des secteurs non construits est un calcul théorique des possibilités de construction à venir. L'occupation actuelle peut perdurer de nombreuses années sur ces terres en l'absence de projet de construction (propriétaires qui ne veulent pas vendre, contexte particulier de succession …). Ce phénomène porte le nom de rétention foncière. Elle s'évalue en comparant les possibilités de construction depuis la mise en place des documents d'urbanisme et les constructions réalisées au moment de l'évaluation.

Dans la commune, il est possible de comparer la capacité foncière disponible dans les zones UB lors de l'approbation du POS en 1995 et les surfaces construites en 2012 dans ces mêmes zones. Le calcul met en évidence que seulement un tiers des surfaces constructibles a été bâti.

Cependant, cette rétention est importante en partie à cause des possibilités de constuction ; si les surfaces urbanisables diminuent, voire disparaissent, la rétention ne peut pêtre intégrée telle qu'elle a existé avec le POS.



Figure 28 : parcelle non bâtie et autre terrain cultivé situés dans le village



Figure 29 : Panorama de la zone 2NA dite du Tour du village



Figure 30 : Etat des lieux des possibilités de développement

2. Caractéristiques des tissus bâtis

2.1 Le noyau ancien

• Une trame bâtie associant pleins et vides

Le noyau ancien est caractérisé par un front bâti linéaire formé par les constructions qui se sont implantées de part et d'autre de la Grande rue puis des rues secondaires.

Autour des anciens corps de ferme organisés autour d'une cour, les constructions sont implantées à l'alignement ou avec pignon sur rue. Dans ce cas, la continuité de l'alignement est assurée par un mûr de clôture.

Le parcellaire est étroit et irrégulier aussi la trame bâtie du bourg est assez dense. Cette organisation laisse cependant la place à des jardins ou vergers.



1 Vue depuis la Grande rue



2 Ancienne exploitation agricole organisée autour d'une cour







3 (▲) et 4 (◄) Alignement formé par les murs d'enceinte ou les clôtures





5 (◄) et 6 (▲) Vergers et jardins dans le tissu bâti

• Des éléments de patrimoine

Le patrimoine bâti de la commune reste dans l'ensemble assez ordinaire. Il n'y a d'ailleurs pas de patrimoine classé au titre des Monuments Historiques.

Quelques bâtiments et édifices se distinguent néanmoins par leur architecture, leur situation dans le bourg ou leur histoire (cf. localisation sur carte de la page précédente) :

- l'église Saint Jacques et Saint Philippe dans laquelle se trouve la pierre tombale d'Agnès de Soulaires.

- la propriété située face à la rue de Chartres, qui a appartenu à la Croix Rouge avant d'être reconvertie en habitation.

- la rue du Colombier tire son nom de l'édifice situé derrière la mairie.

Le patrimoine vernaculaire (pompe, murs.... etc.), discret, se révèle au gré des déambulations dans le bourg.



L'église
(Photo extraite du site internet http://www.soulaires.fr)



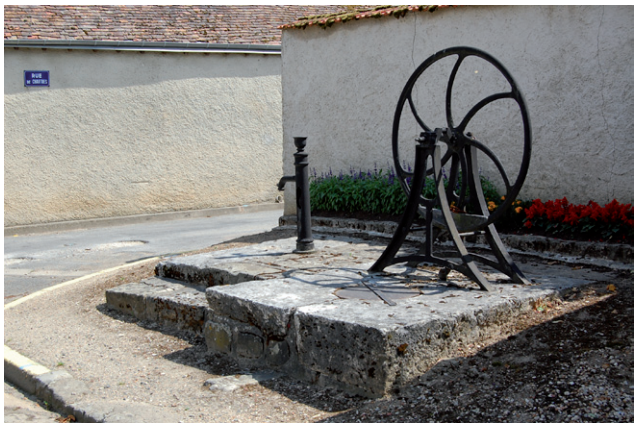
Vues du colombier







Exemples de patrimoine vernaculaire situé dans le bourg



• Des espaces publics discrets mais non dénués de charme

Les espaces publics du bourg restent discrets. La place du centre avec son aire de jeux pour les enfants, la place de l'église, le terrain de sports sont en retrait par rapport à la rue principale. La place de la Mairie ne constitue pas vraiment un espace public de rencontres. Très imposante avec un gabarit routier, elle est principalement dévolue au stationnement.

Les petits recoins abritant le petit patrimoine, les trottoirs et bas-cotés plantés, les ornements des clôtures créent une ambiance très agréable qui fait le charme de ce village.

Panorama des espaces publics
En haut, place de la mairie et place du centre (à droite)















• Un réseau viaire à compléter

La rue principale, qui est utilisée comme voie de transit en direction de la vallée de l'Eure, supporte un trafic important. Un réseau de rues secondaires permet de traverser le bourg du nord au sud. En parallèle, plusieurs impasses desservent des îlots d'habitations.

A court terme, un cheminement piéton va être aménagé entre le lotissement du bois du Roi et le carrefour formé par la Grande rue et la rue de Chartres. Néanmoins, avec la densité et de l'épaisseur du tissu bâti, les circulations perpendiculaires à la grande rue restent franchement marginales : elles pourraient être développées, dans certains cas, en prolongeant les impasses et instituant des emplacements réservés.

Les chemins de contournement ont été conservés bien que certains soient utilisés aujourd'hui pour la desserte automobile des constructions. C'est le cas par exemple de la sente du Moulin et de la sente à Tréan. Au sud du bourg, le chemin de contournement est devenu la rue de la Mare aux Bergers et un nouveau chemin a été créé plus au sud dans le cadre du remembrement.

A l'appui ponctuel des voies existantes, ces chemins permettent aux exploitants et aux promeneurs de faire le tour complet du village. Cet itinéraire offre des points de vue et des échappées remarquables sur le paysage (cf. photos page suivante).

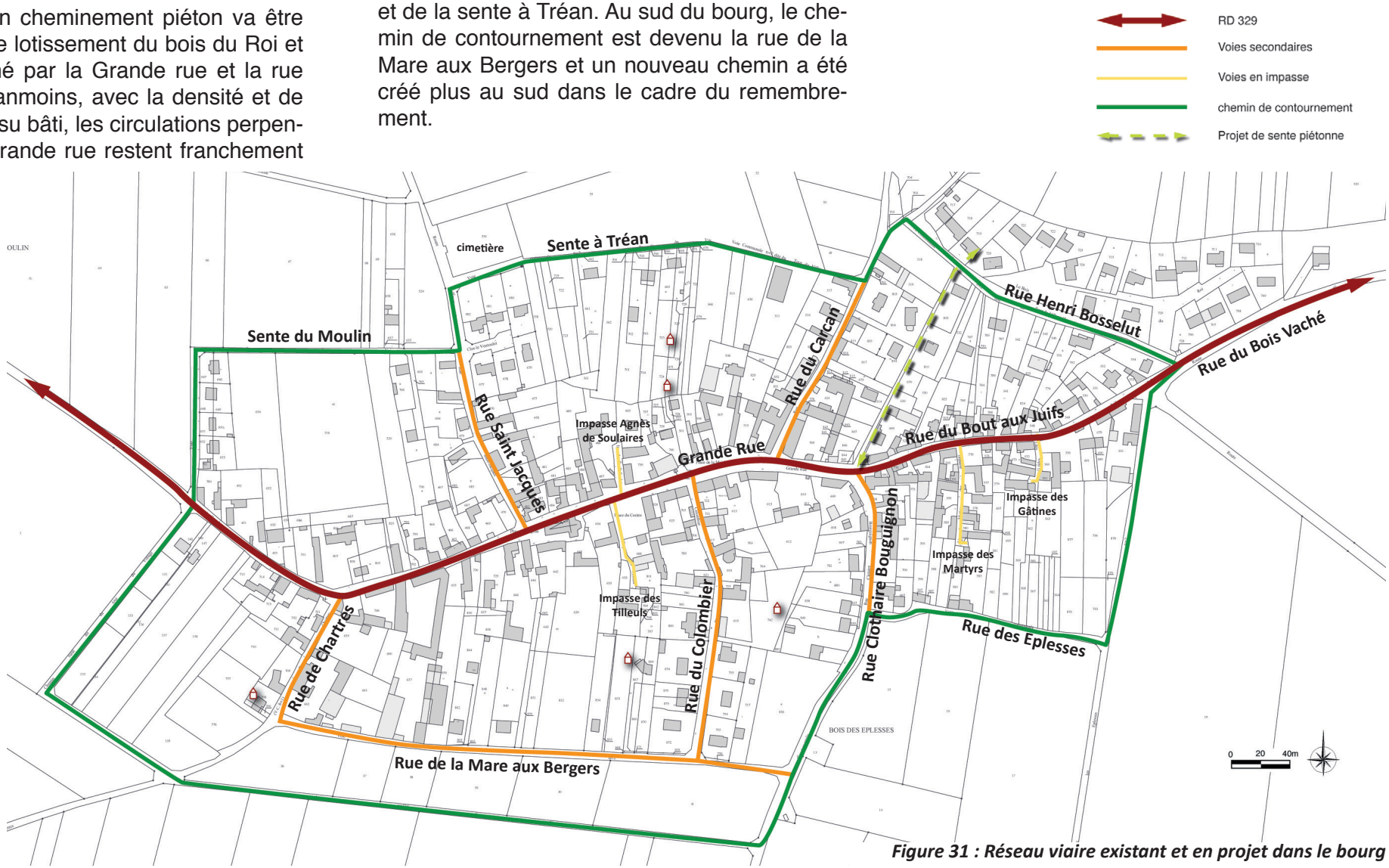


Figure 31 : Réseau viaire existant et en projet dans le bourg

Panorama des points de vue intéressants depuis le bourg



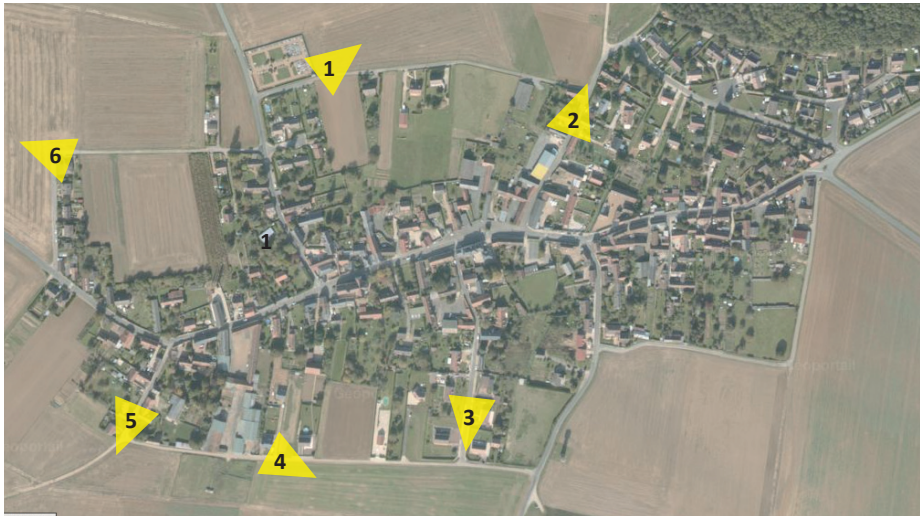
1 Vue depuis la sente à Tréan



2 Vue depuis la rue du Carcan



6 Vue depuis la sente du Moulin





5 Vue depuis la rue de Chartres



4 Vue depuis la rue de la Mare aux Bergers



3 Vue depuis la rue du Colombier

2.2 Les extensions récentes

• Une intégration paysagère réussie

Les extensions récentes ont la particularité de s'inscrire dans la physionomie du bourg et dans le paysage communal.

Ainsi le lotissement du bois du Roi, réalisé dans les années 1980, est situé en contre-bas du bourg et en appui sur le bois du même nom. Il est très discret et à peine perceptible depuis le bourg (cf. photos ci-contre).











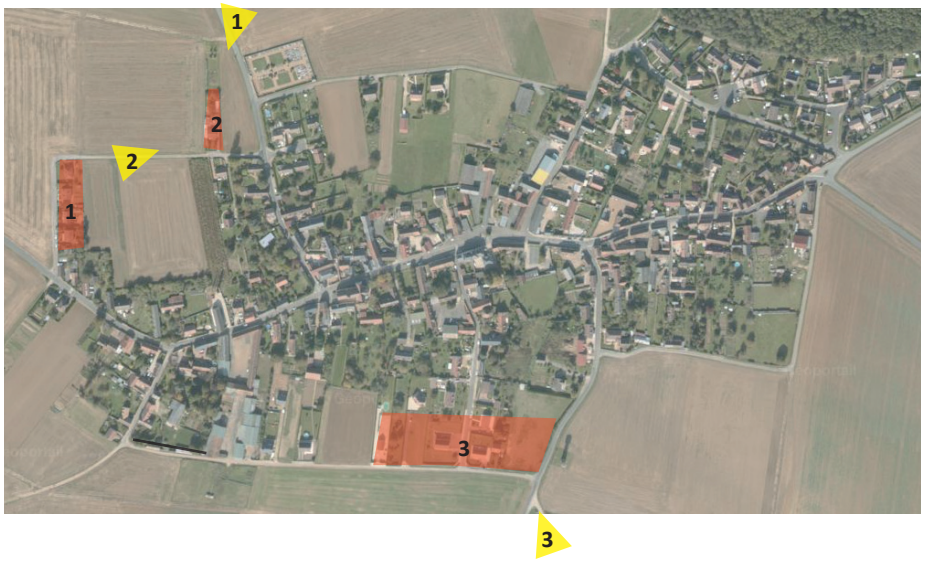
Les constructions qui se sont implantées sur les franges du bourg, que ce soit au sud ou bien à l'ouest, s'intègrent bien du fait d'une topographie favorable et d'un gabarit simple et ne modifient pas la silhouette du bourg. La même remarque est valable pour la construction isolée située au-delà de la sente du Moulin.



1 Les constructions de la sente du Moulin ont un gabarit qui permet leur intégration dans la physionomie générale du bourg



2 Construction bâtie au-delà du chemin de contournement. Bien que très visible du fait de la couleur du revêtement de façade, elle s'intègre bien dans le paysage





3 Les constructions édifiées sur la frange sud du bourg ne modifient pas sa silhouette : elles s'inscrivent dans la ligne d'horizon formée par le toit de l'église

• Une organisation parcellaire plus discutable

La réalisation des lotissements du bois du Roi et du Clos Ventoulet ont donné lieu à un parcellaire assez géométrique, rompant ainsi avec l'irrégularité du noyau ancien.

Ce sont surtout les constructions réalisées après l'approbation du POS qui ont modifié sensiblement l'organisation urbaine du bourg. En effet, l'étendue des zones UB a favorisé une urbanisation spontanée sur un parcellaire en forme de languettes situé de part et d'autre du noyau ancien. De plus, afin d'optimiser ce parcellaire assez profond, les projets de construction en second-rideau se sont développés. Aujourd'hui, ce patchwork foncier rend nécessaire un travail de recomposition urbaine.

• De nouvelles formes architecturales

L'évolution du village s'est également traduite par la généralisation de l'implantation au milieu de la parcelle et la diversification des formes architecturales (matériaux, couleurs…).





Des implantations plus opportunistes avec le développement des maisons en second-rideau





Des formes architecturales plus contemporaines avec l'introduction de nouveaux matériaux et de nouvelles couleurs



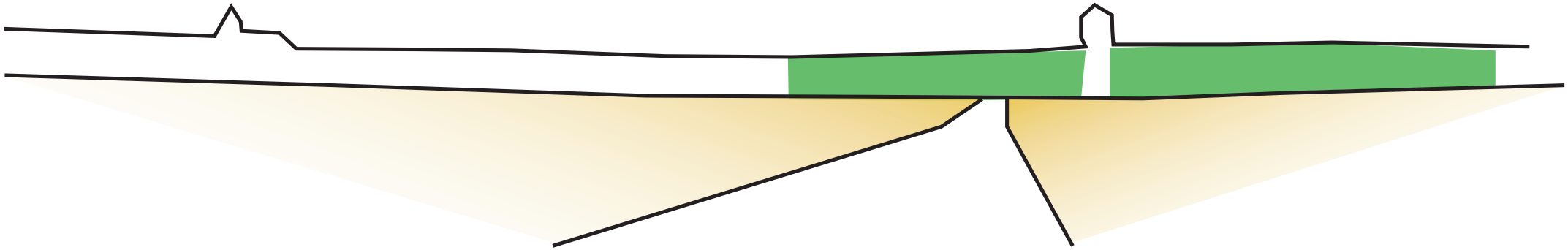


3. Limites et regards entre le bourg et le territoire communal

3.1 En arrivant de Coltainville

La silhouette du village est linéaire, seulement interrompue par l'église et le château d'eau.

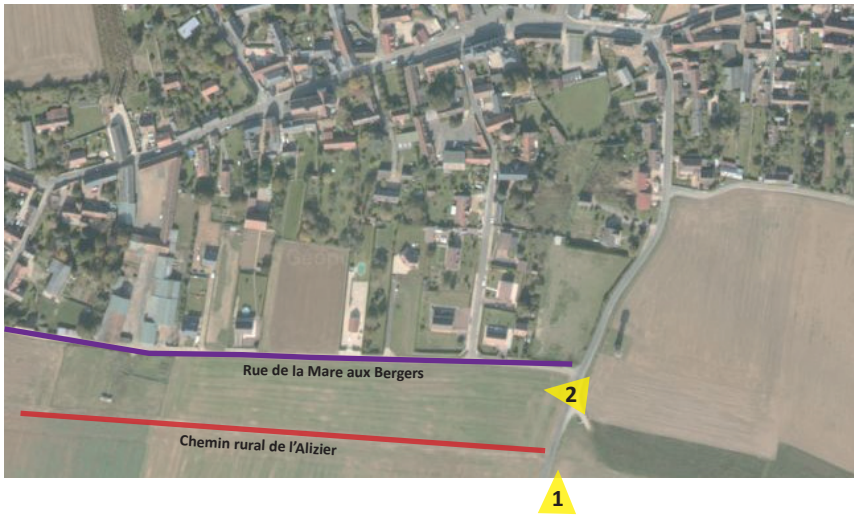






1 Vue sur le bourg en arrivant de Coltainville

La transition bâti-plaine est progressive par le biais du secteur situé entre la rue de la Mare aux Bergers et le chemin de contournement (chemin rural de l'Alizier). Sur le plan paysager, l'implantation de nouvelles constructions est envisageable sous réserve d'une réflexion sur leur intégration (hauteur, végétation..). D'autres vocations sont envisageables comme le maraîchage ou le pâturage.





2 Vue sur le secteur situé entre la rue de la Mare aux Bergers et le chemin de l'Alizier

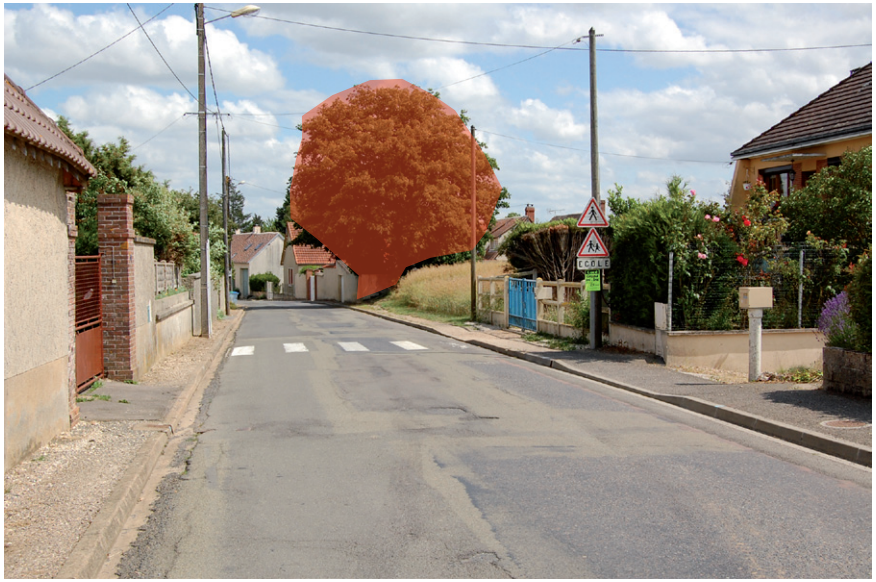
3.2 De la vallée de l'Eure au plateau agricole

En arrivant de la vallée, le village offre une silhouette compacte. Le marronnier au-delà des premières maisons sert de repère à l'entrée du village. Au-delà de l'enveloppe bâtie, il n'y a pas d'élément physique ou bâti offrant un appui pour de nouvelles constructions.



1 Vue sur le bourg en arrivant depuis la vallée de l'Eure (RD 19)





2 Le gros marronnier marque l'entrée du bourg

Le secteur qui forme un «coude» entre l'ouest et le sud du village est légèrement en surplomb par rapport au village et adoucit le contact entre le bâti et la plaine. Aux terrains agricoles, s'ajoutent des terrains maraîchers, probables vestiges des ouches du village.



1 Terrains maraîchers, vestiges des anciennes ouches du village



2 Vue du dénivelé depuis le chemin de ceinture



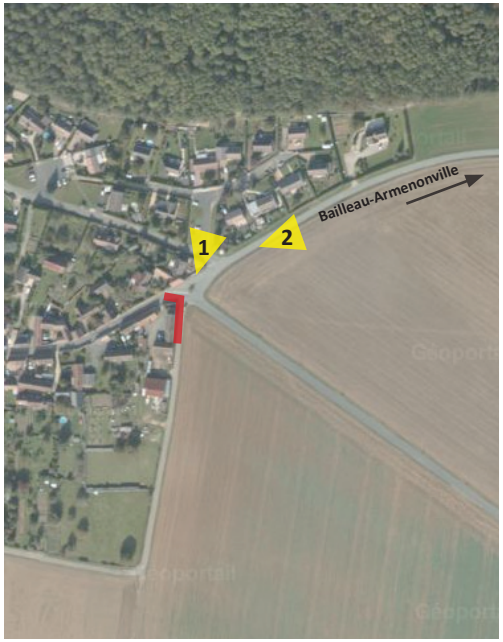


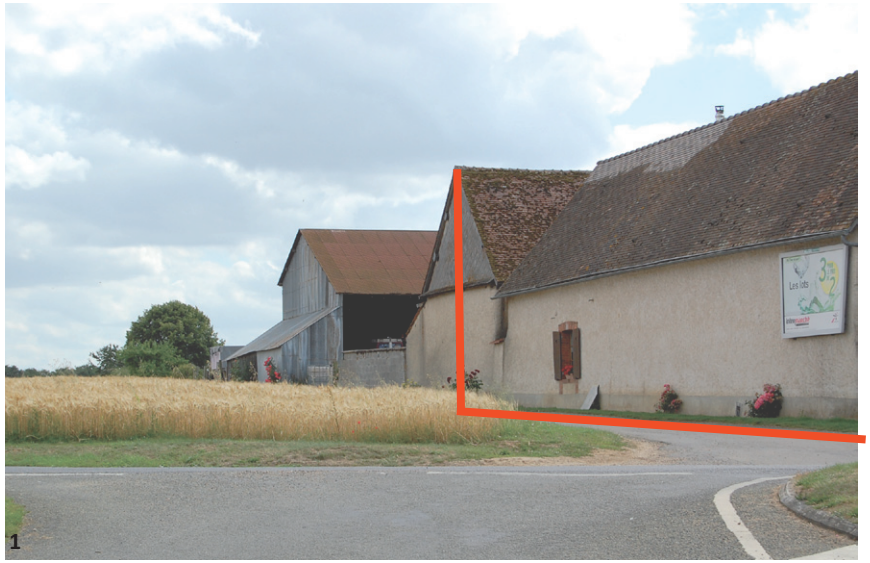
3 Vue panoramique depuis le chemin de ceinture au sud

3.3 En venant de Bailleau-Armenonville

Les limites du village sont données par les bâtiments de la ferme qui forment une sorte d'enceinte et imposent un gabarit (hauteur, façade..).

Le terrain situé en entrée de bourg appartient à Chartres Métropole qui a ainsi constitué une réserve foncière en vue d'échanges fonciers. Le développement de l'urbanisation n'est donc pas envisagé. L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles n'est également pas souhaitée ou alors réglementée de manière très précise.





1 et 2 Les bâtiments de la ferme marquent l'entrée du bourg et donnent un gabarit



3.4 Depuis le coteau du bois du Roi

La silhouette du bourg reste là aussi compacte, seul le clocher vient interrompre la ligne d'horizon. La façade de la construction située à l'extrémité de la rue du Carcan marque un repère.





1 Le bâti situé au bout de la rue du Carcan marque l'entrée du bourg



2 La silhouette du bourg est linéaire

3.5 Route de Saint Piat

Le cimetière forme une «balise» et marque l'entrée, ou la sortie, du bourg. Le terrain est en pente et offre une vue dégagée sur la vallée.

Au niveau de la sente du Moulin, la végétation est plus espacée, comme si elle était prête à accueillir de nouvelles constructions. Les maisons situées à l'extrémité Ouest du village forment une limite nette avec la plaine.





1 L'enceinte du cimetière forme une 'balise'



2 La silhouette du bourg est formée par la végétation et les constructions de la sente du Moulin

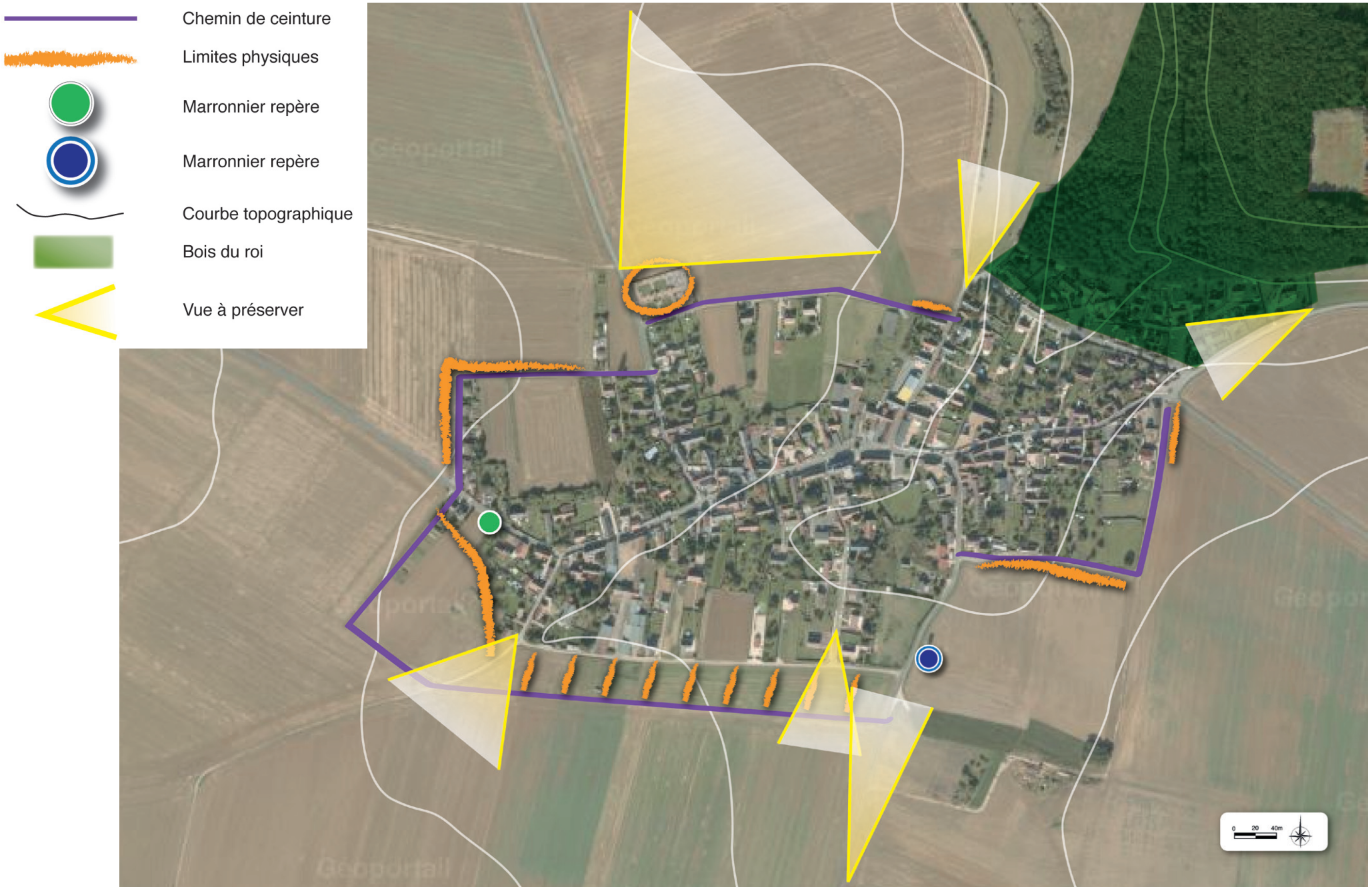


Figure 32 : Limites du bourg et points de vues remarquables

VI. Synthèse des servitudes et contraintes

Se reporter aux annexes générales du PLU et au Porter à Connaissance de l'Etat.

1. Servitudes

Les servitudes d'utilité publique constituent les limites administratives au droit de propriété. Elles sont instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales), des concessionnaires de services publics (EDF, RTE, GRT gaz…) ou de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de réseaux par exemple).

1.1 Sites inscrits et classés (AC2)

Soulaires est concernée par la première section du site inscrit «vallée de l'Eure» depuis le 10 mai 1972. Cette servitude empêche que les sites classés soient détruits ou modifiés dans leur état ou leur aspect, sans autorisation spéciale du ministre chargé des sites. Les sites inscrits ne peuvent, sous réserve de l'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et de l'entretien normal en ce qui concerne les constructions, faire l'objet de travaux sans en avoir avisé l'administration.

1.2 Servitude de protection des captages d'alimentation en eau potable (AS1)

Cette servitude permet de protéger les puits de captage d'eaux potables par l'instauration de périmètres de protection des eaux potables. On distingue 3 périmètres de protection : immédiat, rapproché, éloigné.

Un règlement pris par arrêté préfectoral du 25 octobre 1995 fixe les conditions d'occupation et d'utilisation du sol pour chaque périmètre.

1.3 Servitude d'alignement (EL7)

Elle concerne les voies suivantes : RD 329-2 (rue Saint Jacques) et RD 106-3 (rue Clothaire Bourguignon). La commune souhaite ne conserver qu'un plan d'alignement. L'étude pour la suppression des autres plans d'alignement est en cours.

1.4 Servitude résultant des Plans d'exposition aux risques prévisibles (PM1)

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Eure, réglementé par arrêté préfectoral du 19 février 2009, est opposable aux autorisations d'urbanisme. Il figure en annexe du PLU.

1.5 Servitude liée au transport de matières dangereuses (I3)

La canalisation de transport de gaz DN 200 Saint Illiers - Chartres traverse la commune sur sa partie Est, à plus de 500 mètres du bourg (distance à vol d'oiseau).

Le transporteur, GRT Gaz, a évalué les distances d'effets des phénomènes accidentels en fonction des caractéristiques des ouvrages. Pour la canalisation concernant Soulaires, ces distances sont les suivantes :

- zone de dangers très graves : rayon de 35 mètres autour de la canalisation

- zone de dangers graves : rayon de 55 mètres autour de la canalisation

- zone de dangers significatifs : rayon de 70 mètres autour de la canalisation.

Par ailleurs, une convention accorde au concessionnaire du réseau une *zone non aedificandi* de 6 mètres de large (4 mètres à droite et 2 mètres à gauche de l'axe) par rapport à la canalisation dans laquelle aucune modification de profil de terrain, ni construction, ni plantation d'arbres ou d'arbustes, ni aucune façon culturale à une profondeur de 0,60 mètre ne peuvent être réalisée.

1.6 Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2)

Elles sont liées aux liaisons hertzienne Chartres-Champhol/Grosrouvre et Chartres-Epernon qui traversent la commune. Ces servitudes empêchent en dehors du domaine de l'Etat, sauf autorisation de l'Etat, de créer des obstacles fixes ou mobiles aux ondes d'émission ou de réception.

1.7 Servitude résultatn des plans d'exposition aux risques d'inondation de l'Eure (PPRI)

LE PPRI de l'Eure (2009) s'applique aux communes de Lèves, Champhol, Saint-Prest, Jouy, Soulaires, Saint Piat et Mévoisins.

A Soulaires, ce sont les Moulins de la vallée qui sont impactés.

Il faut noter la sensiblité aux remontées de nappe des terrains en pied de coteau.

1.8 Servitude liée aux lignes de chemin de fer (T1)

La présence de la ligne SNCF Paris-Brest génère des servitudes grevant les propriétés riveraines de l'infrastructure. La servitude limite le droit d'utiliser le sol en interdisant par exemple aux riverains de la voie ferrée de procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture à moins de 2 mètres du chemin de fer, de planter des arbres à moins de 6 mètres de la voie ferrée et des haies vives à moins de 2 mètres, d'établir un dépôt de pierre ou d'objets non inflammables à moins de 5 mètres, etc.

1.9 Servitudes aéronautique de balisage (T4) et de dégagement (T5)

Elles sont liées à la proximité de l'aérodrome de Bailleau-Armenonville.

2. Contraintes

2.1 Risques naturels

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a recensé 3 cavités souterraines sur la commune. Par ailleurs, pour le risque lié au retrait gonflement des argiles, la commune est concernée par des aléas faibles et moyens. Le bourg est situé principalement en aléa faible. (cf. cartes en annexe du rapport de présentation).

2.2 Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

La commune est concernée par l'arrêté de classement au bruit du 4 novembre 2003 qui s'applique à la ligne SNCF Paris-Brest. Cet arrêté définit une bande de 250 mètres comptés de part et d'autre de l'infrastructure dans laquelle les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. L'isolement acoustique minimum est défini par arrêté selon le type de construction.

2.3 PDIPR

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) s'applique sur la commune de Soulaires. Il est instruit par délibération du Conseil Municipal du 23 décembre 2008. Soulaires est également concernée par le tronçon commun à deux itinéraires cyclables, inscrits au Plan départemental des itinéraires cyclables (PDIC), qui se situent en vallée de l'Eure (cf. annexes générales du PLU).



DEUXIÈME PARTIE : CHOIX D'AMÉNAGEMENT RETENUS, JUSTIFICATIONS ET ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

I. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1. Synthèse du diagnostic et définition des enjeux

Thèmes	Constats	Enjeux
Territoire et fonctionnement	• Absence d'équipements, de commerces et de services et offre d'emploi limitée • Nombreux déplacements vers les 'pôles de vie' (Chartres, Maintenon, Epernon, région parisienne...)	Prévoir des possibilités de développement en cohérence avec les capacités de la commune
Démographie	• Un développement démographique soutenu dans les années 1980 • Une population qui se maintient depuis 2000 mais qui montre des signes de vieillissement	Assurer le renouvellement de la population
Logement et construction	• Un développement qui s'est fait exclusivement par le biais de la construction neuve • Des possibilités de réhabilitation du bâti • Un potentiel foncier qui reste très important	• Privilégier la réutilisation du bâti et encadrer leur évolution • Établir un choix et une hiérarchie dans les opportunités foncières
Environnement	• Un environnement naturel et paysager très riche qui contribue à la qualité du cadre de vie • Des vues remarquables sur le territoire et le bourg • Risque d'inondation liée à la présence de l'Eure	• Préserver et valoriser le patrimoine naturel • Prendre en compte le risque d'inondation

Thèmes	Constats	Enjeux
Organisation urbaine	• Une trame bâtie ancienne très intéressante : implantation des constructions, conservation de 'vides', qualité des petits espaces publics...	• Préserver les caractéristiques de la trame bâtie ancienne et s'y appuyer pour les extensions
	• Un réseau piéton à compléter pour 'percer' les îlots de constructions, • Une place centrale monumentale et peu accueillante	• Améliorer le fonctionnement du bourg
	• Des extensions bien intégrées dans le paysage qui donnent au bourg des limites bien définies et offrent des points de vue remarquables	• Conserver les limites du bourg et prévoir l'insertion paysagère des nouvelles constructions
Réseaux	• Une desserte par les réseaux satisfaisante dans le bourg • Plusieurs constructions non raccordées au réseau d'eau potable aux Moulins	• Absence d'enjeux liés aux réseaux dans le bourg • Prévoir l'évolution des bâtiments en tenant compte de l'absence de desserte en eau potable
Activités	• Quelques activités situées dans le bourg qui génèrent peu de contraintes	• Assurer le bon fonctionnement des activités
	• Evolution des bâtiments Florimond Desprez et de la ferme du Breuil	• Définir les conditions d'évolution des bâtiments en fonction des contraintes d'inondation et de l'absence de desserte par les réseaux

Figure 33 : Synthèse spatiale des enjeux à l'échelle du bourg ; ces enjeux sont dessinés sur la base du Plan d'Occupation des Sols antérieur à 2014

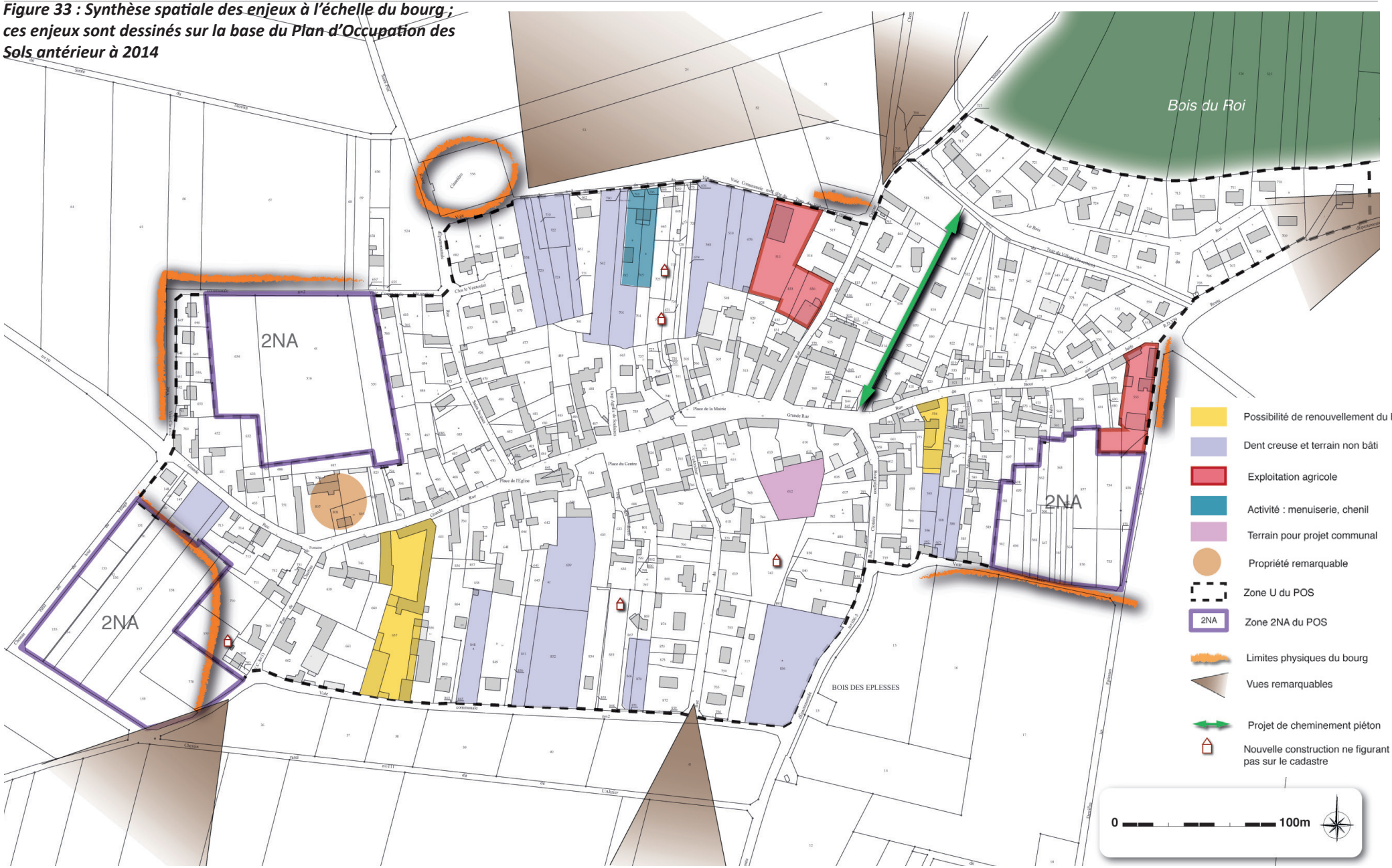


Figure 34 : Hypothèse de développement

	1982	1990	1999	2011	Hypothèse 1 2024	Hypothèse 2 2024	Hypothèse 3 2024
POPULATION							
Taux d'évolution démographique annuel	0,56%	5,18%	-0,26%	0,44%	0,05%	1,04%	2,28%
Population des ménages	289	433	423	446	**449**	**516**	**634**
Taille des ménages	2,78	3,12	2,76	2,48	2,40	2,40	2,40
PARC DE LOGEMENTS							
Résidences principales	104	139	153	180	187	215	264
Résidences secondaires	34	18	18	15	14	14	14
Logements vacants	5	8	4	10	10	10	10
Nombre total de logements	143	165	175	205	211	239	288
CONSTRUCTION							
Total de logements commencés (**A**)		19	9	27	2	26	75
Moyenne annuelle de logements commencés		2,4	1,0	4,5	0,15	2,0	5,8
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION							
Composantes du point d'équilibre : Logements permettant le renouvellement du parc (**B**) (=affectés au remplacement des logements sortis du parc)		-3	-1	-3	-4	-8	-8
Composantes du point d'équilibre : Logements compensant la variation des résidences secondaires et logements vacants (**C**)		-13	-4	3	-1	-1	-1
Composantes du point d'équilibre : Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages (**D**)		-11	18	18	6	6	6
Point d'équilibre : Logements nouveaux permettant de maintenir la population (**E=B+C+D**)		-27	13	18	1	-3	-3
Logements permettant l'accueil de population nouvelle (A-E)		**46**	**-4**	**9**	1	29	78
Nombre de logements commencés (2008-2010)					*5*	*5*	*5*
Nombre de logements effectifs à construire					**-3**	**21**	**70**

entre 25 et 30 nouvelles construction sur 10 ans.

8 nouveaux logements par reconversion du bâti existant sur 10 ans.

2. Objectifs de développement

2.1 En matière de logements

• Hypothèses de développement

Plusieurs hypothèses de développement ont été présentées au cours de l'élaboration du document d'urbanisme afin de donner une idée de l'évolution de la commune en matière de construction et d'accueil de population à l'horizon 2020.

- l'hypothèse 1 est basée sur le quasi-maintien@ du nombre d'habitants (449 habitants).

Les quelques possibilités existantes au sein du parc de logements sont suffisantes pour satisfaire les besoins de la population en place (desserrement des ménages notamment).

- l'hypothèse 2 correspond à une croissance plus modéré que ces dernières années qui revient à celle observée à la fin des années 1990-2000, à l'écart du rythme de construction autorisé par le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT de Maintenon en cours d'élaboration qui détermine un volume de construction de 30 logements sur 10 ans pour Soulaires, soit 3 constructions par an. Sur les 13 années qui séparent 2011 et 2024, 26 constructions sont possibles.

- l'hypothèse 3 table sur l'accélaration du rythme de construction qui dépasserait celui observé ces dernières années.

• Hypothèse retenue

L'hypothèse 1 n'est pas réaliste au regard du développement souhaité par les élus et des possibilités de construction existantes dans le bourg.

A l'inverse, l'hypothèse 3 engendrerait un développement démographique trop conséquent pour les capacités de la commune (équipements, réseaux, etc).

L'hypothèse 2 a été retenue car elle est compatible avec le SCoT en terme de nombre de construction par an. De plus, elle permet d'assurer le renouvellement de la population. C'est celle qui semble également la plus cohérente du point de vue de la problématique foncière communale, puisqu'elle permet de rester à l'intérieur de l'enveloppe du bourg, inchangée depuis les années 90.

Cette hypothèse prévoit :

- la création de 8 logements par reconversion du bâti existant ,
- la construction de 25 à 30 logements dans le bourg,

Elle se traduit, sur le plan démographique, par une population estimée à environ 510 à 520 habitants en 2024.

• Approche qualitative

Le parc de logements de la commune est composé principalement de maisons individuelles en accession à la propriété. Les accédants ont tendance à s'installer durablement dans la commune ce qui explique que la population se renouvelle peu et soit vieillissante.

Par ailleurs, le parc de logements est destiné à un même profil de ménages et ne contribue pas à la mixité de la population en terme d'âge, de statut social, familial.

La commune est consciente qu'elle doit proposer une offre de logements différente, à destination notamment des jeunes ménages qui n'ont pas les revenus suffisants pour accéder à la propriété.

Pour la mixité, le SCOT de Maintenon prévoit la réalisation de 5 % de logements sociaux sur la commune de Soulaires, soit envion 2 logements.

Le SCoT recommande aussi la réalisation de logements intermédiaires, à hauteur de 20 %.

Les deux propriétés susceptibles d'évoluer à court terme ont été prises en compte dans l'estimation des possibilités de développement. Leur reconversion est prioritaire dans la mesure où elles favorisent le renouvellement du village mais le PLU ne donne pas les outils permettant de privilégier ces opérations.

La maîtrise de ces projets est possible en définissant des principes d'aménagement. Ainsi, pour la propriété Barré, l'accent est mis sur la nécessité d'aménager une liaison nord-sud.

2.2 En matière de foncier

La surface nécessaire à la construction des logements prévus par l'hypothèse de développement n°2 a été estimée à partir des éléments suivants :

- la rétention foncière,
- les incertitudes liées à la reconversion du bâti existant.

Au final, la surface nécessaire à prendre en compte dans le PLU correspond aux parcelles non construites, aux jardins et aux possiblités de reconversion sans ajouter de zones à urbaniser.

2.3 En matière d'activités économiques

• Les activités agricoles

Les surfaces cultivées occupent près des trois quarts du territoire mais représentent peu d'emplois à l'échelle de la commune. L'agriculture constitue néanmoins une composante écono-

mique qu'il convient de maintenir en préservant les surfaces cultivées et en assurant les conditions de fonctionnement des exploitations agricoles.

• Les activités artisanales et commerciales

A l'échelle du SCoT de Maintenon, Soulaires ne constitue pas une commune prioritaire pour l'installation de nouvelles activités économiques. Néanmoins, un développement économique modéré reste possible à travers le développement d'une offre dans l'artisanat et le commerce de proximité. Le PLU permet donc l'implantation d'activités de ce type qui restent compatibles avec l'habitat. Par ailleurs, la reconversion des bâtiments d'activités situés aux Moulins constitue un véritable enjeu pour la commune. Il s'agit de permettre la réutilisation de bâtiments désaffectés (bâtiments Florimond Desprez) ou amenés à évoluer à court terme (moulin du Breuil) en tenant compte de l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable et du risque d'inondation.

• Le développement touristique

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT de Maintenon souligne l'attention particulière à accorder au développement touristique compte tenu du potentiel existant insuffisamment valorisé.

Le projet de la communauté de communes des Terrasses et Vallées de Maintenon met l'accent sur le développement d'un tourisme diffus basé sur les potentialités des communes (chemins de randonnées, centres équestres...) et ciblé en direction de la clientèle parisienne du fait de la proximité des infrastructures de transport. Les actions à mener concernent la mise en valeur du patrimoine et la création de nouveaux hébergements (chambres d'hôtes, gîtes ruraux). A cet effet, un itinéraire de randonnée a été mis en place sur l'ensemble des communes. Le projet prévoit également l'élaboration d'un dépliant mettant en évidence le patrimoine local et l'aménagement d'aires de pique-nique dans chaque commune.

Le PLU de Soulaires permet la réalisation de cette démarche touristique.

2.4 En matière d'équipements

Le terrain situé derrière le terrain de basket, bien que privé, est aujourd'hui à vocation publique. Jusqu'à présent, la mairie bénéficie d'une jouissance d'utilisation par convention établie avec le propriétaire et utilise le terrain pour les manifestations publiques (fête du 14 juillet, ...).

La mairie souhaite l'acquérir pour confirmer la vocation publique et l'utiliser pour ces mêmes événements, ou bien y construire des logements sociaux si ces logements ne se réalisent pas spontanément.

Par ailleurs, le projet de PLU envisage des aménagements destinés à améliorer le fonctionnement du bourg : développement des liaisons piétonnes pour aérer des îlots assez denses et relier le centre du bourg, réaménagement de la place de la mairie.

La commune projette de réaliser un terrain de sport dans la clairière du bois du château.

Elle souhaite aussi installer un plateau sportif au sud-ouest du bourg, le long du chemin rural dit du tour du village.

3. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Ces enjeux se traduisent par des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

1. Privilégier la construction à l'intérieur des tissus déjà urbanisés
   - en densifiant le bourg,
   - en réduisant les possibilités en construction neuve aux parcelles incluses dans le tissu bâti,
   - en optimisant l'espace : inciter à la réflexion d'ensemble sur les secteurs plus importants et en imposant une densité.
2. S'appuyer et renforcer la structure du territoire
   - en privilégiant la réutilisation du bâti existant (réhabilitation / transformation),
   - en évitant l'agrandissement conséquent des réseaux.

4. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le P.A.D.D. fixe :

- un objectif de construction et d'accueil de population à 13 ans,
- les conditions des équipements de la commune,
- des principes d'urbanisation au sein du bourg,
- des secteurs de développement à vocation résidentielle et économique,
- les principes de préservation des surfaces et activités agricoles,
- les principes de protection des espaces naturels et du patrimoine.

Le projet politique de la commune est simple : accueillir une population nouvelle, mais maîtriser ces nouvelles arrivées, afin de ne pas submerger les équipements communaux et préserver les caractéristiques de fonctionnement, spatiales et paysagères de la commune.

La pièce n°2 du PLU - le PADD - détaille davantage le projet.

II. Justifications

1. ... du PADD

1.1 Un objectif de développement en cohérence avec les caractéristiques de la commune

L'objectif de développement a été défini à partir des éléments suivants :

- le souhait des élus d'assurer le renouvellement de la population,
- la situation de la commune dans l'armature urbaine départementale : elle ne possède pas d'équipements structurants (école), ni de commerces et de ce fait est dépendante des pôles de vie voisins.
- l'offre foncière importante située au sein de l'enveloppe bâtie du bourg.

1.2 L'introduction d'une offre de logements diversifiée

L'introduction d'une mixité dans le parc de logements de la commune répond aux besoins exprimées. L'objectif est donc de favoriser l'accueil d'une population plus diversifiée.

1.3 La maîtrise de l'urbanisation

• Le renouvellement du bâti

La reconversion du bâti du bourg est prioritaire dans la mesure où elle favorise le renouvellement du village. Aussi, les bâtiments situés dans la vallée de l'Eure, notamment les anciens bâtiments Florimond Desprez et le moulin, constituent les particularités architecturales et paysagères du territoire. Leur laisser la possibilité d'évoluer permet la préservation de ces constructions et de la vie sur ces sites.

• Le maintien des zones U du POS

Le souhait des élus est de conserver l'ensemble des possibilités de construction existantes au sein des zones urbaines du POS (UA et UB).

La zone U comprend 3,3 hectares de parcelles non bâties dans le bourg pour les dix années à venir.

1.4 La prise en compte des activités économiques

• Les conditions de pérennité de l'activité agricole

Pour assurer les conditions de pérennité de cette activité, des limites claires à l'urbanisation ont été fixées. Ainsi, les secteurs constructibles sont tous situés dans l'enveloppe bâtie du bourg et contenus dans la limite formée par les chemins de contournement.

Par ailleurs, les grandes surfaces cultivées sont préservées de la construction à vocation d'habitat. Les exploitations agricoles pérennes sont identifiées et les conditions d'agrandissement et de construction de bâtiments agricoles insérés dans le bâti sont encadrées.

• Le développement des activités artisanales et commerciales

Conformément aux orientations du SCoT de Maintenon, le PLU ne prévoit pas de zones exclusivement réservées à l'activité économique. Il permet cependant le développement d'activités compatibles avec le caractère résidentiel du bourg (artisanat, commerces, services..).

• La reconversion des bâtiments d'activité des Moulins

- Les bâtiments de l'ancienne usine Florimond Desprez

Ils offrent un potentiel intéressant en terme de situation et de surface (emprise au sol de plus de 3 000 m²). A ce jour, ils accueillent une école de cirque.

Pour pallier un éventuel abandon ou une modification du projet, la commune souhaite laisser une vocation assez large dans la réutilisation des bâtiments : entrepôt, activités artisanales, ludiques, touristiques, etc.

La reconversion des bâtiments reste cependant contrainte par l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable (les bâtiments sont alimentés par un puits). Compte tenu de la situation des bâtiments par rapport au village et du coût d'un éventuel raccordement au réseau de la commune de Saint Piat, la municipalité de Soulaires n'envisage pas une desserte. De ce fait, les projets nécessitant l'accueil de public ou personnel devront prendre en compte ce point.

- Les bâtiments de la ferme du Breuil

Le souhait des élus est d'autoriser le maximum de possibilités de reconversion : activités artisanales, ludiques, touristiques, logements, etc. La commune ne souhaite cependant pas voir des activités de stockage de déchets industriels ou polluants se développer dans ces bâtiments compte tenu de la proximité de l'Eure.

Cependant, le projet qui verra le jour devra s'affranchir des contraintes liées d'une part, à l'absence de desserte par le réseau d'eau potable et, d'autre part, au risque d'inondation. Les bâtiments sont en effet situés en zones d'aléas faible et fort et classés en zone inondable inconstruc-

tible v1 et v2 dans le PPRI. Les constructions et occupations du sol autorisées sont donc limitées et les réhabilitations strictement encadrées.

• Le développement touristique

Le développement touristique de Soulaires s'inscrit dans la démarche intercommunale de tourisme diffus basé sur les caractéristiques paysagères et patrimoniales des communes. Le PLU traduit cette volonté au travers de la protection du paysage et des chemins de randonnées, de la valorisation du patrimoine et la définition de secteurs pour les aménagements ponctuels (aire de pique-nique).

Le développement de l'offre en hébergements diffus (gîtes, chambres d'hôtes, campings à la ferme…) n'appelle pas de réservation de surface constructible spécifique, le règlement prévoit la possibilité de reconvertir le bâti existant à cet effet.

1.5 La satisfaction des besoins en matière d'équipement

• Les liaisons piétonnes

Plusieurs aménagements de cheminements piétons figurent au PADD. Ils permettent de connecter les secteurs de construction à la Grande Rue et/ou assurent une aération dans des îlots bâtis très denses. Certains sont inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs à urbaniser. Des connections entres cheminements existants et à créer dans les nouveaux quartiers figurent dans le PLU au titre de recommandations.

• Le réaménagement de la place de la Mairie

Il constitue plus une intention à moyen terme qu'un véritable projet. Néanmoins, cela permet d'engager dès à présent la réflexion sur les attentes concernant le réaménagement de cet espace public. Il devra associer une dimension fonctionnelle (conservation du stationnement, place des piétons, rôle de la place à l'échelle du bourg, ...), technique (installation d'un nouveau transformateur électrique) et esthétique.

1.6 La protection du cadre naturel et paysager et la valorisation du patrimoine

L'urbanisation nouvelle est à proscrire dans la vallée de l'Eure afin de préserver les écosystèmes et les paysages. L'évolution des constructions existantes est encadrée afin de ne pas aggraver les risques liés aux crues.

Le patrimoine bâti et vernaculaire de la commune participe à forger l'identité des lieux à rendre le cadre de vie des habitants et promeneurs agréable. Certains de ces éléments sont identifiés (fontaine notamment) pour assurer leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification.

Les coteaux boisés, les bosquets épars constituent le patrimoine naturel à préserver de l'urbanisation. Les chemins de randonnée qui assurent la mise en valeur de ces paysages sont conservés. Les points de vues remarquables sont répertoriés dans le PADD.

Une grande zone agricole non constructible (Anc) est aménagée sur une partie autour du village ainsi que sur la ligne de crête au nord du bourg, afin qu'aucune construction agricole ne viennent perturber de façon trop importante la qualité paysagère du site, identifiée par les élus communaux mais aussi par le SCoT.

2. … des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'objectif de réduire de 100 % les possibilités de nouvelles constructions d'habitation ou d'activité dans la vallée de l'Eure vise d'abord à préserver les usagers potentiels des risques d'inondation et ensuite de préserver la qualité des sites d'un point de vue écologique et esthétique. Enfin, limiter l'arrivée de nouvelles activités ou habitations à l'utilisation de l'existant permet de privilégier le développement des pôles urbains et des bourgs.

L'objectif de suppression des zones à urbaniser du POS répond aux objectifs de limitation de l'espace mais aussi, d'intégration paysagère des futures constructions.

L'optimisation de l'espace, la densification du tissu et la création d'espace public passent par l'identification des dents creuses et surtout de secteurs à enjeux. Ceux-ci sont tous localisés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie.

Les possibilités de réutiliser le bâti existant participent à l'accueil de population nouvelle sans s'étendre sur les terres non urbanisées.

L'orientation d'aménagement et de programmation est conçue de manière à obtenir une logique d'ensemble et assurer une cohérence au sein du nouveau quartier et dans le fonctionnement entre le quartier et l'ensemble du bourg.

3. ... du zonage et du règlement

3.1 Logiques d'ensemble du zonage et règlement

Le zonage distingue :

- les zones urbaines repérables grâce à la lettre «U»,
- la zone agricole dite zone «A»,
- les zones de protection d'espaces naturels identifiables grâce à la lettre «N».

Compte tenu de la vocation agricole prépondérante sur la partie sud de la commune, la zone agricole «A» y constitue la trame de base à partir de laquelle les autres zones se sont ensuite surimposées. Sur le coteau ou dans la vallée de l'Eure, c'est la vocation naturelle qui prime. Les zones urbaines se limitent aux secteurs déjà urbanisés.

3.2 Les zones urbaines

Les zones urbaines englobent les parties de la commune qui sont déjà urbanisées. On distingue la zone U et la zone UE.

La zone U

La zone U est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci (commerces, services, etc.). Elle englobe donc les habitations existantes et leurs annexes du bourg.

Les exploitations agricoles en cours d'activité installées dans le bourg sont à l'étroit. Elles sont donc classées en U pour permettre leur transformation en habitation, dans le cas où l'exploitant souhaite s'installer à l'extérieur du bourg.

Au règlement, sont autorisées dans la zone U (article 2) toutes les interventions sur le bâti existant ainsi que les constructions neuves.

Il est rappelé dans l'article 3 que pour être constructible un terrain doit posséder un accès sur une voie publique ou privée ou bien disposer d'une servitude de passage officielle.

L'article 4 rappelle qu'en l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au ralentissement et à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés par le propriétaire.

L'implantation des constructions neuves, sauf exception, se fera avec un recul de 3 mètres par rapport aux voies (article 6).

L'emprise au sol maximale (article 9) a été fixée à 60% de l'unité foncière, du fait d'un tissu bâti très dense. En revanche, il n'a pas été fixé de coefficient d'occupation des sols (article 14).

La hauteur maximale des constructions (article 10) a été définie en tenant compte des hauteurs des habitations existantes dans la commune: elle est fixée à 10 mètres maximum.

L'article 11 réglementant l'aspect des constructions met en avant la notion de projet. Chaque autorisation d'urbanisme devra s'analyser au cas par cas en fonction de son environnement. Quelques règles relatives à l'emploi des matériaux de façade et de couverture, aux pentes des toitures ainsi qu'à la pose des clôtures sont données. Ces règles ont été définies à partir de l'observation des architectures locales.

Le règlement impose la réalisation de places de stationnement (article 12) en fonction de la nature de la construction.

Le secteur UE

La zone U comprend un secteur UE, situé dans le bourg et englobant les équipements publics. Ne sont autorisés que les constructions, ouvrages et installations à vocation publique et/ou d'intérêt public.

La réglementation est sensiblement la même que pour la zone U, à la différence qu'aucune emprise au sol n'est stipulée.

3.3 Les zones à urbaniser

Le P.L.U. ne comprend pas de zones AU.

3.4 La zone à vocation agricole

Cette zone est destinée à protéger les productions et activités agricoles du plateau agricole.

Cette zone comporte un secteur Anc interdisant les constructions agricoles afin de préserver les vues sur le paysage depuis le village, mais laissant libre le travail des terres.

La zone A

Au règlement, sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les logements de fonction) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les activités de diversification agricole sont également autorisées à condition qu'elles soient le complément d'une activité agricole.

Dans un souci de cohérence et de simplification dans son application, le règlement est similaire à celui de la zone U. Quelques points divergent pour s'adapter au contexte particulier du milieu agricole :

- Le recul des nouvelles constructions par rapport aux voies publiques est régie par les règles de giration des engins agricoles (art. 6).
- L'implantation par rapport aux limites séparatives correspond à la hauteur du bâtiment rabattue au sol ne pouvant pas être inférieur à 5 mètres (art. 7).
- L'emprise au sol (art. 9) n'est pas limitée.
- Les règles de hauteur (art. 10) divergent en fonction de la fonction du bâtiment : pas de maximum pour les silos, 12 mètres pour les bâtiments agricoles, 10 mètres pour les autres bâtiments.

Le secteur Anc

Le règlement n'autorise uniquement les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

Le même règlement que pour la zone A s'applique.

3.5 La zone à vocation naturelle

La zone naturelle est une zone qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages ou des risques prévisibles. La zone N englobe les bois et la vallée de l'Eure. De nombreux secteurs particuliers sont définis :

- Le secteur NH, correspond aux hameaux.
- Le secteur NL correspond aux équipements publics, touristiques et de loisirs.
- Les secteurs parés de l'indice i, rappelant les risques d'inondabilité décris au PPRI.

Un premier secteur NL couvre le centre de tir et l'aire de pique-nique existants, parcelle 452 entre le chemin dit des Marnières et le chemin rural n°4.

Un deuxième secteur NL couvre le stade existant de Soulaires situé au nord du bois du roi. Parcelles : 521, 518, 750 à 758.

Les constructions autorisées sont de l'ordre de l'exception et répondent à la vocation de la zone.

Le règlement reprend celui de la zone U, toujours dans un souci de simplification et de cohérence. Les différences portent sur :

L'article 6 est le même que pour la zone A.

L'emprise au sol n'est pas limitée.

4. Patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7°

Plusieurs éléments font l'objet de la protection au titre de l'article L. 123-1-5 alinéa 7° du code de l'urbanisme. Ils sont représentés par une étoile numérotée sur le plan de zonage :

- n°1 : pompe, Grande Rue
- n°2 : pompe, rue Saint-Jacques,
- n°3 : église, place de l'Église,
- n°4 : colombier, rue du Colombier,
- n°5 : pompe, place de la mairie,
- n°6 : pompe, rue du Bout aux Juifs,
- n°7 : pompe, Grande Rue.

Cette protection signifie que pour toute intervention sur ces éléments (réhabilitation, démolition, etc.) le propriétaire devra faire une demande d'autorisation en mairie.

5. Espace boisé à créer

Tous les bois du coteau ou de la vallée sont classés.

Le classement des espaces boisés induit que le propriétaire doit faire une demande d'autorisation en mairie pour tout défrichage, coupe, etc.

6. Emplacements réservés

Tous les emplacements réservés sont au bénéfice de la commune. Cf. Liste ci-dessous.

Liste des emplacements réservés sur la commune

	Désignation des opérations	Parcelle(s) concernée(s)	Surface de la réserve en m²
1	Continuité entre l'impasse des Gâtines et le secteur des Eplesses	OC 562 b	80
2	Aménagement de l'angle du chemin rural n°2		15
3	Aménagement de l'angle du chemin rural «rue de Chartres»	OC 662	4
4	Élargissement du chemin du tour du village, voie communale n°2	OZ 558, 720, 719, 722, 721, 662, 562, 700, 703, 706, 666, 669, 673, 676, 568	360
5	Aménagement de l'angle du chemin rural dit de la petite butte et du n°7 dit des manières	OB 703, 704, 705	50

III. Surfaces

Ce tableau montre les évolutions du zonage et met en exergue les choix effectués lors de l'élaboration du PLU concernant la classification des zones et la clarification des vocations.

Il apparaît clairement une diminution des zones urbaines mais surtout une disparition des zones à urbaniser au profit des zones agricoles.

Au sein des zones naturelles, l'accent est mis sur la protection des sites. Tout d'abord, le Plan de prévention des risques définit une zone inondable plus large que celle définit dans le POS. Les NDi et NCi deviennent Ni et/ou NHi. Ensuite, le PLU vise à protéger les points de vue autour du bourg et les abords de la vallée. La zone Anc (agricole non constructible) couvre une partie du pourtour du bourg. Cette enveloppe est située le long de la ligne de crête au nord du bourg : son classement en zone inconstructible a pour but de la protéger de l'installation de nouveaux bâtiments agricoles.

POS (1999)		PLU (novembre 2014)	
Zones urbaines		**Zones urbaines**	
Zone UA	16,10	Zone U	27,80
Zone UB	11,30		
		Zone UE	0,50
Zone UX	2,00		
Total des zones urbaines	**29,40**	**Total des zones urbaines**	**28,30**
Zones naturelles NA		**Zones à urbaniser**	
Zone 2NA	4,60	Zones AU	
dont : secteur de la Sente du Moulin	1,50		
dont : secteur des Eplesses	1,20		
dont : secteur du tour du village	1,90		
Total des zones naturelles NA	**4,60**	**Total des zones à urbaniser**	**0,00**
Zones naturelles NC et ND		**Zones agricoles et naturelles**	
Zone NC	378,50	Zone A	411,90
dont : secteur NCa	170,00	dont : secteur Anc	34,40
dont : secteur NCi	0,40		
Zone ND	174,50	Zone N	146,80
dont : secteur ND seul	160,00	dont : secteur N seul	123,00
dont : secteur NDi	10,00	dont : secteur Ni	15,20
dont : secteur NDa	4,50	dont : secteur NL	5,90
		dont : secteur NH	1,20
		dont : secteur NHi	1,50
Total des zones NC et ND	**553,00**	**Total des zones agri. et nat.**	**558,70**
Superficie communale totale	**587,00**	**Superficie communale totale**	**587,00**

IV. Évaluation préliminaire des incidences et motif de la délimitation des zones et des règles qui s'y appliquent

Pour évaluer les incidences environnementales du PLU, les conséquences prévisibles des différentes actions ont été confrontées à l'état existant de la commune mais aussi sur des secteurs de territoires voisins.

1. Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du PLU

Le Porter A la Connaissance de l'État identifie les sites ayant un caractère environnemental ou patrimonial sensible sur la commune. Le diagnostic du PLU renforce cette 'liste' et défini les éléments intrinsèques à Soulaires. Ces sites sont les suivants :

- la vallée de l'Eure.
- les cavités souterraines.
- la vallée sèche du Plessis au nord du bourg.
- les bois du coteau et de la vallée.
- le plateau agricole.
- la qualité de l'air.
- la silhouette du bourg et des écarts.
- la consommation foncière.

Le Porter A la Connaissance de l'État ne localise que des risques d'aléa faible ou moyen dus au retrait et gonflement d'argile. Aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou zone Natura 2000 ne sont répertoriées.

À ce jour, la situation des trames vertes et bleues ne nous est pas connue sur le département de l'Eure et Loir. Cependant, il est probable que sur Soulaires, leur géographie s'appuie :

- sur la vallée de l'Eure,

- le coteau sur lequel est implantée le Bois du Roi,

- et le vallon sec du Plessis partant du village, longeant le pied du coteau pour se jeter dans l'Eure plus au nord.

À l'extérieur du territoire communal des zones au caractère environnemental précieux sont identifiées :

- la vallée de l'Eure.
- une ZNIEFF de type I «cavités à Chiroptères de la Bussière, des grands larris et des clous gaillards» située à Jouy.
- une zone Natura 2000 directive habitat multi-sites «vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents» située notamment à Jouy.

2. Incidences notables prévisibles par la mise en oeuvre du PLU et mesures compensatoires

Le projet communal, et sa transcription réglementaire, s'attachent à ne pas aggraver les risques éventuels, ne pas impacter de manière néfaste les zones sensibles, et préserver le caractère intrinsèque du territoire.

Le P.L.U. s'appuie sur l'occupation actuelle du territoire et en particulier sur sa structure paysagère afin de minimiser les impacts.

2.1 Prise en compte du cadre naturel et agricole

• Les trames vertes et bleues

• Incidences sur la vallée de l'Eure

L'intégralité de la vallée est non constructible, à l'exception de l'évolution du bâti existant. Les constructions existantes implantées à proximité immédiate de la vallée de l'Eure sont classées en secteur NH. Il leur est laissé la possibilité de s'étendre de manière mesurée.

Toute évolution du bâti ou installation, aménagement dans la zone inondable doivent prendre en compte les règles de limitation des risques d'inondation édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation. Les incidences sont alors minimisées.

• Incidences sur les cavités souterraines

Les trois cavités souterraines identifiées dans le Porter A Connaissance de l'État sont classées en N dans le zonage. Les bois qui les recouvrent sont classés en Espace Boisé Classé. Le défrichage qui pourrait nuire à la solidité de la voûte n'est pas autorisé à priori.

• Incidences sur la vallée sèche du Plessis

Sur le côté Est, le bois qui forme une des particularités de cette vallée et du coteau est protégé par l'outil Espace Boisé Classé et est classé en N. Aucune construction ou aucun défrichage ne viendra nuire à cette lisière.

Sur le côté Ouest de la vallée, le secteur est constructible mais exclusivement réservé aux activités agricoles.

• Incidences sur les bosquets et boisements

Les bosquets et boisements sont classés en zone N et protégés par l'outil Espace Boisé Classé. Cette protection écarte toute possibilité de défricher et d'y construire, y compris des bâtiments agricoles. De plus, un arrêté préfectoral du 10/11/05 stipule que « tout défrichement de bois faisant partie d'un domaine forestier de plus de 0,5 ha ne peut se faire qu'après avoir préalablement obtenu une autorisation préfectorale. ».

• Incidences sur la ZNIEFF «cavités à Chiroptères de la Bussière, des grands larris et des clous gaillards»

La ZNIEFF, où l'équilibre et la richesse de son écosystème doivent être préservés au vu de ses potentialités biologiques importantes, est située à près de 2 km au sud-est du bourg. Les eaux du bassin versant sur lequel est implanté le village se dirigent vers le nord, la vallée du Plessis, puis dans l'Eure en aval de la ZNIEFF. Par conséquent aucune incidence par les eaux de ruissellement ne viendrait polluer la ZNIEFF.

• Incidences sur les zones Natura 2000

Les sites les plus proches de la zone Natura 2000 de la «vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents» sont situés à près de 3 km du bourg, à vol d'oiseau, en aval, de l'autre côté de l'Eure, sur la commune de Jouy. La configuration des vallées, vallons et affluents oriente les circulations et les circuits de l'eau davantage depuis le bourg vers la vallée du Plessis au nord. Les interventions sur la commune n'impacteront pas cette zone Natura 2000.

De plus, le PLU ne vise pas à l'installation d'activité ou de construction qui auraient des conséquences sur l'aval de la vallée de l'Eure.

• Évolution de l'indicateur retenu

Pour les bois, la vallée, le vallon sec, les ZNIEFF et les zones Natura 2000, l'indicateur correspondant à la distance avec les premières maisons ne varie pas vraiment entre l'état actuel et l'état projeté avec la mise en oeuvre du PLU. Chaque élément naturel serait fragilisé par un changement d'usage sur son territoire: le PLU au contraire n'introduit aucun changement.

Les trames vertes et bleues ne sont pas affectées de manière conséquente et significative par le PLU.

• L'agriculture

L'exploitation agricole située sur le plateau et la majorité des espaces cultivées du plateau sont classés en zone agricole (A). Seules les constructions liées à l'exploitation y sont autorisées. L'impact sur la zone reste neutre.

Les exploitations situées dans le bourg ne demandent qu'à s'implanter en extérieur du bourg car elles sont cernées par les habitations.

• La qualité de l'air

Aucun changement n'est prévu sur la commune ; les activités existantes modestes sont conservées et l'habitat reste prépondérant. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites. Aucune infrastructure routière de trafic important n'est prévue. La qualité de l'air restera bonne.

• Les voies de circulations

• Les chemins ruraux

Les chemins de randonnées sont inscrits au PADD. Des liaisons piétonnes à l'intérieur du village sont prévues ainsi que des aménagements (aire de pique nique) pour valoriser le circuit pédestre.

• La circulation automobile

L'urbanisation future étant prévue au sein de l'enveloppe existante, elle n'engendrera aucune construction de voirie supplémentaire.

2.2 Préservation de la silhouette du bourg et des écarts

• Le bourg

Le développement de la commune est limité à l'enveloppe du bourg et plus précisément, les constructions nouvelles se feront uniquement à l'intérieur du tissu bâti. La hauteur des constructions (autres que silos et bâtiments agricoles) est limitée à 10 mètres, hauteur correspondant aux pratiques actuelles et à la cime de la végétation.

La silhouette sera conservée.

• Les écarts

L'évolution du bâti existant est possible (transformation, extension mesurée, réhabilitation) sans changer la physionomie des écarts. Aucune construction nouvelle isolée ne peut apparaître.

Là aussi, leur silhouette sera conservée.

• Des vues sur la vallée du Plessis et la plaine

La vue principale depuis la Sente à Tréan en direction de la vallée sèche au nord du bourg est en partie protégée. La ligne de crête n'est pas constructible puisque classée en Anc (agricle non constructible). De fait, aucun bâtiment agricole ne pourra s'implanter sur la partie haute du site. En revanche, la vallée reste constructible pour des bâtiments agricoles. Cependant, il est difficile d'envisager de nombreuses constructions dans la mesure où l'exploitant devrait apporter les réseaux à sa charge, ce serait fort onéreux.

La vue depuis le bois du Roi vers le bourg n'est pas protégée, dans la mesure où des bâtiments agricoles pourraient s'y implanter. Cependant, cette vue n'est pas parmi les plus importantes du village.

Les autres vues, plus importantes, depuis le tour du village vers la plaine sont maintenues par une bande de 100 mètres classée en Anc. De fait, les éventuels bâtiments agricoles ne pourront s'implanter qu'au-delà des 100 mètres. L'impact visuel du bâtiment sera amoindri par la distance: le bâtiment paraîtra plus petit à l'observateur et participera au renforcement de la vocation agricole de la plaine sans devenir une nuisance.

2.3 Impacts sur le fonctionnement du territoire

• L'adduction d'eau potable

La capacité limitée en distribution en eau potable du réseau est suffisante pour accueillir la population nouvelle dans les dents creuses du bourg.

Les périmètres rapprochés ou éloignés du forage de la «Petite Butte» sont non constructibles, soit par un classement en Anc, soit par un classement en N.

Une exception est faite en limite du périmètre rapproché : la zone NL destinée à un centre de tir est constructible. Considérant que la vocation d'un centre de tir est d'avoir un espace le plus dégagé possible, la mesure envisagée est de limiter la surface des constructions à moins de 100 m^2 de surface de plancher. Les activités prévues sur ce secteur ne devraient pas polluer les sols et la nappe.

• L'assainissement

Le zonage d'assainissement reste le même. Les constructions dans les dents creuses qui sont zonées en assainissement collectif aujourd'hui se raccorderont au réseau existant suffisant pour les accueillir. Les zones à urbaniser et les dents creuses zonées en assainissement non collectif aujourd'hui devront traiter leur eaux usées à la parcelle ou au groupement de parcelles en fonction des normes en vigueur. Aucune conséquence notable n'est à prévoir.

• Conséquences sur la gestion des déchets

Le ramassage et le traitement des déchets ne sont pas apparus comme un enjeu dans le PLU. Les constructions restent limitées aux abords de l'existant sans créer de nouveaux besoins.

2.4 Consommation foncière des années à venir

La dizaine de constructions prévues dans les dents creuses ne consommeront que des jardins ou des parcelles non utilisées, à l'intérieur du tissu bâti du bourg.

Les terrains à vocations de loisirs ne consommeront pas de nouvelles surfaces par rapport au plan d'occupation des sols.

3. Indicateurs permettant l'analyse des résultats en matière de maîtrise de la consommation de l'espace

L'analyse et la localisation des permis de construire permettront d'évaluer les surfaces consommées par la construction nouvelle, ainsi que les impacts prévisibles sur l'environnement.

4. Résumé technique

En conclusion, aucune conséquence notable n'aura lieu sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, avec l'adoption du PLU.

Résumé technique : tableau récapitulatif de l'évaluation préliminaire des incidences

Zones susceptibles d'être touchées	Risques sur l'environnement	Choix du PLU	Incidences notables avec le PLU	Mesures envisagées par le PLU
Vallée de l'Eure	site dénaturé + inondation	- classement N, - reprise des règles du PPRi	aucune	-
Cavités souterraines	écroulement de la cavité par des constructions ou par un défrichage	- classement N + EBC	aucune	-
Vallée sèche du Plessis	site dénaturé	- classement en N+EBC sur le coteau, - classement en Anc sur la ligne de crête	minime	-
Bois	défrichage	- classement N + EBC	aucune	-
ZNIEFF (Jouy)	perturbation de l'écosystème	- en amont du bassin versant - trop éloigné des trafics automobiles	aucune	-
Natura 2000 (Jouy)	perturbation de l'écosystème		aucune	-
Plateau agricole	limitation / réduction de l'agriculture	- classement en A ou Anc	aucune	-
Qualité de l'air	pollution par les industries et l'augmentation du trafic automobile	- implantation d'industrie polluante interdite - peu de trafic automobile généré	aucune	-
Voies de circulation	disparition des chemins de randonnées + dégradation importante des routes	- inscription au PADD - peu de trafic automobile généré	aucune	-
Silhouette du bourg et des écarts	site dénaturé	- pas de construction en extérieur du village, volume et gabarit existant respectés - pas de construction dans les écarts	aucune	-
Vues sur la vallée du Plessis et la plaine	vues dénaturées / bouchées	- classement en Anc sur la ligne de crête	minime	-
Alimentation en eau potable	pollution de la nappe et du forage	- classement en Anc ou N sur les périmètres rapprochés et éloignées - sauf sur le secteur NL dédié au centre de tir	minime	- construction limitée en surface (100 m² maxi.), - vocation de la zone : espace majoritairement non construit.
Réseau d'assainissement	surcharge du réseau collectif	- gestion à la parcelle ou au groupement de parcelles, si pas de réseau collectif	aucune	-
Consommation foncière	déprise agricole et consommation d'espace naturel	- urbaniser uniquement à l'intérieur du village	minime	- seul le village dans les limites du bâti actuel est constructible.
		- conserver pour la vocation loisirs des terrains existants, de faible valeur agronomique	minime : 5,6 ha déjà existant au POS	- pas de création de nouveaux terrains de loisirs.



TROISIÈME PARTIE : RECOMMANDATION D'AMÉNAGEMENT

Cette partie développe les orientations d'aménagement et de programmation au Nord et au Sud du village.
La commune a réfléchi à long terme ; elle présente ainsi dans un schéma non opposable aux tiers un prolongement possible avec l'interconnexion des chemins piétons entre eux et avec les chemins existans ou les propriétés publiques. Ce schéma sera repris, ou non, par la suite dans le cadre d'une révision du PLU, mais il marquera une étape.





Création à long terme d'un réseau de desserte interne piéton

0 20 50 100 m