



**PRÉFET
D'EURE-
ET-LOIR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DDT d'Eure-et-Loir
SAH/BPU**

ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

Chartres le, **08 OCT. 2024**

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Piat, arrêté par délibération du conseil communautaire du 30 mai 2024 et reçu en préfecture le 8 juillet 2024.

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre d'enjeux, déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), selon les grandes orientations générales suivantes :

- Encadrer le développement urbain,
- Préserver les richesses et les fonctionnalités écologiques du territoire,
- Conforter le tissu économique local,
- Affirmer la politique de développement des équipements, des espaces publics, des mobilités et des communications numériques,
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

Les grands enjeux inscrits dans le PADD répondent aux politiques publiques de développement durable portées par l'État. Je salue l'effort communal pour répondre à l'enjeu de sobriété foncière en élaborant un projet modérateur de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Le projet d'aménagement autour de la Briqueterie, qui a pour objectif de recycler une friche industrielle près de la gare en vue de produire du logement et des équipements collectifs, est vertueux.

Cependant, la programmation d'une centaine de logements sur cette opération, dans un délai court, pose question au regard de la trajectoire des besoins en logements définis par le SCoT, qui prévoit un total de 60 logements sur la commune de Saint-Piat sur une période de 10 ans. Cette opération nécessitera en outre la réalisation des équipements publics adéquats, qui ne sont pas prévus de manière explicite au projet de PLU.

Monsieur Stéphane LEMOINE
Président de la communauté de communes
des Portes Euréliennes d'Ile de France
22 rue de la Savonnière
28230 SPERNON



En outre, la volonté affichée de construire l'ensemble des logements et équipements en 5 ans (après la conduite des études prévue sur 5 ans), semble ambitieuse. Aussi, une arrivée plus échelonnée des populations en réalisant ce projet sur un temps plus long apparaît souhaitable. Cela permettra en outre d'atténuer l'effet de l'hypothèse de croissance démographique prise, qui est bien supérieure à celle que prévoit le SCoT (1,4 % au lieu de 0,5 % pour le SCoT).

En effet, cet échelonnement permettra d'absorber de manière plus sereine la nouvelle population attendue ; une mise en œuvre de ce projet d'aménagement sur une durée de 10 à 15 ans, en encadrant plus précisément l'OAP de la Briqueterie serait nécessaire. Un plan d'orientation du projet incluant un phasage, un gabarit suivant le type de constructions, une localisation des espaces collectifs pourrait utilement compléter le dossier.

Par ailleurs, on peut s'interroger sur la réalisation en toute fin du projet des équipements collectifs (qui ne sont pas détaillés). Ceux-ci, en fonction de leur destination finale, pourraient être utilisés par les habitants du bourg en attendant l'arrivée d'une nouvelle population. La commune bénéficie d'une subvention fonds vert pour consolider les cheminées de l'ancienne briqueterie et démolir ce qui ne doit pas être conservé. Il devrait donc être possible de construire les équipements collectifs avant ou en parallèle de l'édification des logements, pour que les nouveaux habitants puissent en profiter dès leur arrivée (ce qui pourrait être un facteur d'attractivité).

J'attire enfin votre attention sur la présence potentielle d'une zone humide sur le secteur du projet d'aménagement. Il conviendra de vérifier cette éventualité afin d'éviter tout risque à ce sujet.

Considérant ces éléments, j'émet un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve :

- d'allonger la durée de réalisation de l'aménagement autour de la Briqueterie en compatibilité avec le SCoT,
- de préciser les phasages et d'étudier la possibilité de réaliser les équipements collectifs avant ou en parallèle de la réalisation des logements,
- de vérifier la présence éventuelle d'une zone humide sur le secteur.

En annexe, vous trouverez des remarques concernant la forme et le contenu du dossier, que je vous demande de prendre en compte.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) d'Eure-et-Loir, réunie le 3 octobre 2024, a émis un avis favorable à votre projet de PLU. Je vous invite à tenir compte de cet avis et de celui de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Centre-Val de Loire.

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

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

Le préfet

Hervé JONATHAN



PRÉFET D'EURE-ET-LOIR

Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU de Saint-Piat

I) Rappel réglementaire

Assainissement eaux résiduaires urbaines

La station d'épuration de Saint-Piat Mesvoisins située à Saint-Piat est actuellement en capacité de répondre au développement des futurs logements prévus dans ce projet de PLU. Toutefois, une vigilance particulière s'imposera sur le maintien de cette capacité. Il faudra ainsi vérifier, avant chaque projet de construction, si la station d'épuration est toujours en mesure de recevoir de nouveaux effluents d'eaux usées non traitées.

Le projet de la Briqueterie peut être raccordé à la station d'épuration. Celle-ci ayant une charge maximale entrante en équivalent habitants (EH) de 1 185 actuellement, pour une capacité nominale de 2 500 EH.

Eaux pluviales

Si le projet dépasse une superficie globale de 1 ha (y compris le bassin versant intercepté et les parcelles cadastrales) il faudra prendre en compte la rubrique 2.1.5.0. de l'article R.214-1 du Code de l'environnement. Il sera nécessaire de vérifier en parallèle la réglementation de la Communauté de communes des Portes Eurélienne d'Île-de-France concernant la gestion des eaux pluviales.

Il est recommandé de réaliser des ouvrages ou équipements de gestion ou récupération d'eaux pluviales à l'échelle des logements individuels. Des cuves récupérant les eaux de pluie peuvent permettre de limiter le rejet dans les canalisations d'eaux de pluie et être utilisées pour l'arrosage. L'infiltration des eaux de pluie peut également être favorisée via des bassins d'infiltration ou des tranchées drainantes.

Le projet de la Briqueterie prévoit 3,5 hectares à aménager. Un dossier loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du Code de l'environnement devra être réalisé pour l'ensemble des différentes tranches du projet. Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les maisons individuelles, au vu de la configuration du site.

II) Rapport de présentation

Desserrement des ménages

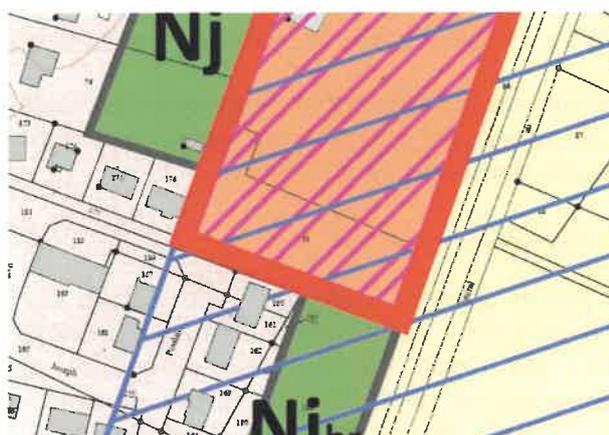
À la page 30, il est indiqué que la taille des ménages tend à se stabiliser dans les prochaines années. Ainsi, le desserrement des ménages ne nécessitera pas un besoin en nouveaux logements. Néanmoins, à la page 173, vous évaluez le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population actuelle à 22 résidences. Cette incohérence devra être corrigée en justifiant la nécessité de créer des nouveaux logements pour ne pas perdre des habitants à population constante.

Dents creuses

Le document gagnerait à être plus détaillé sur le taux de rétention (40%) appliqué aux dents creuses. Il pourrait être indiqué sur chaque dent creuse quelle est la probabilité qu'elle soit mobilisée sur la période du PLU. Lorsque la pression du foncier est importante, il est possible de déclasser une dent creuse en zone naturelle, ce qui permet d'encadrer l'urbanisation sur le territoire et de créer des îlots de fraîcheur dans le tissu bâti.

III) Évaluation environnementale

Briqueterie



La notion de friche devra être précisée dans le document. En effet on constate sur les photos ci-dessus que des parties de la zone à urbaniser n'ont pas été touchées par l'ancienne activité de la briqueterie.

La partie basse du site de la briqueterie ainsi que la parcelle n°43 vont au-delà de la zone d'activité de la briqueterie et ne sont donc pas des friches. Le document devra le prendre en compte. Il devra être précisé dans l'évaluation environnementale l'état du terrain et il faudra justifier dans le rapport de présentation la nécessité d'utiliser des terrains qui ne sont pas en friche. Chaque parcelle ne participant pas au renouvellement d'une friche

devra être comptabilisée dans la consommation d'espace, dès lors qu'elle ne constitue pas une dent creuse de taille modérée.

La zone à urbaniser est potentiellement humide cependant aucune étude n'a été réalisée pour le confirmer ou l'infirmer. Or dans le règlement, il est indiqué que pour toute zone humide avérée, le sol devra conserver son caractère naturel. Si la constructibilité de cette zone n'est pas assurée alors le projet communal est remis en cause puisque le recyclage foncier de la briqueterie y joue un rôle central.

L'évaluation environnementale devra être complétée sur la partie concernée par le projet d'aménagement de la briqueterie :

- les données faune et flore devront être complétées afin notamment de déterminer si la végétation est caractéristique d'une zone humide,
- démontrer qu'il n'y a pas d'enjeu chiroptères sur le site.

IV) Règlement

– Zone Ua, article 2 concernant l'emprise au sol, les abris de jardins ne peuvent pas dépasser 10 m². Cette règle semble trop spécifique. Il devrait plutôt être indiqué que les annexes et extensions ne doivent pas dépasser 10 m² d'emprise au sol car cela regroupe un plus grand nombre de possibilité de constructions.

– Zone A et Nj, les annexes doivent être implantées à une « distance restreinte » de la construction principales. La distance devra être précisée afin d'éviter les interprétations de la règle.

– Concernant les dispositions liées aux façades, il est interdit les « couleurs violentes et saturées ». Ces notions sont sujettes à interprétation, elles devront être précisées.

– En zone Ne sont autorisées les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; salle d'art et de spectacles ; équipements sportifs ; centre de congrès et d'exposition. Une zone naturelle n'a pas vocation à accueillir tous ces types d'équipements. Un zonage Ue serait plus adapté.

– Il conviendra de définir les ouvrages du réseau public de transport d'électricité dans les dispositions générales du règlement. Ils constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent dans la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

– Il conviendra de corriger les informations de la page 75 du règlement, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine n'instruit pas les projets au regard de la directive paysagère et des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres, c'est du ressort du du service instructeur.

– Les prescriptions du règlement garantissent une qualité architecturale et urbaine certaine à la commune de Saint-Piat. Toutefois, il est recommandé qu’elles soient plus restrictives sur les points suivants :

- le bac-acier doit être proscrit sur les toitures principales, à l’exception des bâtiments agricoles ;
- les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l’espace public (soit placés à l’intérieur de la construction, soit masqués par un lambrequin) ;
- les menuiseries doivent respecter les dimensions des ouvertures existantes, et épouser la forme du linteau ;
- les capteurs solaires ne doivent pas être visibles depuis l’espace public, ou, à défaut, implantés en intégrant les teintes, surface, etc. prioritairement sur les toitures de bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc.) et non sur les toitures des bâtiments principaux.

V) Orientations d’Aménagement Programmées

Briqueterie

La réalisation du projet urbain de la briqueterie est conditionnée à l’aménagement du site en plusieurs phases, pour un total d’une centaine de logements et des équipements publics qui ne sont pas précisés. Il se découpe en 4 phases résultant de typologies de logements distinctes (résidence séniors, petits collectifs et logements individuels). Le phasage gagnerait à être retranscrit géographiquement sur le schéma d’orientation. Il conviendrait également d’imposer un phasage temporel, en allongeant la durée de réalisation totale du projet en précisant qu’une phase doit être entièrement achevée avant d’entamer la suivante. Cela permettra d’étaler dans le temps la production de logements en laissant le temps à la commune d’absorber l’apport de population en renforçant les équipements et services.

L’OAP est dotée d’un plan d’implantation et d’un schéma sur fond de plan de cadastre. Afin de bénéficier d’une lecture précise de la volonté communale dans l’OAP, il devrait être ajouté un plan donnant les orientations du projet, notamment concernant le phasage, les gabarits et types de construction, les espaces collectifs, les équipements collectifs etc.

Dans la légende de l’OAP, un des objectifs est de mettre en valeur le site de l’ancienne briqueterie, cependant le symbole n’est pas retranscrit sur le schéma d’orientation.

Les notions de « décalage » et de « décroché » sont peu favorables à un urbanisme rationnel et équilibré. Il serait préférable d’envisager des différences de volumes ou de traitement architectural pour parvenir au même objectif.

Il est indispensable d’ajouter des prescriptions dans l’objectif de protéger les populations des nuisances liées au bruit de la voie ferrée.

Grogneul

L’OAP concerne 3 secteurs qui se touchent, ils devraient être présentés par un plan d’ensemble

La densité de l’OAP est de 10 logements sur 1.2 ha, ce qui est peu au vu de la taille des corps de ferme. La densité est à revoir avec la réalité du terrain.



Bâtiment agricole



Les OAP concernant les bâtiments agricoles doivent imposer l'absence de construction dans les cours, afin de garantir le patrimoine lié aux fermes traditionnelles.

V) Zonage

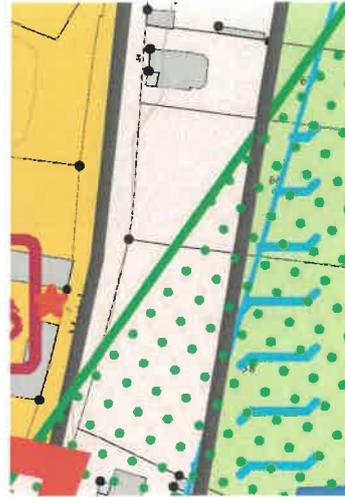
– Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité (RTE) sont situés sur une partie d'un EBC. Or, les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance).

– La zone Ue couverte par un emplacement réservé dédié à un « équipement socioculturel » est sur le périmètre de la zone inondable non constructible (PPRI Lèves Mévoisins). Afin de respecter le règlement du PRRI sur ce secteur, il conviendra de ne pas autoriser la construction de nouveaux bâtiments.

La zone inondable a été mal retranscrite sur le plan de zonage. Le plan de servitudes est joint à cette annexe et permettra de rectifier le périmètre de toutes les zones indicées i qui sont impactées par le PPRI.



Il semble opportun de protéger les mares qui se trouvent aux fonds des parcelles 194 et 195. Elles devront être classées en zone Ni.



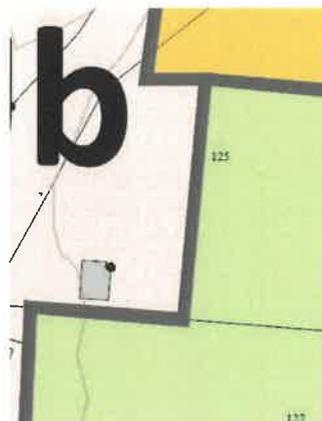
Cette dent creuse est bien comprise dans le potentiel foncier disponible. Néanmoins au vu de sa taille et de sa localisation, elle mériterait d'être encadrée par une OAP. Elle devra également être comptabilisée dans la consommation d'espace.



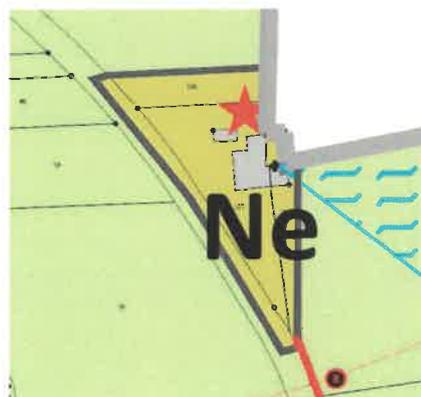
La zone Nj devrait être prolongée sur les parcelles 92 et 94 afin de protéger le boisement se trouvant entre deux constructions.



L'îlot de verdure sur les parcelles 103 et 104 et sur une partie de la parcelle 1 mériterait d'être protégé par un classement en zone Nj.



Afin de conserver l'identité du hameau de Changé, il est recommandé de classer la parcelle 125 en zone N.



Un équipement tel qu'un musée ou un centre de loisir n'a pas sa place en zone naturelle, car ce ne sont pas des constructions légères ou démontables. Les constructions devront être classées en zone Ue, qui devra se limiter aux contours de la construction existante.

Préfecture
 d'Ill-et-Vilaine

Commune de
SAINT-PIAT

PLAN DES SERVITUDES

Date de réalisation : 13 Juin 2023

Adresse :
 Direction Départementale
 des Territoires d'Ill-et-Vilaine
 10, rue de la Couronnerie
 55000 SAINT-DIÉ
 03 83 31 44 17
 www.ill-et-vilaine.fr

LEGENDE

- AC1 : Niveaux de protection de monument historique
- AC2 : Monument Historique Linéaire
- AC3 : Monument Historique Surtout
- AC4 : Protection des sites inscrits et classés
Consultez le site internet géré par la DREAL Centre-Nord de Loire
- AS1 : Protection des eaux potables et réservoirs (logement ou autre)
- AS2 : Niveaux de protection des sites potables et réservoirs
- PS1 : Protection linéaire
- PS2 : Protection superficielle
- PS3 : Protection linéaire
- PS4 : Protection superficielle
- PS5 : Constructions de gaz
- PS6 : Niveaux de protection des ouvrages d'art ligne électrique aérienne
- PS7 : Plan de protection des réseaux souterrains
- PS8 : Servitude attachée aux réseaux de télécommunication
- PS9 : Vies linéaire générale
- PS10 : Servitude relative aux voies ferrées
- PS11 : Alignement des voies publiques
Les servitudes sont à l'exception des permis de construire
- PS12 : Servitude administrative à l'exception des zones de déchargement
L'ensemble du territoire national est concerné en dehors des périmètres des servitudes T4 et T5

