



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine
d'Eure-et-Loir

Affaire suivie par : Hadrien Nafilyan
02 37 36 34 34
hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr

à Chartres, le 8 juillet 2024

Monsieur Alexis Perot
Responsable de l'urbanisme
CC des Portes euréliennes d'Île-de-France
6 place Aristide Briand
28230 Epernon

OBJET : Avis sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Piat (28)

REF. : Numéro

Monsieur,

Vous nous avez transmis pour avis le PLU de la commune de Saint-Piat par courrier électronique en date du 14/06/2024.

Servitudes patrimoniales

- *Les deux fenêtres de la maison, sise 11 rue de la République, inscrites au titre des Monument historiques par arrêté du 19 octobre 1928 (AC 1) ;*
- *La Briqueterie Lambert, inscrite au titre des MH par arrêté du 4 mars 1999 (AC 1) ;*
- *Site inscrit de la Vallée de l'Eure (AC 2)*

Les informations relatives aux servitudes patrimoniales sont correctement retranscrites dans les documents (*Rapport de présentation* et *plan des servitudes*).

Le futur périmètre délimité des abords est également expliqué dans le *Rapport de présentation* (p. 190), et reporté sur le plan des servitudes.

Par ailleurs, le demandeur est informé que son projet sera soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France au sein du périmètre délimité des abords, et à l'avis du même Architecte dans le cadre du site inscrit (cf *Règlement* p. 30 et 38). En revanche, contrairement à ce qui est écrit p. 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 ; cette instruction est du ressort de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL).

Éléments paysagers et bâtis identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme

Des bâtiments, en nombre satisfaisant eu égard à la qualité architecturale de la commune, ont été repérés au titre de l'article L 151-19 du CU, comme mentionné dans le *Rapport de présentation*. Ils font l'objet d'une liste détaillée présente en annexe, sur laquelle figurent pour chacun d'eux des orientations en termes de préservation, complétées par des prescriptions dans le *Règlement*, qui sont de nature à assurer leur protection.

Potentiel foncier et extensions urbaines

Le potentiel foncier a été rationnellement et judicieusement évalué, les espaces de jardins ayant été exclus des zones constructibles. En outre, la plupart des extensions urbaines inscrites dans le dernier PLU ont été rétrocédées à la nature, à l'exception notable et convaincante du secteur de la briqueterie, qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation pertinente au regard du contexte urbain de Saint-Piat. Les conséquences paysagères de l'urbanisation de cette zone, bordée par la voie de chemin de fer d'une part, et par le front bâti de la rue de Dionval d'autre part, sont bien moindres que celle des zones Ub, Ux, et 2AU portées sur le précédent PLU et réduites, voire supprimées, au profit de zones agricoles ou naturelles dans le futur PLU (cf l'*Évaluation environnementale*, p. 94 à 99).

La préservation des hameaux est également garantie par le PLU, leur extension étant proscrite (*Rapport de présentation*, p. 11).

Qualité urbaine et architecturale

- **Orientations d'aménagement et de préservation**

L'orientation d'aménagement et de programmation relative au site de la briqueterie est convaincante, à l'exception de l'article sur les implantations de constructions qui impose « *d'aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes* » (OAP, p. 4). 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.

Les OAP concernant les bâtiments agricoles doivent imposer l'absence de construction dans les cours, afin de garantir la lisibilité des fermes traditionnelles.

- **Règlement**

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 doivent être non 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 doivent être non visibles depuis l'espace public, ou, à défaut, implantés en intégration parfaite (teintes, surface, etc...) prioritairement sur les toitures de bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...) et non sur les toitures des bâtiments principaux. A ce sujet, l'imposition de la végétalisation des toitures plates (p. 39) interdit l'installation d'éléments techniques (pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, etc.), qui pourraient pourtant y trouver leur place, masqués par les acrotères ;

En conséquence de la qualité générale du document, et nonobstant les quelques observations dont la prise en compte serait bénéfique pour la mise en valeur patrimoniale et paysagère de la commune, notre avis sur le plan local d'urbanisme de Saint-Piat est favorable.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de mes salutations distinguées,

Pour la Préfète de la région Centre - Val de Loire
et par subdélégation,
Le Responsable du Service de Coordination
Architecture et Patrimoines



Damien LEROY

*Copie à la Direction départementale des territoires
Copie à la mairie de Saint-Piat*