

Commune de  
**Saint-Piat**  
Eure-et-Loir

Révision du  
**Plan Local d'Urbanisme**



**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

**2b**

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 26 octobre 2023
- ▶ Arrêt du projet le 30 mai 2024
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du XX/XX/XXXX
- ▶ Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le XX/XX/XXXX

PHASE :

**ARRÊT**



**en perspective**  
urbanisme & aménagement

4bis rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres  
courriel : [agence@enperspective-urba.com](mailto:agence@enperspective-urba.com)

Vu pour être annexé à la  
délibération du  
conseil communautaire  
du 30 mai 2024  
arrêtant la révision du  
plan local d'urbanisme  
de la commune de Saint-Piat

Le Président,





# Table des matières

<b>1.</b>	<b>Préambule</b>	<b>6</b>
1.1.	Contexte réglementaire	7
1.2.	Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale	7
<b>2.</b>	<b>Résumé non technique</b>	<b>8</b>
2.1.	Présentation du territoire de Saint-Piat	10
2.1.1.	Saint-Piat, commune d'Eure-et-Loir	10
2.1.2.	Les enjeux environnementaux du territoire de Saint-Piat	12
2.2.	Présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	16
2.2.1.	Qu'est-ce qu'un PLU	16
2.2.2.	Contenu du PLU	17
2.2.3.	motif de la révision du PLU de Saint-Piat	17
2.3.	Présentation du principal projet porté par le PLU : La requalification de l'ancienne briqueterie Lambert	18
2.3.1.	Présentation du site de la Briquèterie Lambert	18
2.3.2.	Une opération d'ensemble conjuguant mixité sociale et mixité fonctionnelle	20
2.3.3.	Analyse environnementale du site de la Briqueterie	24
2.4.	Les alternatives envisagées pour le Plan Local d'Urbanisme	26
2.4.1.	Présentation des différentes hypothèses étudiées du PLU	26
2.4.2.	Les points qui ont fait débat	27
2.4.3.	Perspectives d'évolution du territoire en l'absence de la mise en oeuvre du PLU	28
2.5.	Évaluation environnementale	29
2.5.1.	Définition de l'évaluation environnementale	29
2.5.2.	Évaluation des impacts potentiels du projet de PLU sur l'environnement	29
2.5.3.	mesures pour «Éviter, Réduire, Compenser» les impacts du PLU sur l'environnement	33
2.5.4.	Évaluation des impacts potentiels du projet de requalification du site de la Briquèterie sur l'environnement	40
2.6.	Un travail itératif* avec la commune et les acteurs du territoire	44
2.7.	Glossaire et sigles	45
2.7.1.	Glossaire	45
2.7.2.	Sigles	46
<b>3.</b>	<b>Présentation du PLU</b>	<b>48</b>
3.1.	Localisation du territoire de Saint-Piat	50
3.1.1.	Saint-Piat, commune d'Eure-et-Loir	50
3.1.2.	Une commune rurale aux atouts attractifs	51
3.2.	Présentation du Plan Local d'Urbanisme	52
3.2.1.	Objet et cadre juridique	52
3.2.2.	Contenu du PLU	52
3.2.3.	Processus d'élaboration, historique de la procédure	53
3.2.4.	Motif de la révision du PLU	53
3.3.	L'articulation du PLU avec d'autres plans, schémas, programmes	57
<b>4.</b>	<b>État initial de l'environnement et enjeux du territoire</b>	<b>58</b>
4.1.	Le milieu physique	60
4.1.1.	La climatologie	60
4.1.2.	La qualité de l'air	60
4.2.	Les potentiels sur le territoire :	60
4.2.1.	Le potentiel en géothermie	60

4.2.2.	Le potentiel en éolien	60
4.2.3.	Le potentiel solaire	60
4.2.4.	Le potentiel en biomasse et bois énergie	60
<b>4.3.</b>	<b>Le relief et la géologie</b>	<b>60</b>
4.3.1.	La topographie	60
4.3.2.	La géologie et l'hydrogéologie	60
4.3.3.	L'hydrographie et l'hydrogéologie	60
<b>4.4.</b>	<b>Le milieu naturel</b>	<b>60</b>
4.4.1.	Les grandes entités paysagères	60
4.4.2.	Les espaces naturels protégés	60
4.4.3.	La directive paysagère des vues sur la cathédrale de Chartres	60
4.4.4.	Les espèces protégées	60
4.4.5.	La trame verte et bleue	60
<b>4.5.</b>	<b>Les risques et les nuisances</b>	<b>60</b>
4.5.1.	Les risques naturels	60
4.5.2.	Les risques technologiques	60
4.5.3.	Les nuisances	60
<b>4.6.</b>	<b>Priorisation des enjeux environnementaux</b>	<b>62</b>
<b>5.</b>	<b>solutions de substitution envisagées et justification des choix</b>	<b>66</b>
<b>5.1.</b>	<b>Présentation des différentes hypothèses étudiées</b>	<b>68</b>
5.1.1.	Présentation des 5 scénarios du projet d'aménagement	68
5.1.2.	Les points qui ont fait débat	76
5.1.3.	Les différents scénarios envisagés pour la requalification de la Briqueterie	77
<b>5.2.</b>	<b>Perspectives d'évolution du territoire en l'absence de la mise en œuvre du PLU</b>	<b>94</b>
5.2.1.	Évolution des secteurs <b>2AU</b>	94
5.2.2.	Évolution du secteur <b>Ub</b>	96
5.2.3.	Réduction de la zone <b>Ux</b>	98
5.2.4.	Évolution du secteur de <b>la Briqueterie</b>	100
5.2.5.	Évolution de l'espace boisé classé (ebc)	102
5.2.6.	Évolution des fonds de jardins (nj)	104
<b>6.</b>	<b>Évaluation environnementale</b>	<b>106</b>
<b>6.1.</b>	<b>Analyse des effets notables probables sur l'environnement</b>	<b>108</b>
6.1.1.	Définition et méthodologie de l'Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement	108
6.1.2.	Évaluation des incidences potentielles du PLU sur l'environnement	109
6.1.3.	Analyse environnementale et Évaluation des incidences potentielles du projet de requalification de la Briqueterie Lambert sur l'environnement	120
6.1.4.	Analyse des enjeux environnementaux des secteurs de projets potentiels identifiés comme dents creuses	132
<b>6.2.</b>	<b>Mesures ERC des effets du PLU sur l'environnement</b>	<b>142</b>
6.2.1.	Cadre réglementaire	142
6.2.2.	La définition de la séquence ERC	142
<b>7.</b>	<b>Modalités et indicateurs de suivi</b>	<b>150</b>
7.1.	L'objectif d'un dispositif de suivi	152
7.2.	Les indicateurs de suivi	152
<b>8.</b>	<b>Méthodologie employée pour mener l'évaluation</b>	<b>158</b>
8.1.	Rappel des objectifs et enjeux de l'évaluation environnementale d'un PLU	160
8.2.	Données de référence utilisées	160
8.3.	Un travail itératif avec la commune et les acteurs du territoire	160
<b>9.</b>	<b>Présentation des auteurs de l'évaluation environnementale</b>	<b>162</b>

## 2. PRÉAMBULE

## 2.1. Contexte réglementaire

La présente évaluation environnementale répond aux exigences réglementaires en vigueur, et prend en compte l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 et le décret n°2016-1110 du 11 août 2016, codifiés.

L'évaluation environnementale est réalisée dans le respect notamment :

- De l'article R.122-20 du code de l'environnement relatif à l'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou document de planification,
- De l'article R.151-3 du code de l'urbanisme relatif au rapport de présentation d'un Plan Local d'Urbanisme.

**Ainsi, la présente évaluation environnementale porte sur l'évolution du Plan Local d'urbanisme de Saint-Piat.**

L'évaluation environnementale est soumise à un avis de l'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable.

Une demande de cadrage préalable a été réalisé auprès de l'Autorité Environnementale, afin d'obtenir un premier avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'évaluation environnementale.

## 2.2. Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale

Les trois principaux objectifs de cette évaluation environnementale sont :

- Aider le maître d'ouvrage à concevoir un plan local d'urbanisme respectueux de l'environnement en lui fournissant des indications de nature à améliorer la qualité de son projet d'aménagement et à favoriser son insertion dans l'environnement.
- Eclairer l'autorité administrative sur la nature et le contenu du projet d'aménagement et son impact sur l'environnement : l'évaluation environnementale doit aider l'autorité compétente à prendre une décision et, le cas échéant, à déterminer les conditions environnementales de l'autorisation des projets. A ce titre, elle doit éclairer le décideur sur la nature et le contenu de la décision à prendre.
- Informer le public et lui donner les moyens de jouer son rôle de citoyen averti et vigilant.

L'évaluation environnementale comprend les éléments suivants :

- Un résumé non technique de l'évaluation environnementale,
- Une description du contenu du Plan Local d'Urbanisme,
- Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et son évolution probable en l'absence de mise en œuvre du PLU,
- Une description des principales solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées, et une indication des principales raisons du choix effectué.
- Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement,
- La description des mesures prévues pour :
  - Éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ;
  - Compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduites.
- Une présentation des principales modalités de suivi des mesures.
- Une présentation de la méthodologie employée pour réaliser l'évaluation environnementale,
- Les noms, qualités et qualifications des experts qui ont préparé l'évaluation environnementale et les études ayant contribué à sa réalisation.

# 3. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE



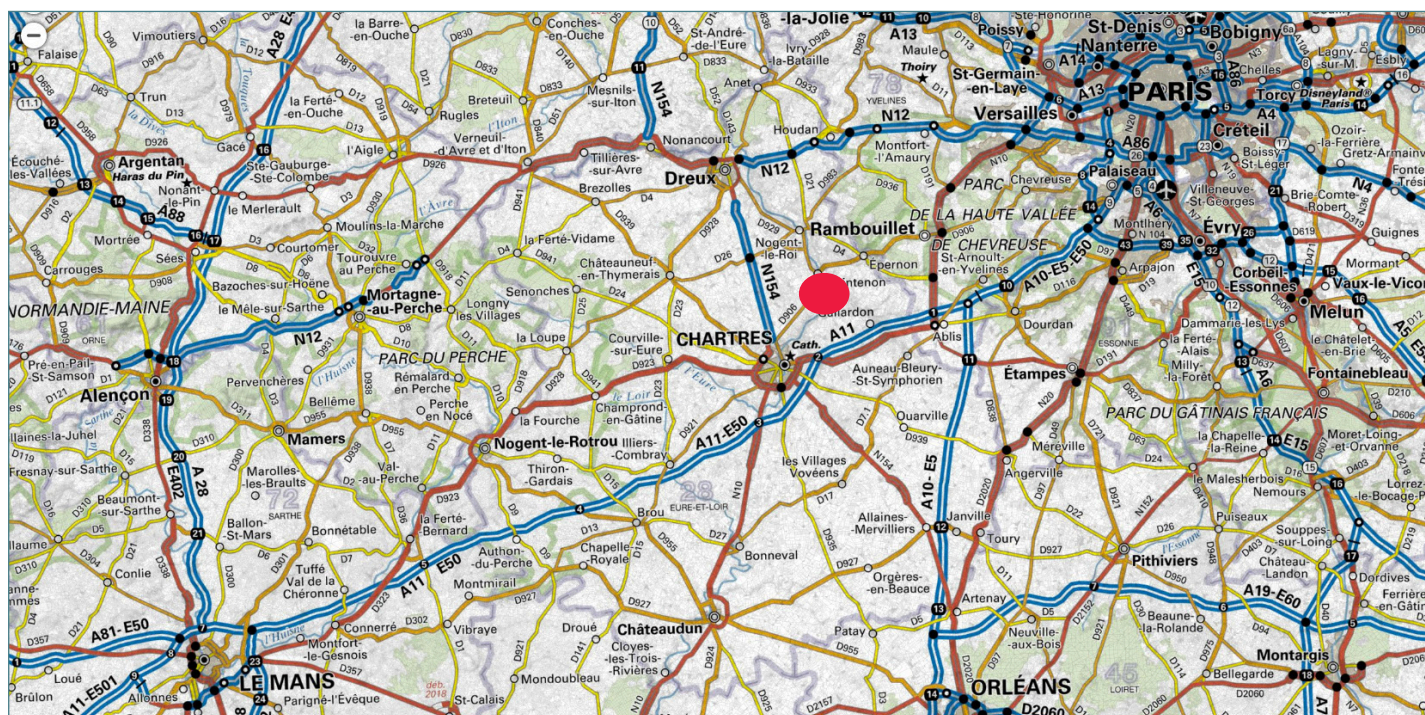


# 3.1. Présentation du territoire de Saint-Piat

## 3.1.1. SAINT-PIAT, COMMUNE D'EURE-ET-LOIR

Saint-Piat est située à 12 km au nord est de Chartres. La commune fait partie de la région Centre - Val de Loire, du département de l'Eure-et-Loir. Le territoire est étendu avec une superficie 11,29 km<sup>2</sup>. La commune adhère à la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

Situation géographique de la commune de Saint-Piat



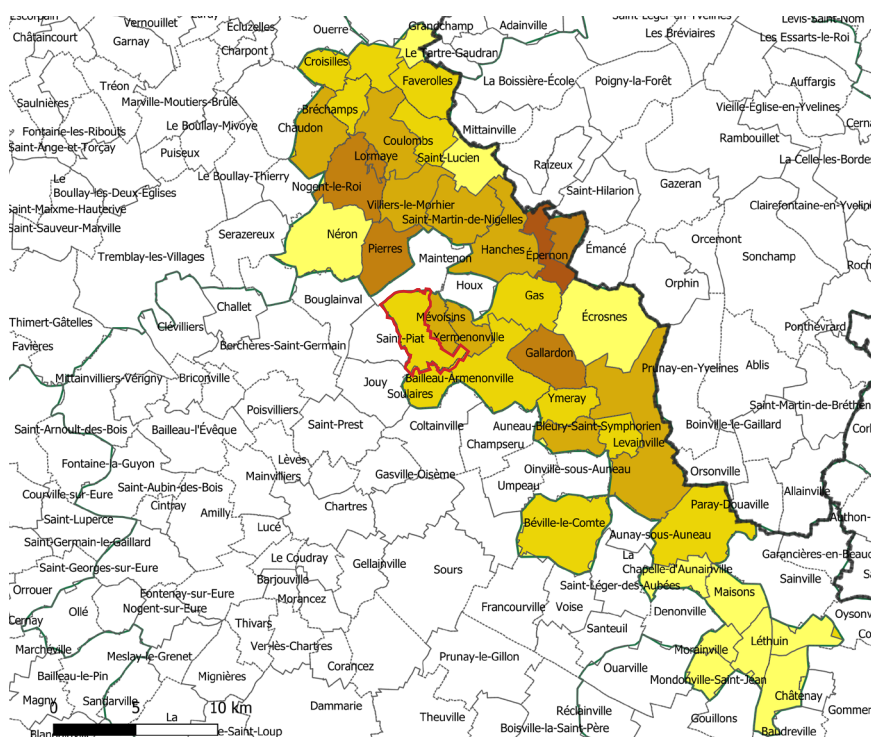
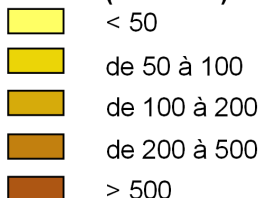
Territoire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France

### Légende

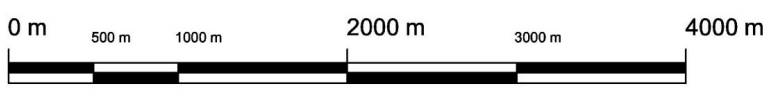
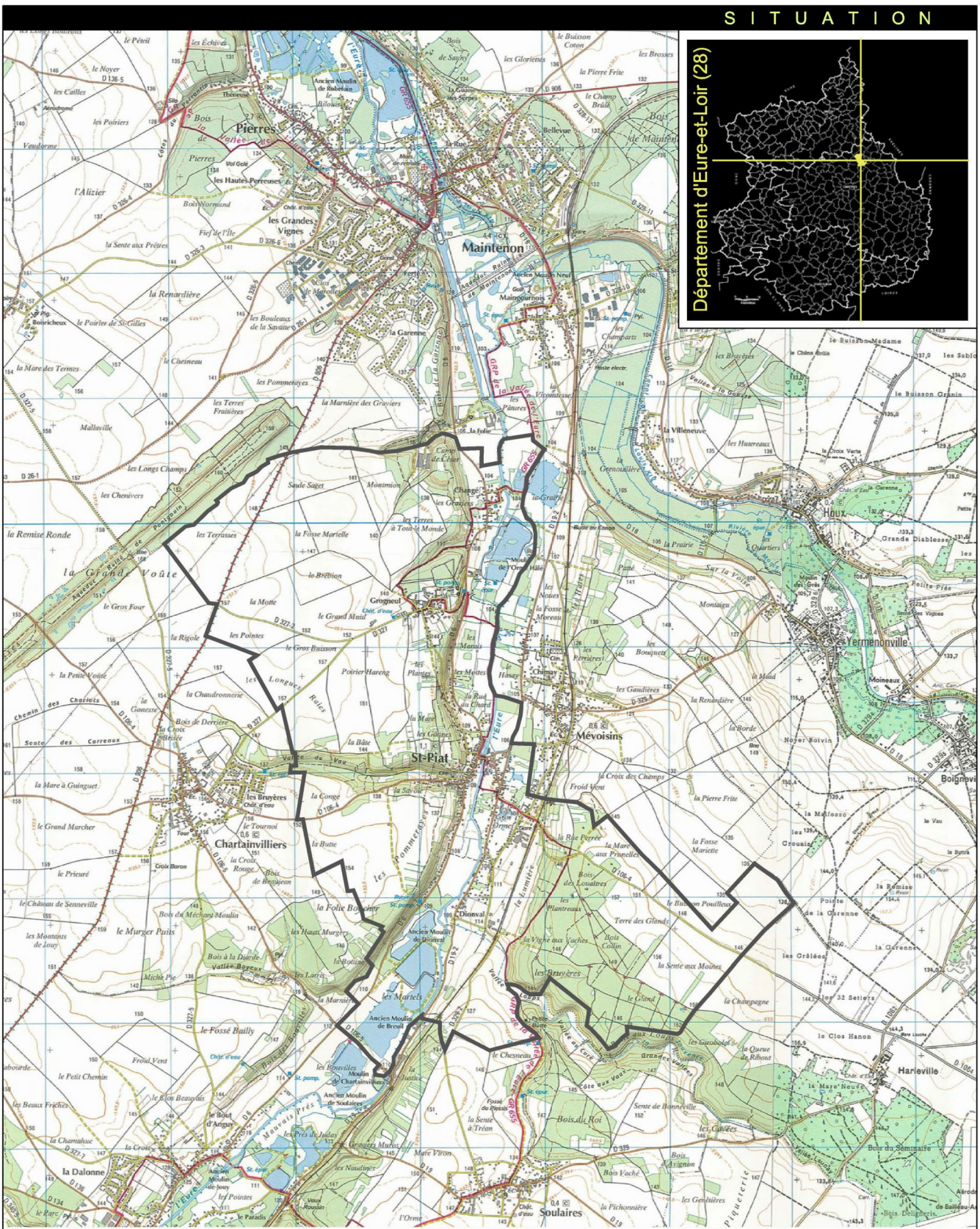
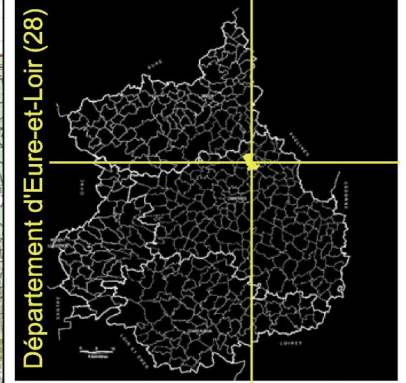


Commune de Saint Piat

### Densité de population (hab/km<sup>2</sup>)



SITUATION



Département d'Eure-et-Loir  
**Commune de Saint-Piat**  
 Plan Local d'Urbanisme

**Situation locale**

### 3.1.2. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE DE SAINT-PIAT

La commune de Saint-Piat est située en partie haute du bassin versant de l'Eure. Cette rivière scinde le territoire communal en son centre. La qualité environnementale et paysagère de la commune repose essentiellement sur le site inscrit de la vallée de l'Eure.

La commune est également intéressante pour son patrimoine archéologique et son architecture rurale traditionnelle (maisons en toit de chaume, moulin à eau...).

THÉMATIQUES	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
<b>ENVIRONNEMENT</b>	
CLIMATOLOGIE	Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire
GÉOLOGIE & HYDROGÉOLOGIE	Prendre en compte la perméabilité des sols très variable sur la commune
HYDROGRAPHIE	Viser le rétablissement d'un bon état écologique et chimique des eaux de la vallée de l'Eure (Neubourg/Iton/Plaine Saint André et nappe des calcaires tertiaires libres)
	Maintenir un bon état quantitatif des masses d'eaux souterraines
	Lutter contre la pollution des eaux souterraines
<b>ENVIRONNEMENT</b>	
MILIEUX NATURELS	Préserver le site inscrit de la vallée de l'Eure
	Protéger les coteaux boisés du val de l'Eure pour éviter des risques de ruissellement
	Préserver/restaurer les milieux humides et en eau (mares, vallée de l'Eure)
	Préserver les plateaux agricoles
LA TRAME VERTE ET BLEUE	Préserver voire renforcer les continuités écologiques et les éléments de la trame verte et bleue (cours d'eau, fossés et leurs berges).
	Développer la biodiversité des milieux naturels de la commune

Le tableau suivant synthétise les enjeux environnementaux de la commune et les hiérarchisent en fonction de leur importance sur le territoire communal.

**Légende :**

<b>Prioritaire</b>	<b>Important</b>	<b>Secondaire</b>
--------------------	------------------	-------------------

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ÉVALUATION DES ENJEUX
<b>ENJEUX PHYSIQUES</b>	
face à ses impacts	<b>Secondaire</b>
	<b>Important</b>
de surface (L'Eure) et des eaux souterraines (nappe de la craie altérée du Beauce et craie sénonienne de Beauce)	<b>Prioritaire</b>
	<b>Important</b>
	<b>Important</b>
<b>ENJEUX BIOLOGIQUES</b>	
	<b>Important</b>
de ruissellement d'eaux pluviales ou encore des glissements de terrain	<b>Prioritaire</b>
(forêts, prairies humides...)	<b>Important</b>
	<b>Secondaire</b>
constitutifs de la Trame Verte et Bleue (bois, bosquets, haies, prairies, mares, ...)	<b>Prioritaire</b>
	<b>Secondaire</b>

THÉMATIQUES	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
PAYSAGE ET PATRIMOINE	
PAYSAGE	Préserver les cônes de vues remarquables sur la cathédrale
PATRIMOINE	Porter un soin à l'architecture dans le cadre des constructions neuves p
	Préserver la qualité architecturale du bâti ancien (toits à deux pentes d bauge et en silex, encadrements en briques...)
	Préserver les éléments remarquables au titre de l'architecture et de l'ur
	Préserver les sites inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques (m
	Préserver et valoriser les sites archéologiques de la commune (sites mé
GESTION DES RESSOURCES	
LA RESSOURCE EN EAU	Maintenir une bonne qualité de l'eau potable
	Protéger les aires de captage
LES ÉNERGIES	Développer les énergies renouvelables selon le potentiel du territoire t
RISQUES ET NUISANCES	
RISQUES NATURELS	Prévenir les inondations et préserver les personnes et les équipements
	Réduire les obstacles à l'écoulement des eaux
	Préserver les personnes et les équipements des risques liés au retrait et
NUISANCES SONORES	Prendre en compte les nuisances sonores liées à la voie de chemin de f
INFRASTRUCTURES	
MOBILITÉS DOUCES	Développer des aménagements favorisant la mobilité douce entre le vil
CONSOMMATION D'ESPACE	
CONSUMMATION D'ESPACE	Limiter la consommation foncière diffuse hors du centre-bourg et des h
URBANISME	Travailler de manière plus qualitative les entrées de bourg

**Légende :**

<b>Prioritaire</b>	<b>Important</b>	<b>Secondaire</b>
--------------------	------------------	-------------------

ENVIRONNEMENTAUX	ÉVALUATION DES ENJEUX
<b>PATRIMOINE</b>	
	<b>Important</b>
pour éviter une banalisation des paysages	<b>Important</b>
d'environ 45° avec des couvertures en ardoises ou en tuiles plates murs en	<b>Important</b>
urbanisme (édifices remarquables, petit patrimoine...)	<b>Secondaire</b>
maison du XVIème et Briqueterie Lambert)	<b>Secondaire</b>
galithiques, camp de César...)	<b>Secondaire</b>
<b>SOURCES NATURELLES</b>	
	<b>Important</b>
	<b>Prioritaire</b>
out en prenant en compte les enjeux environnementaux et paysagers	<b>Important</b>
<b>NUISANCES</b>	
des risques liés aux inondations	<b>Prioritaire</b>
	<b>Important</b>
et gonflement des argiles	<b>Secondaire</b>
er Paris-Le Mans et à la route départementale RD906	<b>Important</b>
<b>ET DÉPLACEMENTS</b>	
lage et les hameaux	<b>Important</b>
<b>ION D'ESPACE</b>	
hameaux.	<b>Prioritaire</b>
	<b>Secondaire</b>

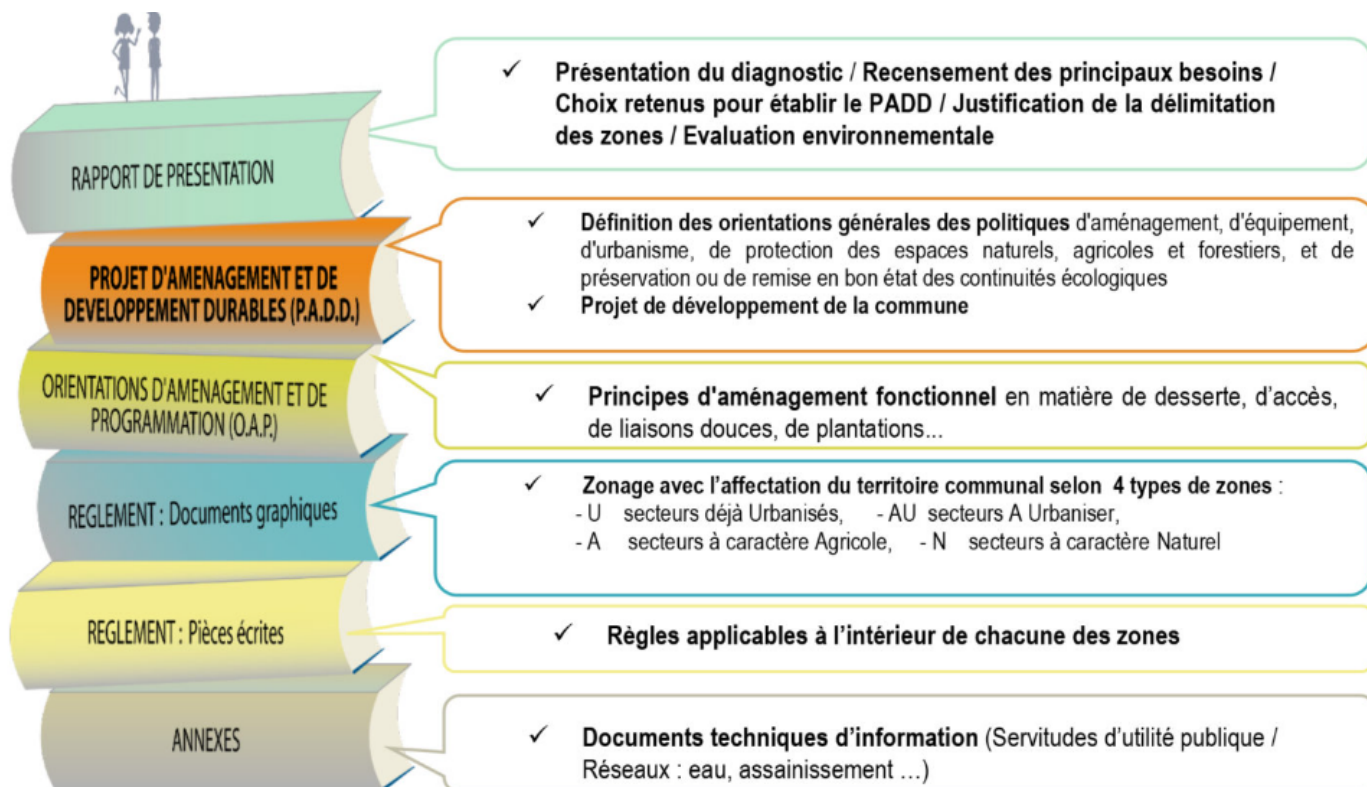
## 3.2. Présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### 3.2.1. QU'EST-CE QU'UN PLU

« Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le Plu doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local. »

Plus simplement, le plan local d'urbanisme est un document qui répertorie toutes les pratiques autorisées au niveau de la construction dans une commune, dans le respect du paysage local et des normes environnementales.





### 3.2.2. CONTENU DU PLU

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

### 3.2.3. MOTIF DE LA RÉVISION DU PLU DE SAINT-PIAT

Aujourd'hui, Saint-Piat dispose déjà d'un Plan Local d'Urbanisme. La commune souhaite le réviser pour plusieurs motifs.

Tout d'abord, pour **s'adapter au contexte législatif en vigueur**. Des évolutions réglementaires en matière d'urbanisme ont eu lieu depuis la dernière révision du PLU en 2017. De nouvelles lois ont notamment été votées :

- La loi portant « engagement national pour l'environnement » du 10 juillet 2010 dite loi Grenelle 2 ;
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (« Alur ») du 24 mars 2014,
- La loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018.

Un nouveau *Schéma de Cohérence Territoriale\** des Portes Euréliennes d'Île-de-France, approuvé le 23 janvier 2020. Ce document stratégique, élaboré à l'échelle de la Communauté de Communes, doit être pris en compte par le PLU de Saint-Piat.

D'autre part, **le contexte territorial et les besoins de Saint-Piat ont évolué** en 7 ans.

Aujourd'hui, la commune souhaite :

- Permettre l'aménagement du site de la Briqueterie autrement qu'en seule zone d'activités;
- Limiter toute forme d'extension de l'enveloppe urbaine\* favorisant l'étalement urbain\* pour répondre aux besoins résidentiels (logements individuels et semi-collectifs,...);
- Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du bourg et des hameaux;
- Clarifier et harmoniser les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme;
- Apporter des modifications aux zones à urbaniser et à certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) associées.
- Engager une réflexion sur la modulation des périmètres de protection\* autour des monuments historiques.

### 3.3. Présentation du principal projet porté par le PLU : La requalification de l'ancienne briqueterie Lambert

#### 3.3.1. PRÉSENTATION DU SITE DE LA BRIQUÈTERIE LAMBERT

La mutation du site de la Briquèterie est un des enjeux majeurs dans le cadre de cette révision du PLU. La municipalité a conscience que son urbanisation représente un potentiel d'accueil résidentiel important au regard de la nécessaire limitation de consommation des espaces agricoles et naturels et de sa proximité avantageuse avec la gare.

*Situation géographique de la Briquèterie Lambert*



La Briquèterie se situe au 25 rue de Dionval. D'une superficie de 3,5 hectares, ce secteur comprend les terrains situés entre l'impasse des Marais et de la rue Jean Moulin et se voit constitué sur sa partie nord et sud de surfaces pour l'essentiel en friches.

En son centre se déploie le site de l'ancienne briqueterie, dont l'activité s'est finie en 1995 et quelques activités en désuétude.

Depuis 1999 les fours et les 2 cheminées de la Briquèterie sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

*Vue aérienne de la Briquèterie Lambert*



### 3.3.2. UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE CONJUGUANT MIXITÉ SOCIALE ET MIXITÉ FONCTIONNELLE

Ce projet proposé par un aménageur porterait sur le développement d'un ensemble conjuguant mixité sociale et fonctionnelle. En proposant :

- des logements locatifs / en accession à la propriété
- des logements individuels / semi-collectifs / collectifs
- des logements destinés aux personnes âgées / aux jeunes / aux familles
- une résidence intergénérationnelle
- des équipements / services publics (salle des fêtes...):

Plusieurs scénarios du projet ont été proposés et sont détaillés dans le corps du document.

Le scénario retenu à ce jour est le suivant :



PLAN MASSE  
ECH : 1/600

En raison d'un programme important et particulièrement conséquent pour une commune du profil de Saint-Piat (environ 80/100 logements dont résidence senior et résidence multigénérationnelle étudiant/senior), l'ouverture à l'urbanisation serait conditionnée par la mise en oeuvre de plusieurs phases opérationnelles :

**Phase 1 :**

Construction d'une vingtaine de logements locatifs sous forme de pavillons en bégainage pour personnes âgées autonomes.

**Phase 2 :**

Construction d'une résidence multigénérationnelle (étudiant/sénior)

Construction d'une quarantaine de logements semi-collectifs et collectifs (avec logements sociaux)

**Phase 3 :**

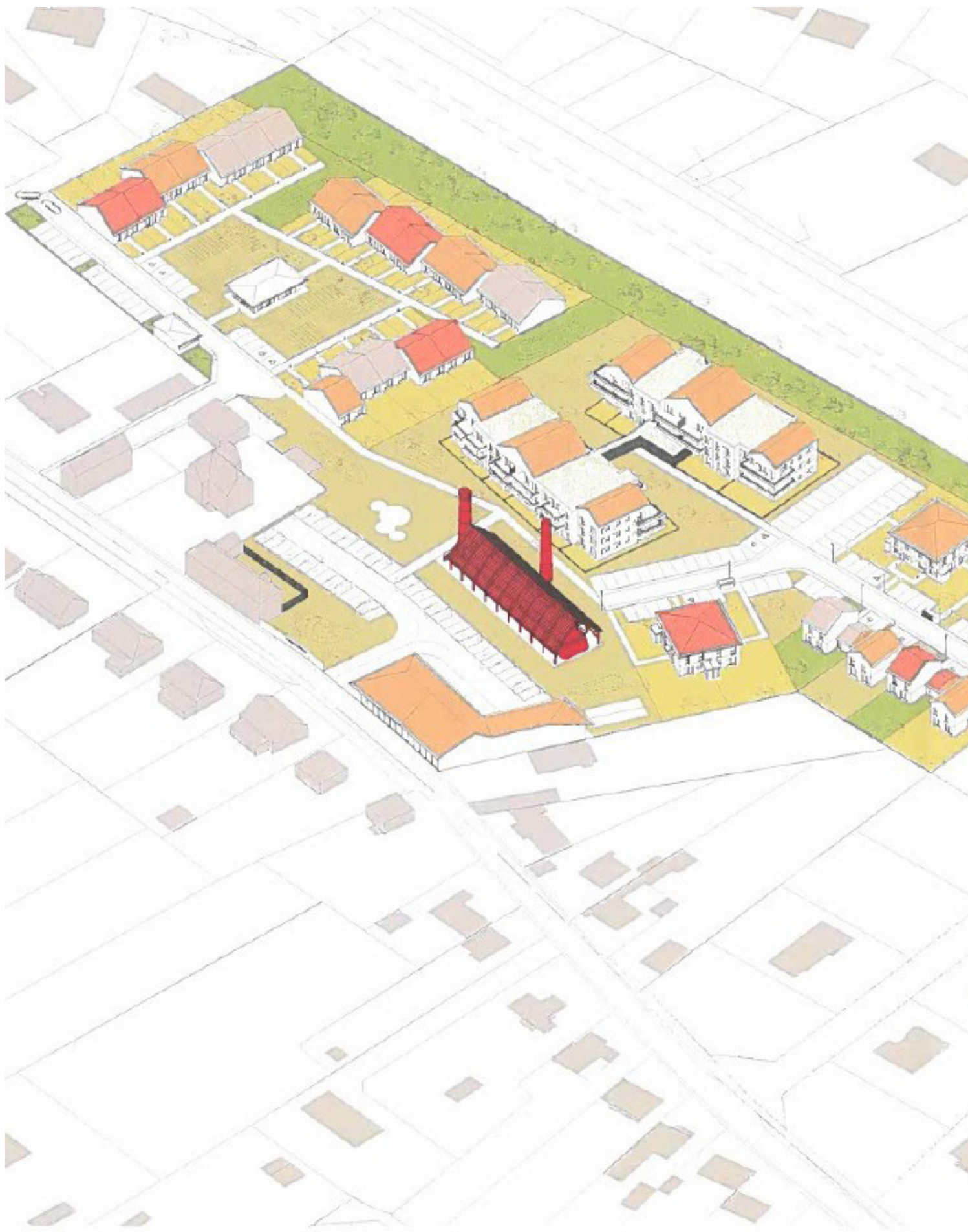
Construction d'une trentaine de maisons individuelles en accession à la propriété

**Phase 4 :** secteur Briquèterie avec accès rue de Dionval

Conservation et restauration du four et deux cheminées de la Briquèterie

Construction d'une salle des fêtes d'une surface de plancher de 350 m<sup>2</sup>





**SURFACES HABITABLE PAR PROGRAMME**

<b>Maisons individuelles : 30 lots</b>		<b>programme</b>	<b>nombre</b>	<b>surfaces</b>
T4 compact	88 m <sup>2</sup>	50 %	14	1232 m <sup>2</sup>
T4 standard	94 m <sup>2</sup>	25 %	7	658 m <sup>2</sup>
T5 standard	111 m <sup>2</sup>	15 %	6	666 m <sup>2</sup>
T5+	140 m <sup>2</sup>	10 %	3	420 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>30</b>	<b>2976 m<sup>2</sup></b>

<b>Béguinage : 20 lots</b>				
T3 adapté	69 m <sup>2</sup>	100 %	20	1380 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>				

<b>Semi collectif : 16 lots</b>				
T3 standard	67 m <sup>2</sup>	50 %	8	536 m <sup>2</sup>
T4 standard	74 m <sup>2</sup>	50 %	8	592 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>16</b>	<b>1128 m<sup>2</sup></b>

<b>Petits collectif : 30 lots</b>				
T2 standard	45 m <sup>2</sup>	50 %	15	675 m <sup>2</sup>
T3 standard	65 m <sup>2</sup>	50 %	15	975 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>96</b>	<b>1650 m<sup>2</sup></b>

<b>Total SHAB</b>			<b>7134 m<sup>2</sup></b>
-------------------	--	--	---------------------------

<b>programme annexe béguinage</b>	1	80 m <sup>2</sup>
<b>programme annexe crèche</b>	1	100 m <sup>2</sup>
<b>programme annexe salle des fêtes</b>	1	350 m <sup>2</sup>

MEECH PROMOTION  
60 Rue de Caumartin  
75009 Paris  
<https://meechdevelopment.com/>

 Julien MENARD  
architecte

SWAN architectes  
66 rue du Faubourg Saint-Martin  
75010 Paris  
[www.swanarchitectes.com](http://www.swanarchitectes.com)

Commune de Saint-Piat  
**TABLEAU SURFACES**

### 3.3.3. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SITE DE LA BRIQUETERIE

#### *Le site inscrit de la Vallée de l'Eure*

Le projet de la Briqueterie ne portera pas atteinte à la qualité paysagère du site inscrit de la Vallée de l'Eure. Il contribuera, au contraire, à l'améliorer, car, aujourd'hui la briqueterie tombe en ruine et une grande partie des terrains est en friche.

#### *La sensibilité écologique du site*

Le site n'est concerné par aucun site à haute valeur environnementale (aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique\*, ni de zone Natura 2000\*).

Au regard de :

- la localisation du site, au sein du tissu urbain, le long d'une voie ferrée ;
- des différentes activités qu'a connu le site (activité industrielle, exploitation du sol pour la fabrication de briques) ;

on peut supposer que l'enjeu écologique du site de la Briqueterie est très faible voire nul. Avant toutes nouvelles constructions il sera toutefois nécessaire de réaliser une étude faune-flore afin de caractériser les enjeux écologiques du site.

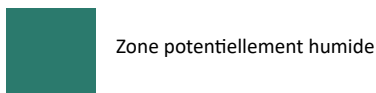
#### *Les zones humides*

Le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides identifie le site comme potentiellement humide en raison de sa proximité avec l'Eure.

Avant toutes nouvelles constructions il sera donc nécessaire de démontrer le caractère non humide du site.

*Carte des zones potentiellement humides*

#### Légende



#### *Le risque inondation*

Selon le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Eure, auquel est soumis la commune de Saint-Piat, la Briqueterie est seulement exposée au risque de remontée de nappe.

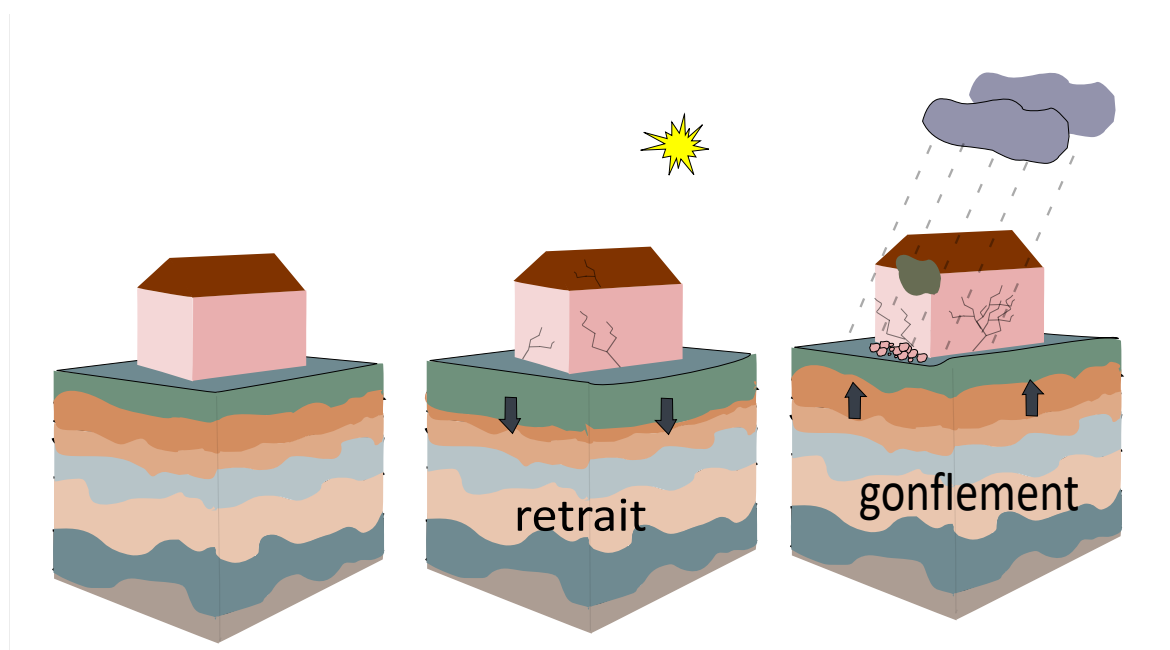
«Sont interdits dans cette zone la création de sous-sols et l'aménagement des sous-sols existants en locaux habitables.»



### Les risques de mouvement de terrain

Comme l'ensemble de la commune, le site est exposé au risque de retrait gonflement des argiles (exposition moyenne).

La notion de retrait-gonflement des argiles désigne les mouvements alternatifs de retrait et de gonflement du sol. Lorsque la teneur en eau augmente dans un sol argileux, on assiste à une augmentation du volume de ce sol, on parle alors de « gonflement des argiles ». Au contraire, une baisse de la teneur en eau provoquera un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles »



### Les risques technologiques

Un ancien site de traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures) est recensé sur le site de la Briqueterie. Cette activité a pu engendrer une pollution des sols.

### Les nuisances sonores

La briqueterie se trouve le long de la voie de chemin de fer Paris-Le Mans, dans la bande des 100m affectée par les nuisances sonores générées par cette infrastructure de transport.

Tout bâtiment à construire dans cette bande des 100m devra présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la construction et de l'habitation.

## 3.4. Les alternatives envisagées pour le Plan Local d'Urbanisme

### 3.4.1. PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTES HYPOTHÈSES ÉTUDIÉES DU PLU

5 scénarios de parti d'aménagement ont été étudiés.

Le scénario numéro 1 propose un parti d'aménagement maximaliste dans ses dimensions résidentielles et économiques. Il propose autant une urbanisation dans les hameaux, dans le bourg qu'en extension. Ce scénario n'est pas compatible avec les objectifs du SCOT.

Le scénario numéro 2 privilégie un développement urbain sur le village de Saint-Piat mais renforce le déséquilibre entre le volume de constructions possible dans l'enveloppe bâtie et celui attendu sur les zones d'extension urbaine.

Le scénario numéro 3 vise à recentrer le développement de la commune autour des éléments structurants du village, à savoir la gare et les équipements publics du centre-bourg. Ce scénario s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain et d'optimisation foncière dans un souci de limitation de la consommation d'espace. Cependant, le Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM), résultant ce parti d'aménagement s'inscrit bien en deçà du TCAM autorisé par le SCOT.

Le scénario numéro 4 s'inscrit dans les principes d'aménagement établis dans le précédent PLU, c'est-à-dire, un équilibre en matière de répartition de logements entre l'enveloppe urbaine et un secteur d'extension urbaine.

Le parti d'aménagement du scénario 5 reprend les dispositions du scénario 4, à la différence que l'unique zone d'extension attendue se traduit par la mobilisation du foncier d'une partie de la zone au Sud du projet de la Briqueterie sur une surface d'environ 1 hectare laissant entrevoir la production d'une vingtaine de logements.

Un tel scénario permettrait d'accompagner le projet de la Briqueterie et de formaliser un projet urbain à proximité de la gare sans gager la ressource agricole.

La collectivité a affiché sa préférence pour un scénario comme le scénario 4.

Ce scénario de synthèse a par la suite fait l'objet de nombreuses modifications au cours des échanges entre élus, communauté de communes et bureau d'études.

### 3.4.2. LES POINTS QUI ONT FAIT DÉBAT

- **Le classement ou non des hameaux de Changé et de Grogneul en zone urbaine:**

**Points de désaccord :** Les choix d'urbanisation opérés sur le village se font au détriment des hameaux qui seront déclassés de la zone urbaine.

**Choix final :** Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il est admis que les hameaux de Grogneul et de Changé conservent leur potentiel d'accueil en partie intérieure de leur surface agglomérée et ainsi comme le village, portent des possibilités de densification.

- **Faire évoluer l'urbanisation de la zone NI donnant sur la rue Jean Moulin au profit d'une zone 1AU à vocation résidentielle :**

Cette évolution vise la création de l'opération d'extension urbaine, dite «Dionval 2»

**Points de désaccord :** Les difficultés rencontrées lors de l'aménagement du lotissement de Dionval en matière d'assainissement. Le réseau actuel n'a pas été prévu pour accueillir une telle opération.

**Choix final :** La municipalité a fait évoluer ses choix, en abandonnant toute forme d'extension urbaine au profit d'un parti d'aménagement guidé vers une logique d'optimisation foncière et de renouvellement urbain. Les terrains alloués initialement à l'extension urbaine dite de « Dionval 2 » sont abandonnés. Une partie est maintenue en zone urbaine destinée à accueillir des équipements publics (Ue).

- **Modifier la dimension programmatique de la zone 1AU accessible depuis l'impasse des Marais et la rue de Dionval :**

La programmation antérieure prévoyait l'aménagement de 8 lots, le nombre a été réduit à 4 lots à bâtir.

**Points de désaccord :** La réduction à 4 lots propulse les parcelles à près de 1500 m<sup>2</sup> chacune, en totale incohérence avec le principe même d'intensification de l'urbanisation à proximité de la gare.

Avec 4 lots, la création d'une nouvelle rue, envisagée avec le projet à 8 lots, disparaîtra et ce nouveau lotissement deviendra accessible uniquement en entrée et sortie par l'impasse du Marais engendrant des difficultés de circulation.

**Choix final :** Le projet du secteur de la Briqueterie a évolué en parallèle des différents échanges entre les élus. Le secteur de l'impasse des Marais est aujourd'hui inclus dans le projet de mutation de la Briqueterie et ne fait plus l'objet d'une programmation et d'une OAP distincte. Il n'est donc plus question de 4 ou 8 lots à construire. Dans son programme, l'aménageur prévoit sur ce terrain la réalisation de 20 logements en pavillons pour personnes autonomes.

### 3.4.3. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE EN L'ABSENCE DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU

Il s'agit ici de présenter ce que serait l'évolution du territoire en l'absence de mise en place du nouveau PLU et en conservant le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur.

L'analyse s'est concentrée sur l'évolution du règlement graphique (le zonage) de la commune et ce qu'il induit en terme de consommation d'espace.

Dans le PLU en vigueur de nombreuses zones du territoire sont constructibles et peuvent induire une consommation d'espace considérable comparée au PLU proposé, autre temps, autres moeurs. En effet, il y a une quinzaine d'années, les plans locaux d'urbanisme prévoyaient l'aménagement à très long terme et mobilisant beaucoup d'espace en conséquence. D'autre part, le prix de l'immobilier et notamment du foncier ne permettait pas d'envisager une intensification des secteurs bâtis.

Depuis, la réalité du terrain et le contexte législatif ont évolué et offrent, voire imposent la mobilisation du potentiel du tissu bâti avant d'envisager la mobilisation de zones en extension. L'apparition de la loi Zéro Artificialisation Nette a drastiquement renforcé la réduction de la consommation d'espace.

Le projet du nouveau PLU se veut donc plus respectueux de l'environnement et des paysages et plus engagé vers une transition écologique.

De nombreuses zones constructibles ont été réduites voire supprimées au profit de l'activité agricole et des espaces naturels. La municipalité a privilégié le renouvellement urbain du site de la Briquèterie à toute forme d'extension urbaine.

## 3.5. Évaluation environnementale

### 3.5.1. DÉFINITION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les premières phases de réflexions. Elle sert à éclairer sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné.

### 3.5.2. ÉVALUATION DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des effets du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement est l'élément central de l'évaluation environnementale.

Le Projet de PLU est confronté aux différents enjeux environnementaux du territoire afin d'identifier les incidences potentielles, positives ou négatives, de sa mise en oeuvre.

Le projet communal est défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme. Sa transcription concrète se fait à travers le règlement (écrit et graphique) et les orientations d'aménagement.

Ainsi, l'évaluation environnementale du PLU a porté sur les incidences prévisibles de la mise en oeuvre du projet communal sur la globalité du territoire.

Le tableau de synthèse ci-après présente les incidences potentielles positives et négatives du projet de PLU évaluées au regard des enjeux environnementaux, selon la légende ci-dessous :

INCIDENCES	POSITIVES	NÉGATIVES	NEUTRES
Directe			
Indirecte			
V	Point de vigilance		

On entend par :

- **incidence positive** : une amélioration ou une non-dégradation de l'état de l'environnement au regard du scénario sans PLU
- **incidence négative** : une dégradation de l'état de l'environnement au regard du scénario sans PLU
- **incidence directe** : des effets induits par la mise en oeuvre du PLU
- **incidence indirecte** : des effets qui découlent de la mise en oeuvre du PLU
- **Point de vigilance** : un effet potentiellement négatif lié aux conditions de mise en oeuvre du PLU

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	
Climatologie	
Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire face à ses impacts	positive directe
Géologie Hydrogéologie	
Prendre en compte la perméabilité des sols très variable sur la commune	positive directe
Hydrographie	
Viser le rétablissement d'un bon état écologique et chimique des eaux de surface (L'Eure) et des eaux souterraines (nappe de la craie altérée du Neubourg/Iton/Plaine Saint André et nappe des calcaires tertiaires libres et craie sénonienne de Beauce)	positive directe
	positive directe
	positive directe
Maintenir un bon état quantitatif des masses d'eaux souterraines	Neutre
Lutter contre la pollution des eaux souterraines	positive directe
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE	
Les milieux naturels	
Préserver le site inscrit de la vallée de l'Eure	positive directe
Protéger les coteaux boisés du val de l'Eure pour éviter des risques de ruissellements d'eaux pluviales ou encore des glissements de terrain	positive directe
Préserver/restaurer les milieux humides et en eau (mares, vallée de l'Eure, prairies humides...)	positive directe
Préserver les plateaux agricoles	positive directe
Trame Verte et Bleue	
Préserver voire renforcer les continuités écologiques et les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (bois, bosquets, haies, prairies, mares, cours d'eau, fossés et leurs berges).	positive directe
Développer la biodiversité des milieux naturels de la commune	positive indirecte

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT
PAYSAGE ET PATRIMOINE	
Paysage	
Préserver les cônes de vues remarquables sur la cathédrale	positive directe
	positive directe
Patrimoine	
La nécessité de porter un soin à l'architecture dans le cadre des constructions neuves pour éviter une banalisation des paysages	positive directe
Préserver la qualité architecturale du bâti ancien (toits à deux pentes d'environ 45° avec des couvertures en ardoises ou en tuiles plates murs en bauge et en silex, encadrements en briques...)	positive directe
Préserver les éléments remarquables au titre de l'architecture et de l'urbanisme (édifices remarquables, petit patrimoine...)	positive directe
Préserver les sites inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques (maison du XVI <sup>ème</sup> et Briqueterie Lambert)	positive directe
Préserver et valoriser les sites archéologiques de la commune (sites mégalithiques, camp de César...)	positive directe
	positive indirecte
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	
La ressource en eau	
Maintenir une bonne qualité de l'eau potable	positive directe
Les énergies	
Développer les énergies renouvelables selon le potentiel du territoire tout en prenant en compte les enjeux environnementaux et paysagers	positive directe
LES RISQUES ET NUISANCES	
Les risques naturels	
Prévenir les inondations et préserver les personnes et les équipements des risques liés aux inondations	positive directe
	positive directe
Réduire les obstacles à l'écoulement des eaux	positive directe
Préserver les personnes et les équipements des risques liés au retrait et gonflement des argiles	positive directe

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT
Les nuisances sonores	
Préserver les personnes des nuisances sonores liées à la voie de chemin de fer Paris-Le Mans et à la route départementale RD906	<p style="text-align: center;">V</p> <p style="text-align: center;">Négative indirecte avec point de vigilance</p> <p style="text-align: center;">positive directe</p>
INFRASTRUCTURES ET DÉPLACEMENTS	
Les mobilités douces	
Développer des aménagements favorisant la mobilité douce entre le village et les hameaux	positive directe
URBANISME	
Consommation d'espace	
limiter la consommation foncière diffuse hors du centre-bourg et des hameaux.	positive directe
Urbanisme	
Travailler de manière plus qualitative les entrées de bourg	Neutre



### 3.5.3. MESURES POUR «ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER» LES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

#### 3.5.3.1. Cadre réglementaire

Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement peuvent entraîner une dégradation de la qualité environnementale.

Conformément aux textes en vigueur, l'évaluation environnementale doit préciser les mesures à prendre pour prévenir, réduire, voire compenser les impacts relatifs aux milieux physique, biologique, paysager et humain, induits par le projet sur l'environnement.

#### 3.5.3.2. La définition de la séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC)

##### *Éviter*

Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement entraînent une dégradation de la qualité environnementale. La meilleure façon de préserver les milieux naturels est de s'attacher, en premier lieu, à éviter ces impacts.

Une mesure d'évitement est définie comme une « mesure qui modifie un projet ou une action d'un document de planification afin de supprimer un impact négatif identifié que ce projet ou cette action engendrerait ».

Toute mesure d'évitement est prise en réponse à un impact identifié afin de retenir la solution de moindre impact environnemental. Cela ne signifie pas que la solution retenue, avec la mise en œuvre de la mesure d'évitement identifiée ne sera pas de nature à engendrer d'autres impacts mais qu'elle constitue le meilleur compromis possible au regard des différents enjeux ou qu'elle assure la prise en compte d'un enjeu majeur.

##### *Réduire*

Dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités à un coût raisonnable, il convient de réduire la dégradation restante.

Une mesure de réduction peut agir en diminuant soit la durée de cet impact, soit son intensité, soit son étendue, soit la combinaison de plusieurs de ces éléments.

Trois types de réduction peuvent être distingués :

- La réduction géographique ;
- La réduction technique ;
- La réduction temporelle

##### *Compenser*

En dernier recours, lorsqu'il n'a pas été possible d'éviter ou de réduire suffisamment un impact, le code de l'environnement prévoit la mise en œuvre, par le maître d'ouvrage ou le porteur du plan/programme de mesures compensatoires à ces impacts, et ceci quelle que soit la thématique environnementale concernée. Elles visent à « apporter une contrepartie aux incidences négatives notables, directes ou indirectes du projet sur l'environnement ».

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVIT
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	
Hydrographie	
Impact sur la qualité des eaux de surface et souterraine	<p>PLU en accord avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion (SDAGE).</p> <p>Mise en place d'une zone naturelle – jardins (NJ) pour protéger des eaux vers L'Eure.</p> <p>Le PLU préconise, pour tout projet, des aménagements nécessaires du terrain. Toute opération d'aménagement devra être neutre a</p>
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE	
Les milieux naturels	
Impact sur la préservation des milieux humides (vallée de l'Eure...)	<p><b>Zones humides présumées :</b> Les zones ayant une forte probabilité de présence de zones humides. Cette démarche devra être effectuée pour chaque projet</p> <p><b>Zones humides avérées après vérification :</b> Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation, affouillements, exhaussements (drainage, remblaiement, etc.), ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence</p> <p>Les mares et anciens abreuvoirs sont repérés au titre de l'article</p>
Impact sur les espaces boisés et leurs lisières	Maintien des espaces boisés classés (EBC) sur les îlots non protégés
Trame Verte et Bleue	
Impact sur les continuités écologiques	<p>Maintien des espaces boisés classés (EBC) sur les îlots non protégés</p> <p>Les réservoirs de biodiversité ont été prioritairement classés en</p> <p>Insertion d'une orientation d'aménagement et de programmation</p>
ENVIRONNEMENT SOCIO-CULTUREL	
Une richesse paysagère	
Impact sur le paysage Saint-Piatais	<p>Préserver les cônes de vues remarquables sur la Cathédrale</p> <p>Intégration des dispositions de la Directive de protection et de mise en valeur dans le règlement du PLU</p>

EMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU POSITIVE			
MESURES	E	R	C
des Eaux (SAGE) et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	X		
les fonds de jardin. Elle limite l'imperméabilisation des sols et évite le ruissellement	X		
aires à la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière, adaptés aux caractéristiques au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.	X		
ides doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide par le pétition-d'aménagement impactant une zone humide potentielle.	X		
ntation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tous tra-création de plan d'eau, imperméabilisation), toute occupation et utilisation du sol sistance la qualité hydraulique et biologique des zones humides sont interdits.	X		
le L151-23 ou du L151-19 du code de l'urbanisme pour assurer leur préservation.	X		
égés par l'arrêté préfectoral du 10.11.2005		X	
égés par l'arrêté préfectoral du 10.11.2005	X		
zone naturelle stricte	X		
on (OAP) relative à la mise en valeur des continuités écologiques.		X	
	X		
mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres	X		

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITE
Un patrimoine remarquable	
Impact sur le patrimoine Saint-Piatais	<p>Intégration des dispositions de la Directive de protection et de mise en valeur dans le règlement du PLU</p> <p>Le PLU identifie les bâtis et les murs à l'architecture remarquable (article L.151-19 du code de l'urbanisme).</p> <p>L'OAP «Secteur Impasse des Marais - Briqueterie - rue Jean Moulin» prévoit des constructions dans le contexte bâti environnant.</p>
La consommation d'espace	
Impact sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols	<p>Mise en place d'une zone Nj en secteur urbanisable qui limite la consommation d'espace</p> <p>La municipalité a abandonné toute forme d'extension urbaine (zonage, rationalisation foncière (espaces en creux) et de renouvellement urbain)</p> <p>Modération de l'emprise des zones Ub et Ux</p>
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	
La ressource en eau	
Impact sur la ressource en eau potable (quantité et qualité)	<p>Maîtrise de la croissance démographique</p> <p>Maintien de la protection des captages d'eau potable</p>
Les énergies	
Impact sur la consommation d'énergie	<p>Le règlement mentionne que «Toute forme architecturale encouragée d'énergie renouvelable est encouragée, à condition qu'une bonne maîtrise...».</p> <p>«Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont encouragées les constructions à vocation écologique et ayant un intérêt public (éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc.) peuvent être implantées en tenant compte de l'insertion paysagère des installations et sur leur impact sur les zones protégées».</p>
LES RISQUES ET NUISANCES	
Les risques naturels	
Impacts liés au risque de retrait et gonflement des argiles	Le règlement écrit rappel que «le constructeur doit prendre des mesures pour éviter les risques de retrait et gonflement des argiles ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.»
Impacts liés au risque inondation	<p>Un Plan de Prévention des Risques Inondation existe pour la commune et des servitudes d'utilité du présent PLU.</p> <p>Le caractère d'inondabilité a été pris en considération dans le règlement de l'indice « i ». En l'occurrence, la constructibilité des terrains visés est soumise à la prescription de l'indice « i ».</p>

MENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU POSITIVE			
MESURES	E	R	C
mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres	X		
ainsi que des séquences urbaines remarquables et les protègent au titre de l'ar-	X		
in» demande qu'une attention particulière soit portée à l'insertion des nouvelles	X		
constructibilité des fonds de jardin		X	
one 1AU et 2AU) au profit d'un parti d'aménagement guidé vers une logique d'op-	X		
ain (projet de requalification de la briquèterie).		X	
		X	
	X		
ourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production		X	
e intégration paysagère soit assurée» (capteurs solaires, pompes à chaleur, clima-		X	
xclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.»		X	
olic, comme ce peut être le cas pour les modes de production d'énergie renouve-		X	
implantées en zone agricole. Une attention particulière devra être portée sur l'in-		X	
s d'habitations voisines.»		X	
précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations	X		
mune de Saint-Piat. La zone inondable est reportée sur le plan de zonage et le plan	X		
glement du PLU par l'indexation aux zones concernées (Uaa/Uab/Ub/A/N/Ne/Nj)		X	
sés par cet indice est de facto assujetties au règlement du PPRI.		X	

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITE
La qualité de l'air et l'effet de serre	
Impact sur la pollution et l'émission des GES	<p>Développement des continuités de cheminements piétons et mo</p> <p>Intensification de l'urbanisation à proximité immédiate de la gar</p>
Les nuisances sonores	
Impacts liés aux nuisances sonores	<p>La ligne SNCF Paris-Chartres et la départementale D906 sont cl</p> <p>classement induit des prescriptions techniques. Des règles d'isol</p> <p>ments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action s</p>

EMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU POSITIVE

MESURES	E	R	C
odes doux dans le tissu urbain existant		X	
e		X	
<p>assées comme infrastructures de transports induisant des nuisances sonores. Ce                      ement acoustique sont notamment imposées aux nouvelles constructions de bâti-                      sociale et de sport ainsi que les bâtiments d’hébergement à caractère touristique.</p>		X	

### 3.5.4. ÉVALUATION DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET DE REQUALIFICATION DU SITE DE LA BRIQUÈTERIE SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de requalification du site de la Briquèterie sur l'environnement est confronté aux enjeux environnementaux du site afin d'identifier les incidences potentielles, positives ou négatives, de sa mise en oeuvre.

Le tableau suivant synthétise les enjeux environnementaux du site, les hiérarchisent en fonction de leur importance sur le site et évalue les impacts du projet au regard de ces enjeux environnementaux.

**Légende :**

<b>Prioritaire</b>	<b>Important</b>	<b>Secondaire</b>	<b>Pas d'enjeu</b>
--------------------	------------------	-------------------	--------------------

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE DE PROJET		HIÉRARCHISATION	
<b>ENVIRONNEMENT</b>			
<b>GÉOLOGIE</b>	Adapter la gestion des eaux pluviales à la perméabilité des sols	<b>Important</b>	Si la surpluviale pluviale seau col En l'abs des eau à la char La mise
<b>ENVIRONNEMENT</b>			
<b>MILIEUX NATURELS</b>	Préserver le site inscrit de la vallée de l'Eure	<b>Important</b>	Le proje au contr est en fr
	Développer la biodiversité des milieux naturels du site	<b>Pas d'enjeu</b>	Aujourd rée. Le s milieux biodiver Le site n verte. L'aména milieux. La partie
<b>TRAME VERTE ET BLEUE</b>	Préserver voire renforcer les continuités écologiques et les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue	<b>Pas d'enjeu</b>	



INCIDENCES	POSITIVES	NÉGATIVES	NEUTRES
Directe			
Indirecte			
V	Point de vigilance		

## INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

### ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

En l'absence de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires garantissant leur écoulement dans le réseau de collecte doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de compétence exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain. L'implémentation en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée.

positive directe

### ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

Le projet ne détériore en aucun cas la qualité paysagère du site inscrit de la Vallée de l'Eure. Il contribuera, au contraire, à l'améliorer, car, aujourd'hui la briquèterie tombe en ruine et une grande partie des terrains sont en friche.

positive directe

Aujourd'hui une majorité des terrains est en friche, enclavés dans le tissu urbain, le long d'une voie ferrée qui a connu de l'activité industrielle et une exploitation du sol pour la fabrication de briques. Les impacts résultant de ces activités et de cette localisation ne sont pas propices au développement d'une biodiversité intéressante écologiquement.

positive directe

Le projet ne fait pas parti de la trame Bleue de la commune et n'est pas un élément constitutif de la trame verte et bleue. L'aménagement du site de la Briquèterie ne peut être que bénéfique pour développer la biodiversité des espaces verts. La zone boisée le long de la voie ferrée sera conservée voire renforcée.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE DE PROJET		HIÉRARCHISATION	
ENVIRONNEMENT			
PATRIMOINE REMARQUABLE	Préserver les cônes de vues remarquables sur la Cathédrale	Pas d'enjeu	Il n'existe lônes iso
	Valoriser le patrimoine Saint-Piatais	Prioritaire	Grâce au mise en v
	Porter un soin à l'architecture dans le cadre des constructions neuves pour éviter une banalisation des paysages	Important	À ce stad
	Préserver la qualité architecturale du bâti ancien	Prioritaire	La briquè
	Pérenniser la protection de l'ensemble des éléments inscrit aux Monuments historiques	Prioritaire	Un périm
CONSOMMATION D'ESPACE	Modérer la consommation de l'espace	Prioritaire	La briquè dérée co
	Densifier	Prioritaire	
	Limiter la consommation foncière diffuse hors du bourg	Prioritaire	
RISQUES ET			
RISQUES NATURELS	Prendre en compte les risques liés au retrait et gonflement des argiles	Important	Le site d écrit rap construc
	Améliorer la connaissance du risque inondation	Important	Le site n' reportée
NUISANCES SONORES	Prendre en compte le bruit des infrastructures de transport dans l'aménagement du site	Prioritaire	Des règle bitation, caractère
INFRASTRUCTURES			
DÉPLACEMENTS	Anticiper les flux de circulation générés par le projet	Secondaire	Le projet rains ouv permetta
MOBILITÉS DOUCES	Développer des aménagements favorisant la mobilité douce	Important	La Briquè proximité L'OAP «S culations (via l'imp

## INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

### SOCIO-CULTUREL

Le pas de vue majeure sur la cathédrale. Sur le site de la briquèterie, la hauteur maximale des pylônes autorisée est de 50m.	neutre
Le projet de requalification, la briquèterie, inscrite aux Monuments Historiques, sera réhabilitée et valorisée.	positive directe
En raison du projet, les incidences sur cet enjeu n'ont pu être appréciées	
La briquèterie est inscrite aux Monuments Historiques, sa qualité architecturale sera préservée. Un périmètre délimité des abords a été mis en place autour de la Briquèterie.	positive directe
La briquèterie se situe dans l'enveloppe urbaine de la commune. La requalification du site n'est pas considérée comme de la consommation d'espace et va permettre de densifier le tissu bâti de Saint-Piat.	positive directe

### NUISANCES

Le site de la briquèterie est exposé à un risque moyen de retrait-gonflement des argiles. Le règlement de zonage prévoit que «le constructeur doit prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.»	positive directe
Le site n'est pas concerné par le risque inondation. Il existe une zone inondable sur le territoire communal qui est indiquée sur le plan de zonage et le plan des servitudes d'utilité du présent PLU.	positive directe
Des mesures d'isolation acoustique sont imposées aux nouvelles constructions de bâtiments à usage d'habitat collectif, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de sport ainsi que les bâtiments d'hébergement à usage touristique.	positive directe

### TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Le projet va engendrer le développement de nouvelles infrastructures de transport pour desservir les territoires concernés par l'urbanisation. Ces nouvelles infrastructures vont venir se raccrocher au maillage existant, permettant ainsi une bonne circulation générale.	positive directe
La briquèterie se situe à moins de 15 minutes à pieds de la gare de Saint-Piat (ligne Paris-Chartres). Cette proximité favorise l'utilisation de mobilités douces pour se déplacer. Le projet «secteur Impasse des Marais - Briqueterie - Rue Jean Moulin» préconise l'aménagement de deux circuits réservés aux piétons. La première devra permettre de greffer le site au maillage piéton existant (impasse James Lambert). La seconde devra parcourir le site à aménager du nord au sud.	positive directe

### 3.6. Un travail itératif\* avec la commune et les acteurs du territoire

L'évaluation environnementale du PLU de Saint-Piat a été réalisée de manière itérative et interactive. Ce travail d'analyse a été coordonné par le bureau d'études **En perspective** en charge de l'orchestration et de la révision du PLU de Saint-Piat.

L'évaluation environnementale a également pris en considération l'avis intermédiaire de l'Autorité environnementale.

Plusieurs réunions ont été conduites entre la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, la Mairie de Saint-Piat et le bureau d'études, afin de déterminer et ajuster les objectifs de la procédure de révision du PLU, les choix du projet d'aménagement et de toutes les autres pièces constitutives du PLU (règlement écrit, règlement graphique, OAP...).

## 3.7. Glossaire et sigles

### 3.7.1. GLOSSAIRE

**Communauté de communes** : Une communauté de communes est une catégorie d'établissement public de coopération communale (EPCI) à fiscalité propre créée en 1992.

Elle regroupe généralement plusieurs communes sur un territoire d'un seul tenant et sans enclave.

Elle exerce des compétences sur ce territoire à la place des communes dans des domaines comme l'aménagement de l'espace, le développement économique, ou encore la gestion des déchets.

<https://www.vie-publique.fr/>

**Continuum** : Continuité dans l'espace.

**Dent creuse** : Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure.

**Droit de préemption urbain** : Un droit de préemption est un droit permettant à son titulaire d'acquérir une propriété en priorité lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre.

**Emplacement réservé** : L'emplacement réservé est un outil mobilisable par les plans locaux d'urbanisme destiné à réserver du foncier en vue de la réalisation d'un projet. En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

**Enveloppe urbaine** : l'enveloppe urbaine est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses). En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.

**Établissement Public de Coopération Intercommunale** : C'est une structure administrative française regroupant plusieurs communes afin d'exercer certaines de leurs compétences en commun. Il s'agit de la forme la plus aboutie d'intercommunalité.

**Étalement urbain** : L'étalement urbain correspond à une extension urbaine excessive sur des espaces naturels ou agricoles par artificialisation de leurs sols.

**Itératif** : En sciences humaines et sociales, la démarche itérative signifie que l'enquête se construit progressivement dans un mouvement dialectique entre le·la chercheur·e et son objet de recherche. L'interprétation des données se fait au fur et à mesure de leur collecte, permettant d'affiner le recueil des prochaines données. De ce fait, des réajustements méthodologiques sont faits en permanence et permettent de s'adapter au mieux au contexte de l'étude.

Source : <https://sociotopie.fr/>

**Natura 2000** : Le réseau Natura 2000 est un réseau de sites écologiques, constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins. Ce réseau vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe.

Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/>

**Orientation d'aménagement et de programmation** : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière.

**Périmètre de protection des abords des Monuments Historiques** : Il s'agit d'un rayon de 500 mètres autour des Monuments historiques. Il a pour but d'instaurer un « écrin » autour du monument historique, afin de

permettre sa mise en valeur, en portant une attention et un soin particulier à l'environnement proche, urbain et paysager. Dans ce périmètre, l'architecte des bâtiments de France (ABF) émet un avis sur les dossiers de travaux afin de préserver les qualités de l'écrin du monument historique.

<https://anabf.org/>

**Pôle urbain** : En France, depuis 2020, un pôle urbain est une unité urbaine, c'est-à-dire une agglomération urbaine, atteignant une certaine densité de population et offrant un certain nombre d'emplois.

Un pôle urbain est composé d'une commune-centre et d'une banlieue. La commune-centre est la commune la plus peuplée de l'unité urbaine.

Source : <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/pole-urbain>

**Schéma de Cohérence Territoriale** : c'est un document d'urbanisme et d'aménagement durable du territoire dans lequel les élus définissent l'évolution de l'agglomération (Chartres Métropole) et les priorités en matière d'habitat, de commerce, de zones d'activité et de transports.

**Urbanisation en drapeau** : Un terrain en premier rang se trouve le long d'une voirie. Par définition, le terrain en second rideau, ou second rang, se trouvera en cœur d'ilot tout en bénéficiant d'un accès en voirie au travers d'un chemin d'accès souvent de quatre mètres de largeur. Il aura donc souvent une forme dite « en drapeau ».

**Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique** : C'est un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- **les ZNIEFF de type I** : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
- **les ZNIEFF de type II** : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentour

### 3.7.2. SIGLES

**EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale

**OAP** : Orientation d'aménagement et de programmation

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique



# 4. PRÉSENTATION DU PLU

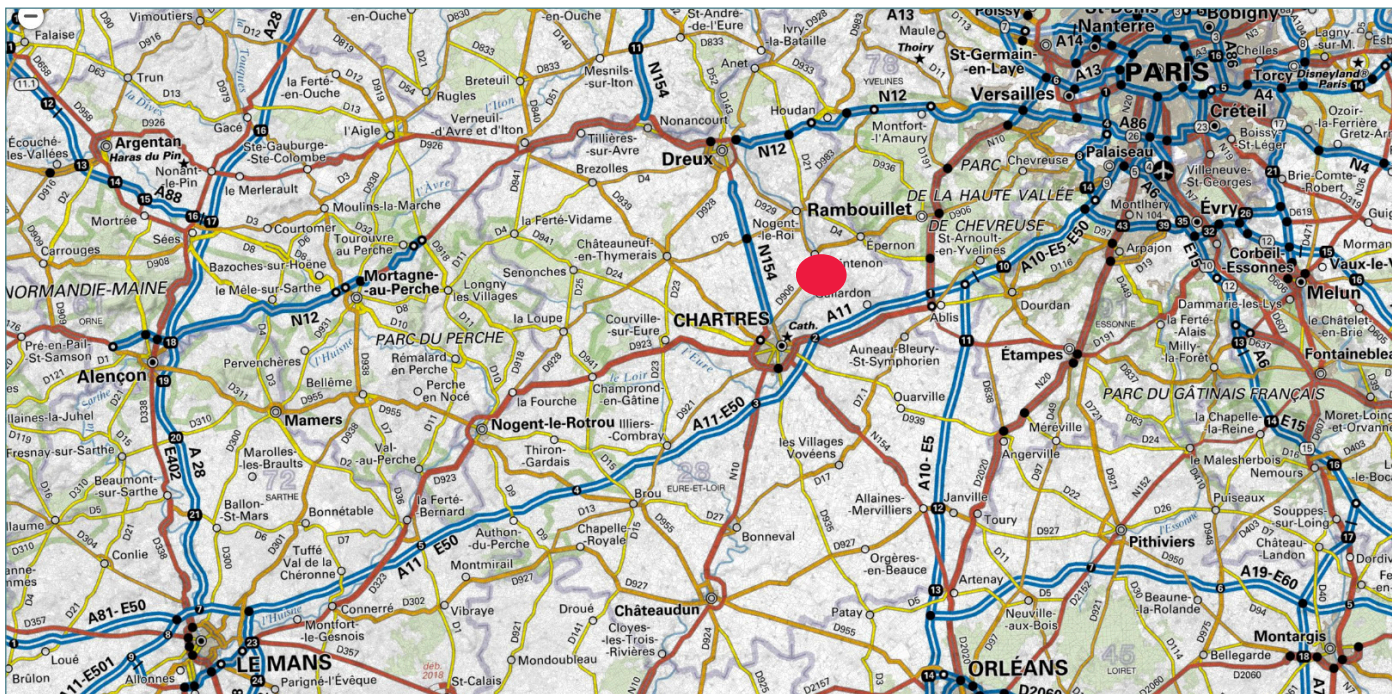




## 4.1. Localisation du territoire de Saint-Piat

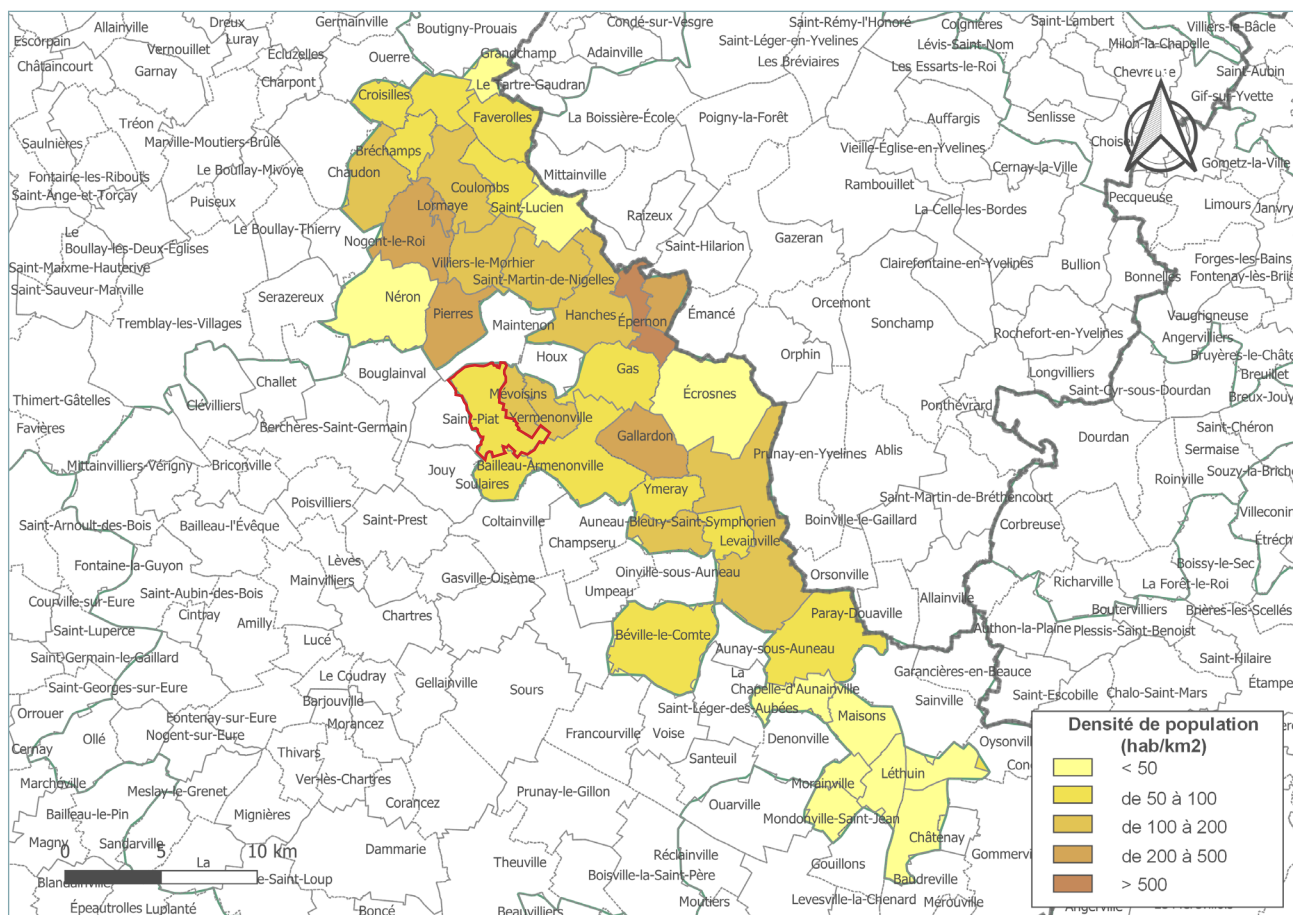
### 4.1.1. SAINT-PIAT, COMMUNE D'EURE-ET-LOIR

La commune de Saint-Piat est située à environ 5 km de Maintenon, 15 km de Chartres, 25 km de Rambouillet et 30 km de Dreux. La commune fait partie de la région Centre - Val de Loire, du département de l'Eure-et-Loir. Le territoire est étendu avec une superficie de 11,29 km<sup>2</sup>.



La commune adhère à la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

#### Territoire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France

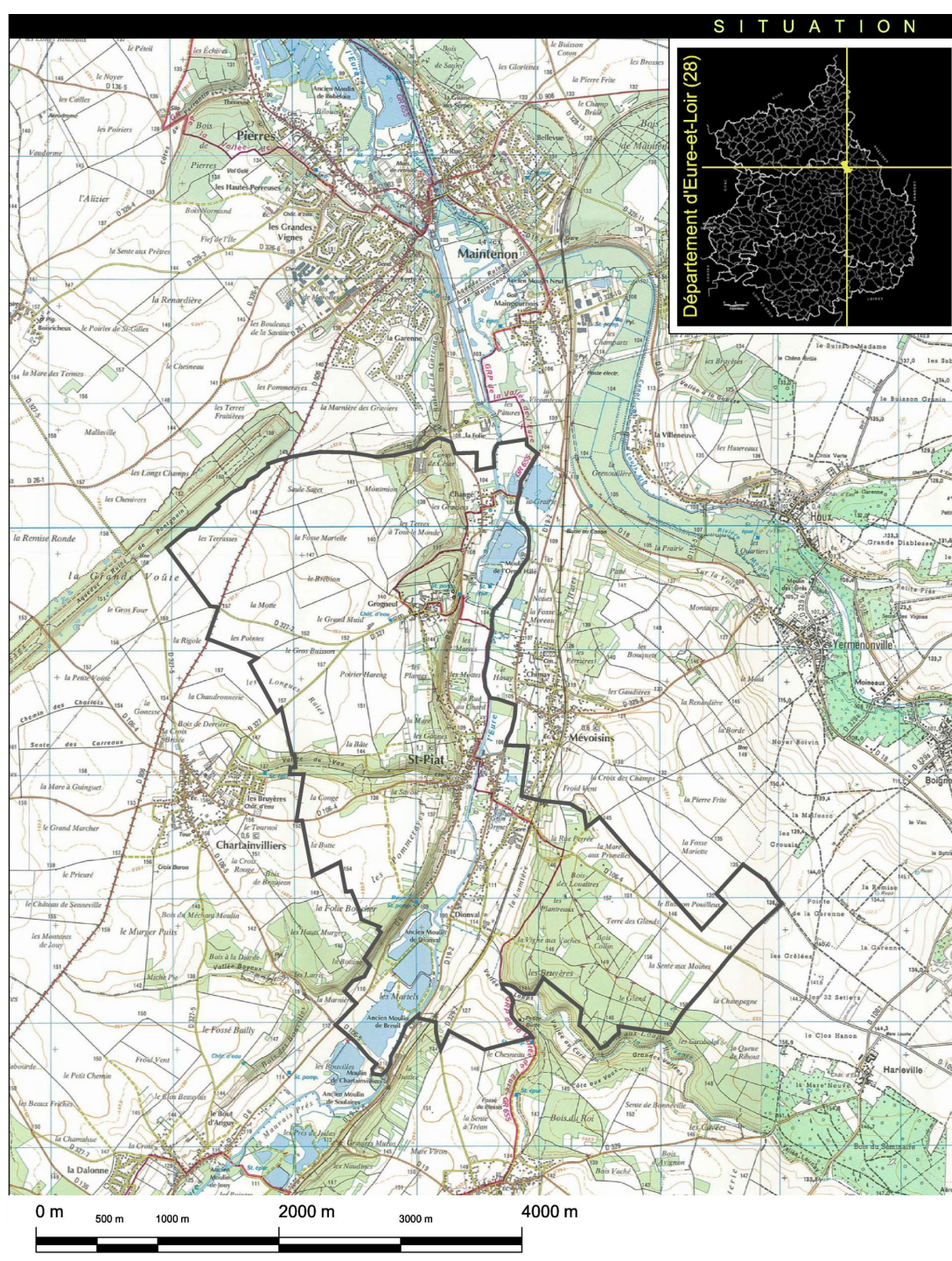


## 4.1.2. UNE COMMUNE RURALE AUX ATOUTS ATTRACTIFS

Sa gare et sa proximité de Chartres en font un secteur très attractif sous influence francilienne. La région est caractérisée par deux plateaux et par la vallée de 400 à 600 mètres de largeur qui constitue un élément naturel attrayant. Des versants marquent la rupture entre les plateaux et la vallée. Par ailleurs, de nombreuses zones boisées participent à la définition de l'ambiance générale de la commune.

La rivière de l'Eure traverse le territoire communal sur un axe nord/sud.

Malgré sa proximité de la capitale eurélienne et de la région parisienne, Saint-Piat tient à conserver un caractère rural et un cadre de vie de qualité. A vocation principalement résidentielle, les habitations sont regroupées au cœur de la vallée de manière très linéaire le long des axes de communication. Les hameaux de Changé, dans la vallée, et de Grogneul, sur le coteau ouest, complètent l'urbanisation.



## 4.2. Présentation du Plan Local d'Urbanisme

### 4.2.1. OBJET ET CADRE JURIDIQUE

« Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (Epci) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plu doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local. »

« Les atouts du **nouveau plan local d'urbanisme** décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le Plu :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Les nouveaux plans locaux d'urbanisme qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet. » (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

### 4.2.2. CONTENU DU PLU

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

« [le nouveau décret] conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

Le nouveau règlement du plan local d'urbanisme structuré autour de **trois grands axes**. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- **l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?**
- les **caractéristiques** urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : *comment prendre en compte mon environnement ?*
- les **équipements** et les réseaux : *comment je m'y raccorde ?* »

« De plus, le règlement évolue pour :

- redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;
- sécuriser certaines pratiques innovantes ;
- enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;
- et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réforme vise à faciliter les projets de construction et à limiter les recours contentieux, pour contribuer à la relance de la construction. (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations...

### 4.2.3. PROCESSUS D'ÉLABORATION, HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE

PLU approuvé le 03 décembre 2013

1<sup>re</sup> modification approuvée le 20 décembre 2017

La présente première révision du PLU a été prescrite le 26 octobre 2023.

### 4.2.4. MOTIF DE LA RÉVISION DU PLU

Les objectifs de la révision du plan local d'urbanisme sont :

#### **Adaptation au contexte législatif**

- Considérant que le PLU doit nécessairement intégrer les évolutions réglementaires en matière d'urbanisme telles que :
  - o la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018
- Considérant la nécessaire mise en compatibilité du PLU avec le schéma de cohérence territoriale des Portes Euréliennes d'Île-de-France approuvé le 23 janvier 2020
- Établir une stratégie de planification urbaine sur Saint-Piat avant la mise en oeuvre d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à l'initiative de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, dont les études débiteront à compter du 01.01.2022

#### **Prise en compte du contexte territorial**

Le maire présente les objectifs qui justifient la révision du plan local d'urbanisme :

- Permettre l'aménagement du site de la Briqueterie autrement qu'en seule zone d'activités. L'idée force de cette mutation étant de conjuguer hébergement, logements, équipements et activités autour d'un lieu patrimonial à vocation culturelle (briqueterie)
- Limiter toute forme d'extension de l'enveloppe urbaine favorisant l'étalement urbain pour répondre aux besoins résidentiels (logements individuels et semi-collectifs,...)
- Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du bourg et des hameaux. Ainsi, les règles d'occupation des sols seront revues pour encadrer plus fortement les droits à construire,
- Clarifier et harmoniser les dispositions du règlement,
- Corriger, voire supprimer, les emplacements réservés dédiés aux cheminements piétons, notamment en fonction des attentes de la commune en matière de circulation douce mais aussi des orientations du Plan Vert de Chartres Métropole.
- D'éventuellement engager une réflexion sur la modulation des périmètres de protection autour des monuments historiques.
- Réduire la zone 2AU située rue du lieutenant Dolzy,
- Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU accessible depuis l'impasse des Marais, en ne laissant que quatre lots à bâtir au lieu des huit prévus,
- Changer la vocation de la zone 1AUe située en limite du territoire communal de Mévoisins au profit d'une zone NI à vocation de loisirs,
- Sous réserve de compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Portes Euréliennes d'Île de France, ouvrir à l'urbanisation à court terme (1AU) la zone 2AU accessible depuis la rue Jean Moulin,

- Faire évoluer l'urbanisation de la zone NI (équipements de loisirs) donnant sur la rue Jean Moulin au profit d'une zone 1AU à vocation résidentielle, et supprimer pour cela l'emplacement réservé n°6 permettant à la
- commune d'acquérir le foncier,
- Supprimer l'OAP sur le terrain accueillant un garage automobile, rue du Luxembourg/rue Verte, ayant à l'origine vocation à muter en secteur résidentiel,
- Maintenir la zone à urbaniser à vocation d'activités (1AUx) localisée au sud de la Briqueterie et au droit de la voie ferrée,
- Déclasser le stade inscrit en zone naturelle de loisirs (NI) au profit de la zone agricole (A) pour l'aménagement d'un centre équestre.

**Au cours de l'évolution du projet d'aménagement de la commune et des discussions entre élus que cela a généré, nombre des points mentionnés ci-dessus ont évolué, voire ne sont plus d'actualité.**

Le tableau suivant récapitule point par point les motifs de révision du PLU et ce qui a été réalisé.

MOTIFS DE RÉVISION DU PLU	RÉALISATION
Permettre l'aménagement du site de la Briqueterie autrement qu'en seule zone d'activités.	<p>À ce jour, le projet d'aménagement du site de la Briqueterie serait composé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'un secteur de Béguinage (logements en location) pour les séniors autonomes avec une salle de vie au centre de l'opération pour les repas et les activités en journée.</li> <li>• D'un lotissement composé de 30 maisons individuelles destinées à de l'accession.</li> <li>• D'une salle des fêtes</li> <li>• D'une résidence multigénérationnelles (étudiant/sénior)</li> <li>• Conservation de la briqueterie (four et deux cheminées brique)</li> </ul>
Limiter toute forme d'extension de l'enveloppe urbaine favorisant l'étalement urbain pour répondre aux besoins résidentiels.	La commune a abandonné toute forme d'extension urbaine (suppression des zones 2AU, déclassement de la zone urbaine des lotissements considérés comme des écarts bâtis) au profit d'un parti d'aménagement guidé vers une logique d'optimisation foncière de renouvellement urbain, concentré sur le secteur de la Briqueterie.
Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du bourg et des hameaux. Ainsi, les règles d'occupation des sols seront revues pour encadrer plus fortement les droits à construire.	Les hameaux de Changé et de Grogneul ne pourront plus connaître d'extension de leur enveloppe.
Clarifier et harmoniser les dispositions du règlement.	Les dispositions du règlement ont été harmonisées et clarifiées.
Corriger, voire supprimer, les emplacements réservés dédiés aux cheminements piétons, notamment en fonction des attentes de la commune en matière de circulation douce mais aussi des orientations du Plan Vert de Chartres Métropole	Les emplacements réservés dédiés aux cheminements piétons ont été corrigés voire supprimés

MOTIFS DE RÉVISION DU PLU	RÉALISATION
Engager une réflexion sur la modulation des périmètres de protection autour des monuments historiques.	Un Périmètre Délimité des Abords (PDA) a été instauré. Il s'agit d'un périmètre de protection adapté aux enjeux patrimoniaux et aux particularités de chaque monument historique et ses abords (Briquèterie Lambert et maison du 11 rue de la république)
Réduire la zone 2AU située rue du lieutenant Dolzy,	La zone 2AU a été supprimée
Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU accessible depuis l'impasse des Marais, en ne laissant que quatre lots à bâtir au lieu des huit prévus	Le secteur à urbaniser de l'impasse des Marais ne fait plus l'objet d'une programmation et d'une OAP distincte. Le secteur a été inclut dans le projet de mutation de la Briquèterie Lambert, qui fait l'objet d'une OAP. L'aménageur prévoit la construction de 20 logements sur ce site.
Changer la vocation de la zone 1AUe située en limite du territoire communal de Mévoisins au profit d'une zone NI à vocation de loisirs	La zone 1 AUe a été modifiée en zone Ue permettant d'accueillir des équipements publics.
Ouvrir à l'urbanisation à court terme (1AU) la zone 2AU accessible depuis la rue Jean Moulin	La zone 2AU a été supprimée.
Faire évoluer l'urbanisation de la zone NI (équipements de loisirs) donnant sur la rue Jean Moulin au profit d'une zone 1AU à vocation résidentielle, et supprimer pour cela l'emplacement réservé n°6 permettant à la commune d'acquérir le foncier	La zone NI a été supprimée. Une partie a évolué en zone Ue permettant d'accueillir des équipements publics.
Supprimer l'OAP sur le terrain accueillant un garage automobile, rue du Luxembourg/ rue Verte, ayant à l'origine vocation à muter en secteur résidentiel	L'OAP a été supprimée.
Maintenir la zone à urbaniser à vocation d'activités (1AUx) localisée au sud de la Briqueterie et au droit de la voie ferrée	La zone à urbaniser à vocation d'activités (1AUx) a évolué en zone à urbaniser (1AU), secteur d'extension à dominante habitat à court terme. Elle fait partie intégrante du projet de mutation du secteur de la Briquèterie Lambert.
Déclasser le stade inscrit en zone naturelle de loisirs (NI) au profit de la zone agricole (A) pour l'aménagement d'un centre équestre	Classement du stade en zone A.

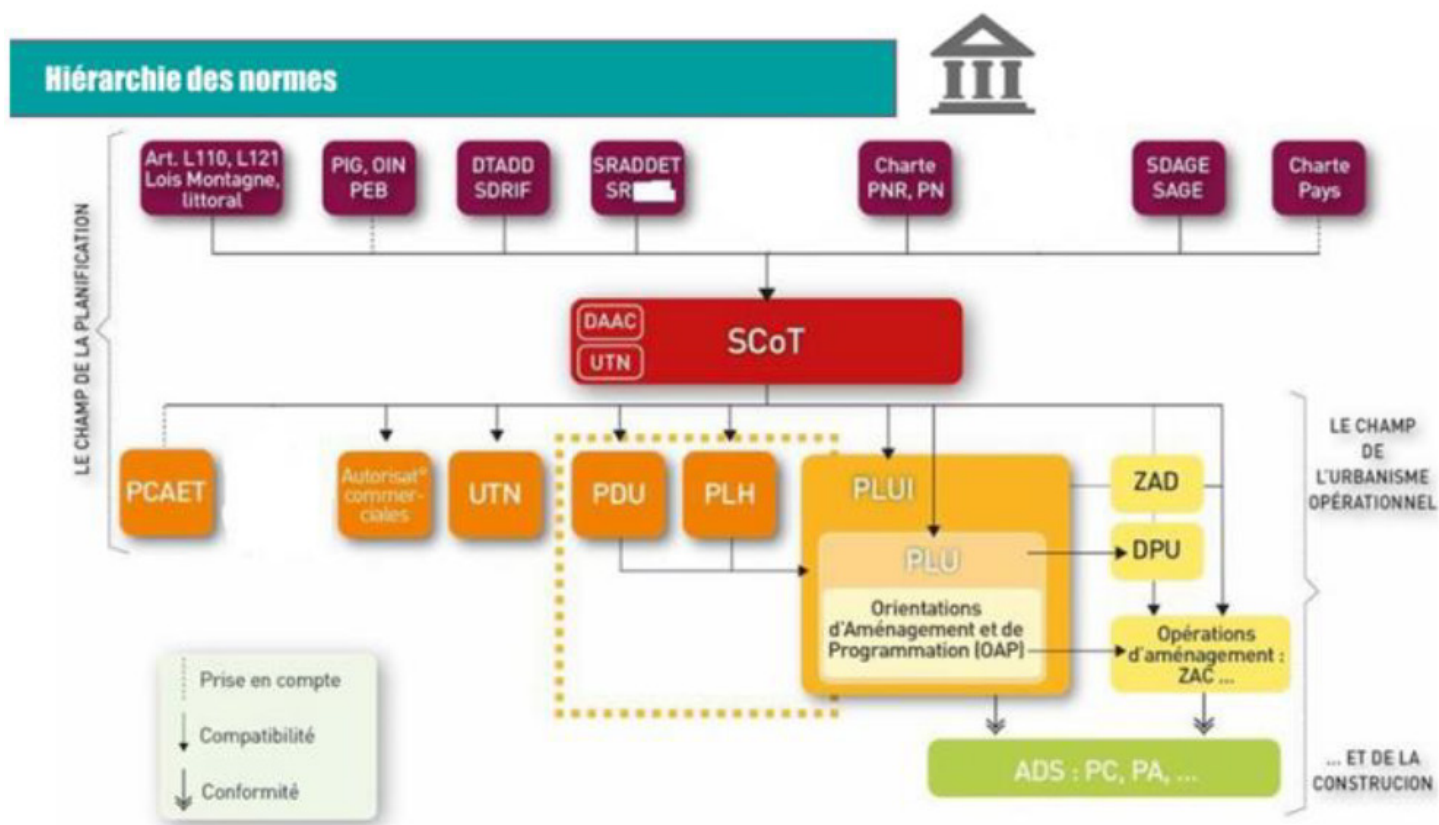
### 4.3. L'articulation du PLU avec d'autres plans, schémas, programmes

Voir le Rapport de présentation (chapitre 1, 2-Les documents supra-communaux)

Le PLU doit prendre en compte :

- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Portes Euréliennes d'Île-de-France, approuvé le 23 janvier 2020 par le Conseil communautaire des Portes Euréliennes d'Île-de-France.
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie, approuvé le 23 mars 2022.
- Le Schéma Régional, d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Centre-Val de Loire, approuvé le 4 février 2020 par le Préfet de région.

## Principes généraux







# 5.ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ENJEUX DU TERRITOIRE

### **Article R151-3**

Modifié par Décret n°2019-481 du 21 mai 2019 - art. 3

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

## **5.1. Le milieu physique**

### 5.1.1. LA CLIMATOLOGIE

### 5.1.2. LA QUALITÉ DE L'AIR

## **5.2. Les potentiels sur le territoire :**

### 5.2.1. LE POTENTIEL EN GÉOTHERMIE

### 5.2.2. LE POTENTIEL EN ÉOLIEN

### 5.2.3. LE POTENTIEL SOLAIRE

### 5.2.4. LE POTENTIEL EN BIOMASSE ET BOIS ÉNERGIE

## **5.3. Le relief et la géologie**

### 5.3.1. LA TOPOGRAPHIE

### 5.3.2. LA GÉOLOGIE ET L'HYDROGÉOLOGIE

### 5.3.3. L'HYDROGRAPHIE ET L'HYDROGÉOLOGIE

## **5.4. Le milieu naturel**

### 5.4.1. LES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES

### 5.4.2. LES ESPACES NATURELS PROTÉGÉS

### 5.4.3. LA DIRECTIVE PAYSAGÈRE DES VUES SUR LA CATHÉDRALE DE CHARTRES

### 5.4.4. LES ESPÈCES PROTÉGÉES

### 5.4.5. LA TRAME VERTE ET BLEUE

## **5.5. Les risques et les nuisances**

### 5.5.1. LES RISQUES NATURELS

### 5.5.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

### 5.5.3. LES NUISANCES



## 5.6. Priorisation des enjeux environnementaux

Le tableau suivant synthétise les enjeux environnementaux de la commune et les hiérarchisent en fonction de leur importance sur le territoire communal.

THÉMATIQUES	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
<b>ENVIRONNEMENT</b>	
CLIMATOLOGIE	Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire
GÉOLOGIE & HYDROGÉOLOGIE	Prendre en compte la perméabilité des sols très variable sur la commune
HYDROGRAPHIE	Viser le rétablissement d'un bon état écologique et chimique des eaux de surface (Neubourg/Iton/Plaine Saint André et nappe des calcaires tertiaires libre)
	Maintenir un bon état quantitatif des masses d'eaux souterraines
	Lutter contre la pollution des eaux souterraines
<b>ENVIRONNEMENT</b>	
MILIEUX NATURELS	Préserver le site inscrit de la vallée de l'Eure
	Protéger les coteaux boisés du val de l'Eure pour éviter des risques de ruissellement
	Préserver/restaurer les milieux humides et en eau (mares, vallée de l'Eure)
	Préserver les plateaux agricoles
LA TRAME VERTE ET BLEUE	Préserver voire renforcer les continuités écologiques et les éléments concrets (cours d'eau, fossés et leurs berges).
	Développer la biodiversité des milieux naturels de la commune
<b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>	
PAYSAGE	Préserver les cônes de vues remarquables sur la cathédrale
PATRIMOINE	Porter un soin à l'architecture dans le cadre des constructions neuves pour préserver la qualité architecturale du bâti ancien (toits à deux pentes de bauge et en silex, encadrements en briques...)
	Préserver les éléments remarquables au titre de l'architecture et de l'urbanisme
	Préserver les sites inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques (maisons)
	Préserver et valoriser les sites archéologiques de la commune (sites mégalithiques)
	Préserver et valoriser les sites archéologiques de la commune (sites mégalithiques)

Légende :

<b>Prioritaire</b>	<b>Important</b>	<b>Secondaire</b>
--------------------	------------------	-------------------

ENVIRONNEMENTAUX	ÉVALUATION DES ENJEUX
<b>ENVIRONNEMENT PHYSIQUE</b>	
Exposition à ses impacts	<b>Secondaire</b>
Qualité de l'air	<b>Important</b>
Qualité de surface (L'Eure) et des eaux souterraines (nappe de la craie altérée du Beauce et craie sénonienne de Beauce)	<b>Prioritaire</b>
Qualité des sols	<b>Important</b>
Qualité des paysages	<b>Important</b>
<b>ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE</b>	
Qualité des habitats	<b>Important</b>
Qualité des milieux (mares, prairies humides...)	<b>Prioritaire</b>
Qualité des milieux (mares, prairies humides...)	<b>Important</b>
Qualité des milieux (mares, prairies humides...)	<b>Secondaire</b>
Qualité des milieux (mares, prairies humides...)	<b>Prioritaire</b>
Qualité des milieux (mares, prairies humides...)	<b>Secondaire</b>
<b>PATRIMOINE</b>	
Qualité des milieux (mares, prairies humides...)	<b>Important</b>
Qualité des milieux (mares, prairies humides...)	<b>Important</b>
Qualité des milieux (mares, prairies humides...)	<b>Important</b>
Qualité des milieux (mares, prairies humides...)	<b>Secondaire</b>
Qualité des milieux (mares, prairies humides...)	<b>Secondaire</b>
Qualité des milieux (mares, prairies humides...)	<b>Secondaire</b>

THÉMATIQUES	ENJEUX ENVIR
GESTION DES RESSO	
LA RESSOURCE EN EAU	Maintenir une bonne qualité de l'eau potable
	Protéger les aires de captage
LES ÉNERGIES	Développer les énergies renouvelables selon le potentiel du territoire to
RISQUES ET	
RISQUES NATURELS	Prévenir les inondations et préserver les personnes et les équipements
	Réduire les obstacles à l'écoulement des eaux
	Préserver les personnes et les équipements des risques liés au retrait et
NUISANCES SONORES	Prendre en compte les nuisances sonores liées à la voie de chemin de fe
INFRASTRUCUTRES	
MOBILITÉS DOUCES	Développer des aménagements favorisant la mobilité douce entre le vill
CONSOMMAT	
CONSOMMATION D'ESPACE	Limiter la consommation foncière diffuse hors du centre-bourg et des ha
URBANISME	Travailler de manière plus qualitative les entrées de bourg



Légende :

Prioritaire	Important	Secondaire
-------------	-----------	------------

ENVIRONNEMENTAUX	ÉVALUATION DES ENJEUX
RESSOURCES NATURELLES	
	Important
	Prioritaire
en prenant en compte les enjeux environnementaux et paysagers	Important
NUISANCES	
des risques liés aux inondations	Prioritaire
	Important
de gonflement des argiles	Secondaire
sur Paris-Le Mans et à la route départementale RD906	Important
MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS	
du village et les hameaux	Important
PROTECTION D'ESPACE	
des hameaux.	Prioritaire
	Secondaire

6.SOLUTIONS DE  
SUBSTITUTION ENVISAGÉES  
ET JUSTIFICATION DES  
CHOIX



## 6.1. Présentation des différentes hypothèses étudiées

### 6.1.1. PRÉSENTATION DES 5 SCÉNARIOS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

5 scénarios de parti d'aménagement ont été étudiés. Ceux-ci s'inscrivent dans une démarche territoriale mais sont également confrontés aux principes retenus par le SCoT de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France, à savoir :

- Un taux de croissance moyen annuel (TCAM) entrevu à l'échelle communautaire de l'ordre de +0.5% an,
- Un volume de logements devant être produits à minima pour moitié (50%) au sein du tissu bâti actuel, et pour moitié (au maximum) dans des secteurs d'extension urbaine.

#### 6.1.1.1. Les invariants

Le futur Projet d'Aménagement et de Développement Durables fait état d'un certain nombre d'invariants. Par invariant, il est entendu l'acceptation par la collectivité d'objectifs à atteindre qui s'inscrivent, soit au-delà des limites de la commune, soit par la prise en compte d'éléments liés aux risques, au patrimoine...

En l'occurrence, en matière d'environnement, sont considérés comme invariants :

- La pérennité des continuités écologiques (les corridors arborés, les coteaux, la vallée de l'Eure),
- La protection des boisements,
- La conservation des milieux ouverts,
- La préservation de la ressource agricole.

En matière d'urbanisme, sont considérés comme invariants :

- La mutation du site de la Briqueterie.

À ce titre il est rappelé que dans les projections démographiques déclinées dans les scénarios, la capacité d'accueil à vocation résidentielle du site de la Briqueterie n'avait pas été prise en considération compte-tenu de l'absence d'éléments « tangibles ».

- L'intensification de l'urbanisation à proximité immédiate de la gare.

En matière de cadre de vie, sont considérés comme invariants :

- Le rôle des équipements publics existants,
- L'extension du cimetière,
- Le développement de la commune en fonction de la capacité de traitement de la STEP,
- La volonté de faire évoluer les périmètres de protection des Monuments Historiques. À ce titre il conviendra de solliciter les services de l'UDAP28 et d'établir une délibération en ce sens (commune ou CCPEIdF). Ainsi cette procédure pourra être menée parallèlement à la procédure de révision du PLU (enquête publique conjointe),
- La prise en compte de certaines contraintes : projet de Directive paysagère, PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondations) et Bruit (notamment SNCF).

### 6.1.1.2. Les scénarios

#### Scénario 1 :

Ce parti d'aménagement se veut le plus maximaliste dans ses dimensions résidentielles et économiques. Outre les invariants, il est attendu :

- L'inscription en zone urbaine des enveloppes bâties dument constituées (village, hameaux de Grogneul et de Changé),
- Le comblement de tous les espaces en creux identifiés au plan,
- L'urbanisation de zones d'extension (zones 1AU) sur le secteur de Dionval (ex-zone NI et ex-zone 2AU).

Ce scénario met en avant l'incompatibilité du parti d'aménagement avec les objectifs du SCoT. En effet, ce scénario tendrait à un TCAM de l'ordre de 0.97% (avec la prise en compte des besoins liés au desserrement des ménages) et une répartition spatiale du volume de logements à produire assez déséquilibrée (36% dans l'enveloppe bâtie, 64% en extension urbaine).

#### Scénario 2 :

Ce scénario promeut le développement urbain sur le village de Saint-Piat. Ainsi il est attendu :

- Le déclassement de la zone urbaine des hameaux de Changé et de Grogneul, où aucune nouvelle construction à vocation d'habitation ne pourra être entrevue. Les extensions et annexes des constructions existantes demeureront possibles ; l'idée force étant de préserver les caractéristiques architecturales et l'organisation urbaine de ces hameaux,
- La redéfinition de l'enveloppe urbaine du village. Ainsi, les appendices bâtis (impasse François Lefèvre et l'avenue de la Gare à l'Est de la voie de chemin de fer) sont considérés comme des écarts bâtis à la capacité d'accueil nulle,
- Le comblement de tous les autres espaces en creux identifiés au plan,
- L'urbanisation de zones d'extension (zones 1AU) sur le secteur de Dionval (ex-zone NI et ex-zone 2AU).

Ce parti d'aménagement, en occultant la capacité d'accueil du hameau de Changé, permet de tendre à une croissance plus acceptable mais renforce le déséquilibre entre le volume de constructions possible dans l'enveloppe bâtie et celui attendu sur les zones d'extension urbaine.

Ainsi, la croissance théorique attendue serait de l'ordre de +0.79%/an, donc au-delà des objectifs fixés par le SCoT, et une répartition du volume de logements à produire très déséquilibrée (27%/73%).

#### Scénario 3

Ce scénario vise à recentrer le développement de la commune autour des éléments structurants du village, à savoir la gare et les équipements publics du centre-bourg. En conséquence, il est entrevu :

- Le comblement des espaces en creux identifiés au plan et localisés à moins de 15 minutes à pied de la gare. Cette mention est une disposition retenue par le SCoT,
- La mutation du site à l'arrière de la place Marcel Binet à des fins résidentielles (une quinzaine de logements « de ville »). L'idée force étant d'imaginer à moyen/long terme la formalisation d'un coeur de village structuré à partir de ce site et en complément du projet dévolu sur la Briqueterie. Ce principe de mutation s'inscrit pleinement dans les objectifs de politiques urbaines du moment. Cependant, il est rappelé que la collectivité de Saint-Piat ne pourrait à elle seule « porter » ce projet et qu'une assistance technique (pour la définition de la faisabilité) s'avérera nécessaire,
- La mobilisation du secteur en limite de la commune de Mévoisins (ex-zone 1AUe) à des fins résidentielles (8 logements sur 4000 m<sup>2</sup>)
- Le déclassement des autres espaces en creux au profit de zones de jardins ne pouvant, de fait, faire l'objet d'une urbanisation à vocation résidentielle,
- Le déclassement de la zone urbaine des hameaux de Changé et de Grogneul (voir scénario 2),
- L'abandon de la zone 2AU de Dionval,
- La mobilisation de tout ou partie de la zone NI de Dionval pour l'aménagement d'un équipement public (sportif).

Le TCAM résultant ce parti d'aménagement s'inscrit bien en deçà du TCAM autorisé par le SCoT (0.19%/an). Cependant, il est rappelé que le volume de logements produits par la mutation du site de la Briqueterie

permettrait d'atteindre le TCAM du SCoT.

Par ailleurs, ce même scénario, comme dit précédemment, s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain et d'optimisation foncière dans un souci de limitation de la consommation d'espace.

#### **Scénario 4 :**

Ce scénario s'inscrit dans les principes d'aménagement établis dans le précédent PLU. Il est alors attendu :

- Le maintien en zone urbaine des hameaux,
- Le comblement de tous les espaces en creux identifiés au plan,
- L'abandon de la zone 2AU,
- L'urbanisation de la zone d'extension sur le secteur de Dionval actuellement inscrite en zone NI dans le PLU.

Ce scénario s'inscrit dans un équilibre en matière de répartition de logements entre l'enveloppe urbaine et un secteur d'extension urbaine (répartition 52%/48%). La croissance attendue serait de l'ordre de + 0.57%/an, croissance théorique compatible avec les prescriptions du SCoT.

#### **Scénario 5 :**

Ce parti d'aménagement reprend les dispositions du scénario 4, à la différence que l'unique zone d'extension attendue se traduit par la mobilisation du foncier d'une partie de la zone 1Aux au Sud du projet de la Briqueterie sur une surface d'environ 1 hectare laissant entrevoir la production d'une vingtaine de logements.

Un tel scénario permettrait d'accompagner le projet de la Briqueterie et de formaliser un projet urbain à proximité de la gare sans gager la ressource agricole. De la sorte, la croissance théorique attendue serait de l'ordre de +0.47%/an avec une répartition du volume de logements équilibrée (57%/43%).

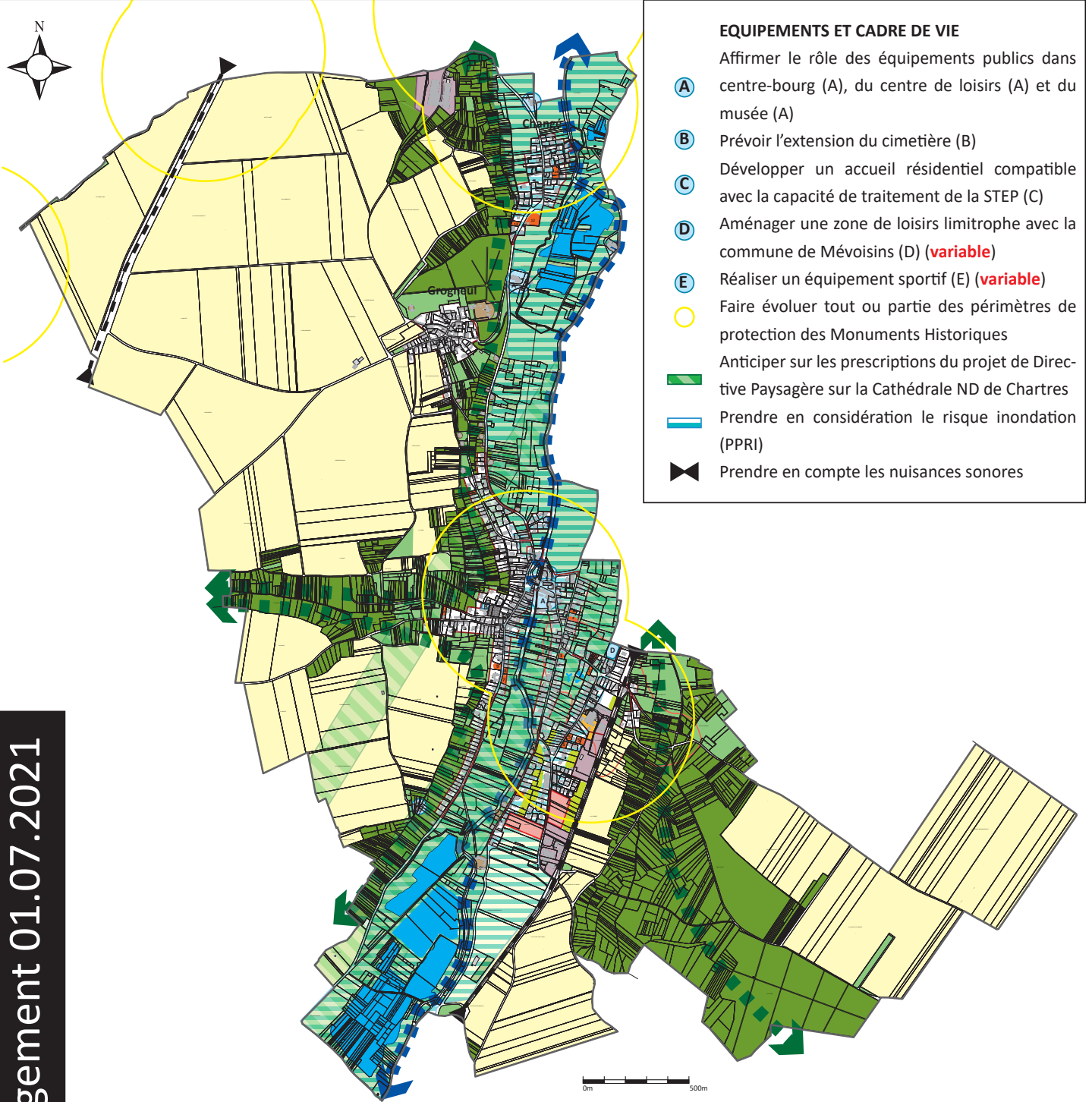
Néanmoins, le foncier de l'actuelle zone 1Aux de Dionval est difficilement mobilisable, notamment en raison des coûts de dépollution du site.

À la lecture de ces différents scénarios, la collectivité a affiché sa préférence pour un scénario au « fil de l'eau », comme le scénario 4.

Ce scénario de synthèse a par la suite fait l'objet de nombreuses modifications au cours des échanges entre élus, communauté de communes et bureau d'études.

### 6.1.1.3. Évolution du scénario «au fil de l'eau» choisi par les élus

#### Version 1 du scénario



#### EQUIPEMENTS ET CADRE DE VIE

Affirmer le rôle des équipements publics dans centre-bourg (A), du centre de loisirs (A) et du musée (A)

- (A)** Affirmer le rôle des équipements publics dans centre-bourg (A), du centre de loisirs (A) et du musée (A)
- (B)** Prévoir l'extension du cimetière (B)
- (C)** Développer un accueil résidentiel compatible avec la capacité de traitement de la STEP (C)
- (D)** Aménager une zone de loisirs limitrophe avec la commune de Mévoisins (D) (**variable**)
- (E)** Réaliser un équipement sportif (E) (**variable**)
- (O)** Faire évoluer tout ou partie des périmètres de protection des Monuments Historiques
- (G)** Anticiper sur les prescriptions du projet de Directive Paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres
- (P)** Prendre en considération le risque inondation (PPRI)
- (S)** Prendre en compte les nuisances sonores

Scénarios d'aménagement 01.07.2021

#### ENVIRONNEMENT

Assurer la pérennité des continuités écologiques

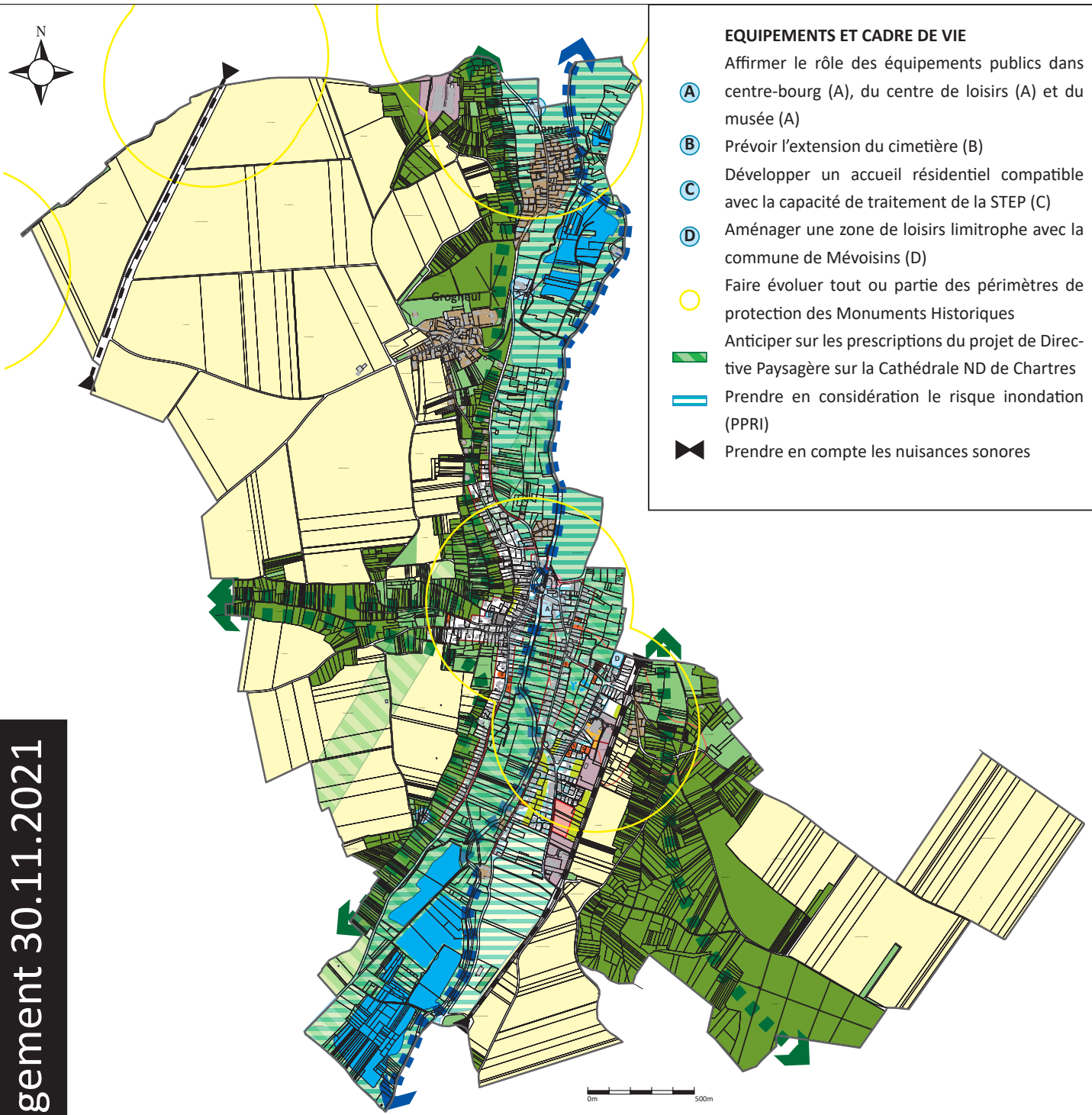
- (C)** Des corridors arborés
- (C)** Des coteaux
- (C)** De la vallée de l'Eure
- (G)** Protéger les boisements
- (G)** Préserver les milieux ouverts
- (O)** Déclasser des fonds de jardins de la zone urbaine (**variable**)

#### ECONOMIE

- (I)** Conforter l'activité artisanale et industrielle en place et prévoir des secteurs d'extension (**variable**)
- (A)** Préserver la ressource agricole

#### URBANISME

- (B)** Définir les limites de l'enveloppe bâtie (**variable**)
- (C)** Considérer les constructions en secteur naturel comme des écarts bâtis (**variable**)
- (C)** Promouvoir la mutation de la Briqueterrie vers une école de l'autonomie (mixité urbaine et fonctionnelle : école, hébergement, logements, musée)
- (O)** Intensifier l'urbanisation à proximité immédiate de la gare
- (R)** Asseoir les conditions nécessaires pour une nouvelle offre résidentielle (future zone AU) (**variable**)



**EQUIPEMENTS ET CADRE DE VIE**

- Affirmer le rôle des équipements publics dans centre-bourg (A), du centre de loisirs (A) et du musée (A)
- (A) Prévoir l'extension du cimetière (B)
- (C) Développer un accueil résidentiel compatible avec la capacité de traitement de la STEP (C)
- (D) Aménager une zone de loisirs limitrophe avec la commune de Mévoisins (D)
- Faire évoluer tout ou partie des périmètres de protection des Monuments Historiques
- Anticiper sur les prescriptions du projet de Directive Paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres
- Prendre en considération le risque inondation (PPRI)
- ⚡ Prendre en compte les nuisances sonores

Pré projet d'aménagement 30.11.2021

**ENVIRONNEMENT**

Assurer la pérennité des continuités écologiques

- ↔ Des corridors arborés
- ↔ Des coteaux
- ↔ De la vallée de l'Eure
- Protéger les boisements
- Préserver les milieux ouverts
- Déclasser des fonds de jardins de la zone urbaine

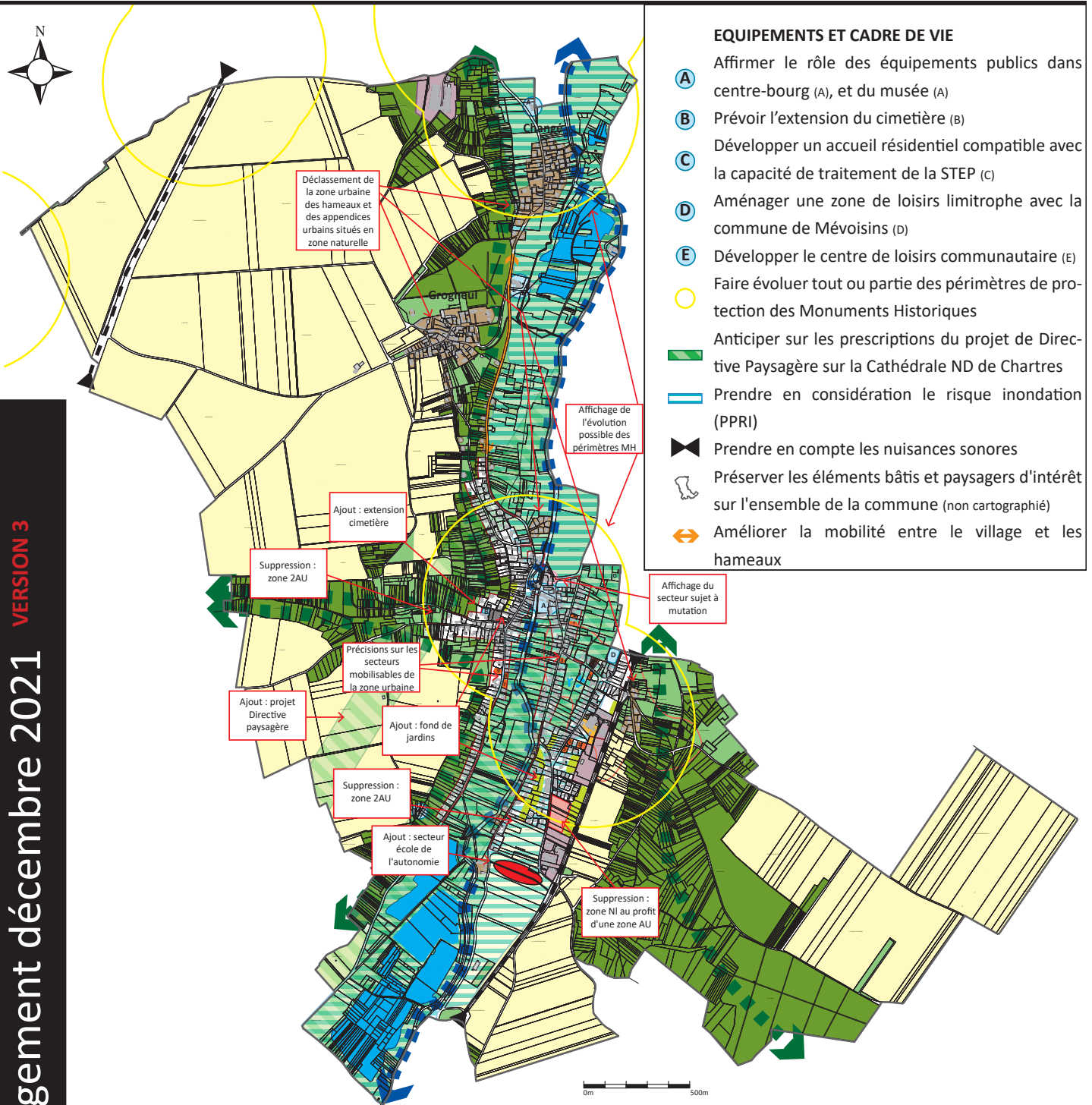
**ECONOMIE**

- Conforter l'activité artisanale et industrielle en place et prévoir des secteurs d'extension
- Préserver la ressource agricole

**URBANISME**

- Définir les limites de l'enveloppe bâtie
- Considérer les hameaux et écarts bâtis comme des secteurs non dévolus au développement urbain
- Promouvoir la mutation de la Briqueterrie vers une école de l'autonomie (mixité urbaine et fonctionnelle : école, hébergement, logements, musée)
- Intensifier l'urbanisation à proximité immédiate de la gare
- Asseoir les conditions nécessaires pour une nouvelle offre résidentielle (future zone AU)
- Engager la mutation du secteur sis à l'arrière de la place Marcel Binet à des fins résidentielles





**EQUIPEMENTS ET CADRE DE VIE**

- (A) Affirmer le rôle des équipements publics dans centre-bourg (A), et du musée (A)
- (B) Prévoir l'extension du cimetière (B)
- (C) Développer un accueil résidentiel compatible avec la capacité de traitement de la STEP (C)
- (D) Aménager une zone de loisirs limitrophe avec la commune de Mévoisis (D)
- (E) Développer le centre de loisirs communautaire (E)
- Faire évoluer tout ou partie des périmètres de protection des Monuments Historiques
- Anticiper sur les prescriptions du projet de Directive Paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres
- Prendre en considération le risque inondation (PPRI)
- ⚡ Prendre en compte les nuisances sonores
- 🏠 Préserver les éléments bâtis et paysagers d'intérêt sur l'ensemble de la commune (non cartographié)
- ↔ Améliorer la mobilité entre le village et les hameaux

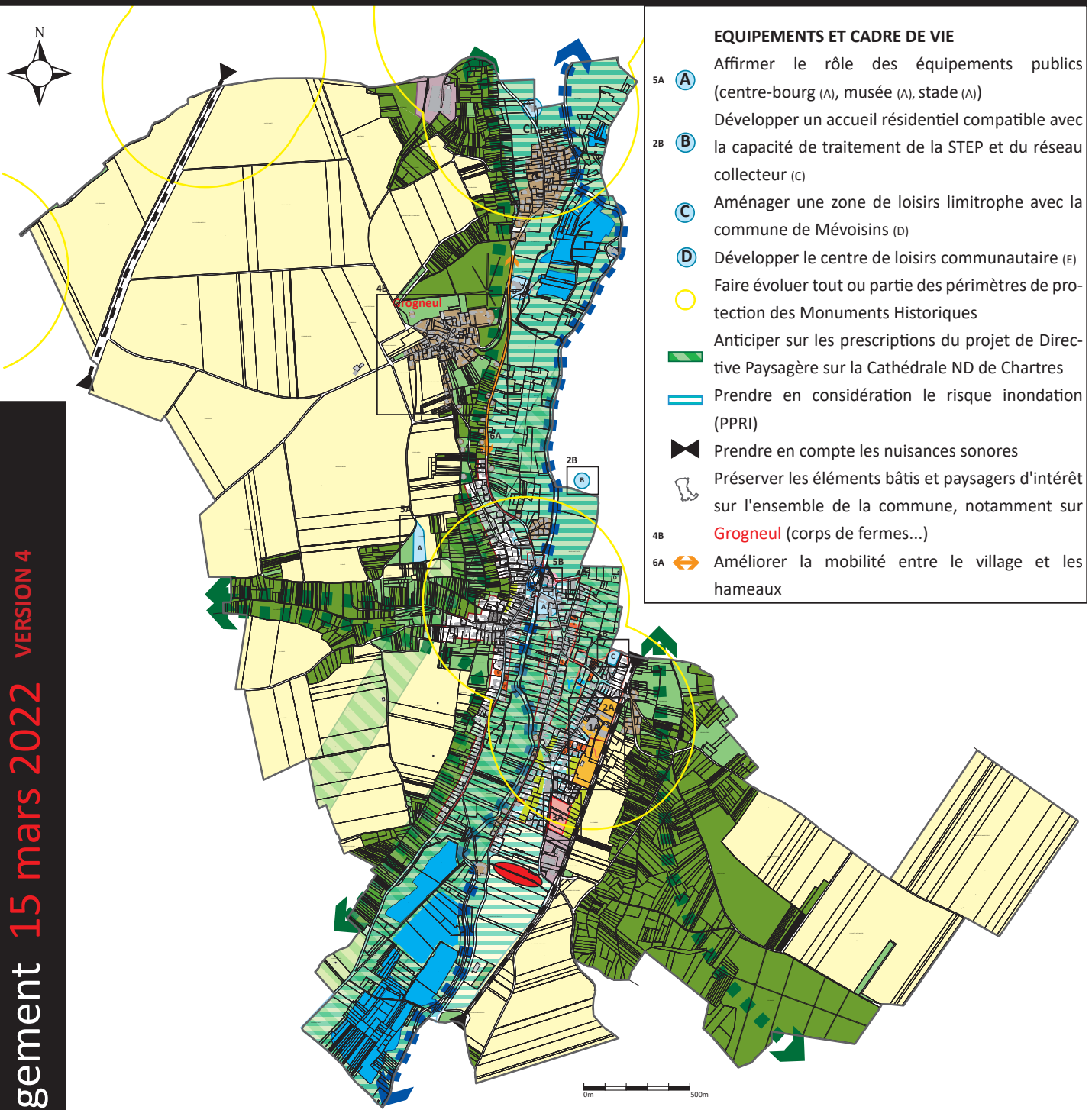
Pré projet d'aménagement décembre 2021 **VERSION 3**

**ENVIRONNEMENT**

- Assurer la pérennité des continuités écologiques
    - ➡ Des corridors arborés
    - ➡ Des coteaux
    - ➡ De la vallée de l'Eure
  - Protéger les boisements
  - Préserver les milieux ouverts
  - Déclasser des fonds de jardins de la zone urbaine
- ECONOMIE**
- Inscrire la mutation de la Briquetterie dans un aménagement global et en lien avec la zone d'activités
  - Conforter l'activité artisanale et industrielle en place et prévoir des secteurs d'extension
  - Préserver la ressource agricole

**URBANISME**

- Définir les limites de l'enveloppe bâtie
- Considérer les hameaux et écarts bâtis comme des secteurs non dévolus au développement urbain
- Accueillir l'école de l'autonomie (école, hébergement, logements...)
- Intensifier l'urbanisation à proximité immédiate de la gare
- Asseoir les conditions nécessaires pour une nouvelle offre résidentielle (future zone AU)
- Engager la mutation du secteur sis à l'arrière de la place Marcel Binet à des fins résidentielles
- Optimiser l'occupation des espaces en creux pour éviter toute forme d'étalement des secteurs bâtis



**EQUIPEMENTS ET CADRE DE VIE**

- 5A **(A)** Affirmer le rôle des équipements publics (centre-bourg (A), musée (A), stade (A))
- 2B **(B)** Développer un accueil résidentiel compatible avec la capacité de traitement de la STEP et du réseau collecteur (C)
- (C)** Aménager une zone de loisirs limitrophe avec la commune de Mévoisis (D)
- (D)** Développer le centre de loisirs communautaire (E)
- (E)** Faire évoluer tout ou partie des périmètres de protection des Monuments Historiques
- Anticiper sur les prescriptions du projet de Directive Paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres
- Prendre en considération le risque inondation (PPRI)
- Prendre en compte les nuisances sonores
- Préserver les éléments bâtis et paysagers d'intérêt sur l'ensemble de la commune, notamment sur **Grogneul** (corps de fermes...)
- 4B
- 6A **(A)** Améliorer la mobilité entre le village et les hameaux

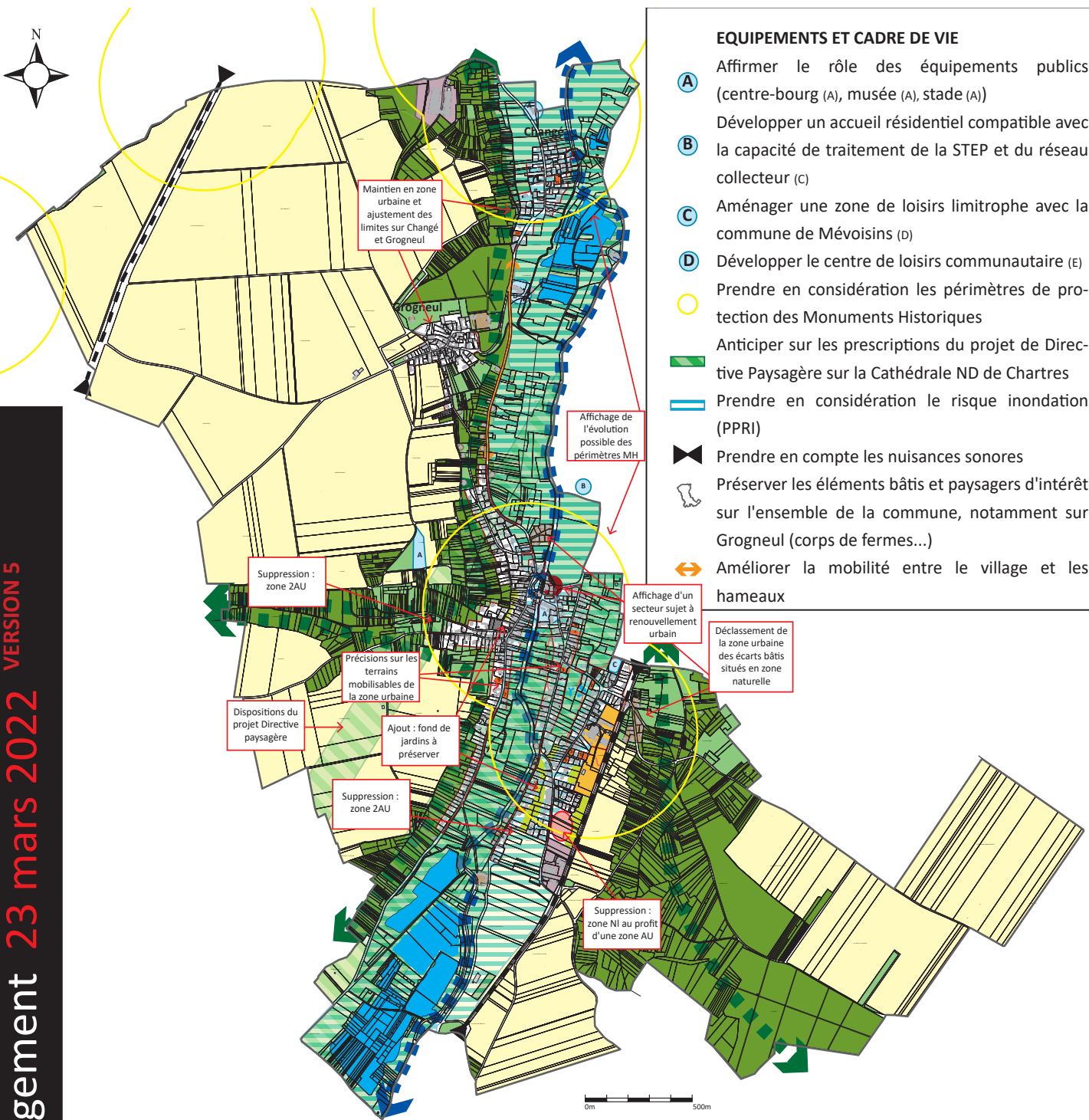
Pré projet d'aménagement 15 mars 2022 VERSION 4

**ENVIRONNEMENT**

- Assurer la pérennité des continuités écologiques
  - Des corridors arborés
  - Des coteaux
  - De la vallée de l'Eure
- Protéger les boisements
- Préserver les milieux ouverts
- Déclasser des fonds de jardins de la zone urbaine
- ECONOMIE**
- 1A Inscrire la mutation de la Briquèterie dans une dimension de mixité urbaine
- 2A Conforter et dynamiser l'activité artisanale et industrielle
- Préserver la ressource agricole

**URBANISME**

- Définir les limites de l'enveloppe bâtie
- 8B Considérer les hameaux et écarts bâtis comme des secteurs non dévolus au développement urbain
- Accueillir l'école de l'autonomie (école, hébergement, logements...)
- 9B Intensifier l'urbanisation à proximité immédiate de la gare
- 3A Asseoir les conditions nécessaires pour une nouvelle offre résidentielle (future zone AU)
- 5B Engager la mutation du secteur sis à l'arrière de la place Marcel Binet à des fins résidentielles
- Optimiser l'occupation des espaces en creux pour éviter toute forme d'étalement des secteurs bâtis



**EQUIPEMENTS ET CADRE DE VIE**

- (A)** Affirmer le rôle des équipements publics (centre-bourg (A), musée (A), stade (A))
- (B)** Développer un accueil résidentiel compatible avec la capacité de traitement de la STEP et du réseau collecteur (C)
- (C)** Aménager une zone de loisirs limitrophe avec la commune de Mévoisis (D)
- (D)** Développer le centre de loisirs communautaire (E)
- (E)** Prendre en considération les périmètres de protection des Monuments Historiques
- (F)** Anticiper sur les prescriptions du projet de Directive Paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres
- (G)** Prendre en considération le risque inondation (PPRI)
- (H)** Prendre en compte les nuisances sonores
- (I)** Préserver les éléments bâtis et paysagers d'intérêt sur l'ensemble de la commune, notamment sur Grogneul (corps de fermes...)
- (J)** Améliorer la mobilité entre le village et les hameaux

**ENVIRONNEMENT**

Assurer la pérennité des continuités écologiques

- Des corridors arborés
- Des coteaux
- De la vallée de l'Eure
- Protéger les boisements
- Préserver les milieux ouverts
- Déclasser des fonds de jardins de la zone urbaine

**ECONOMIE**

- Inscrire la mutation de la Briqueterie dans une dimension de mixité urbaine
- Conforter et dynamiser l'activité artisanale et industrielle
- Préserver la ressource agricole

**URBANISME**

- Définir les limites de l'enveloppe bâtie
- Considérer les écarts bâtis comme des secteurs non dévolus au développement urbain
- Intensifier l'urbanisation à proximité immédiate de la gare
- Asseoir les conditions nécessaires pour une nouvelle offre résidentielle (future zone AU)
- Engager la mutation du secteur sis à l'arrière de la place Marcel Binet à des fins résidentielles
- Optimiser l'occupation des espaces en creux pour éviter toute forme d'étalement des secteurs bâtis

## 6.1.2. LES POINTS QUI ONT FAIT DÉBAT

- **Le classement ou non des hameaux de Changé et de Grogneul en zone urbaine:**

**Points de désaccord :** Les choix d'urbanisation opérés sur le village (notamment l'avènement de la future zone d'extension urbaine «Dionval 2») se font au détriment des hameaux qui seront déclassés de la zone urbaine.

**Choix final :** Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il est admis que les hameaux de Grogneul et de Changé conservent leur potentiel d'accueil en partie intérieure de leur surface agglomérée et ainsi comme le village, portent des possibilités de densification. Cette lecture ne remet pas en cause l'interdiction de tout développement de ces hameaux vers l'extérieur des parties agglomérées, dorénavant proscrite dans les dispositions du SCOT.

- **Faire évoluer l'urbanisation de la zone NI donnant sur la rue Jean Moulin au profit d'une zone 1AU à vocation résidentielle.**

Cette évolution vise la création de l'opération d'extension urbaine, dite «Dionval 2»

**Points de désaccord :** Les difficultés rencontrées lors de l'aménagement du lotissement de Dionval en matière d'assainissement. Le réseau actuel (notamment le poste de relevage au carrefour des rues de Dionval et Jean Moulin) n'a pas été prévu pour accueillir une telle opération.

**Choix final :** La municipalité a fait évoluer ses choix, en abandonnant toute forme d'extension urbaine (zone 1AU) au profit d'un parti d'aménagement guidé vers une logique d'optimisation foncière (espaces en creux) et de renouvellement urbain. Les terrains alloués initialement à l'extension urbaine (zone à urbaniser) dite de « Dionval 2 » sont abandonnés. Une partie est maintenue en zone urbaine destinée à accueillir des équipements publics (Ue).

- **Modifier la dimension programmatique de la zone 1AU accessible depuis l'impasse des Marais et la rue de Dionval :**

La programmation antérieure prévoyait l'aménagement de 8 lots, le nombre a été réduit à 4 lots à bâtir.

**Points de désaccord :** La réduction à 4 lots propulse les parcelles à près de 1500 m<sup>2</sup> chacune, en totale incohérence avec le principe même d'intensification de l'urbanisation à proximité de la gare et une incohérence des prix de commercialisation au regard de la proximité des voies SNCF.

Avec 4 lots, la rue envisagée avec le projet à 8 lots, donnant directement sur la rue de Dionval, disparaîtrait et ce nouveau lotissement deviendrait accessible uniquement en entrée et sortie par l'impasse du Marais avec des difficultés pour faire demi-tour, des problèmes de sécurité en cas d'intervention d'urgence (incendie par exemple) et des problèmes de desserte pour l'enlèvement des ordures ménagères.

**Choix final :** Le projet du secteur de la Briqueterie a évolué en parallèle des différents échanges entre les élus. Le secteur de l'impasse des Marais est aujourd'hui inclus dans le projet de mutation de la Briqueterie et ne fait plus l'objet d'une programmation et d'une OAP distincte. Il n'est donc plus question de 4 ou 8 lots à construire. Dans son programme, l'aménageur prévoit sur ce terrain la réalisation de 20 logements en pavillons pour personnes autonomes.

### 6.1.3. LES DIFFÉRENTS SCÉNARIOS ENVISAGÉS POUR LA REQUALIFICATION DE LA BRIQUETERIE

La mutation du site de la Briquèterie est un des enjeux majeurs dans le cadre de cette révision du PLU. La municipalité a conscience que son urbanisation représente un potentiel d'accueil résidentiel important et a abandonné l'idée de toute autre extension urbaine.

#### 6.1.3.1. Un pôle de santé (école de l'autonomie)

La municipalité envisageait d'y faire un pôle de santé (école de l'autonomie) ainsi que des équipements (musée de la briqueterie, équipements en relation avec la Cosmetic Valley...). L'idée force était d'y conjuguer hébergement, logements et activités autour d'un site monumental (monument historique assujéti à la servitude d'utilité publique AC1).

Le programme de rénovation devait comprendre:

- au rez-de-chaussée du bâti existant, un musée du parfum (Cosmetic Valley)
- au 1er étage du bâti existant, un accueil pôle de santé – école de l'autonomie (autiste et personnes valides).

Sur le terrain adjacent, le programme prévoyait 40 lits pour autiste (voir les plans suivants).

Ce projet a été abandonné du fait de son coût.

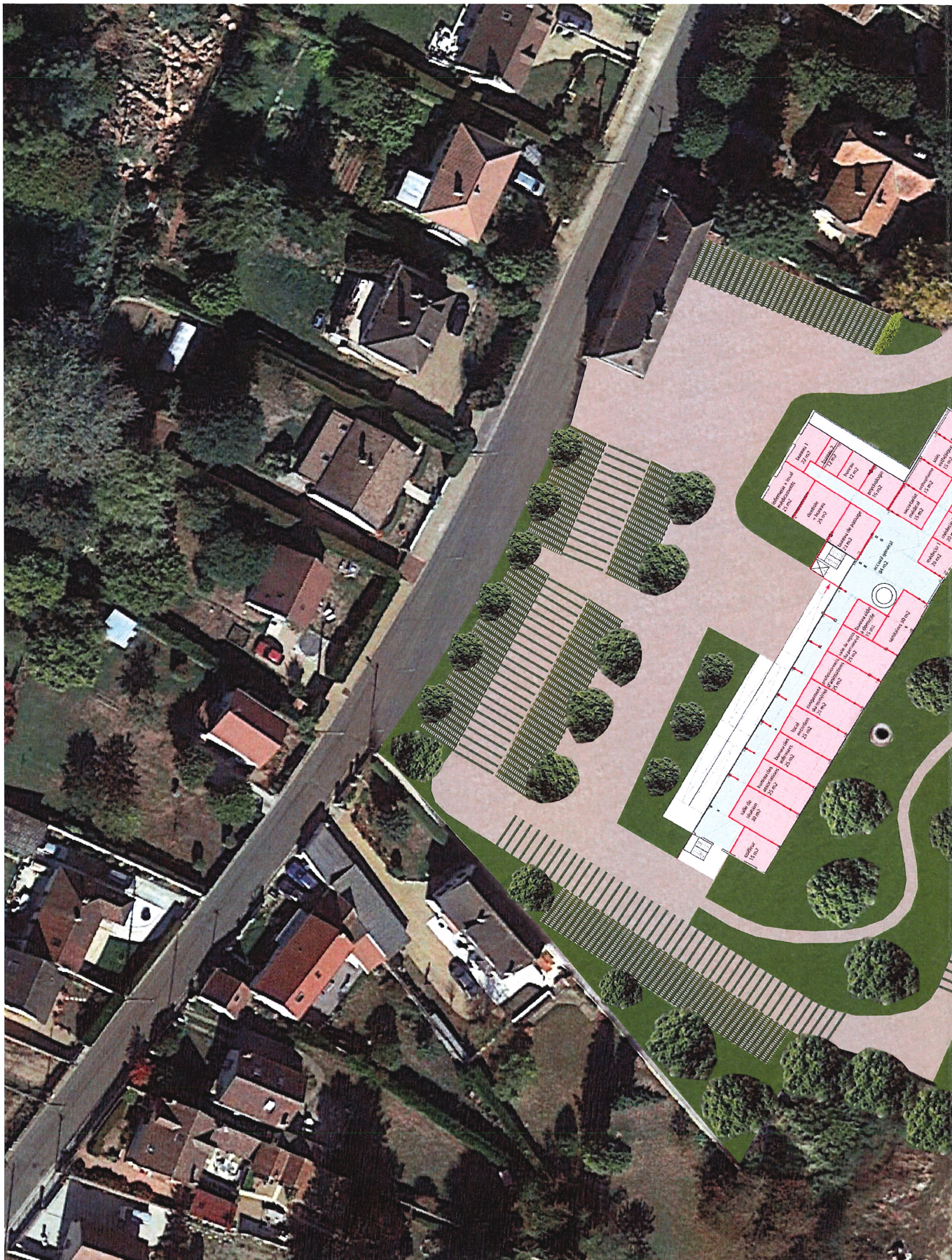


**CAUE 28** — MAIRIE DE SAINT-PIAT— Aménagement de la briquetterie de Saint-piat  
RÉFÉRENT: ANTOINE KAARS SIJPESTEIJN (chargé d'étude) — DATE: 08/12/2020



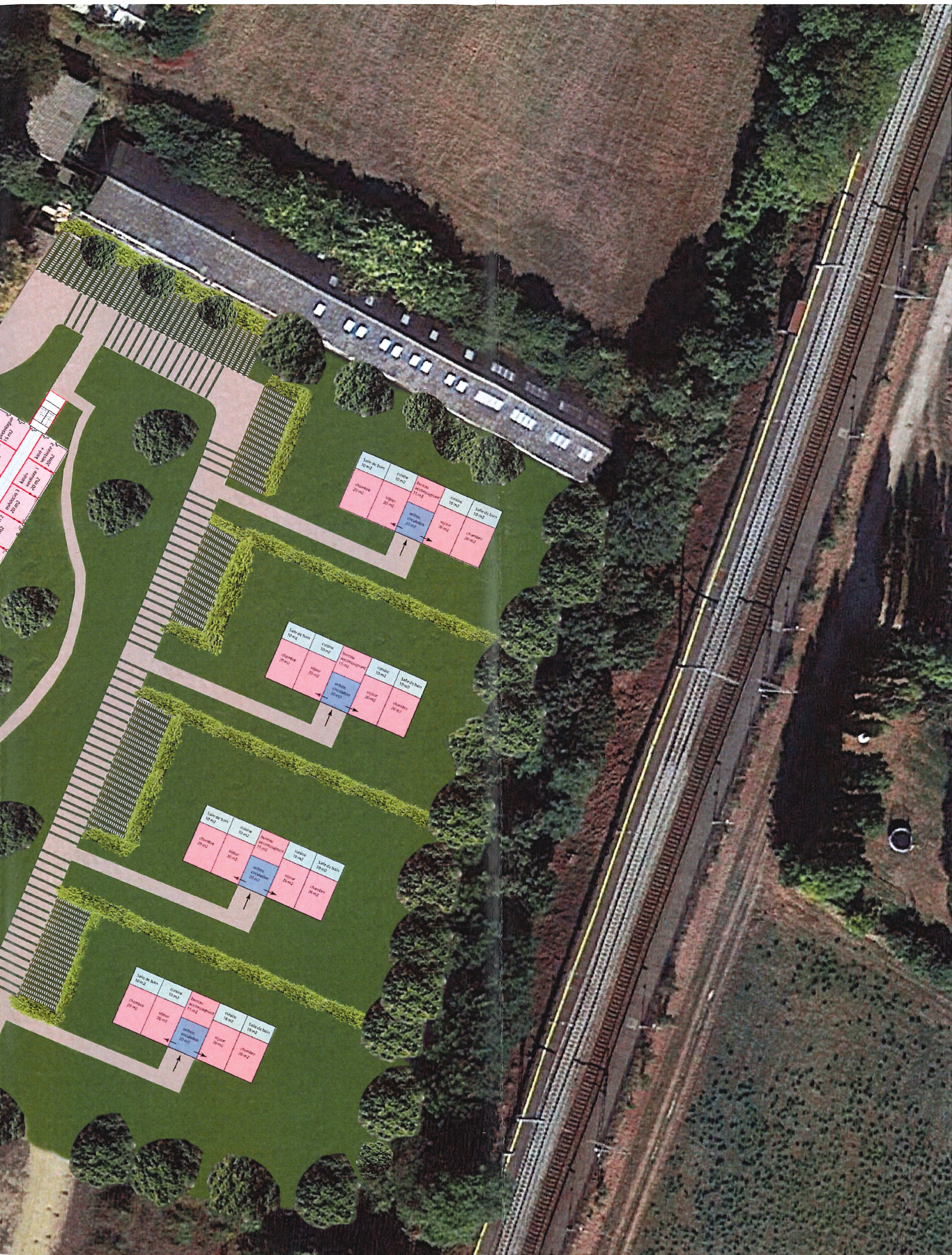
PLAN MASSE ÉTAT ACTUEL

20M



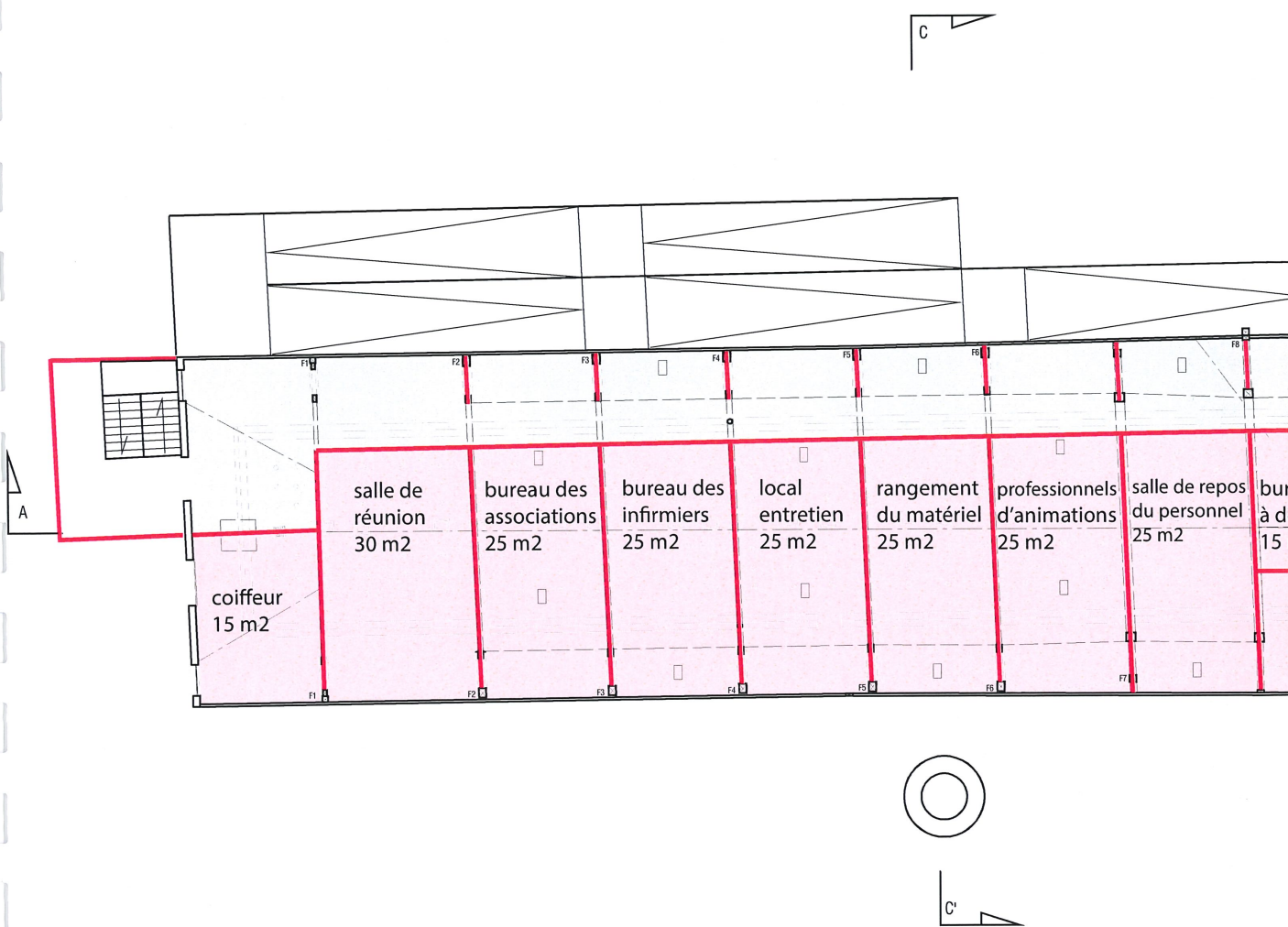
**CAUE 28** — MAIRIE DE SAINT-PIAT — Aménagement de la briquetterie de Saint-piat  
RÉFÉRENT: ANTOINE KAARS SIJPESTEIJN (chargé d'étude) — DATE: 08/12/2020





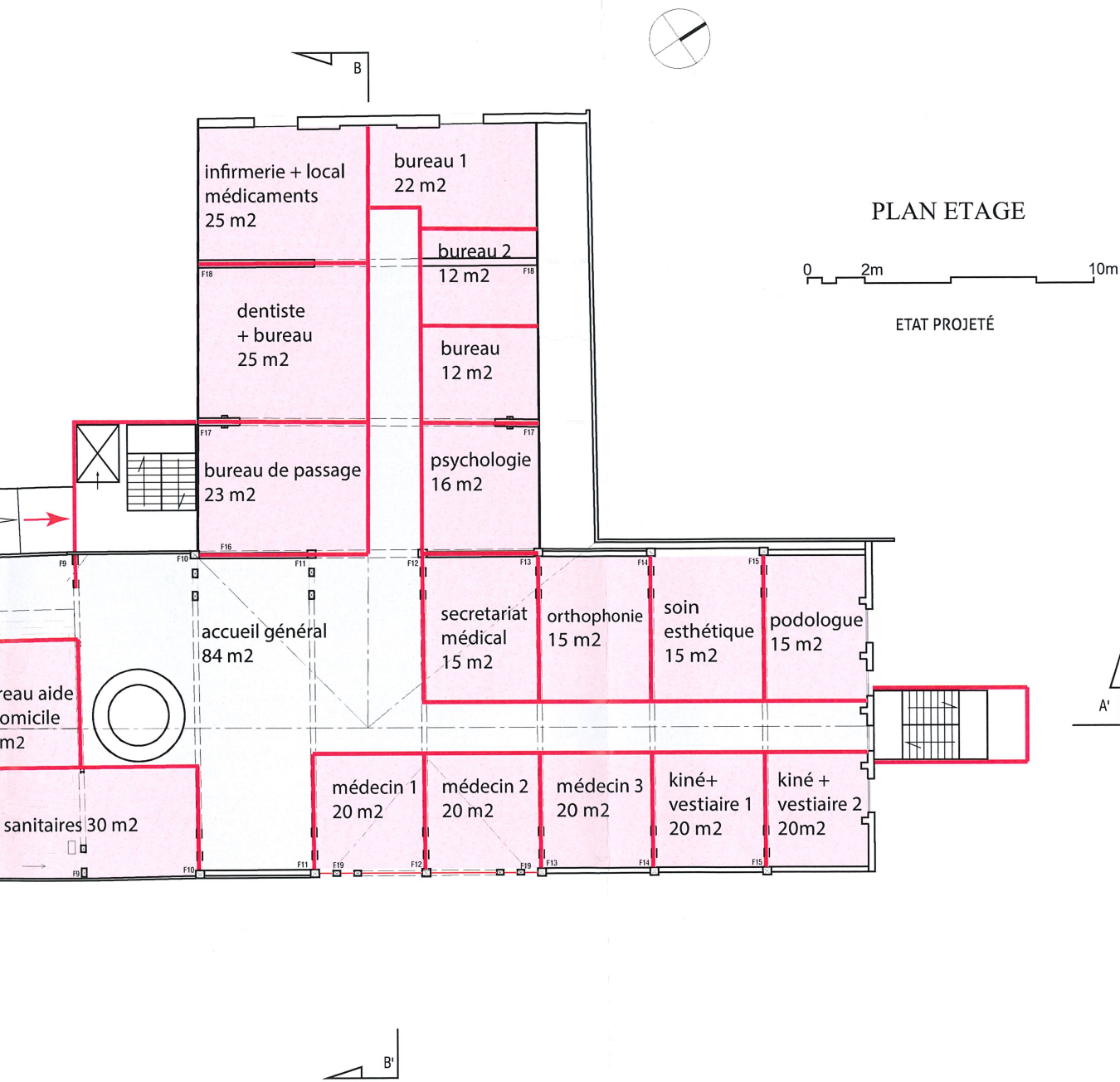
PLAN MASSE ÉTAT PROJETÉ

20M



Maîtrise d'ouvrage :	Etude capacitaire pour l'aménagement de la briquetterie de Saint Piat	ind : 00
Mairie de Saint-Piat	PROPOSITION D'AMENAGEMENT	1/200e en A

**CAUE 28** — MAIRIE DE SAINT-PIAT— Aménagement de la briquetterie de Saint-piat  
 RÉFÉRENT: ANTOINE KAARS SIJPESTEIJN (chargé d'étude) — DATE: 08/12/2020



08/12/2020

A3

### 6.1.3.2. Opération d'ensemble conjuguant mixité sociale et mixité fonctionnelle

Ce second projet est proposé par un aménageur et porterait sur les terrains situés entre l'impasse des Marais et de la rue Jean Moulin, d'une superficie totale d'environ 3,5 hectares. Ce secteur se voit constitué sur sa partie nord et sud de surfaces pour l'essentiel en friches.



Le projet porte sur le développement d'un ensemble conjuguant mixité sociale et fonctionnelle. En proposant :

- des logements locatifs / en accession à la propriété
- des logements individuels / semi-collectifs / collectifs
- des logements destinés aux personnes âgées / aux jeunes / aux familles
- une résidence intergénérationnelle
- des équipements / services publics (salle des fêtes...)



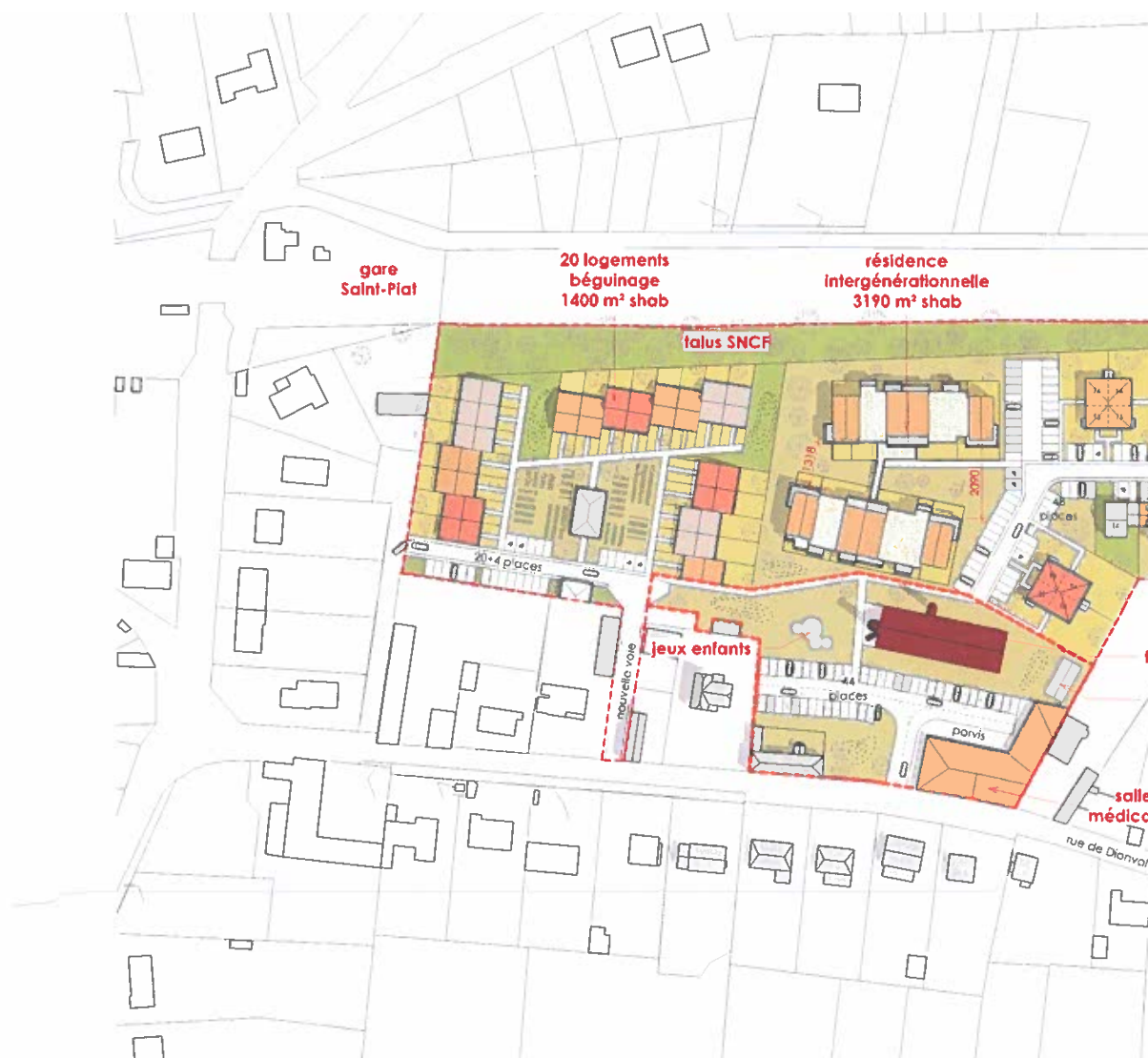
Plusieurs scénarios du projet ont été proposés :





## Le scénario retenu

En fonction d'un programme important et particulièrement conséquent pour une commune du profil de Saint-Piat (environ 80/100 logements dont résidence senior et résidence multigénérationnelle étudiant/senior), l'ouverture à l'urbanisation serait conditionnée par la mise en oeuvre de plusieurs phases opérationnelles :





**Phase 1 :**

Construction d'une vingtaine de logements locatifs sous forme de pavillons en bégainage pour personnes âgées autonomes.

**Phase 2 :**

Construction d'une résidence multigénérationnelle (étudiant/sénior)  
Construction d'une quarantaine de logements semi-collectifs et collectifs (avec logements sociaux)

**Phase 3 :**

Construction d'une trentaine de maisons individuelles en accession à la propriété

**Phase 4 :** secteur Briquèterie avec accès rue de Dionval

Conservation et restauration du four et deux cheminées de la Briquèterie  
Construction d'une salle des fêtes d'une surface de plancher de 350 m<sup>2</sup>





## SURFACES HABITABLE PAR PROGRAMME

<b>Maisons individuelles : 30 lots</b>		<b>programme</b>	<b>nombres</b>	<b>surfaces</b>
T4 compact	88 m <sup>2</sup>	50 %	14	1232 m <sup>2</sup>
T4 standard	94 m <sup>2</sup>	25 %	7	658 m <sup>2</sup>
T5 standard	111 m <sup>2</sup>	15 %	6	666 m <sup>2</sup>
T5+	140 m <sup>2</sup>	10 %	3	420 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>30</b>	<b>2976 m<sup>2</sup></b>

<b>Béguinage : 20 lots</b>				
T3 adapté	69 m <sup>2</sup>	100 %	20	1380 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>				

<b>Semi collectif : 16 lots</b>				
T3 standard	67 m <sup>2</sup>	50 %	8	536 m <sup>2</sup>
T4 standard	74 m <sup>2</sup>	50 %	8	592 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>16</b>	<b>1128 m<sup>2</sup></b>

<b>Petits collectif : 30 lots</b>				
T2 standard	45 m <sup>2</sup>	50 %	15	675 m <sup>2</sup>
T3 standard	65 m <sup>2</sup>	50 %	15	975 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>96</b>	<b>1650 m<sup>2</sup></b>

<b>Total SHAB</b>				<b>7134 m<sup>2</sup></b>
-------------------	--	--	--	---------------------------

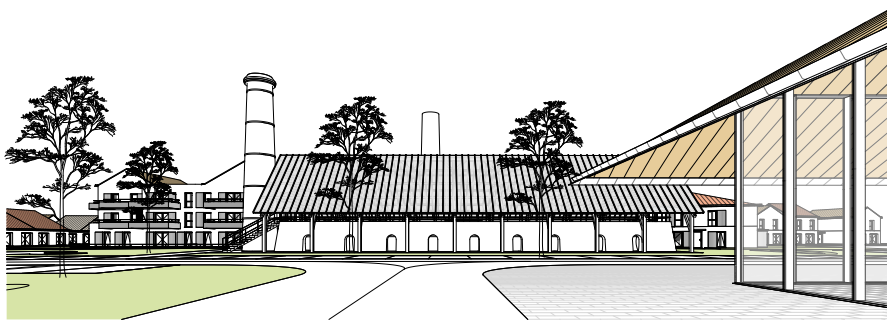
<b>programme annexe béguinage</b>		1		80 m <sup>2</sup>
<b>programme annexe crèche</b>		1		100 m <sup>2</sup>
<b>programme annexe salle des fêtes</b>		1		350 m <sup>2</sup>

MEECH PROMOTION  
60 Rue de Caumartin  
75009 Paris  
<https://meechdevelopment.com/>

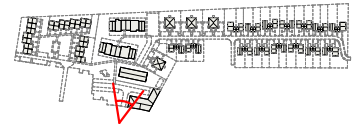
 Julien MENARD  
architecte

SWAN architectes  
66 rue du Faubourg Saint-Martin  
75010 Paris  
[www.swanarchitectes.com](http://www.swanarchitectes.com)

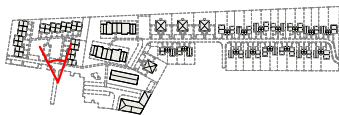
Commune de Saint-Piat  
TABLEAU SURFACES



VUE DE L'ENTREE DU SITE



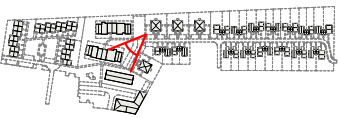
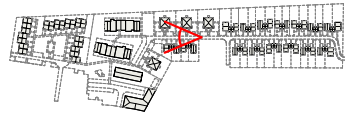
VUE DEPUIS LE BEGUINAGE



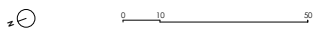
PLAN MASSE  
ECH : 1/600



VUE DEPUIS VOIE NOUVELLE



VUE COEUR D'LOT RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE



## 6.2. Perspectives d'évolution du territoire en l'absence de la mise en œuvre du PLU

Il s'agit ici de présenter ce que serait l'évolution du territoire en l'absence de mise en place du nouveau PLU. Ce scénario au fil de l'eau permet de mieux comprendre quel est l'apport spécifique du nouveau PLU en matière d'aménagement du territoire.

L'analyse se concentre sur l'évolution du règlement graphique de la commune et ce qu'il induit en terme de consommation d'espace.

### 6.2.1. ÉVOLUTION DES SECTEURS 2AU

#### Scénario au fil de l'eau

La commune comporte deux zones 2AU de plus de 6 ans qui n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune et n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation.

Une révision générale du PLU actuel est nécessaire pour ouvrir les zones 2AU à l'urbanisation (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

#### Passage de 2 AU (à urbaniser) en secteur N (naturel) ou A (agricole)

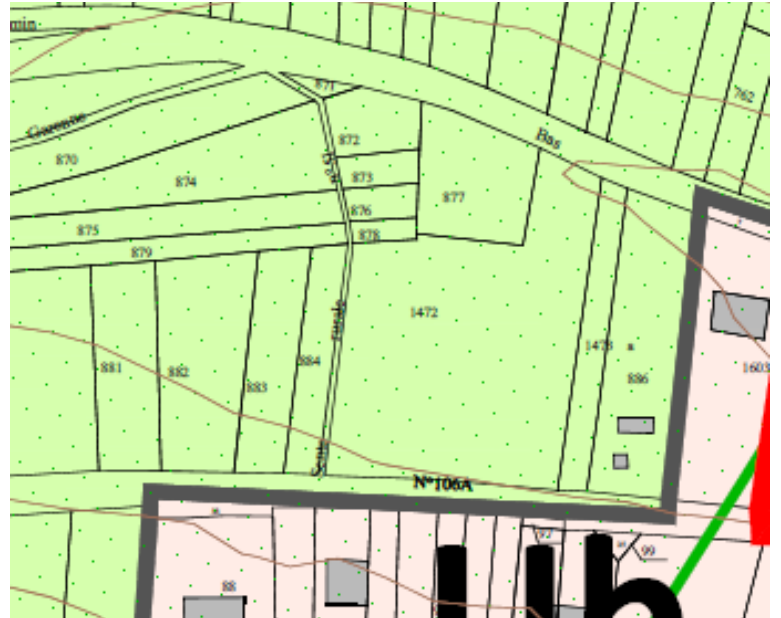
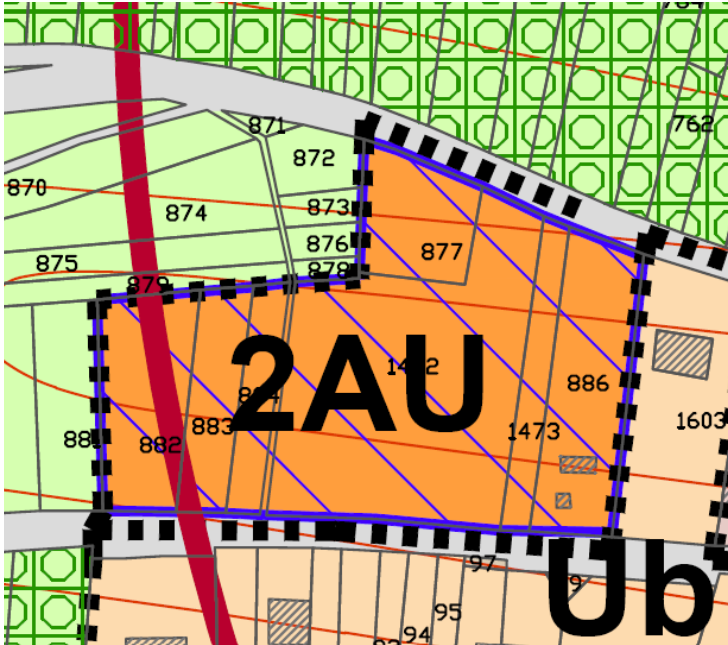
Le projet de PLU supprime complètement les zones 2AU en extension du bourg :

- entre la rue Robert Poisson et la rue Jean Moulin, au profit d'une zone agricole
- entre la rue de la Libération et la rue du Lieutenant Dolzy, au profit d'une zone naturelle.

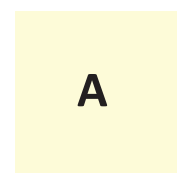
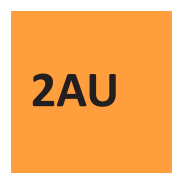
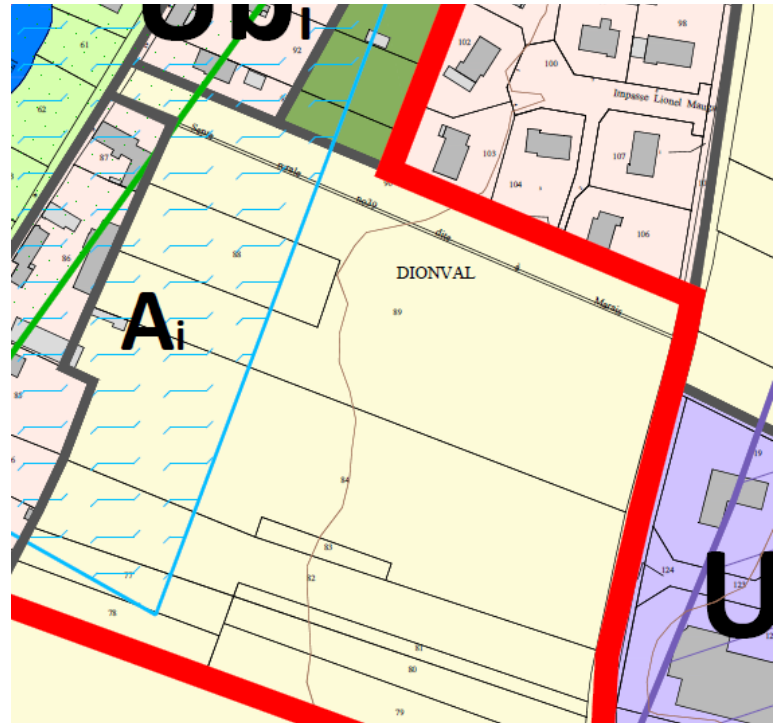
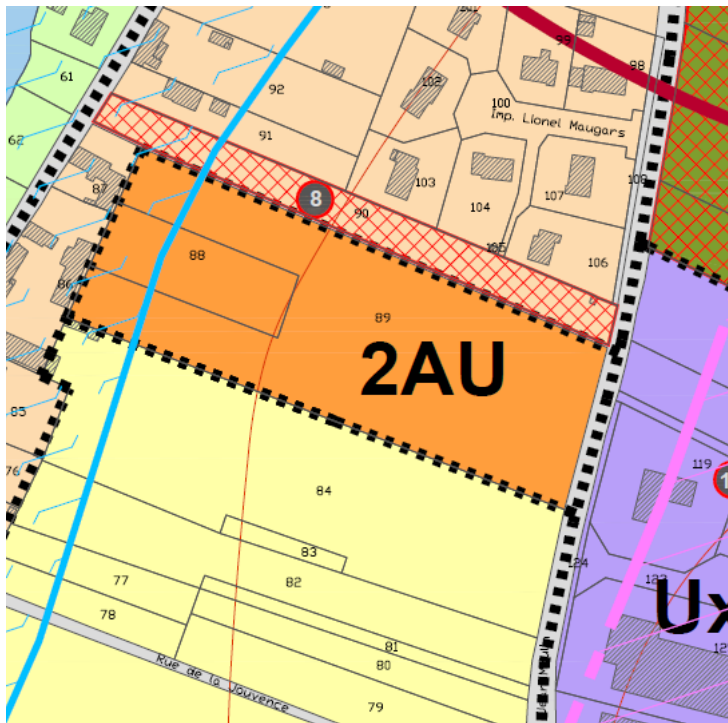
## PLU actuel

## Projet de PLU

Secteur entre rue de la Libération et rue du Lieutenant Dolzy



Secteur entre rue Robert Poisson et rue Jean Moulin



## 6.2.2. ÉVOLUTION DU SECTEUR Ub

### **Scénario au fil de l'eau**

Le lotissement Impasse François Lefèvre et les constructions de part et d'autre de l'avenue de la gare, à l'est de la voie de chemin de fer ont principalement été construits entre 1975 et 2012.

Sans mise en place du nouveau PLU ces secteurs pourraient se développer de manière peu qualitative, le règlement de la zone Ub du PLU actuel étant assez permissif. De plus, le lotissement Impasse François Lefèvre est situé au bord de l'Eure, en zone inondable. Au regard du changement climatique en cours, le risque inondation sera de plus en plus important, mettant en danger les habitants de ce quartier. Il n'est pas souhaitable d'artificialiser davantage dans ce secteur ni d'exposer davantage la population au risque inondation.

### **Passage de Ub (zone urbaine bâti récent) en N (naturel).**

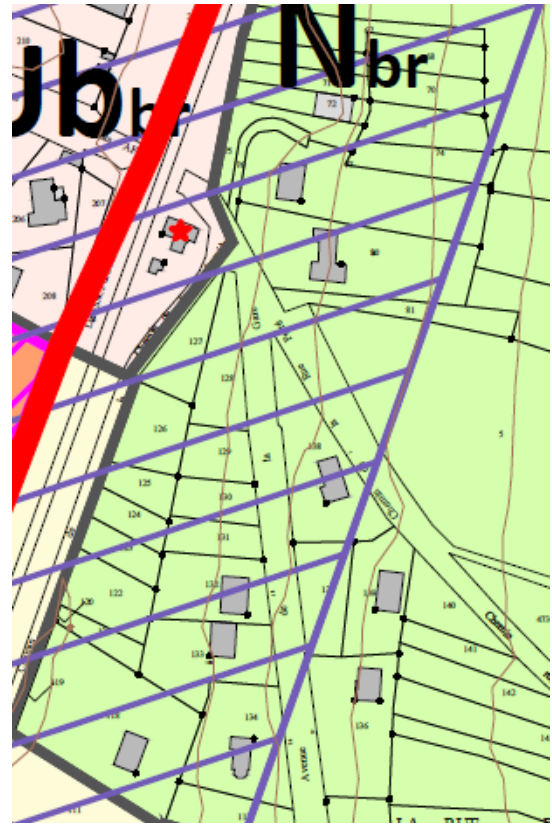
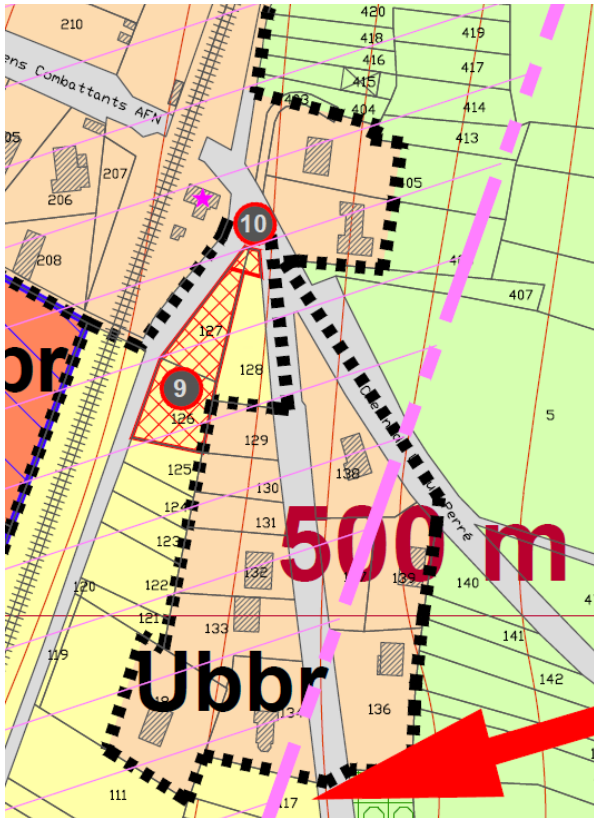
Aujourd'hui, ces constructions sont considérées comme des écarts bâti au regard de l'enveloppe urbaine. Il n'est pas souhaitable que l'urbanisation se développe dans ces secteurs. C'est pourquoi, leur zonage a évolué en zone naturel. Les nouvelles constructions sont interdites. Seules les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées ainsi que certains équipements d'intérêt collectif.



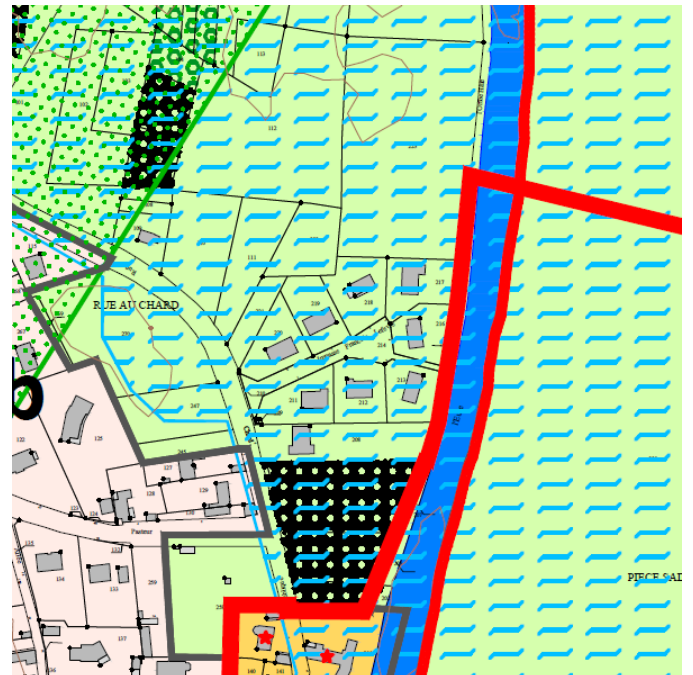
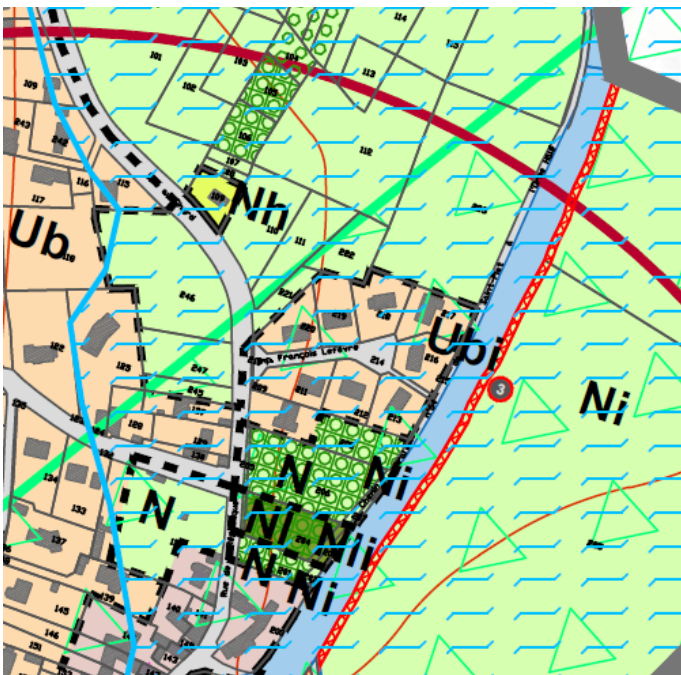
## PLU actuel

## Projet de PLU

Avenue de la gare à l'est de la voie ferrée



Lotissement Impasse François Lefèvre



### 6.2.3. RÉDUCTION DE LA ZONE Ux

#### Scénario au fil de l'eau

L'entreprise ROY se situe dans un endroit encaissé, en pleine forêt (voir profil altimétrique ci-dessous), en contiguïté du «Camp de César de Changé», un patrimoine archéologique important. Bien que très contraint par le relief, le zonage actuel permet à l'entreprise de s'étendre sur les coteaux est et ouest. Le risque est de porter atteinte au paysage et au site archéologique.

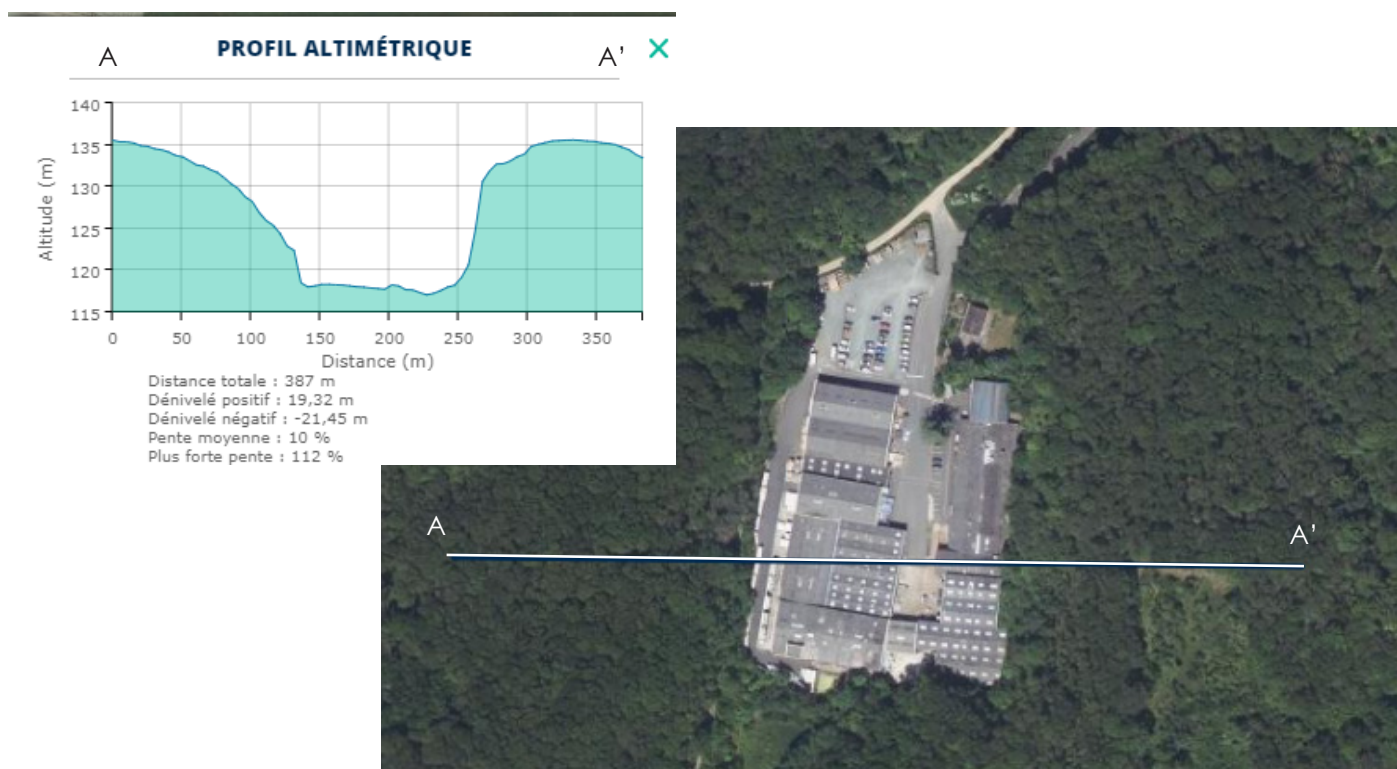
Actuellement, la zone d'activité Les Petites Ruelles peut s'étendre vers le nord sur environ 0,5 ha.

#### Réduction de la zone Ux

L'assiette autorisée pour l'entreprise Roy a été réduite pour une utilisation des plus restreintes, afin de préserver le paysage et le site archéologique du «Camp de César de Changé». Ainsi, l'activité n'altérera pas le couvert forestier.

Les possibilités d'extension de la zone d'activité Les Petites Ruelles ont été réduites, afin de favoriser en priorité une densification de cet espace.

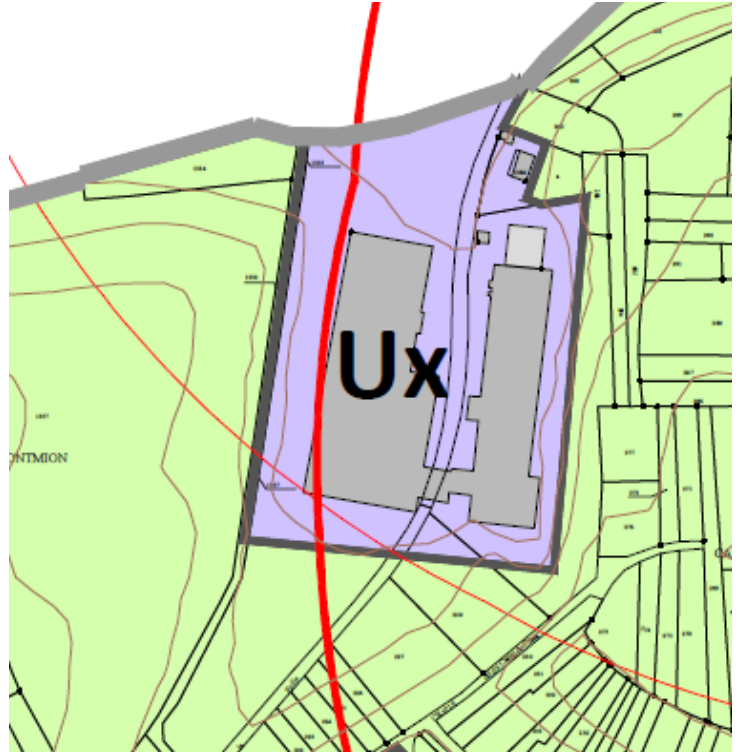
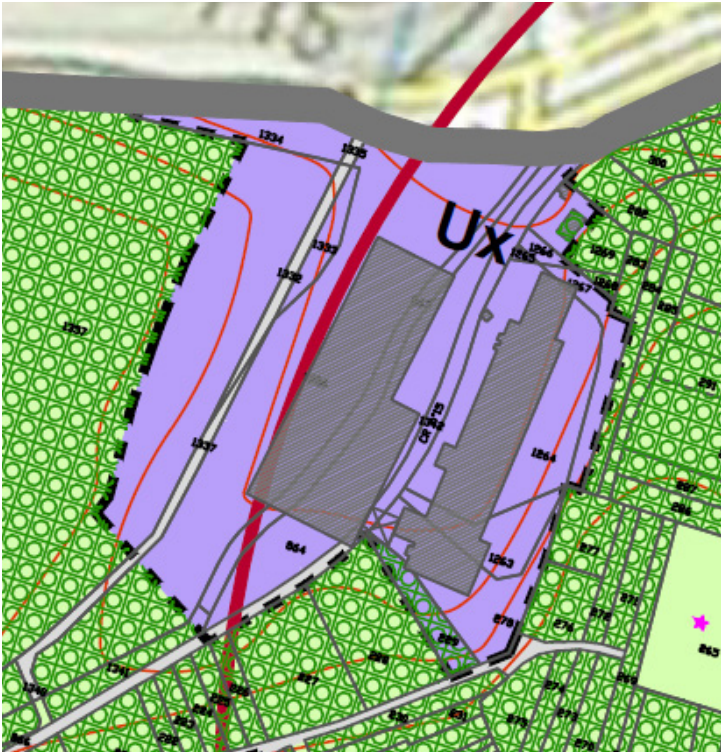
Profil altimétrique du site de l'entreprise ROY



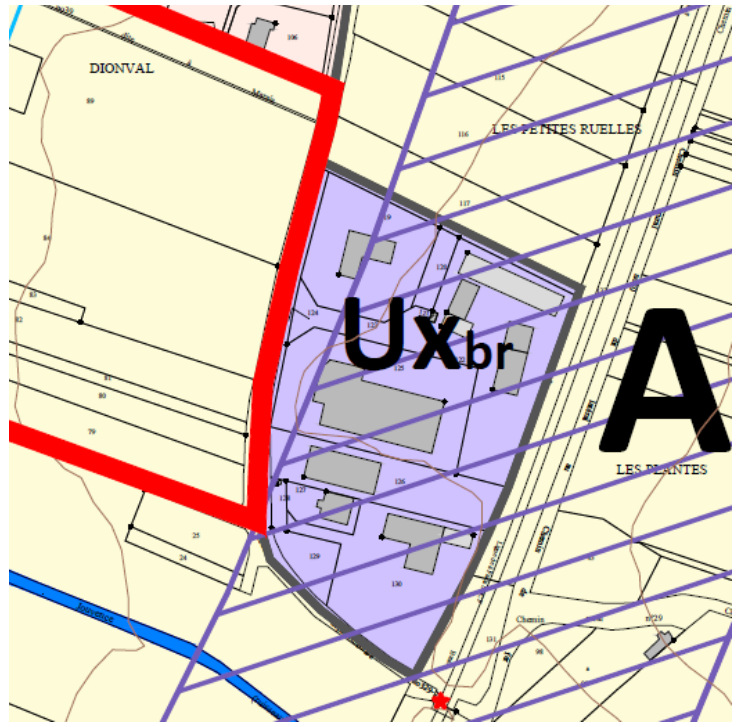
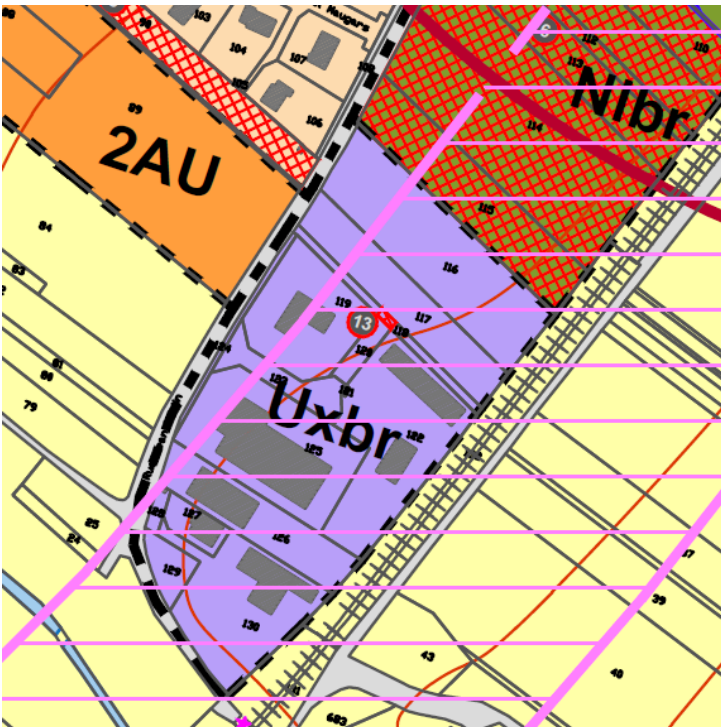
PLU actuel

Projet de PLU

Entreprise ROY



Zone d'activité Les Petites Ruelles à Dionval



## 6.2.4. ÉVOLUTION DU SECTEUR DE LA BRIQUETERIE

### Scénario au fil de l'eau

Il apparaît aujourd'hui que le site de la Briquèterie est quelque peu dissocié de la vie du village, et fait figure de friche urbaine dénuée de réelle affectation. Sans la mise en place du nouveau PLU, ce secteur serait en grande partie réservé au développement d'activités en zone urbaine, sans mise en valeur de la Briqueterie, voire un risque que celle-ci se dégrade davantage. Quelques logements seraient réalisés au nord du secteur, dans l'objectif de densifier le tissu urbain.

**Passage de Uxbr (zone urbaine d'activités exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres) et 1AUxbr (zone d'urbanisation future dédiée aux activités exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres) en 1AUbr (secteur à urbaniser exposé aux nuisances de bruit des transports terrestres).**

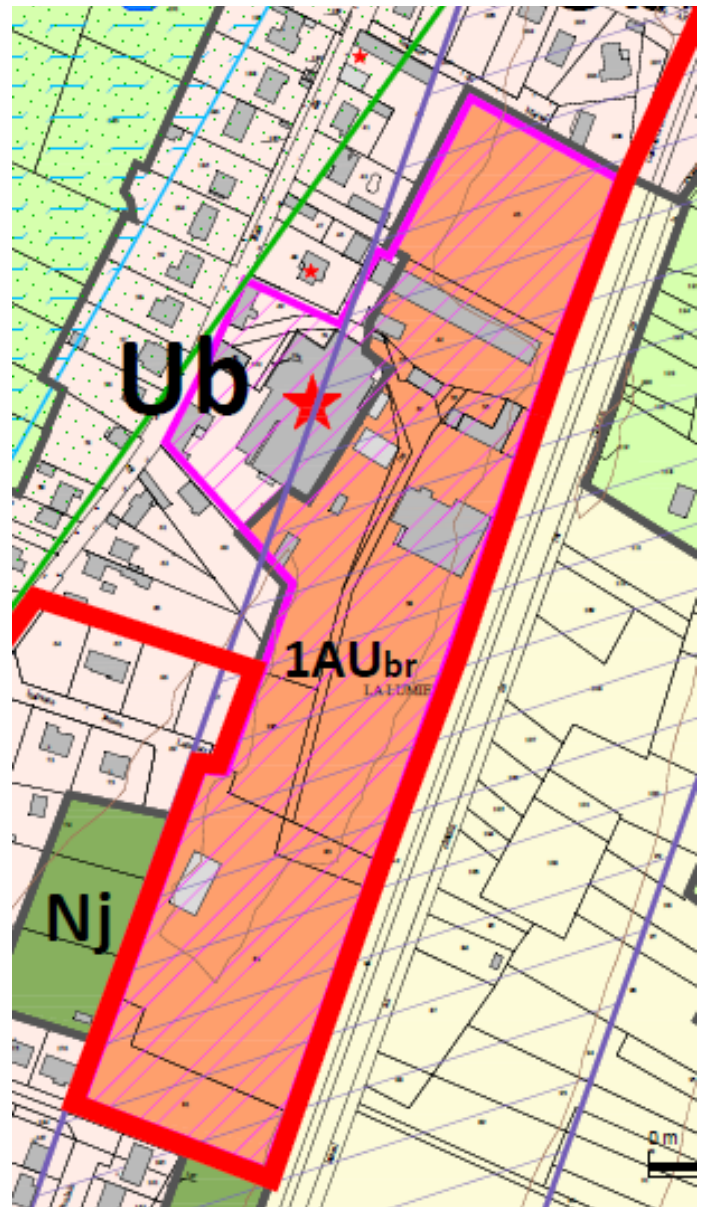
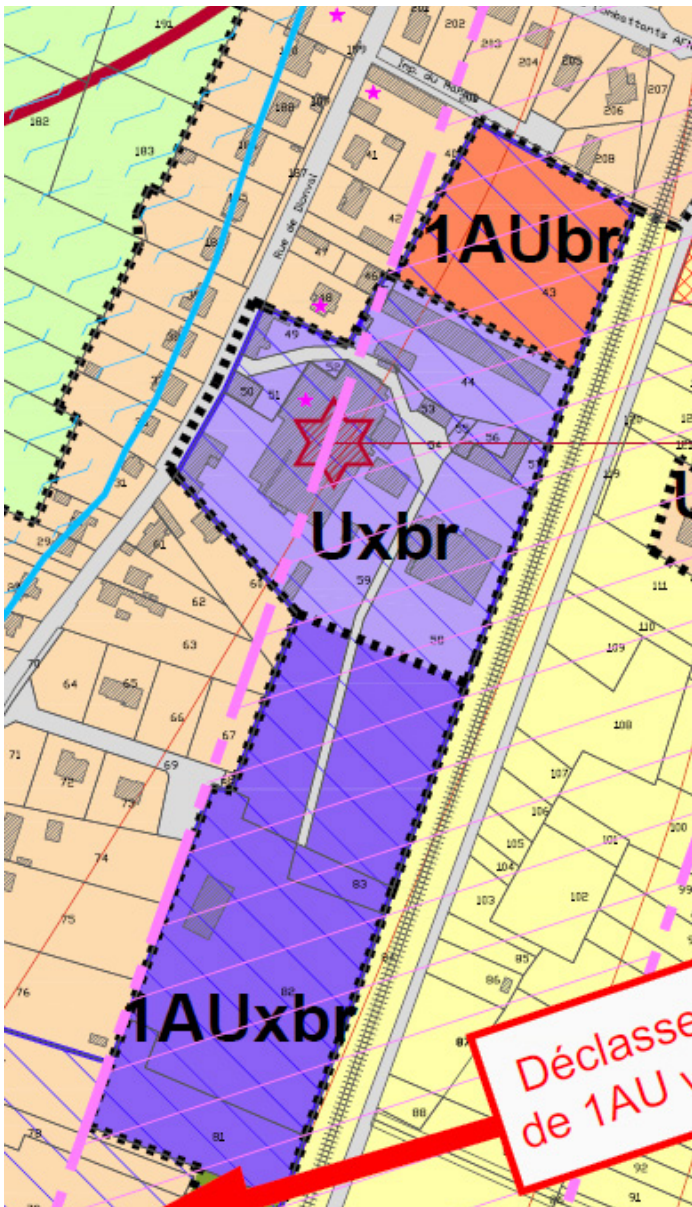
La mise en place du PLU permettra la mutation de la Briquèterie vers une opération d'ensemble où se conjugueront mixité sociale et mixité fonctionnelle. Ce projet permettra d'accueillir une nouvelle population et d'orienter principalement le développement sur le village pour répondre aux orientations et objectifs du SCoT.

Le projet permettra également de restaurer et mettre en valeur la Briquèterie.

## PLU actuel

## Projet de PLU

Secteur de l'ancienne Briquèterie Lambert, rue de Dionval



1AUxbr

Uxbr

1AUbr

## 6.2.5. ÉVOLUTION DE L'ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)

### Scénario au fil de l'eau

Aujourd'hui, l'ensemble des boisements de la commune sont en Espace Boisé Classé. L'objectif de ce classement est de protéger la nature boisée de l'occupation du sol. Cet outil se superpose aux réglementations de l'arrêté préfectoral du 10.11.2005 qui indique que «tout défrichement ayant lieu dans un massif boisé de plus de

- 0,5 hectares pour la Beauce et la Beauce Dunoise

- 4 hectares pour le Drouais-Thymerais, Le Perche et le Faux Perche

ne peut-être effectué sans avoir préalablement obtenu une autorisation par la Direction Départementale des Territoires.

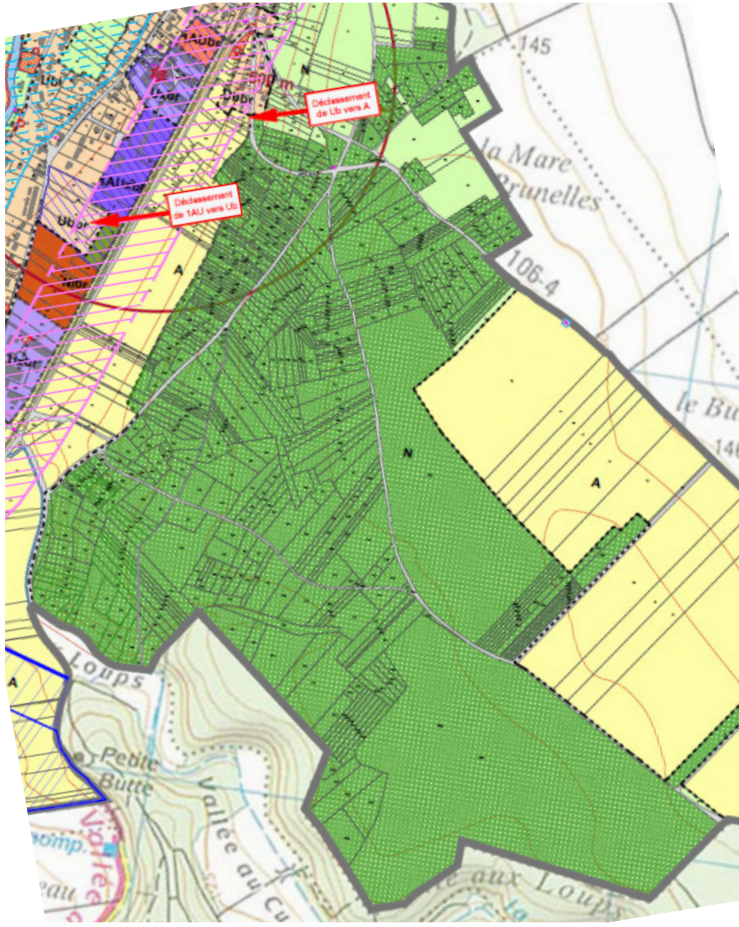
De plus, depuis la Loi d'Avenir pour L'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, toute autorisation de défrichement est subordonnée à compensation, qui peut être la réalisation de boisements, de travaux sylvicoles, ou encore le paiement d'une indemnité équivalente, reversée au Fond Stratégique de la Forêt et du Bois.»

### Suppression des EBC sur les espaces boisés supérieurs à 0.5 hectare

Le choix a été fait de ne pas avoir recours à un classement en EBC pour les massifs de plus de 0.5 hectare, considérant que le défrichement de ces derniers doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale conformément à l'AP du 10.11.2005. Cela évite le «millefeuille réglementaire», sans compromettre la nature boisée de la commune.

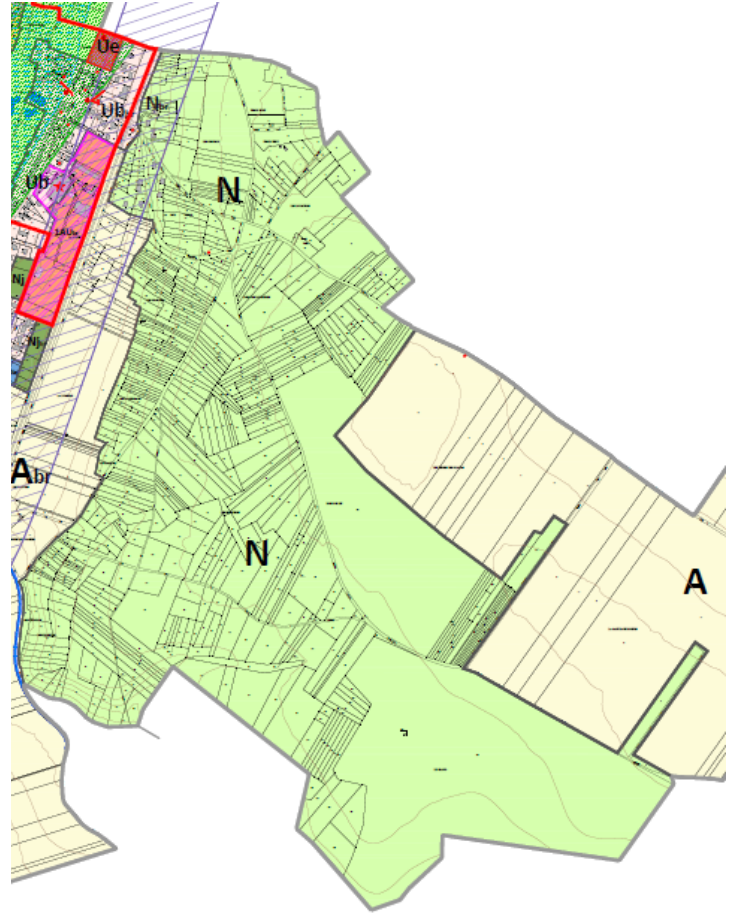
Le classement en EBC a été utilisé afin de protéger du défrichement des bosquets ou bois de petites surfaces (inférieure à 5000m<sup>2</sup>), non concernés par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005.

## PLU actuel

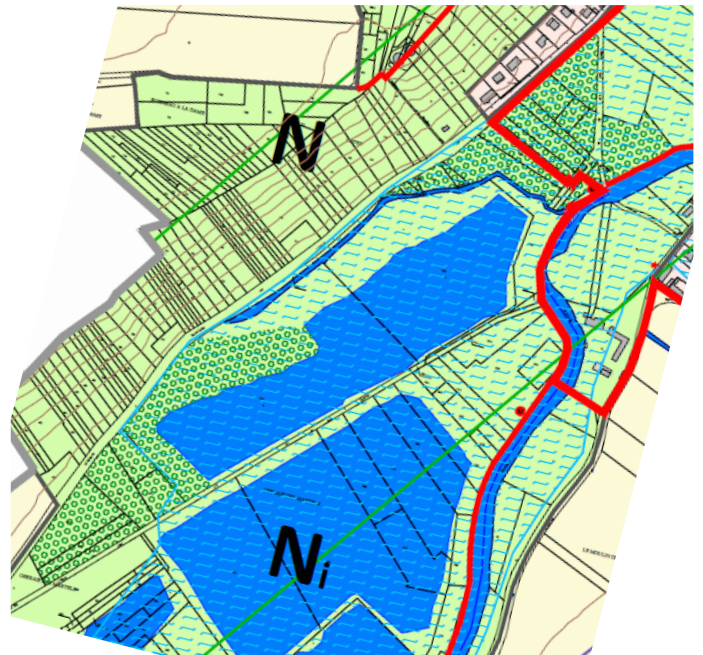
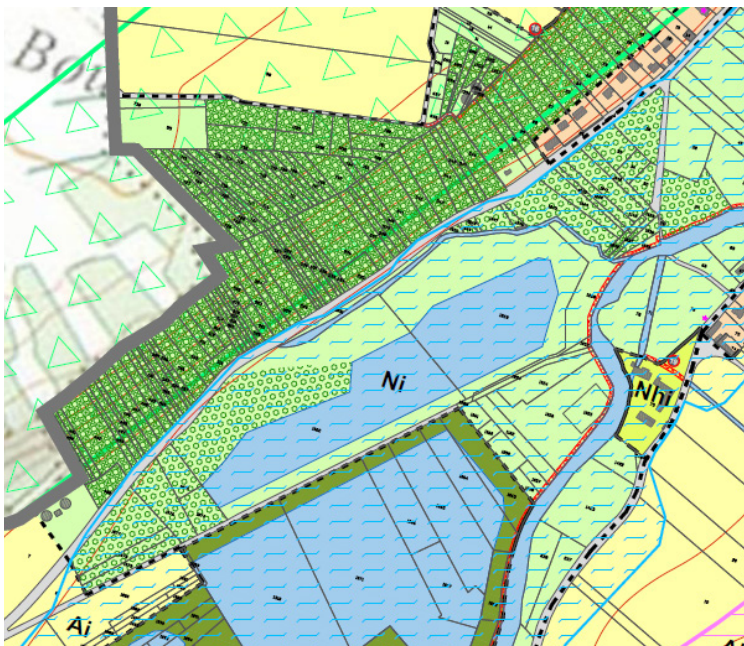


## Projet de PLU

EBC supprimés



EBC conservés



## 6.2.6. ÉVOLUTION DES FONDS DE JARDINS (Nj)

### Scénario au fil de l'eau

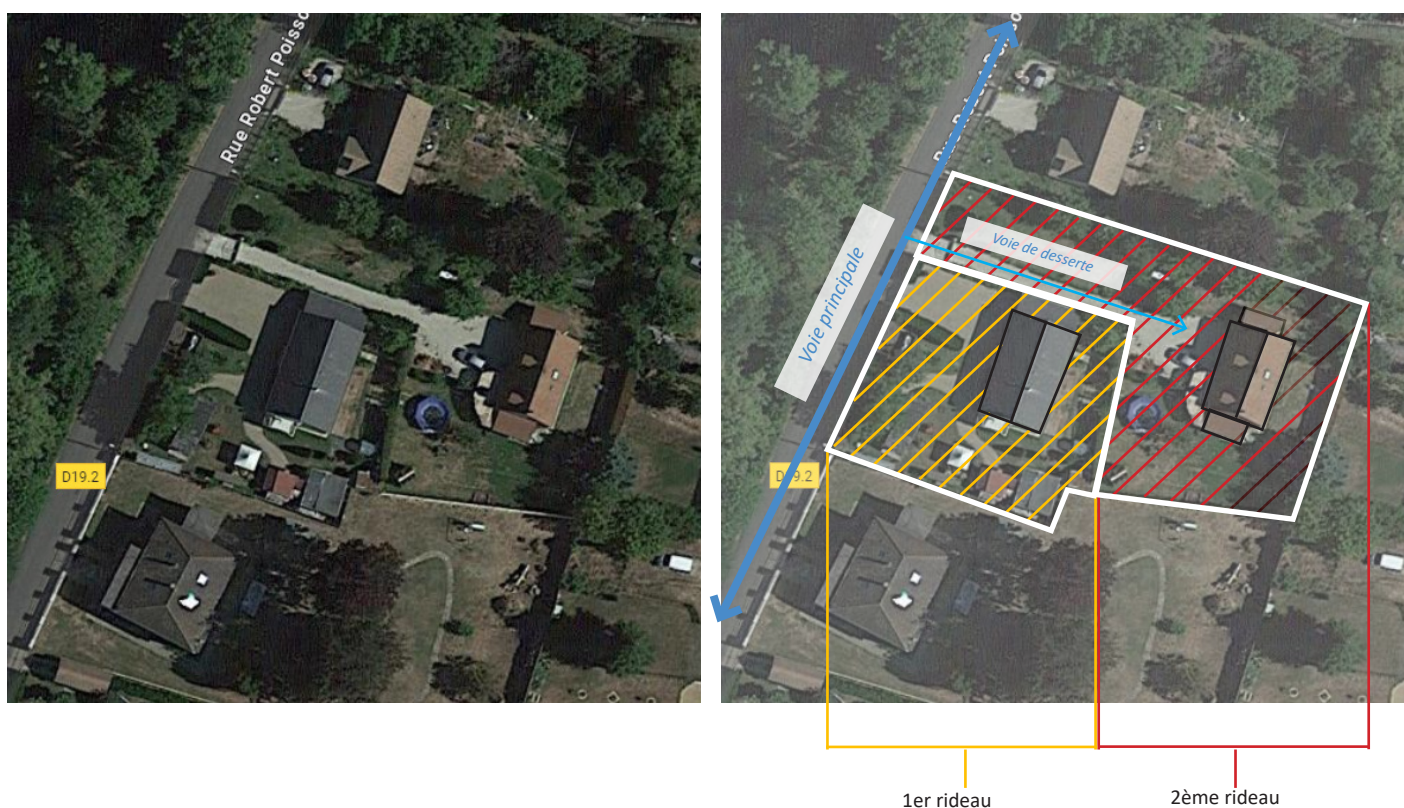
Le secteur Ub, permet aux secteurs urbanisés de se développer, y compris sur les fonds de jardins. De même, le secteur Ubi, en partie situé en zone inondable constructible (selon le PPRi), permet le développement de l'urbanisation.

Cela mène à une surexploitation du foncier et à la propagation d'une urbanisation dite en drapeau, comme rue Robert Poisson (voir ci-dessous). La qualité urbaine et environnementale de Saint-Piat s'en voient dégradées.

### Passage de Ub (zone urbaine bâti récent) en Nj (secteur naturel constitués de parcs et jardins).

Le secteur Nj correspond aux espaces naturels constitués de parcs et jardins, essentiellement situé en fond de jardin. Ce secteur limite drastiquement la constructibilité comparé au secteur Ub. En Nj, seuls sont autorisés, sous réserve, les extensions mesurées, les réfections des constructions existantes et les constructions d'annexes et d'abris de jardin. Ce secteur permet de conserver une continuité végétal à l'intérieur du bourg, formée par les jardins. C'est également un moyen de conserver une zone tampon au sein du bourg en cas d'inondation.

*Exemple de surexploitation du foncier ou d'urbanisation dites «en drapeau» à Saint-Piat*

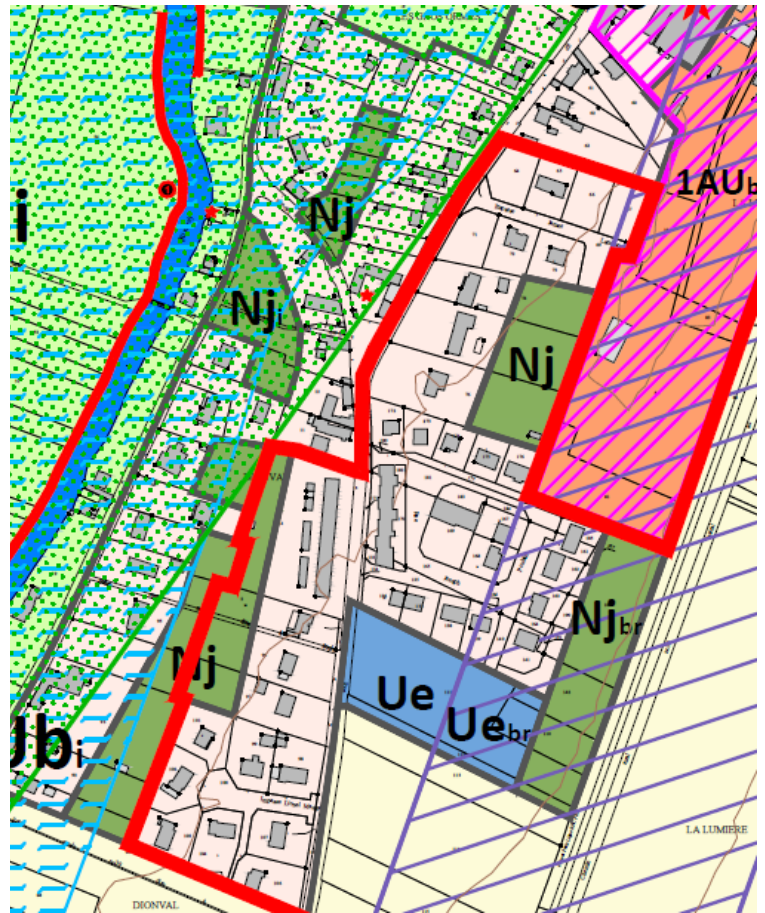
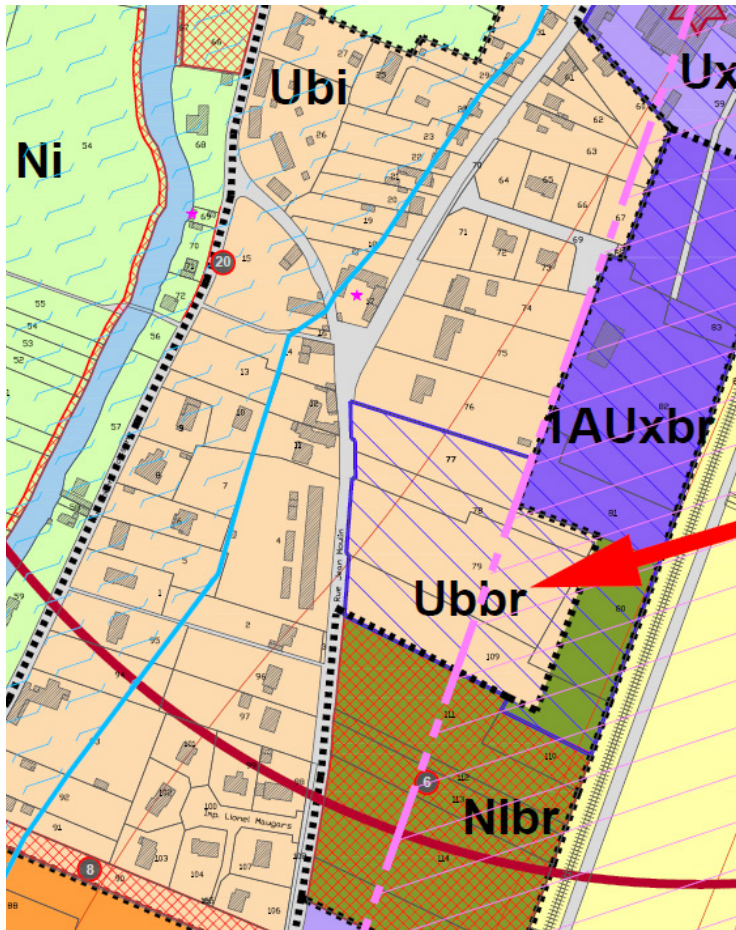




PLU actuel

Projet de PLU

Quartier du Dionval



# 7.ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



## 7.1. Analyse des effets notables propables sur l'environnement

### 7.1.1. DÉFINITION ET MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des effets du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement est l'élément central de l'évaluation environnementale.

Le Projet de PLU est confronté aux différents enjeux environnementaux du territoire afin d'identifier les incidences potentielles, positives ou négatives, de sa mise en oeuvre selon différents critères :

- Les mesures ont-elles des incidences positives, négatives ou neutre sur l'environnement et la santé humaine, ou nécessitent-elles des points de vigilance ?
- Ces incidences sont-elles directes ou indirectes sur l'environnement ou la santé humaine ?
- Les incidences identifiées concernent-elles l'ensemble du territoire, des sites localisés ?

L'évaluation environnementale du PLU est réalisée à deux échelles :

- Une première évaluation des incidences a porté sur les incidences prévisibles sur la globalité du territoire. Dans ce cadre, ce sont les orientations du PADD et ses mesures associées qui ont été évaluées, ainsi que l'impact global du zonage et de son règlement associé.
- La seconde évaluation des incidences s'est portée sur des périmètres plus précis, délimitant des espaces concernées par des projets portés par le PLU : les secteurs d'OAP, les secteurs autorisant des aménagements sur de espaces à l'occupation du sol encore naturelle et susceptibles d'impacter un site du fait de la vocation du sol définie par le zonage et le règlement du PLU.

## 7.1.2. ÉVALUATION DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet communal défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et sa transcription dans le règlement (écrit et graphique) et les orientations d'aménagement, ont notamment pour objectif de répondre à ces enjeux environnementaux, en fonction de leur importance et des leviers d'actions mobilisables par le PLU:

Le PADD de Saint-Piat se décline en cinq orientations :

- Maîtriser 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

Le tableau de synthèse ci-après présente les incidences potentielles positives et négatives du projet de PLU évaluées au regard des enjeux environnementaux, selon la légende ci-dessous :

INCIDENCES	POSITIVES	NÉGATIVES	NEUTRES
Directe			
Indirecte			
V	Point de vigilance		

On entend par :

- **incidence positive** : une amélioration ou une non-dégradation de l'état de l'environnement au regard du scénario tendanciel sans PLU
- **incidence négative** : une dégradation de l'état de l'environnement au regard du scénario tendanciel sans PLU
- **incidence directe** : des effets induits par la mise en oeuvre du PLU
- **incidence indirecte** : des effets qui découlent de la mise en oeuvre du PLU
- **Point de vigilance** : un effet potentiellement négatif lié aux conditions de mise en oeuvre du PLU

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE		
Climatologie		
Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire face à ses impacts	positive directe	<p>La révision du PLU de Saint-Piat renforce les règles d'urbanisme urbaines. Les terrains inscrits en zone constructible voient leur constructibilité de ces terrains renforcée. C'est également un moyen de limiter l'impact du changement climatique.</p> <p>Le règlement précise que « Toute opération doit être conçue pour limiter l'émission d'îlot de chaleur et d'assèchement des sols ».</p>
Géologie Hydrogéologie		
Prendre en compte la perméabilité des sols très variable sur la commune	positive directe	<p>Si la surface de la parcelle, la perméabilité des sols et les aménagements nécessaires sont adaptés, la gestion des eaux pluviales est facilitée. En l'absence de réseau, ou en complément de celui-ci, les aménagements visant à la limitation des eaux pluviales sont adaptés à l'opération et au territoire. La mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales est encouragée.</p>
Hydrographie		
Viser le rétablissement d'un bon état écologique et chimique des eaux de surface (L'Eure) et des eaux souterraines (nappe de la craie altérée du Neubourg/Iton/Plaine Saint André et nappe des calcaires tertiaires libres et craie sénonienne de Beauce)	positive directe	Le règlement graphique maintient les règles relatives aux sols et le ruissellement des eaux pluviales.
	positive directe	Le règlement du PLU précise les règles relatives à l'unité foncière en limitant l'impact des eaux pluviales sur le territoire. Toute opération d'aménagement doit prévoir la compensation de l'imperméabilisation des sols.
	positive directe	Le PLU rappelle que le rejet d'eaux pluviales est interdit.
Maintenir un bon état quantitatif des masses d'eaux souterraines	Neutre	Pas de traduction directe dans le règlement.
Lutter contre la pollution des eaux souterraines	positive directe	La gestion des eaux pluviales est encouragée. Le maintien des périmètres de protection des captages est assuré.

## JUSTIFICATION

Piat fait valoir cet objectif par l'instauration de la zone naturelle – jardins, jusqu'alors inexistante, au sein des zones Nj en zone Nj étaient dans le précédent PLU classés en zone urbaine. L'idée force de cette mesure est de limiter les îlots de chaleur, pour entre autres, limiter les îlots de chaleur (conservation d'un chapelet de continuité végétale centre-bourg). La mesure vise à conserver une zone tampon au sein du bourg en cas d'inondation.

Toute construction présentant une toiture plate devra assumer une végétalisation de sa toiture afin de limiter la pollution et assurer une intégration à son contexte d'implantation.»

Si la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements garantissant leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuelle gestion des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions nécessaires sur le terrain.

Le dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée.

Le maintien des bords de l'Eure en secteurs Naturels. Cette disposition limite la constructibilité, donc l'imperméabilisation des sols et des eaux vers le cours d'eau.

Il est précisé que «Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à l'exception de l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Le projet devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une réduction de l'imperméabilisation liée à l'aménagement devra être mise en oeuvre.»

L'usage des eaux usées non traitées dans l'environnement ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Dans le PLU

La mesure sur le terrain d'assiette limite la pollution des eaux souterraines.

La mesure de protection de captage de l'eau potable participe à la lutte contre la pollution des eaux souterraines.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE		
Les milieux naturels		
Préserver le site inscrit de la vallée de l'Eure	positive directe	Ce classement est l'initiative de préserver la vallée de l'Eure de l'extraction des sables et marais. Le PLU ne permet ni l'accueil de nouvelles constructions.
Protéger les coteaux boisés du val de l'Eure pour éviter des risques de ruissellements d'eaux pluviales ou encore des glissements de terrain	positive directe	Les coteaux boisés sont en zone de protection. Le choix a été fait de ne pas classer ces derniers doit faire l'objet d'un classement. Ainsi, les coteaux boisés du val de l'Eure ont été classés en EBC le 10.11.2005. Le classement en EBC a été u...
Préserver/restaurer les milieux humides et en eau (mares, vallée de L'Eure, prairies humides...)	positive directe	Le règlement écrit rappelle qu'il faut préserver leur caractère humide par le maintien de l'eau. Il devra être effectuée pour chaque parcelle. Il est rappelé que le principe de précaution [de l'environnement]. Il est rappelé que le principe de précaution qui préconise que toute action susceptible de compromettre l'environnement doit être évitée. Le règlement écrit préconise la préservation de l'alimentation en eau est proposée par le classement, création de plans de gestion pour ne pas compromettre l'existence la qualité de l'eau. Les mares/abreuvoirs de la commune...
Préserver les plateaux agricoles	positive directe	Préserver la ressource agricole et limiter la consommation de produits agricoles.
Trame Verte et Bleue		
Préserver voire renforcer les continuités écologiques et les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (bois, bosquets, haies, prairies, mares, cours d'eau, fossés et leurs berges).	positive directe	La loi Climat et résilience du 22 août 2021 et le décret de programmation (ordonnance) de mai 2022 ont renforcé l'objectif de développement durable d'urbanisme qui, grâce à des mesures de territoire plus durables et plus résilientes. La mise en place de la zone N...
Développer la biodiversité des milieux naturels de la commune	positive indirecte	On peut retrouver en annexe 1 les mesures interdites / à éviter / à limiter...



## JUSTIFICATION

de l'Association pour le développement et l'aménagement de la vallée de l'Eure et des plateaux, dans l'objectif de prévenir d'éventuelles détériorations liées notamment aux implantations et à la prolifération des établissements voués à l'extraction de matériaux divers de construction, ainsi qu'au développement de résidences s'implantant de manière diffuse.

Il s'agit d'établissements voués à l'extraction des sables et matériaux divers de construction, ni une implantation diffuse. Le PLU permet donc de préserver le site inscrit de la vallée de l'Eure.

zone naturelle.

Il n'est pas possible d'avoir recours à un classement en EBC pour les massifs de plus de 0.5 hectare, considérant que le défrichement de ces zones nécessite d'une autorisation préfectorale conformément à l'AP du 10.11.2005.

Les zones humides du val de l'Eure ne sont pas classées EBC, mais ces dernières sont tout de même protégées par l'arrêté préfectoral du 10.11.2005.

Le PLU est utilisé afin de protéger du défrichement des bosquets ou bois de petites surfaces (inférieure à 5000m<sup>2</sup>).

Le PLU prévoit que «les zones ayant une forte probabilité de présence de zones humides doivent faire l'objet d'une vérification de terrain lors de la demande de permis de construire, selon l'arrêt du Conseil d'Etat « Claude B. » du 22 février 2017 (requête n° 386325). Cette démarche s'applique à chaque projet d'aménagement impactant une zone humide potentielle.

Le principe de l'ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique pour tout aménagement en zone humide [article 1110-1 du Code de l'Environnement] et il est précisé que tout projet impactant les zones humides est soumis à l'Art. R.214-1 rubrique 3.3.1.0 du Code de l'Environnement : « Toute destruction de zones humides devra faire l'objet de mesures compensatoires appropriées.»

Le PLU prévoit pour les zones humides avérées après vérification que «Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son caractère inscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tous travaux, affouillements, exhaussements (drainage, remblaiement, imperméabilisation), toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre la continuité hydraulique et biologique des zones humides sont interdits.»

Les zones humides de la commune sont repérées au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Le PLU est un des objectifs du PADD. Il se traduit par le maintien des zones A (agricole) au règlement graphique et la limitation de l'habitat individuel hors du centre-bourg et des hameaux. On peut relever une absence totale de mitage sur les plateaux

Le PLU du 22 août 2021 a rendu obligatoire, pour les futurs plans locaux d'urbanisme, l'insertion d'orientations d'aménagement (OAP) relatives à la mise en valeur des continuités écologiques. Cette évolution conforte le rôle joué par le document de planification en tant qu'outil de diagnostic et d'actions en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques, concourant à un projet d'aménagement durable et résilient.

Le PLU permet de préserver les fonds de jardins formant une continuité végétale en centre-bourg

Le PLU prévoit une liste de végétaux indigènes préconisés ainsi qu'une liste des essences invasives dont la plantation est interdite au titre de l'environnement.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	
PAYSAGE ET PATRIMOINE		
Paysage		
Préserver les cônes de vues remarquables sur la cathédrale	positive directe	Il n'existe pas de vue majeure reportés sur le règlement gra
	positive directe	Il est précisé dans les règlements soumis à l'avis de l'Unité D
Patrimoine		
La nécessité de porter un soin à l'architecture dans le cadre des constructions neuves pour éviter une banalisation des paysages	positive directe	Pour chaque secteur, l'implantation (topographique, paysager que bâti). Les nouvelles constructions doivent respecter l'unité d'aspect de la construction (couleur en harmonie avec les façades creuses, parpaings...) est inte
Préserver la qualité architecturale du bâti ancien (toits à deux pentes d'environ 45° avec des couvertures en ardoises ou en tuiles plates murs en bauge et en silex, encadrements en briques...)	positive directe	Une OAP vise à accompagner les constructions n'ont plus d'usage agricole ou agricole. Les caractéristiques architecturales et urbaines acceptables pour la collectivité
Préserver les éléments remarquables au titre de l'architecture et de l'urbanisme (édifices remarquables, petit patrimoine...)	positive directe	Le PLU identifie des éléments remarquables L.151-19 du code de l'urbanisme
Préserver les sites inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques (maison du XVIème et Briqueterie Lambert)	positive directe	Les sites inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques sont à l'intérieur du périmètre de protection des

## JUSTIFICATION

e sur la cathédrale. Deux aires d'exclusion d'objets de très grande hauteur, identifiés par la directive paysagère, sont graphique du PLU.

ments de la zone N et A que «les autorisations d'urbanisme pour des projets situés dans ces cônes pourront être départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP 28).»

ntation du bâti est réglementé en fonction de l'environnement dans lequel il s'inscrit (tant sur le volet topogra- doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural. uction doit être recherchée. Les différents murs des constructions nouvelles doivent présenter un aspect et une s constructions avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques rdit.

r les transformations de bâtiments agricoles, ou de corps de fermes entiers (principalement situées à Grogneul) qui u qui sont appelés à ne plus avoir d'usage agricole d'ici la prochaine décennie. Elle permet de préserver les carac- la dimension patrimoniale du hameau de Grogneul en définissant, en cas de projets, un nombre de constructions é.

s bâtis (ponts, dolmens, bâtis anciens, église, corps de ferme...) remarquables et les protègent au titre de l'article sme.

ux Monuments Historiques sont identifiés sur le règlement graphique et protégés au titre de l'article L.151-19. Un Monuments Historiques ou un périmètre délimité des abords est mis en place autour des Monuments historiques.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	
Préserver et valoriser les sites archéologiques de la commune (sites mégalithiques, camp de César...)	positive directe	Les sites archéologiques sont protégés par le code de l'urbanisme.  Le règlement des zones Ua du Plan Local d'Urbanisme prévoyant le refus des constructions susceptibles de compromettre l'intégrité des sites.
	positive indirecte	Le périmètre Ux de l'entrepreneur de César.
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES		
La ressource en eau		
Maintenir une bonne qualité de l'eau potable	positive directe	Il existe des périmètres de protection pour lutter contre toute pollution des périmètres.
Les énergies		
Développer les énergies renouvelables selon le potentiel du territoire tout en prenant en compte les enjeux environnementaux et paysagers	positive directe	Dans le règlement, il est mentionné la production d'énergie renouvelable (à chaleur, climatiseur...) «Les constructions à vocation renouvelable (éoliennes, panneaux solaires) doivent assurer l'insertion paysagère des installations» «Toute construction présente doit assurer d'assurer une intégration à son environnement» «Dans le calcul de la hauteur maximale autorisée»
LES RISQUES ET NUISANCES		
Les risques naturels		
Prévenir les inondations et préserver les personnes et les équipements des risques liés aux inondations	positive directe	Un Plan de Prévention des Risques
	positive directe	Il existe une zone inondable à titre réglementaire, le règlement rappelle que l'indice « i ». 6.1. Liste et fiches des servitudes  Le caractère d'inondabilité a été pris en compte (Nj) de l'indice « i ». En l'occurrence
Réduire les obstacles à l'écoulement des eaux	positive directe	Les mesures de prévention ont été prises en compte lors de la rédaction des crues. Le présent PLU prend en compte

## JUSTIFICATION

ont été identifiés sur le règlement graphique comme des éléments patrimoniaux à protéger au titre de l'article L.151-19

et N précisent que «Là où existent des vestiges archéologiques, les dispositions de l'article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme ou l'autorisation sous conditions, pourront être appliquées chaque fois que les constructions envisagées seront compatibles avec la conservation ou la mise en valeur des vestiges archéologiques.»

Le périmètre de protection ROY, au nord de la commune, a été réduit pour éviter toute incidence sur le site archéologique mitoyen du camp

La protection rapprochée des captages d'eaux potables et minérales, situés au sud de la commune, qui permettent de garantir la sécurité locale, ponctuelle et accidentelle risquant d'altérer la qualité des eaux prélevées. Aucun projet n'est prévu dans ces

Il est mentionné que «Toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant l'énergie renouvelable est encouragée, à condition qu'une bonne intégration paysagère soit assurée» (capteurs solaires, pompes

à énergie renouvelable écologique et ayant un intérêt public, comme ce peut être le cas pour les modes de production d'énergie renouvelable tels que les panneaux photovoltaïques, etc.) peuvent être implantées en zone agricole. Une attention particulière devra être portée sur les installations et sur leur impact sur les zones d'habitations voisines.»

Une toiture plate devra assumer une végétalisation de sa toiture afin de limiter la notion d'îlot de chaleur et de garantir un bon contexte d'implantation.»

Les constructions à haute densité maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.»

Le risque d'inondation existe pour la commune de Saint-Piat et est annexé au présent PLU.

Le risque d'inondation sur le territoire communal reportée sur le plan de zonage et le plan des servitudes d'utilité du présent PLU. A ce titre, le règlement stipule que «tout projet devra se référer à la doctrine inondation de 2017 rédigée par les services de l'état et jointe à la pièce jointe des servitudes d'utilité publique.»

Le risque d'inondation a été pris en considération dans le règlement du PLU par l'indexation aux zones concernées (Uaa/Uab/Ub/A/N/Ne/Ne2). Par conséquent, la constructibilité des terrains visés par cet indice est de facto assujettie au règlement du PPRI.

Les zones définies dans le PPRI sont destinées à assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'expansion des crues.

En conséquence, compte tenu des mesures de ce PPRI.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	
Préserver les personnes et les équipements des risques liés au retrait et gonflement des argiles	positive directe	Dans les zones concernées par la stabilité des constructions
Les nuisances sonores		
Préserver les personnes des nuisances sonores liées à la voie de chemin de fer Paris-Le Mans et à la route départementale RD906	<p style="text-align: center;">V</p> Négative indirecte avec point de vigilance	<p>Le PLU ouvre à l'urbanisation de catégorie 3 au classement sonore</p> <p>En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de l'urbanisme, les infrastructures de transport terrestre auxquelles le plan correspondant figurent sont classées, dans l'ordre de priorité, d'enseignement, de santé, de culture, de sport et de loisirs.</p> <p>Les nuisances sonores, émanant des infrastructures de transport d'un indice « Br » sur le plan, sont classées, dans l'ordre de priorité, d'enseignement, de santé, de culture, de sport et de loisirs.</p>
INFRASTRUCTURES ET DÉPLACEMENTS		
Les mobilités douces		
Développer des aménagements favorisant la mobilité douce entre le village et les hameaux	positive directe	Améliorer la mobilité douce sur 5 emplacements réservés au village et les hameaux.
URBANISME		
Consommation d'espace		
Limiter la consommation foncière diffuse hors du centre-bourg et des hameaux.	positive directe	<p>Une des orientations du PAD est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Circonscrire l'enveloppe bâtie</li> <li>• Intensifier l'urbanisation</li> <li>• Inscrire la mutation de la zone bâtie</li> <li>• Optimiser l'occupation de l'espace</li> <li>• Considérer les écarts bâtis</li> <li>• Préserver les coupures d'urbanisation</li> </ul> <p>Ces objectifs se traduisent concrètement par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La réduction des secteurs d'habitat individuel</li> <li>• La réduction du secteur d'habitat individuel</li> <li>• La mutation du secteur d'habitat individuel</li> <li>• L'ajout de secteur Nj pour l'habitat individuel</li> </ul>
Urbanisme		
Travailler de manière plus qualitative les entrées de bourg	Neutre	Pas de traduction dans le PLU

## JUSTIFICATION

Par ce risque, le règlement écrit rappelle que «le constructeur doit prendre des précautions particulières pour assurer les installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.»

En des secteurs compris dans la zone de bruit des 100m de part et d'autre de la voie de chemin de fer, classée catégorie des infrastructures de transport.

Article 1 du Code de la construction et de l'habitation, un arrêté préfectoral définit le classement des infrastructures de transport qui seront rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et les prescriptions sont en annexes informatives. Ce classement permet de déterminer un secteur, de part et d'autre du bord extérieur des infrastructures pour lequel des règles d'isolement acoustique sont imposées aux nouvelles constructions de bâtiments à usage d'habitation, d'action sociale et de sport ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

En ce qui concerne la ligne SNCF, et dans une moindre mesure de la RD 906, sont prises en considération dans le PLU par les zones concernées, pour lequel le règlement fait référence. De plus, cette contrainte issue de l'arrêté préfectoral sur les infrastructures terrestres d'Eure-et-Loir est annexé au dossier PLU au titre des contraintes.

Le lien entre village et hameaux est un objectif du PADD.

Les chemins 9 sont destinés à l'aménagement de chemins piétons, principalement le long de l'Eure. Ils permettront de relier le

Le PADD se focalise sur la maîtrise du développement urbain. Le PADD définit des objectifs en ce sens :

- Maîtrise de l'urbanisation
- Développement à proximité immédiate de la gare
- Développement de la Briquèterie dans une dimension de mixité urbaine et fonctionnelle
- Création d'espaces en creux pour éviter toute forme d'étalement des secteurs bâtis
- Développement des zones comme des secteurs non dévolus au développement urbain
- Maîtrise de l'urbanisation
- Concrètement dans le règlement graphique et écrit par :
  - Zones urbanisables Ub
  - Zone urbanisable de la ZA du Dionval
  - Développement de la Briquèterie en 1AU
  - Développement pour préserver les fonds de jardins et limiter l'urbanisation

### 7.1.3. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET ÉVALUATION DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET DE REQUALIFICATION DE LA BRIQUETERIE LAMBERT SUR L'ENVIRONNEMENT

Il est à préciser que les enjeux à prendre en compte et les mesures à proposer ne sont pas de même nature, ni à la même échelle et au même degré de précision que ceux évalués dans le cadre d'un projet précisément localisé et défini dans ses caractéristiques techniques.

#### 7.1.3.1. Analyse environnementale du site de la Briqueterie

##### *Présentation du site*

Dans le cadre de la révision du PLU l'équipe municipale a souhaité avant tout asseoir le renouvellement du secteur de la briqueterie, permettant ainsi de ne pas tendre à une consommation foncière inutile.

La briqueterie, dont l'activité s'est finie en 1995, a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1999 (protection des fours et de 2 cheminées).

Dans le cadre des dispositions du PLU en vigueur, ce secteur est voué de façon unique à l'accueil d'activités artisanales et industrielles. Il apparaît aujourd'hui plus opportun, en fonction de la nécessaire limitation de consommation des espaces agricoles et naturels, de sa proximité avec la gare mais aussi de sa géométrie avantageuse, de promouvoir une mixité d'usages au service du bassin de vie.

En effet, sa position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un quartier visant à promouvoir la mixité urbaine (équipement et logement) à proximité du centre bourg et des équipements structurants (mairie – école - salle des fêtes).

Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels groupés et de petits collectifs (zones 1AU) et un programme d'équipements et de services (Ub).

##### *Surface et caractéristiques des terrains*

D'une superficie de 3,5 hectares, ce secteur comprend les terrains situés entre l'impasse des Marais et de la rue Jean Moulin et se voit constitué sur sa partie nord et sud de surfaces pour l'essentiel en friches.

En son centre se déploie le site de l'ancienne briqueterie et quelques activités en désuétude.

##### *Contexte agricole*








Aucune parcelle n'est déclarée comme surface agricole au RPG 2022.

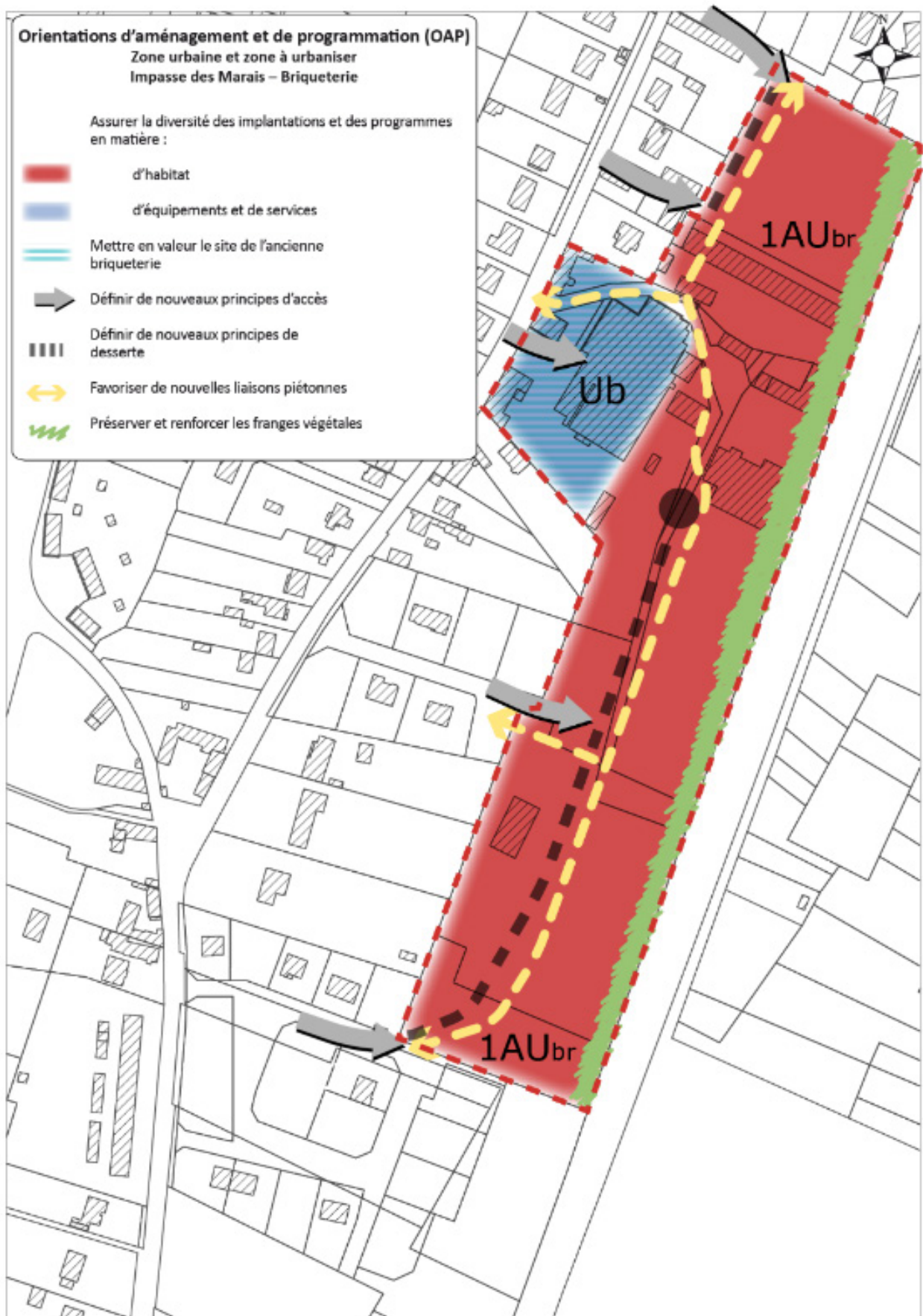


**Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Zone urbaine et zone à urbaniser  
Impasse des Marais – Briqueterie

Assurer la diversité des implantations et des programmes en matière :

-  d'habitat
-  d'équipements et de services
-  Mettre en valeur le site de l'ancienne briqueterie
-  Définir de nouveaux principes d'accès
-  Définir de nouveaux principes de desserte
-  Favoriser de nouvelles liaisons piétonnes
-  Préserver et renforcer les franges végétales



## Contexte environnemental

Une partie du territoire communal, dont La Briqueterie, est couvert par le site inscrit de la Vallée de l'Eure (arrêté du 10 mai 1972).

Ce classement prend son origine au début des années 70, sur initiative de l'Association pour le développement et l'aménagement de la vallée de l'Eure et des plateaux. Après une étude approfondie du secteur, il fut décidé de prendre en compte cinq sections de l'Eure, considérées comme les plus intéressantes et qui devaient être préservées d'éventuelles détériorations. Celles-ci étaient liées aux implantations et à la prolifération des établissements voués à l'extraction des sables et matériaux divers de construction, ainsi qu'au développement de résidences s'implantant de manière diffuse.

Le projet de la Briqueterie n'est ni un établissement voué à l'extraction des sables et matériaux de construction, ni un projet de résidence s'implantant de manière diffuse. Le projet ne détériore en aucun cas la qualité paysagère du site inscrit de la Vallée de l'Eure. Il contribuera, au contraire, à l'améliorer, car, aujourd'hui la briqueterie tombe en ruine et une grande partie des terrains est en friche.

Bien que la Briqueterie ne se soit pas située dans le lit majeur de l'Eure (voir profil altimétrique ci-contre), le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides identifie le site comme potentiellement humide en raison de sa proximité avec l'Eure. Avant toutes nouvelles constructions il sera nécessaire de démontrer le caractère non humide du site.

Le site n'est concerné par aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, ni de zone Natura 2000.

Au regard de :

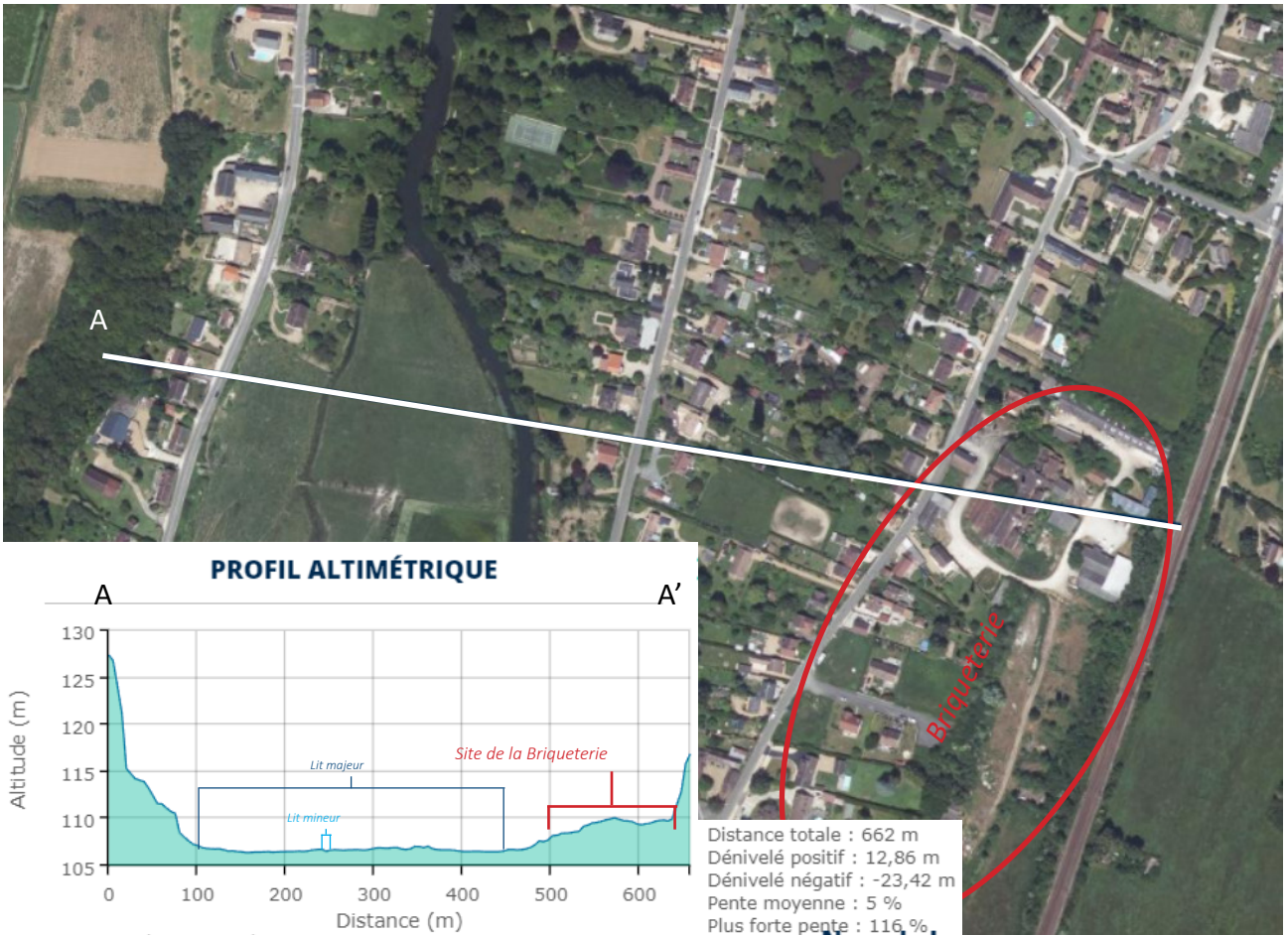
- la localisation du site, au sein du tissu urbain, le long d'une voie ferrée ;
- des différentes activités qu'a connu le site (activité industrielle, exploitation du sol pour la fabrication de briques) ;

on peut supposer que l'enjeu écologique du site de la Briqueterie est très faible voire nul. Avant toutes nouvelles constructions il sera toutefois nécessaire de réaliser une étude faune-flore afin de caractériser les enjeux écologiques du site.

Carte des zones potentiellement humides



Profil altimétrique Eure-Briqueterie



Source : Géoportail

## SUP, risques et nuisances

### *Risques naturels*

Selon le PPRI de la Vallée de l'Eure, auquel est soumis la commune de Saint-Piat, la Briqueterie est seulement exposée au risque de remontée de nappe.

«La zone jaune est une zone urbanisée ou non, dont le rôle dans l'expansion des crues est nul, et qui est soumise à un risque de remontée de nappe.

Sont interdits dans cette zone la création de sous-sols et l'aménagement des sous-sols existants en locaux habitables.»

Comme l'ensemble de la commune, le site est exposé au risque de retrait gonflement des argiles (exposition moyenne).

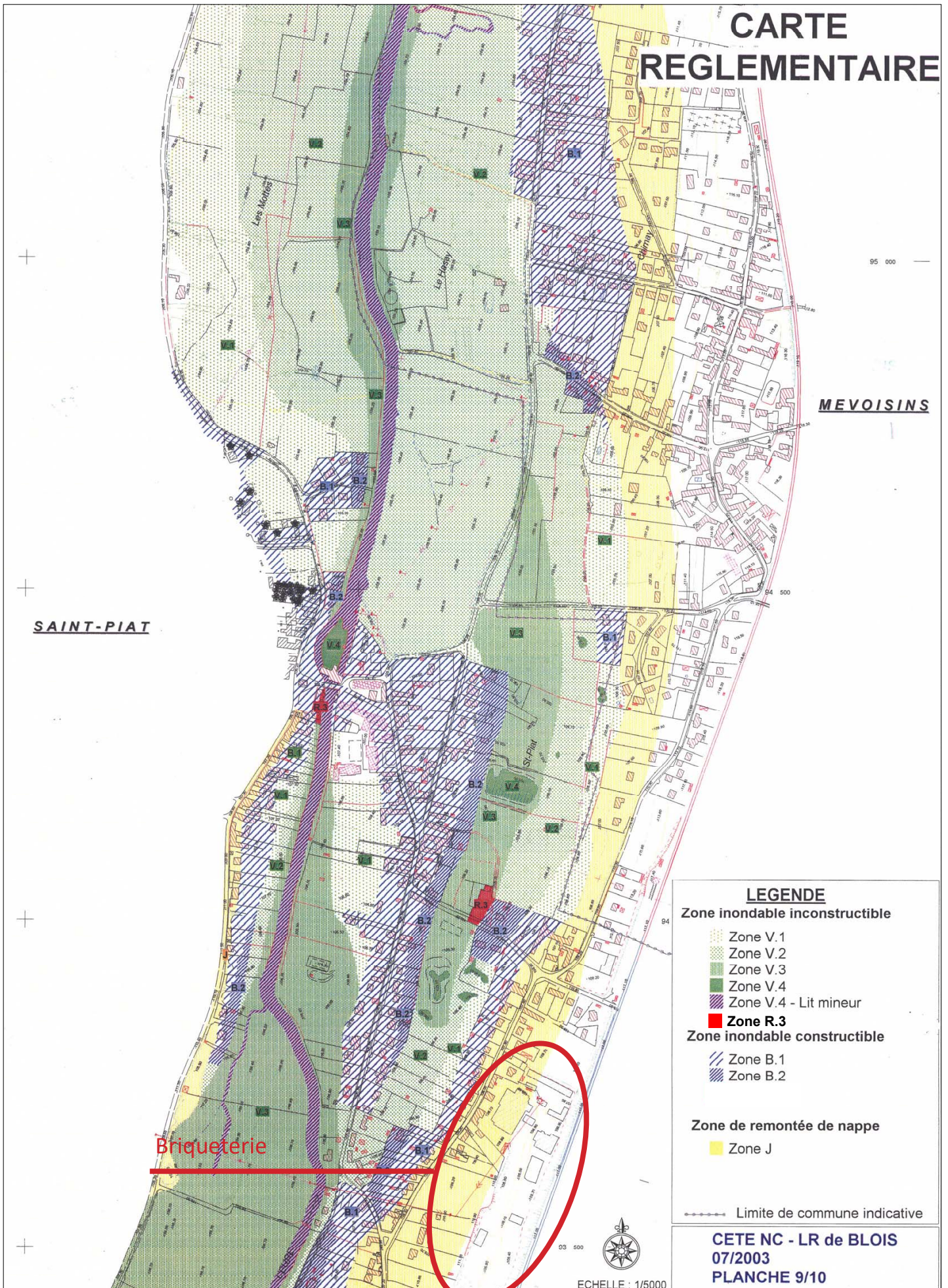
### *Risques technologiques*

Un ancien site de traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures) est recensé sur le site de la Briqueterie.

### *Nuisances sonores*

La briqueterie se trouve le long de la voie de chemin de fer Paris-Le Mans, dans la bande des 100m affectée par les nuisances sonores générées par cette infrastructure de transport.

Tout bâtiment à construire dans cette bande des 100m devra présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la construction et de l'habitation.



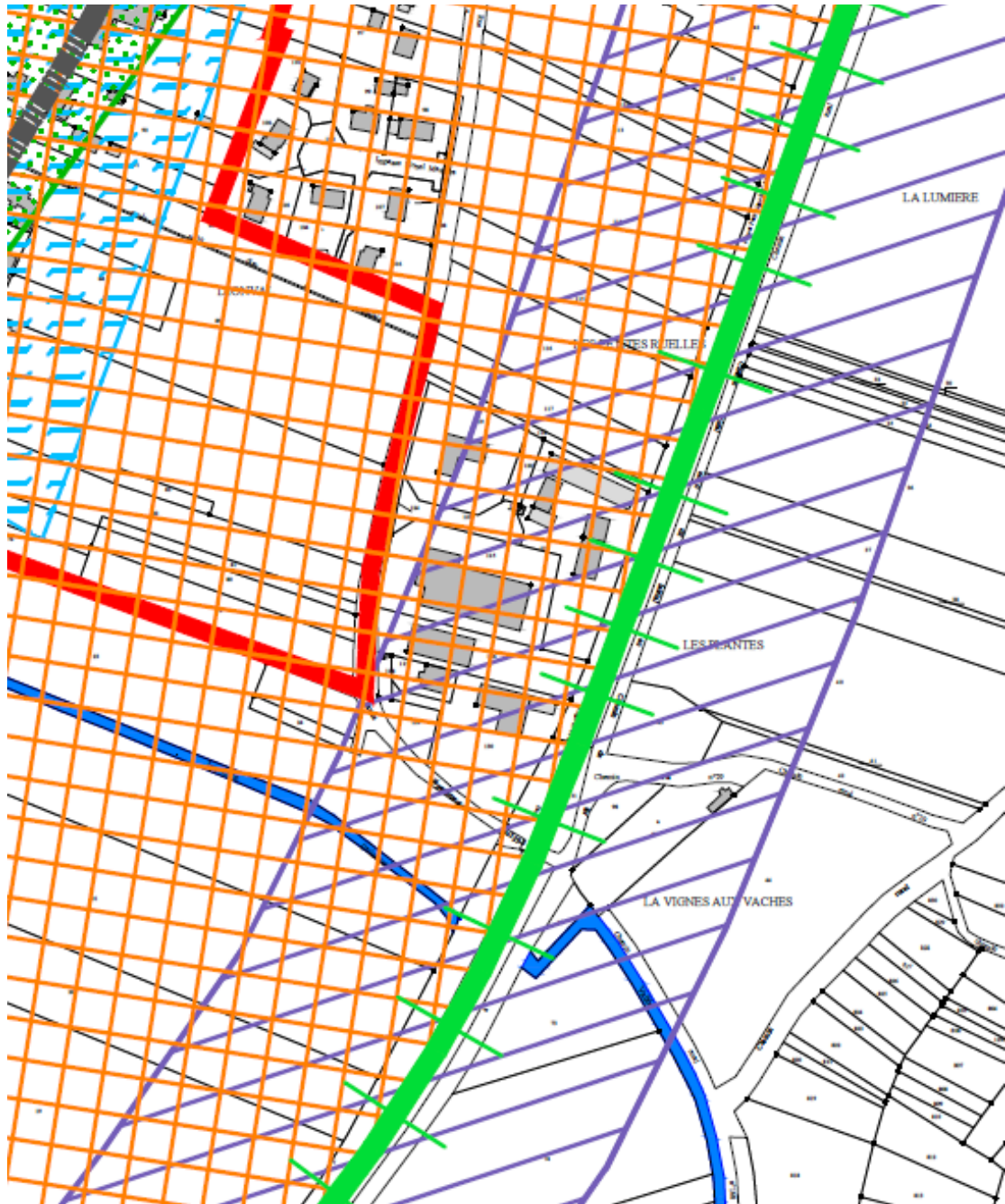
### *Servitudes d'utilité publique*

La Briqueterie a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Le site est soumis à la servitude relative aux voies ferrées et à la servitude relative aux sites inscrits et classés.



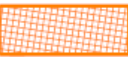
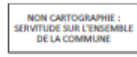






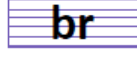
### *Réseaux (électricité, eau potable, assainissement)*

Le site de la Briqueterie est en contact avec des voies desservies par les réseaux.

L'assainissement collectif domine sur le territoire. Un réseau d'assainissement collectif est en cours de réalisation. Cela concerne l'assainissement des rues (allée des gâtines, avenue pasteur, rue des martels, avenue de la gare, deuxième partie de la rue de Dionval, rue du marais, impasse du Marais et la fin de la rue de la République).



### SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | AC1 : Mesures de classement et d'inscription et protections des abords des monuments historiques |  | T1 : Servitude relative aux voies ferrées   |
|  | AC2 : Servitude relative aux sites inscrits et classés   |  | T7 : Servitude établies à l'extérieur des zones de dégagement (territoire national) |
|  | AS1 : Périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à collectivité humaine  |  | EL7 : Servitude d'alignement des voies publiques                                    |
|  | I3 : Servitudes relatives au transport de gaz naturel  |  | Directive paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres : plafonds des hauteurs        |
|  | I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques                        | <b>CONTRAINTES</b>  |   |
|  | PM1 : Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI)                                 |  | Zone de bruit 100m  |

**Légende :**

Prioritaire	Important	Secondaire	Pas d'enjeu
-------------	-----------	------------	-------------

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE DE PROJET		HIÉRARCHISATION	
ENVIRONNEMENT			
GÉOLOGIE	Adapter la gestion des eaux pluviales à la perméabilité des sols	Important	Si la ber écon En l' écon cués ada La n enc
ENVIRONNEMENT			
MILIEUX NATURELS	Préserver le site inscrit de la vallée de l'Eure	Important	Le p cont gran
	Développer la biodiversité des milieux naturels du site	Pas d'enjeu	Auj voie tion
TRAME VERTE ET BLEUE	Préserver voire renforcer les continuités écologiques et les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue	Pas d'enjeu	pice Le s la tr L'am vers La p



jeu

INCIDENCES	POSITIVES	NÉGATIVES	NEUTRES
Directe			
Indirecte			
V	Point de vigilance		

## INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

### IMPACT PHYSIQUE

La surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires garantissant leur rulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.  
 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre rulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.  
 La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée.

positive directe

### IMPACT BIOLOGIQUE

Le projet ne détériore en aucun cas la qualité paysagère du site inscrit de la Vallée de l'Eure. Il contribuera, au contraire, à l'améliorer, car, aujourd'hui la briquèterie tombe en ruine et une grande partie des terrains est en friche.

positive directe

Aujourd'hui une majorité des terrains est en friche, enclavés dans le tissu urbain, le long d'une voie ferrée. Le site a connu de l'activité industrielle et une exploitation du sol pour la fabrication de briques. Les milieux résultant de ces activités et de cette localisation ne sont pas propices au développement d'une biodiversité intéressante écologiquement.  
 Le site ne fait pas parti de la trame Bleue de la commune et n'est pas un élément constitutif de la trame verte.  
 L'aménagement du site de la Briquèterie ne peut être que bénéfique pour développer la biodiversité des milieux.  
 La partie boisée le long de la voie ferrée sera conservée voire renforcée.

positive directe

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE DE PROJET		HIÉRARCHISATION	
ENVIRONNEMENT			
PATRIMOINE REMARQUABLE	Préserver les cônes de vues remarquables sur la Cathédrale	Pas d'enjeu	Il n
	Valoriser le patrimoine Saint-Piatais	Prioritaire	Grâ
	Porter un soin à l'architecture dans le cadre des constructions neuves pour éviter une banalisation des paysages	Important	À c
	Préserver la qualité architecturale du bâti ancien	Prioritaire	La b
	Pérenniser la protection de l'ensemble des éléments inscrit aux Monuments historiques	Prioritaire	vée
CONSOMMATION D'ESPACE	Modérer la consommation de l'espace	Prioritaire	Un
	Densifier	Prioritaire	La b
	Limitier la consommation foncière diffuse hors du bourg	Prioritaire	pas
RISQUES ET			
RISQUES NATURELS	Prendre en compte les risques liés au retrait et gonflement des argiles	Important	Le s
	Améliorer la connaissance du risque inondation	Important	gler
NUISANCES SONORES	Prendre en compte le bruit des infrastructures de transport dans l'aménagement du site	Prioritaire	rer
INFRASTRUCTURES			
DÉPLACEMENTS	Anticiper les flux de circulation générés par le projet	Secondaire	Le s
MOBILITÉS DOUCES	Développer des aménagements favorisant la mobilité douce	Important	con

## INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

### SOCIO-CULTUREL

Il n'existe pas de vue majeure sur la cathédrale. Sur le site de la briquèterie, la hauteur maximale des pylônes isolés autorisée est de 50m.

neutre

Grâce au projet de requalification, la briquèterie, inscrite aux Monuments Historiques, sera préservée et mise en valeur.

positive directe

À ce stade du projet, les incidences sur cet enjeu n'ont pu être appréciées

La briquèterie est inscrite aux Monuments Historiques, sa qualité architecturale sera préservée. Un périmètre délimité des abords a été mis en place autour de la Briquèterie.

positive directe

La briquèterie se situe dans l'enveloppe urbaine de la commune. La requalification du site n'est pas considérée comme de la consommation d'espace et va permettre de densifier le tissu bâti de Saint-Piat.

positive directe

### NUISANCES

Le site de la briquèterie est exposé à un risque moyen de retrait-gonflement des argiles. Le règlement écrit rappelle que «le constructeur doit prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.»

positive directe

Le site n'est pas concerné par le risque inondation. Il existe une zone inondable sur le territoire communal reportée sur le plan de zonage et le plan des servitudes d'utilité du présent PLU.

positive directe

Des règles d'isolement acoustique sont imposées aux nouvelles constructions de bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de sport ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

positive directe

### TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Le projet va engendrer le développement de nouvelles infrastructures de transport pour désenclaver les terrains ouverts à l'urbanisation. Ces nouvelles infrastructures vont venir se raccrocher au maillage existant, permettant ainsi une bonne circulation générale.

positive directe

La Briquèterie se situe à moins de 15 minutes à pieds de la gare de Saint-Piat (ligne Paris-Chartres). Cette proximité favorise l'utilisation de mobilités douces pour se déplacer. Le PAP «Secteur Impasse des Marais - Briqueterie - Rue Jean Moulin» préconise l'aménagement de deux circulations réservées aux piétons. La première devra permettre de greffer le site au maillage piéton existant (via l'impasse James Lambert). La seconde devra parcourir le site de l'avenue au nord au sud.

positive directe

## 7.1.4. ANALYSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DES SECTEURS DE PROJETS POTENTIELS IDENTIFIÉS COMME DENTS CREUSES

Les dents creuses sont des secteurs en zone urbaine susceptibles de connaître des mutations importantes. À ce titre, il convient d'analyser les enjeux environnementaux de chacune d'entre elles.

### 7.1.4.1. Définition et critères d'identification d'une dent creuse

#### *Définition*

Constitue une dent creuse au sens du Code de l'urbanisme une parcelle non bâtie insérée dans un tissu construit.

Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure ou d'un habitat diffus.

#### *Critères d'identification*

Les dents creuses identifiées à Saint-Piat ont été sélectionnées sur des critères définis : être accessible et desservi par les réseaux, être en contact avec l'espace public et éviter les grands enjeux écologiques de la commune.

Une grande partie des fonds de jardins pouvant être considérés comme dent creuse a été préservé en zone Naturelle Nj du fait de leur intérêt écologique (couvert végétal formant une trame verte ou proximité de l'Eure).

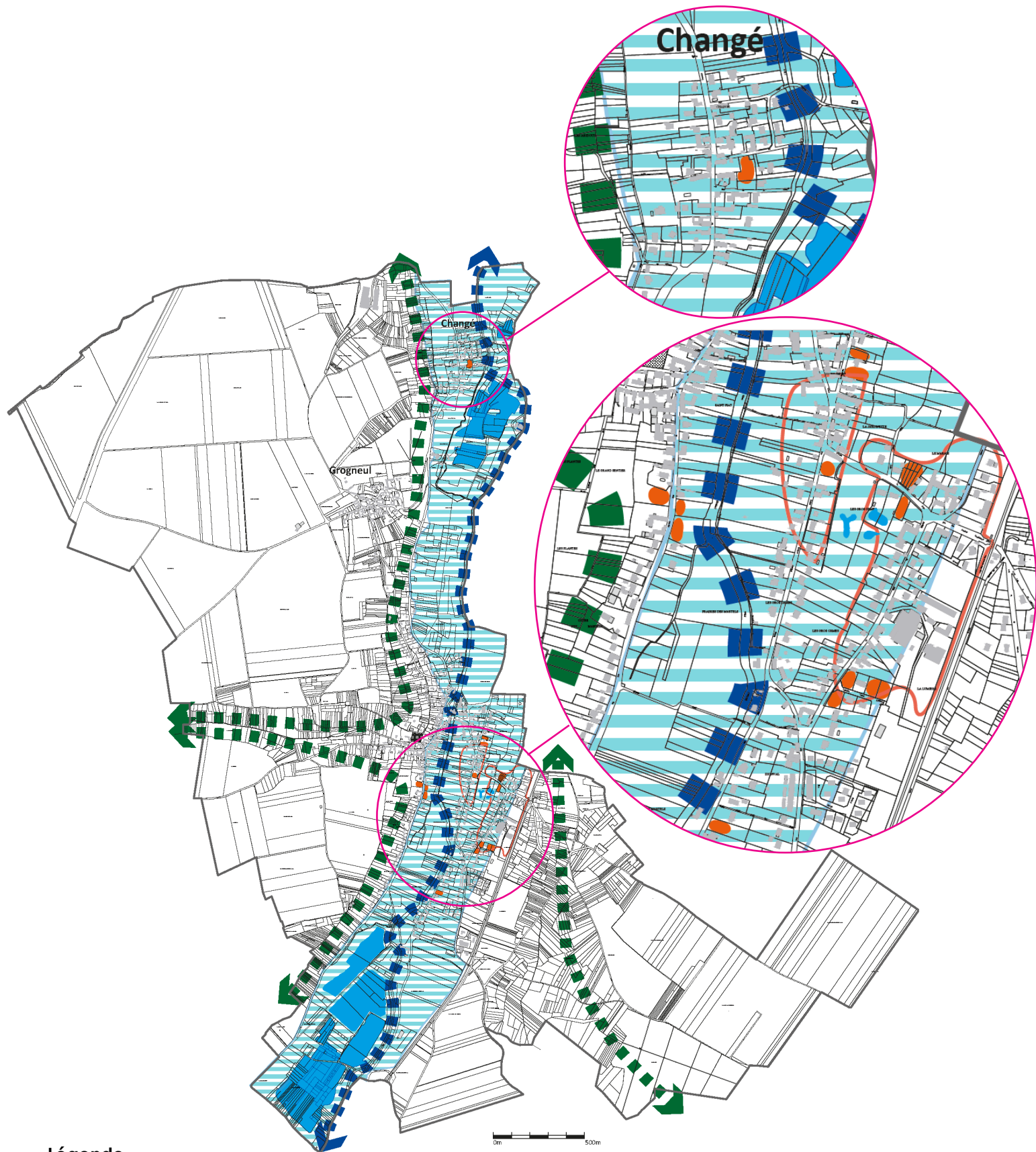
Au total, 14 dents creuses ont été identifiées à Saint-Piat, dont une dans le hameau de Changé et 9 situés à moins de 10 minutes à pied de la gare.

### 7.1.4.2. Les enjeux environnementaux des dents creuses

#### *Les enjeux communs à toutes les dents creuses*

Toute la commune est soumise à une exposition moyenne au risque de retrait-gonflement des argiles.

L'ensemble des dents creuses se situent à l'intérieur d'un périmètre de protection des Monuments Historiques et sont dans l'emprise du Plan de prévention des risques inondation.





## Légende

### Environnement

- Assurer la pérennité des continuités écologiques
- Des corridors arborés
  - Des coteaux
  - De la vallée de l'Eure
- Prendre en considération le risque inondation (PPRI)

### Urbanisme

- Optimiser l'occupation des espaces en creux pour éviter toute forme d'étalement des secteurs bâtis
- Intensifier l'urbanisation à proximité immédiate de la gare

Localisation	Potentiel d'accueil (extrait PADD)
Impasse James Lambert	<b>4 logements</b> (lots à bâtir) Surface : 3 200m <sup>2</sup>
	

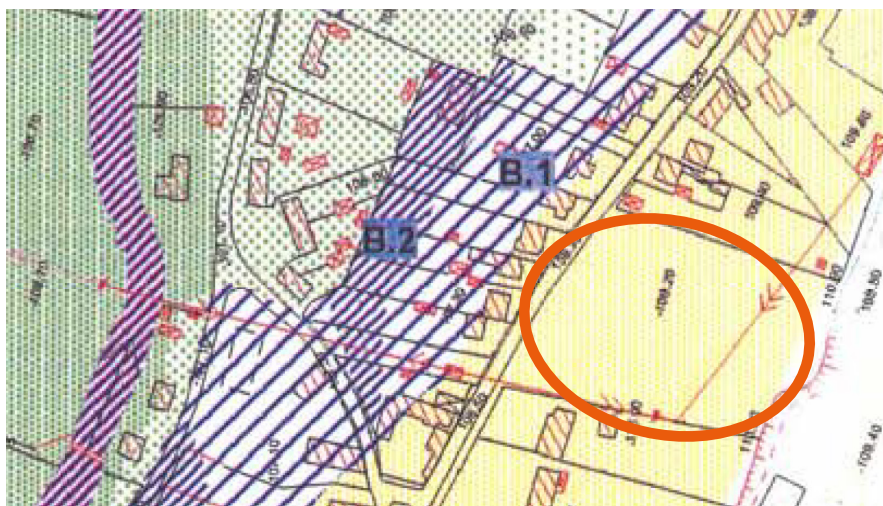
**Enjeux environnementaux**

Les 4 dents creuses de l'Impasse James Lambert ne présentent pas d'enjeu écologique particulier, puisqu'il s'agit de prairies régulièrement fauchées au sein d'un tissu bâti (voir photo ci-contre).

Les parcelles, situées à 200m de l'Eure, sont comprises dans l'emprise du Plan de Prévention des Risques Inondation. Toutefois, elles ne se situent pas dans la zone inondable constructible mais dans la zone de remontée de nappe.





Carte réglementaire du PPRI



Localisation des 4 dents creuses

Zone de remontée de nappe

Zone J

Localisation	Potentiel d'accueil (extrait PADD)
Avenue de la Gare	3 logements (jardins) Surface : 2 100m <sup>2</sup>
	

### Enjeux environnementaux

La dent creuse la plus au sud correspond actuellement au jardin d'un particulier, régulièrement entretenu. Une zone humide se situe à proximité. Cette dent creuse ne présente pas d'enjeu écologique majeur.




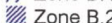
La dent creuse la plus au nord est en partie boisée (voir photo ci-contre) mais ne semble pas présenter d'enjeu écologique majeur.



Les parcelles sont comprises dans l'emprise du PPRI et se situent dans la zone inondable constructible.



Carte réglementaire du PPRI



-  Localisation des 2 dents creuses
-  Zone inondable constructible
-  Zone B.1
-  Zone B.2

Localisation	Potentiel d'accueil (extrait PADD)
Rue du Luxembourg	<b>2 logements (jardins)</b> Surface : 1 800m <sup>2</sup>
	

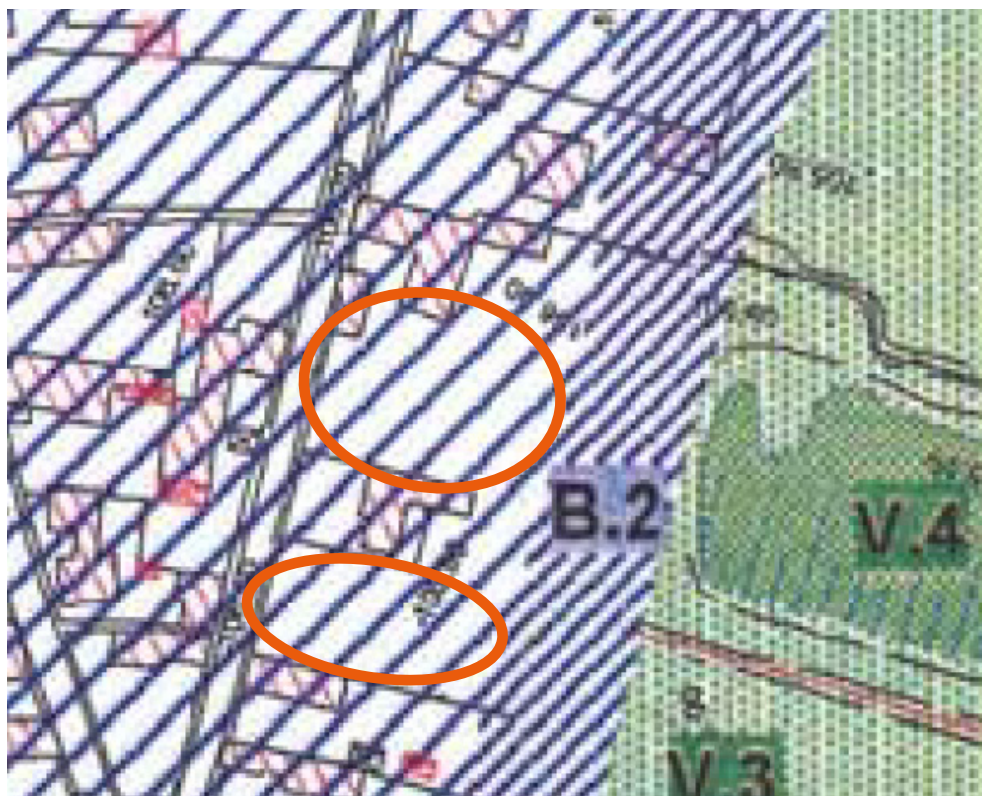
### Enjeux environnementaux




La dent creuse la plus au sud correspond actuellement au jardin d'un particulier, régulièrement entretenu. Elle ne présente pas d'enjeu écologique majeur.

La dent creuse la plus au nord est en partie boisée mais ne semble pas présenter d'enjeu écologique majeur.

Les parcelles sont comprises dans l'emprise du PPRI et se situent dans la zone inondable constructible.

Carte réglementaire du PPRI



-  Localisation des 2 dents creuses
-  Zone inondable constructible
-  Zone inondable non constructible



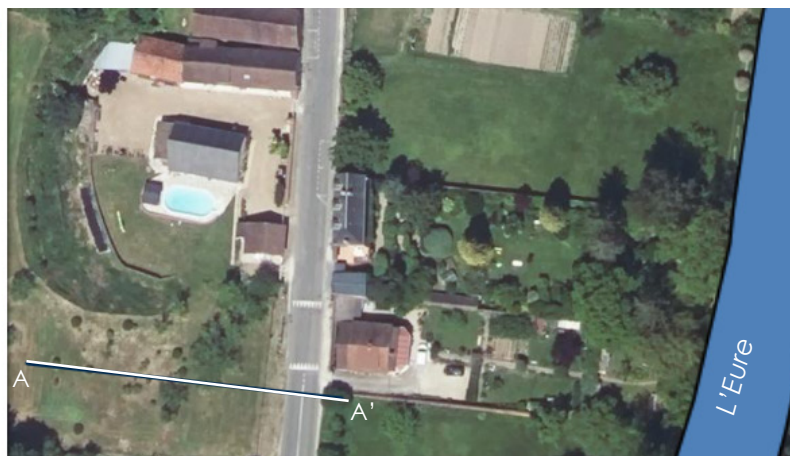
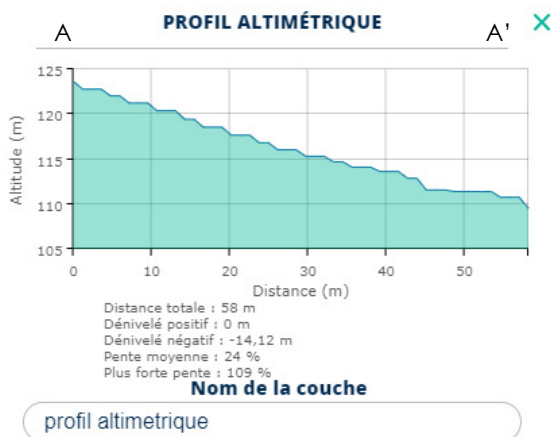
Localisation	Potentiel d'accueil (extrait PADD)
Rue des Martels	3 logements (espace semi-naturel) Surface : 3 400m <sup>2</sup>



*Vue de la dent creuse à l'ouest de la rue des Martels*



*Profil altimétrique de la dent creuse à l'ouest de la rue des Martels*



### Zone potentiellement humide

#### Enjeux environnementaux

La dent creuse située à l'ouest de la rue des Martels correspond à un verger en pente forte (24% en moyenne). L'aménagement de cette dent creuse nécessiterait de décaisser considérablement.

Les dents creuses à l'est de la rue des Martels sont en partie boisées et situées à 50m de l'Eure, dans son lit majeur. La proximité du cours d'eau font de ces parcelles des zones potentiellement humides aux enjeux écologiques intéressants. Cela reste à vérifier.

Les parcelles à l'est de la rue des Martels sont comprises dans l'emprise du PPRI et se situent dans la zone inondable constructible.



Localisation des dents creuses



Zone potentiellement humide



### Carte réglementaire du PPRI



Localisation des dents creuses

Zone inondable constructible

Zone B.1  
Zone B.2

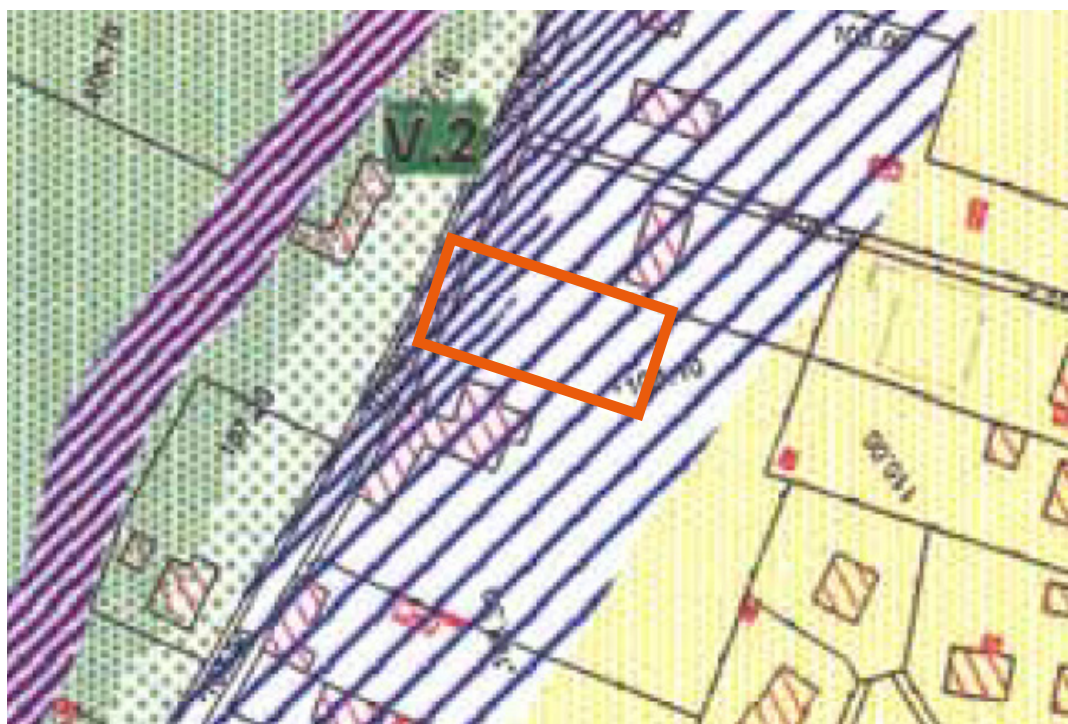
Localisation	Potentiel d'accueil (extrait PADD)
Rue Robert Poisson	<b>1 logement (jardin)</b> Surface : 1 000m <sup>2</sup>
	





### Enjeux environnementaux


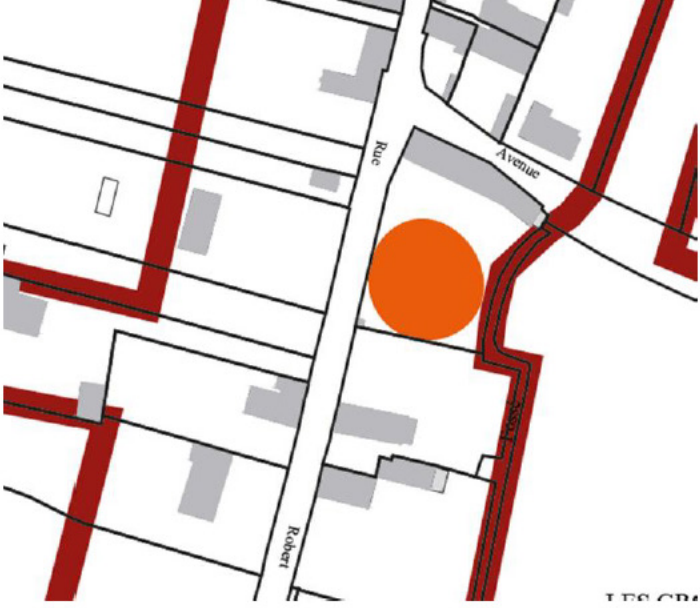
La dent creuse correspond actuellement au jardin d'un particulier en partie boisée, qui ne semble pas présenter d'enjeu écologique majeur.

La parcelle est comprise dans l'emprise du PPRI et se situe dans la zone inondable constructible.

Carte réglementaire du PPRI



-  Localisation des dents creuses
-  Zone inondable constructible
-  Zone B.1
-  Zone B.2

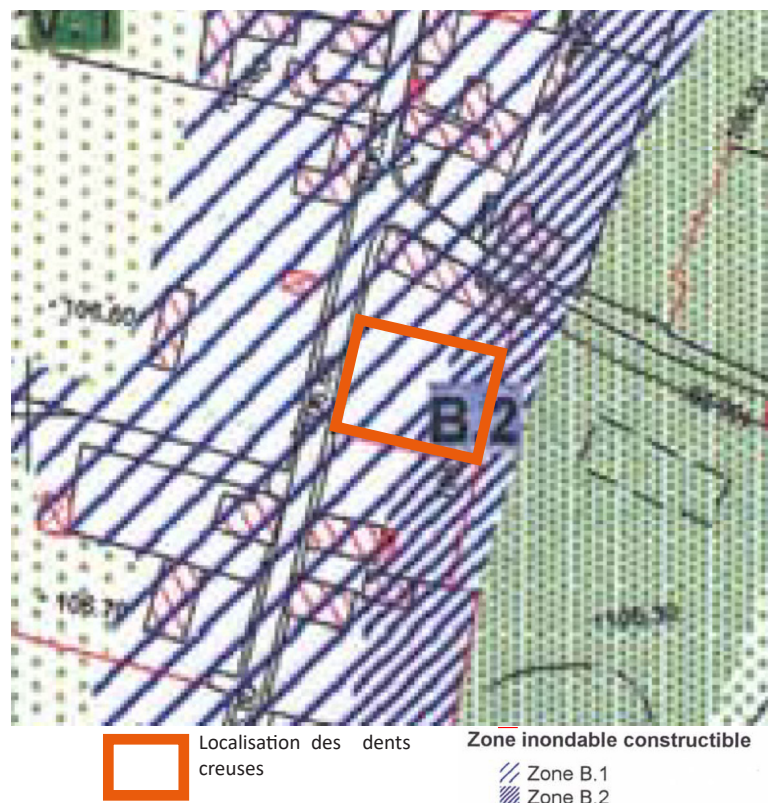
Localisation	Potentiel d'accueil (extrait PADD)
Rue Robert Poisson	<b>1 logement (jardin)</b> Surface : 650m <sup>2</sup>
	


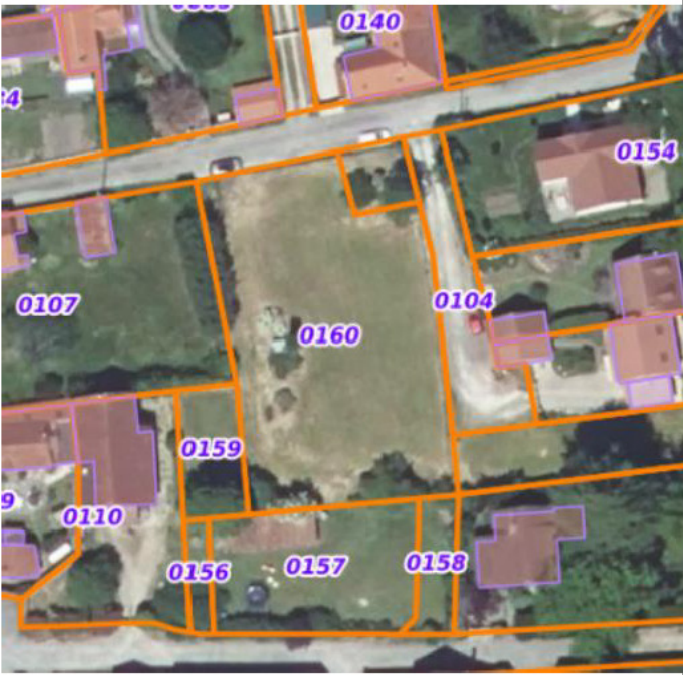
### Enjeux environnementaux

La dent creuse correspond actuellement au jardin d'un particulier en partie boisée, qui ne semble pas présenter d'enjeu écologique majeur.

La parcelle est comprise dans l'emprise du PPRI et se situe dans la zone inondable constructible.

Carte réglementaire du PPRI



Localisation	Potentiel d'accueil
Hameau de Changé	2 logement (agricole) Surface : 1 400m <sup>2</sup>
	

### Enjeux environnementaux

La dent creuse correspond actuellement au jardin d'un particulier en partie boisée, qui ne semble pas présenter d'enjeu écologique majeur.


La parcelle est comprise dans l'emprise du PPRI et se situe dans la zone inondable constructible.

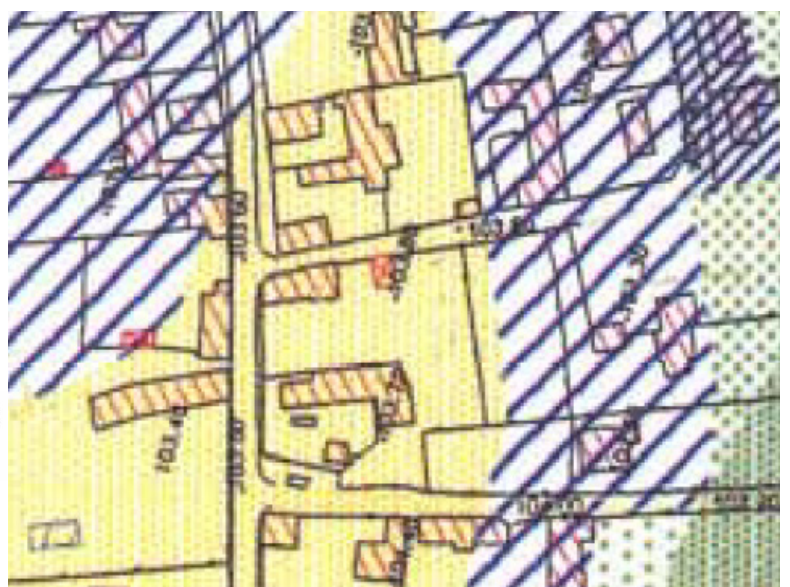


Carte réglementaire du PPRI

### Zone de remontée de nappe

 Zone J

 Localisation des dents creuses



## 7.2. Mesures ERC des effets du PLU sur l'environnement

### 7.2.1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Conformément aux textes en vigueur, l'évaluation environnementale doit préciser les mesures à prendre pour prévenir, réduire, voire compenser les impacts relatifs aux milieux physique, biologique, paysager et humain, induits par le projet sur l'environnement.

Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement peuvent entraîner une dégradation de la qualité environnementale. Pour répondre à ces impacts, il convient d'introduire la notion de séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) qui a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

La séquence ERC est présente dans le code de l'environnement au sein du chapitre II dédié à l'évaluation environnementale et apparaît au cœur du processus de l'évaluation environnementale des projets (L.122-3 du code de l'environnement) et des plans/programmes (L.122-6 du code de l'environnement).

### 7.2.2. LA DÉFINITION DE LA SÉQUENCE ERC

#### 7.2.2.1. Éviter

Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement entraînent une dégradation de la qualité environnementale. La meilleure façon de préserver les milieux naturels est de s'attacher, en premier lieu, à éviter ces impacts.

Une mesure d'évitement est définie comme une « mesure qui modifie un projet ou une action d'un document de planification afin de supprimer un impact négatif identifié que ce projet ou cette action engendrerait ».

La démarche d'évitement doit être engagée le plus tôt possible, dès l'émergence du projet, plan, programme et se poursuit ensuite, durant toutes les phases de conception et pour toutes les autorisations sollicitées, au fur et à mesure que ce dernier s'affine.

Quatre types d'évitement peuvent être distingués :

- L'évitement « amont » au stade anticipé ;
- L'évitement géographique ;
- L'évitement technique ;
- L'évitement temporel.

Toute mesure d'évitement est prise en réponse à un impact identifié afin de retenir la solution de moindre impact environnemental. Cela ne signifie pas que la solution retenue, avec la mise en œuvre de la mesure d'évitement identifiée ne sera pas de nature à engendrer d'autres impacts mais qu'elle constitue le meilleur compromis possible au regard des différents enjeux ou qu'elle assure la prise en compte d'un enjeu majeur.

#### 7.2.2.2. Réduire

Dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités à un coût raisonnable, il convient de réduire la dégradation restante.

Pour les projets, par des solutions techniques de minimisation :

- spécifiques à la phase de chantier (comme l'adaptation de la période de réalisation des travaux pour réduire les nuisances sonores) ;
- spécifiques à l'ouvrage lui-même (comme la mise en place de protections anti-bruit).

Pour les plans/programmes, par des choix techniques et opérationnels :

Une mesure de réduction peut agir en diminuant soit la durée de cet impact, soit son intensité, soit son étendue, soit la combinaison de plusieurs de ces éléments.

Trois types de réduction peuvent être distingués :

- La réduction géographique ;
- La réduction technique ;
- La réduction temporelle

#### **7.2.2.3. Compenser**

En dernier recours, lorsqu'il n'a pas été possible d'éviter ou de réduire suffisamment un impact, le code de l'environnement prévoit la mise en œuvre, par le maître d'ouvrage ou le porteur du plan/programme de mesures compensatoires à ces impacts, et ceci quelle que soit la thématique environnementale concernée. Elles visent à « apporter une contrepartie aux incidences négatives notables, directes ou indirectes du projet sur l'environnement ».

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	
Hydrographie	
Impact sur la qualité des eaux de surface et souterraine	<p>PLU en accord avec le SAGE et le SDAGE</p> <p>Mise en place d'une zone NJ pour protéger les fontaines et les eaux vers L'Eure.</p> <p>Le PLU préconise, pour tout projet, des aménagements adaptés aux caractéristiques du terrain. Toute opération d'aménagement doit être autorisée avant aménagement.</p>
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE	
Les milieux naturels	
Impact sur la préservation des milieux humides (vallée de l'Eure...)	<p><b>Zones humides présumées :</b> Les zones ayant une forte probabilité de présence de milieux humides ont été repérées par le pétitionnaire. Cette démarche devra être effectuée avant tout aménagement.</p> <p><b>Zones humides avérées après vérification :</b> Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son caractère, est interdit. Tous travaux, affouillements, exhaussements (drainage), remblais, et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de modifier les milieux humides sont interdits.</p> <p>Les mares et anciens abreuvoirs sont repérées au titre de la préservation.</p>
Impact sur les espaces boisés et leurs lisières	Maintien des espaces boisés classés (EBC) sur les îlots boisés.
Trame Verte et Bleue	
Impact sur les continuités écologiques	<p>Maintien des espaces boisés classés (EBC) sur les îlots boisés.</p> <p>Les réservoirs de biodiversité ont été prioritairement préservés.</p> <p>Insertion d'une orientation d'aménagement et de programmation.</p>



ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU POSITIVE			
MESURES	E	R	C
	X		
ds de jardin. Elle limite l'imperméabilisation des sols et évite le ruissellement des	X		
nts nécessaires à la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière, adaptés aux caractéristiques de la situation. Le traitement devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation	X		
	X		
de zones humides doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide effectuée pour chaque projet d'aménagement impactant une zone humide potentielle.	X		
son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. (déblaiement, remblaiement, création de plan d'eau, imperméabilisation), toute occupation susceptible de compromettre l'existence la qualité hydraulique et biologique des zones	X		
titre de l'article L151-23 ou du L151-19 du code de l'urbanisme pour assurer leur	X		
ts non protégés par l'arrêté préfectoral du 10.11.2005		X	
ts non protégés par l'arrêté préfectoral du 10.11.2005	X		
nt classés en zone naturelle stricte	X		
rogrammation (OAP) relative à la mise en valeur des continuités écologiques.		X	

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'IMPACT
	ENVIRONNEMENT SOCIO-CULTUREL
Une richesse paysagère	
Impact sur le paysage Saint-Piatais	<p>Préserver les cônes de vues remarquables sur la Cathédrale</p> <p>Intégration des dispositions de la Directive de protection des paysages et des Chartres dans le règlement du PLU</p>
Un patrimoine remarquable	
Impact sur le patrimoine Saint-Piatais	<p>Intégration des dispositions de la Directive de protection des paysages et des Chartres dans le règlement du PLU</p> <p>Le PLU identifie les bâtis et les murs à l'architecture traditionnelle en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>L'OAP «Secteur Impasse des Marais - Briqueterie - rue de la Chapelle» définit des dispositions pour les nouvelles constructions dans le contexte bâti existant.</p>
La consommation d'espace	
Impact sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols	<p>Mise en place d'une zone Nj en secteur urbanisable</p> <p>La municipalité a abandonné toute forme d'extension urbaine et a adopté une logique d'optimisation foncière (espaces en creux) et de densification.</p> <p>Modération de l'emprise des zones Ub et Ux</p>
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	
La ressource en eau	
Impact sur la ressource en eau potable (quantité et qualité)	<p>Maîtrise de la croissance démographique</p> <p>Maintien de la protection des captages d'eau potable</p>
Les énergies	
Impact sur la consommation d'énergie	<p>Le règlement mentionne que «Toute forme architecturale de production d'énergie renouvelable est encouragée, notamment les pompes à chaleur, climatiseur...».</p> <p>«Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, la hauteur des constructions à vocation écologique et ayant une énergie renouvelable (éoliennes, panneaux photovoltaïques) doit être portée sur l'insertion paysagère des installations».</p>

ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU POSITIVE

MESURES	E	R	C
hédrale	X		
ction et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de	X		
ction et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de	X		
remarquable ainsi que des séquences urbaines remarquables et les protègent au	X		
ue Jean Moulin» demande qu’une attention particulière soit portée à l’insertion vironnant.	X		
qui limite la constructibilité des fonds de jardin		X	
on urbaine (zone 1AU et 2AU) au profit d’un parti d’aménagement guidé vers une t de renouvellement urbain (projet de requalification de la briquèterie).	X		
		X	
		X	
e	X		
urale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la à condition qu’une bonne intégration paysagère soit assurée» (capteurs solaires, ctions, sont exclus les ouvrages liés à la production d’énergie renouvelable.»		X	
n intérêt public, comme ce peut être le cas pour les modes de production d’énergie , etc.) peuvent être implantées en zone agricole. Une attention particulière devra s et sur leur impact sur les zones d’habitations voisines.»		X	

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'
	LES RISQUES ET NUISANCES
Les risques naturels	
Impacts liés au risque de retrait et gonflement des argiles	Le règlement écrit rappelle que «le constructeur doit... installations ou autres formes d'utilisation du sol au
Impacts liés au risque inondation	Un Plan de Prévention des Risques Inondation exist... nage et le plan des servitudes d'utilité du présent P
	Le caractère d'inondabilité a été pris en considéra... Ub/A/N/Ne/Nj) de l'indice « i ». En l'occurrence, la c... du PPRI.
La qualité de l'air et l'effet de serre	
Impact sur la pollution et l'émission des GES	Développement des continuités de cheminements
	Intensification de l'urbanisation à proximité imméd
Les nuisances sonores	
Impacts liés aux nuisances sonores	La ligne SNCF Paris-Chartres et la départementale D... nores. Ce classement induit des prescriptions techn... constructions de bâtiments à usage d'habitation, d... bergement à caractère touristique.

ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION OU POSITIVE			
MESURES	E	R	C
« Il faut prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, autorisées. »	X		
« Carte pour la commune de Saint-Piat. La zone inondable est reportée sur le plan de zonage PLU. »	X		
« Modification dans le règlement du PLU par l'indexation aux zones concernées (Uaa/Uab/...) La constructibilité des terrains visés par cet indice est de facto assujetties au règlement »		X	
« Promouvoir les modes doux dans le tissu urbain existant »		X	
« Aménagement de la gare »		X	
« Les zones 0906 sont classées comme infrastructures de transports induisant des nuisances sonores. Des règles d'isolement acoustique sont notamment imposées aux nouvelles constructions d'enseignement, de santé, d'action sociale et de sport ainsi que les bâtiments d'hébergement »		X	

# 8. MODALITÉS ET INDICATEURS DE SUIVI



## 8.1. L'objectif d'un dispositif de suivi

Le code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans. Cela concerne l'essentiel des champs sur lesquels portent le document d'urbanisme, dont l'environnement.

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 9 ans nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du document, des outils permettant le suivi de ses résultats.

Le code de l'urbanisme précise que doivent y être définis les critères, indicateurs et modalités pour assurer le suivi des effets sur l'environnement « afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. » (article ; R. 151-3 (6°) du code de l'urbanisme)

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, l'efficacité des dispositions en matière d'environnement. Cela doit permettre d'envisager des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire sa révision. Pour le PLU, cette analyse doit en effet déboucher sur une délibération sur le maintien en vigueur ou la révision du document.

Source : Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, novembre 2019.

## 8.2. Les indicateurs de suivi

Les indicateurs doivent permettre de suivre, de façon régulière et homogène, les effets du PLU(i) et des mesures préconisées, mais aussi l'évolution de certains paramètres de l'état de l'environnement.

Les indicateurs doivent concerner l'ensemble des thématiques et des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial.

Il existe deux types d'indicateurs. Les indicateurs d'état, qui permettent d'exprimer des changements dans l'environnement, et notamment de mettre en évidence des incidences imprévues lors de l'évaluation environnementale du PLU(i). Les indicateurs d'efficacité, qui permettent de mesurer l'avancement de la mise en œuvre des orientations du PLU(i) et de suivre l'efficacité des éventuelles mesures de réduction et de compensation. Pour un suivi correct du PLU(i), il est important de prévoir les deux types d'indicateurs.





ORIENTATIONS DU PADD	OBJECTIFS	
<b>Encadrer le développement urbain</b>	Intensifier l'urbanisation à proximité immédiate de la gare	Nombre puis l'a
	Inscrire la mutation de la Briqueterie dans une dimension de mixité urbaine et fonctionnelle	Respect des Ma La natu habita
	Circonscrire l'enveloppe urbaine	Part de et en z destina
	Optimiser l'occupation des espaces en creux pour éviter toute forme d'étalement des secteurs bâtis	Densité zones Nombre
	Renouer avec une croissance démographique modérée	Évoluti
<b>Préserver les richesses et les fonctionnalités écologiques du territoire</b>	Assurer la pérennité des continuités écologiques	Interve
	Protéger les boisements	Évoluti
	Préserver les milieux ouverts	Évoluti
	Déclasser des fonds de jardins de la zone urbaine	Part de des pe
<b>Conforter le tissu économique local</b>	Conforter et dynamiser l'activité artisanale et industrielle	Évoluti trielle
	Préserver la ressource agricole	Évoluti
	Favoriser le développement local	Le PLU comme Qualifi habité

INDICATEUR	MODALITÉ DE SUIVI <i>Source/Fréquence</i>
Nombre de logements réalisés dans un rayon de 500m autour de la gare de d'approbation du PLU	Mairie/ <i>annuel</i>
Présent ou non des «conditions de réalisation» de l'OAP «Secteur Impasse Arçais – Briqueterie - Rue Jean Moulin	Mairie/ <i>6ans</i>
Les commerces/services proposés répondent-ils aux besoins des habitants ?	Groupe citoyen/ <i>6 ans</i>
Le nombre de permis accordés (à destination de logements) en zones urbaines U ou zone à urbaniser AU par rapport à l'ensemble des permis accordés (à destination de logements) de la commune.	Mairie/ <i>annuel</i>
Le nombre de logements à l'hectare pour les nouvelles opérations d'habitat en zone U et AU	Mairie/ <i>annuel</i>
Le nombre de logements réalisés dans les dents creuses identifiées	Mairie/ <i>annuel</i>
L'évolution du nombre d'habitants	INSEE/ <i>6ans</i>
L'existence ou non sur l'Eure (qualifier ces interventions).	Mairie/ <i>annuel</i>
L'évolution de la surface boisée (en ha)	IGN/OCS GE (à partir de 2025)/ <i>6ans</i>
L'évolution de la surface de prairie (en ha).	
Le nombre de permis de construire accordés en zone Nj par rapport à l'ensemble des permis accordés de la commune.	Mairie/ <i>annuel</i>
L'évolution du nombre de cellules destinées à l'activité artisanale ou indus-	Mairie/ <i>annuel</i>
L'évolution de la surface Agricole Utile (en ha)	Registre Parcellaire Graphique <i>/ annuel</i>
Le fait-il permis ou non la mixité des usages (cohabitation entre activités commerciales/artisanales et secteur habité	
Mesurer la cohabitation entre activités commerciales/artisanales et secteur	Mairie/groupe citoyen/ <i>6ans</i>

ORIENTATIONS DU PADD	OBJECTIFS	
<p><b>Affirmer la politique de développement des équipements, des espaces publics, des mobilités et des communications numériques</b></p>	Affirmer le rôle des équipements publics	Qualifi centre
	Développer un accueil résidentiel compatible avec la capacité de traitement de la STEP et du réseau collecteur	Évoluti Mise a
	Aménager une zone de loisirs limitrophe avec la commune de Mévoisins	Réalisa
	Prendre en considération les périmètres des monuments historiques	Qualifi numér
	Prendre en considération les prescriptions de la Directive Paysagère de la Cathédrale Notre Dame de Chartres	Report
	Prendre en considération le risque inondation (PPRI)	Part et Nomb Fréque
	Prendre en compte les nuisances sonores	Part et tés rég
	Préserver les éléments bâtis et paysagers d'intérêt sur l'ensemble de la commune, notamment sur Grogneul	Nomb L.151-
	Améliorer la mobilité entre le village et les hameaux	Nomb pistes Réalisa piéton
<p><b>Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain</b></p>	Limiter le mitage et la consommation d'espace agricole et naturel	Nomb zones
	Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Superf Superf

INDICATEUR	MODALITÉ DE SUIVI <i>Source/Fréquence</i>
er la qualité des équipements et des aménagements (équipements du -bourg, le musée des Mégalithes, le stade, espaces publics)	Mairie/groupe citoyen/ <i>6ans</i>
on du volume et de la qualité de l'eau rejetée dans le réseau	Mairie, Communauté de communes Portes euréliennes d'Île-de-France
ux normes des dispositifs d'assainissement non conformes	Mairie, Communauté de communes Portes euréliennes d'Île-de-France
tion ou non de la zone de loisirs	Mairie/ <i>annuel</i>
er la qualité des aménagements réalisés dans les périmètres des mo-nts historiques	Mairie/groupe citoyen/ <i>6ans</i>
age photographique pour suivre les évolutions paysagères	Groupe citoyen/ <i>6ans</i>
évolution de la population exposée aux risques inondation	Mairie/ <i>annuel</i>
re d'arrêtés de catastrophe naturelle «inondation»	Géorisques/ <i>annuel</i>
ence des épisodes climatiques extrêmes (fortes pluies, inondation...)	Mairie/Météo France/ <i>6ans</i>
évolution de la population exposée au dépassement des valeurs limi-lementaires du bruit	Mairie/arrêtés prefectoraux/ <i>6ans</i>
re de déclaration préalable sur les éléments repérés au L.151-19 et au 23.	Mairie (PLU)/ <i>annuel</i>
re de km de voies en mode actif (cheminements piétons, bandes/cyclables etc.) réalisé	Mairie (PLU)/ <i>annuel</i>
tion ou non des emplacements réservés à l'aménagement de chemins	Mairie (PLU)/ <i>annuel</i>
re de permis accordés et nombre de nouveaux logements créés : en urbaines U et en zones à urbaniser AU	Mairie/ <i>annuel</i>
ficie constructible consommée par an	Portail de l'artificialisation des sols/ <i>annuel</i>
ficie moyenne consommée par lot	Mairie/ <i>annuel</i>

# 9. MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE POUR MENER L'ÉVALUATION



## 9.1. Rappel des objectifs et enjeux de l'évaluation environnementale d'un PLU

L'objet même d'un PLU est d'élaborer avec les acteurs du territoire le projet communal le plus adapté aux enjeux du territoire (habitat, mobilité, activités économiques, environnement...). Il s'agit d'un projet d'aménagement du territoire qui doit permettre les activités humaines tout en limitant au maximum les impacts sur l'environnement dans ces différentes dimensions, qu'elles soient naturelles, paysagères, humaines...en excluant certaines zones fragiles, en proposant les zones les plus adaptées et en encadrant les projets pour une meilleure insertion possible.

L'évaluation environnementale des effets de la mise en œuvre du PLU de Saint-Piat fait appel à des méthodes d'analyse globale, en cohérence avec le caractère prospectif du document de planification.

## 9.2. Données de référence utilisées

L'état initial du territoire de Saint-Piat résulte de la compilation et de la synthèse des données connues.

Ces données s'appuient sur :

- Le SCoT (schéma de cohérence territoriale) des Portes Euréliennes d'Île-de-France ;
- Le Schéma directeur du Plan Vert de Chartres Métropole ;
- L'Atlas des paysages Centre-Val de Loire ;
- Le guide des paysages d'Eure-et-Loir ;
- Les sites internet :
  - Système d'information pour la gestion des eaux souterraines en Centre-Val de Loire ;
  - Météo-France ;
  - Lig'Air ;
  - Géorisques ;
  - Géoportail ;
  - L'Agence de l'eau Seine-Normandie/Loire-Bretagne ;
  - Atlas des patrimoines

Les données utilisées permettent de fixer un état des lieux le plus récent possible à l'échelle du territoire. Toutefois, des réserves peuvent être émises relativement à ces données, leur date de recueil et de validation, selon les domaines d'étude, s'avère parfois être antérieure de plusieurs années à la période de révision du PLU de Saint-Piat.

## 9.3. Un travail itératif avec la commune et les acteurs du territoire

L'évaluation environnementale du PLU de Saint-Piat a été réalisée de manière itérative et interactive. Ce travail d'analyse a été coordonné par le bureau d'études **En perspective** en charge de l'orchestration et de la révision du PLU de Saint-Piat.

L'évaluation environnementale a également pris en considération l'avis intermédiaire de l'Autorité environnementale.

Plusieurs réunions ont été conduites entre la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, la Mairie de Saint-Piat et le bureau d'études, afin de déterminer et ajuster les objectifs de la procédure de révision du PLU, les choix du projet d'aménagement et de toutes les autres pièces constitutives du PLU (règlement écrit, règlement graphique, OAP...).



Tableaux de synthèse des réunions tenues dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Piat :

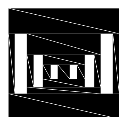
DATE	OBJET
11.02.2021	Définir les principaux objectifs de la procédure de révision du PLU et établir un calendrier
26.05.2021	-
10.06.2021	Établir la délibération de prescription de révision du PLU, en confirmer les objectifs et définir les modalités de concertation
01.07.2021	Engager les premières réflexions sur le parti d'aménagement à entrevoir dans la révision du PLU de Saint-Piat. Proposition de plusieurs scénarios
30.11.2021	Faire évoluer la dernière proposition visant à définir un pré scénario d'aménagement pour l'élaboration du PADD
09.12.2021	Présentation du pré Projet d'Aménagement et de Développement Durables
20.01.2022	Prendre connaissance des dernières options déclinées dans le scénario d'aménagement le plus en adéquation avec les dispositions du SCOT et les objectifs premiers de la municipalité
15.03.2022	Partager les lignes directrices du projet communal.
08.06.2022	RPPA
30.06.2022	Faire un point d'étape suite à la dernière réunion et engager les premières réflexions sur la traduction réglementaire du projet de révision du PLU
15.09.2022	Faire un point d'étape suite à la dernière réunion en présence des Personnes Publiques Associées et plus précisément de faire état des évolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) eu égard aux observations émises par les services de l'Etat.
28.09.2022	RPPA
24.11.2022	Traiter la formalisation de la traduction réglementaire du PLU, dans ses dimensions graphiques (zonage) et écrites
15.12.2022	-
12.01.2023	Poursuite de la formalisation de la traduction réglementaire du PLU, dans ses dimensions graphiques et écrites
09.02.2023	Poursuite de la formalisation de la traduction réglementaire du PLU, dans ses dimensions graphiques et écrites
22.03.2023	Poursuite de la formalisation de la traduction réglementaire du PLU, dans ses dimensions graphiques et écrites
27.04.2023	Ajustement du plan de zonage, du règlement et des OAP
08.06.2023	Ajustement du plan de zonage, du règlement et des OAP
14.09.2023	RPPA
28.09.2023	Synthèse de la précédente RPPA
30.01.2024	RPPA

# 10. PRÉSENTATION DES AUTEURS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale a été réalisée pour le compte de la commune de **Saint-Piat** (Eure-et-Loir, 28).

Par le bureau d'études en urbanisme et aménagement, **En perspective**.

- Jean-Louis GUILLEMINOT, urbaniste gérant associé, diplômé de l'Institut Français d'Urbanisme de Paris ;
- Cédric PERRON, chargé d'études en urbanisme, diplômé en urbanisme et aménagement ;



**en perspective**  
urbanisme & aménagement

4bis rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres  
02.37.30.26.75 / agence@enperspective-urba.com  
www.enperspective-urba.com

- Maud POIROT, assistante d'études, diplômée en urbanisme et aménagement.



**en perspective**  
urbanisme & aménagement

4bis rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres  
02.37.30.26.75 / [agence@enperspective-urba.com](mailto:agence@enperspective-urba.com)  
[www.enperspective-urba.com](http://www.enperspective-urba.com)