

Commune de
Saint-Piat
Eure-et-Loir

Révision du
Plan Local d'Urbanisme



AVIS DES SERVICES

8

- ▶ 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

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,



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe Centre-Val de Loire

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Courriel : maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 30 juin 2023

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la décision de soumission à évaluation environnementale prise suite à votre saisine de l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas relative à la révision du PLU de Saint-Piat.

Les délais et voies de recours sont indiqués dans la décision jointe en annexe.

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

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire

Christian Le COZ

Monsieur Michël BLANCHET
Maire de Saint-Piat

Mairie de Saint-Piat
2 Place M. Binet
28130 SAINT-PIAT



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
(MRAe) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas, sur
la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Piat (28)**

N°MRAe 2023-4175

Décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 30 juin 2023, en présence de

~~XXXXX, XXXXX, XXXXX, inne Larrue Cor~~ Christian Le Coz, Christian le COZ, Corinne LARRUE et Jérôme PEYRAT

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 11 août 2020, du 21 septembre 2020, du 15 juin 2021, du 9 mars 2023 et du 2 mai 2023 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2023-4175 (y compris ses annexes) relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Piat (28), reçue le 9 mai 2023 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 2 juin 2023 ;

Considérant, au regard de la délibération du conseil communautaire du 30 septembre 2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme de Saint-Piat, que celle-ci consiste à :

- permettre l'aménagement du site de la Briqueterie autrement qu'en seule zone d'activités, en vue d'y créer, notamment, un pôle de santé, des équipements (musée de la Briqueterie, activités en relation avec la Cosmetic Valley, etc) et des logements,
- encadrer plus fortement les droits à construire sur le hameau de Grogneul,
- 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'Ile 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,
- corriger voire supprimer les emplacements réservés dédiés aux cheminements piétons,
- simplifier et harmoniser les dispositions du règlement ;

Considérant que le territoire communal présente un enjeu patrimonial fort, avec la présence de deux monuments historiques inscrits, dont la Briqueterie qui fait l'objet d'un projet de réaménagement, et d'un site inscrit, la Vallée de l'Eure ;

Considérant que la commune connaît une décroissance démographique depuis 2008 ; que les élus souhaitent inverser la tendance, et prennent pour objectif dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, une croissance démographique moyenne annuelle de 0,9 % soit 10 habitants supplémentaires par an, en [ruptureopposition](#) avec la situation actuelle ;

Considérant que la perspective démographique affichée et le calcul du besoin en logements qui en découle paraissent surévalués malgré la prise en compte d'un faible taux de logements vacants ; que de plus le dossier ne mentionne aucun phasage des constructions de logements prévus ;

Considérant, de manière générale, que le dossier ne présente pas l'ensemble des points faisant l'objet de la révision du PLU (les éléments listés ci-dessus ayant été extraits de la délibération du conseil communautaire, mais n'étant pour la plupart pas mentionnés dans le reste du dossier) ; qu'il justifie insuffisamment les choix réalisés et qu'il ne permet pas d'appréhender les impacts potentiels du projet de révision du PLU sur l'environnement ;

Considérant en particulier que l'autorité environnementale ne dispose pas d'une présentation claire et précise des projets urbanistiques sur les trois secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation à court terme par le projet de révision du PLU (le secteur de la Briqueterie et les deux sites respectivement en zone 2AU et NI, accessibles depuis la rue Jean Moulin), ni d'une justification étayée des choix de la

collectivité, ni d'une appréciation des enjeux environnementaux en présence sur ces sites en particulier ;

Considérant qu'elle ne peut ainsi statuer sur les impacts potentiels des nombreuses modifications envisagées par le projet de révision du PLU sur ces trois sites ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la révision du PLU de Saint-Piat est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la révision du plan local d'urbanisme (PLU) présentée par la commune de Saint-Piat (28), n°2023-4175, est soumise à évaluation environnementale.

Article 2

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article 3

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 4

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Fait à Orléans, le 30 juin 2023,
Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,
son président

Christian Le COZ

Voies et délais de recours

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours gracieux préalable est obligatoire. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire
DREAL Centre Val de Loire
5 avenue Buffon
CS96407
45064 ORLEANS CEDEX 2

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.