

Commune de
Saint-Piat

Eure-et-Loir
place Marcel Binet - 28130 Saint-Piat - Tél : 02 37 32 30 20

1ère modification du
Plan Local d'Urbanisme



NOTICE EXPLICATIVE

2b

- ▶ Prescription de la 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme le 6 juillet 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 26 septembre au 26 octobre 2017
- ▶ 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 20 décembre 2017

PHASE :

Approbation

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire
du 20 décembre 2017

approuvant
la 1ère modification
du plan local d'urbanisme de
la commune de Saint-Piat
La Présidente

PLU de Saint-Piat

1^{ère} modification

Notice explicative

Préalable

La 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Piat porte sur l'ajustement de différents points de la traduction réglementaire du projet (zonage et règlement), de l'adaptation de certains emplacements réservés et de l'intégration d'actes administratifs pris depuis la date d'approbation du dernier document.

Les adaptations proposées dans le cadre de cette procédure doivent permettre d'actualiser le PLU et de faire évoluer la constructibilité de certains terrains conformément aux objectifs de la municipalité.

La notice de présentation ci-après se décompose en deux parties :

- 1) historique du PLU et objectifs de la 1^{ère} modification,
- 2) liste et justifications des modifications du règlement.

2) Historique du PLU de Saint-Piat:

Le Plan d'occupation des sols de la commune de Saint-Piat a été approuvée le 3 novembre 2013 conformément aux dispositions de la loi SRU et permet, grâce à une diversité d'actions, de tendre à la mise en place d'un développement équilibré et durable du territoire communal.

...et objectifs de la 1^{ère} modification :

Aujourd'hui, la commune de Saint-Piat recense des demandes concernant l'évolution et l'implantation des constructions sur son territoire communal. Il s'avère que certaines dispositions réglementaires approuvées en 2013 ne sont plus tout à fait adaptées à ce jour et ne répondent pas de façon juste aux demandes locales.

En ce sens, la municipalité a souhaité engager une 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme.

Il est fait usage de cette procédure de modification dans la mesure où elle :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle ou forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Les attentes et objectifs de la commune pour cette procédure sont d'adapter certaines règles générales d'occupation des sols certaines dispositions plus spécifiques dans les zones urbaines.

Les principales adaptations réglementaires portent sur :

- 1) des rectifications du plan de zonage :
 - passage de la parcelle 117, située rue de la Gare de la zone Ub en zone A,
 - passage de la zone 1AU du secteur de Dionval (rue Jean Moulin) en zone Ub,
 - suppression de l'emplacement réservé n°9 et de la zone NI sur l'emprise du centre aéré de Changé
- 2) des rectifications du règlement:
 - article Ua10 concernant la hauteur des constructions,
 - article 1AU7 concernant l'implantation des constructions en limite séparative,
 - article N2, concernant la définition de l'emprise des annexes et des extensions autorisées
 - tous les articles 11 concernant l'aspect extérieur des constructions (clôtures)
 - tous les articles 16 concernant les infrastructures et réseaux de communication numériques.

3) Liste et justification des modifications du plan de zonage et du règlement :

Plan de zonage :

- passage de la parcelle 117, située rue de la Gare de la zone Ub en zone A : cette parcelle a été portée en zone urbaine par erreur. Non correctement desservie par les infrastructures, elle se voit dorénavant intégrée à la zone agricole voisine dont elle revêt toutes les caractéristiques,
- passage de la zone 1AU du secteur de Dionval (rue Jean Moulin) en zone Ub : le secteur de Dionval a fait l'objet d'un aménagement et d'une viabilisation en 2016 et en début d'année 2017. Dès lors, pourvu de l'ensemble des équipements nécessaires à son urbanisation, ce secteur peut être classé en zone urbaine.
- suppression de l'emplacement réservé n°9 et de la zone NI sur le centre aéré de Changé : le projet d'aménagement du centre aéré de Changé ayant été réalisé, il n'apparaît plus opportun de maintenir cette disposition.

Règlement :

Zone Ua (zone urbaine -bâti ancien du bourg) :

article 10 – hauteur des constructions :

La hauteur des constructions principales est limitée à 7 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'éégout du toit.

Justification : L'adaptation de cette règle qui permet de passer d'une hauteur de 6 mètres à une hauteur de 7 mètres permet dans la partie la plus centrale du centre bourg d'être au gabarit des constructions les plus anciennes.

Zone 1AU (zone d'urbanisation future)

article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : assouplissement de la règle d'implantation en n'imposant plus une implantation des constructions sur une des limites à minima. Dorénavant l'implantation sur une limite séparative est possible mais facultative.

Justification : L'adaptation de cette règle permet de correspondre davantage à l'organisation existante des constructions.

Zone N (zone naturelle)

article 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

adaptation des règles d'occupation dans le secteur Nh, en autorisant les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher à tout type de constructions existante.

Justification : la limitation jusqu'à lors établie à 20% de la surface de plancher existante était trop limitative en fonction de certaines situations .Cette modification de la règle apporte un peu de souplesse sans pour autant remettre en cause l'économie du projet qui consiste à ne pas autoriser de nouvelles constructions sur ces secteurs Nh (petits hameaux ou écarts en zone naturelle) et ainsi de ne pas favoriser le mitage.

Tous les secteurs

article 11 - aspect extérieur des constructions : ajustement des prescriptions sur les clôtures

Justification : l'article 11 propose une nouvelle rédaction sur les clôtures afin que Les éléments techniques tels que les coffrets et les boites aux lettres soient intégrés de façon systématique à la façade de l'immeuble ou à la clôture de façon à assurer leur bonne intégration.

article 16 : performances énergétiques et environnementales : ajout d'une prescription sur la réalisation de ces nouveaux réseaux qui devront être de façon systématique en souterrain

Justification : l'article 16, non renseigné dans le précédent document propose dorénavant une rédaction obligeant les concessionnaires et les installateurs de réaliser la desserte des réseaux de communication souterrain en numérique.