

Département d'Eure-et-Loir
Communauté de communes Portes Euréliennes d'Ile-de-France

Commune de Saint Piat



**PREMIÈRE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
SAINT PIAT ET ADAPTATION DU PÉRIMÈTRE DE PROTECTION
DES MONUMENTS INSCRITS À L'INVENTAIRE
SUPPLÉMENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES**

**RAPPORT, CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête publique unique du 12 novembre 2024 (9h00) au 14 décembre 2024 (12h00)

Commissaire enquêteur : Mme Géraldine LEROUX

Référence du tribunal administratif d'Orléans : E24000135 / 45

Page laissée intentionnellement blanche

SOMMAIRE

TITRE I. RAPPORT	5
1. Généralités	6
1.1. Contexte et objet de l'enquête	6
1.2. Cadre juridique.....	7
1.3. Nature et caractéristiques du projet de PLU.....	9
1.4. Nature et caractéristiques du projet de PDA	15
1.5. Liste des pièces présentes dans le dossier	16
2. Organisation et déroulement de l'enquête	18
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	18
2.2. Organisation et modalités de l'enquête	18
2.3. Information du public	18
2.4. Rencontre avec la commune et visite des lieux	19
2.5. Déroulement des permanences.....	20
2.6. Réunion publique	20
2.7. Comptabilisation des observations	20
2.8. Climat de l'enquête	21
2.9. Clôture de l'enquête.....	21
2.10. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse.....	21
3. Synthèse des avis reçus des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet	22
3.1. Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) d'Eure-et-Loir	22
3.2. Avis de la CDPENAF d'Eure-et-Loir	22
3.3. Avis de l'UDAP d'Eure-et-Loir.....	22
3.4. Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.....	22
3.5. Avis de la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir	23
3.6. Avis du Département	23
3.7. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)	23
4. Analyse des observations	24
4.1. Contributions relatives à l'OAP Briqueterie	24
4.2. Contributions relatives au zonage et/ou règlement	32
4.3. Contributions relatives à la conformité au SCoT	35
4.4. Contributions relatives au patrimoine	35
4.5. Autres contributions sur le PLU	36
4.6. Contribution sur le projet de périmètre délimité des abords (PDA)	36
4.7. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur	37
4.8. Commentaire du commissaire-enquêteur	38

TITRE II. CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS SUR LE PROJET DE PLU 39

1. Rappel de l'objet et du déroulement de l'enquête publique unique	40
1.1. Objet de l'enquête.....	40
1.2. Cadre juridique.....	40
1.3. Organisation et déroulement de l'enquête.....	40
1.4. Bilan des observations et avis sur le projet de PLU	41
2. Conclusions et avis du commissaire enquêteur.....	42
2.1. Conclusion motivées.....	42
2.2. Avis	44

TITRE III. CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS SUR LE PROJET DE PDA..... 45

1. Rappel de l'objet et du déroulement de l'enquête publique unique	46
1.1. Objet de l'enquête.....	46
1.2. Cadre juridique.....	46
1.3. Organisation et déroulement de l'enquête.....	47
1.4. Bilan des observations et avis	48
2. Conclusions et avis du commissaire enquêteur.....	49
2.1. Conclusion motivées.....	49
2.2. Avis	50

ANNEXES 51

Annexe n° 1 : Procès-verbal de synthèse

Annexe n° 2 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

TITRE I. RAPPORT

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE

1.1.1. Le contexte

L'enquête publique porte sur la première révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Piat et l'adaptation du périmètre de protection des monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (MH), prescrite par délibération du conseil communautaire n°23_10_19 du 26 octobre 2023. En effet, l'arrêté préfectoral N° DRCL-BICCL-2016328-0001 du 23 novembre 2016 a décidé que la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France exercerait la compétence « aménagement de l'espace, plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».

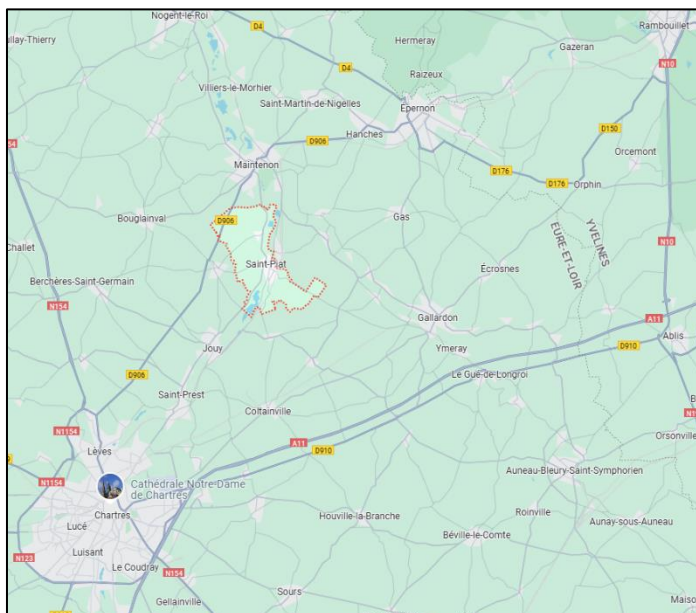


Figure 1 : Localisation de la commune



Figure 2 : Vue aérienne de Saint-Piat

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 km².

La commune fait partie de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

Sa gare et sa proximité de Chartres en font un secteur très attractif sous influence francilienne. La commune de Saint-Piat est située en partie haute du bassin versant de l'Eure, qui 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.

1.1.2. L'objet de l'enquête publique unique

L'objet de cette enquête unique est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Piat mais également sur le projet d'adaptation du périmètre de protection des monuments inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH).

1.2. CADRE JURIDIQUE

1.2.1. Pour ce qui a trait au PLU

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 territoriale d'aménagement et les spécificités d'un territoire.

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

- un rapport de présentation,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- un plan de zonage,
- un règlement,
- des annexes (servitudes d'utilités publiques, contraintes...).

Le PLU en vigueur sur la commune de Saint-Piat a été approuvé le 3 décembre 2013 et modifié le 20 décembre 2017.

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 évolution 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 (SCoT) des Portes Euréliennes d'Île-de-France, a été 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.

Il en est de même pour le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie, approuvé le 23 mars 2022 et 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.

La délibération du conseil communautaire de prescription du 26 octobre 2023 énumère les différents objectifs poursuivis dans le cadre de cette première révision du plan local d'urbanisme communal :

- 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 de Plan Vert de Chartres Métropole.

La présente révision du PLU doit notamment prendre en compte les dispositions du :

- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de l'urbanisme,
- le Code de l'environnement.

Une présentation et un débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se sont tenus lors de la séance du conseil de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France du 22 février 2024.

Le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU dans sa séance du 30 mai 2024.

Le projet de PLU de Saint-Piat était soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme après décision au cas par cas. L'avis de l'Autorité environnementale n'était pas joint au dossier.

1.2.2. Pour ce qui concerne le périmètre de protection des MH

La protection d'un immeuble, inscrit ou classé, au titre des Monuments Historiques (MH) génère une protection au titre de ses abords (article L.621-30 du Code du patrimoine). Cette servitude d'utilité publique, dite des abords, permet de préserver le monument historique et son environnement en s'assurant notamment de la qualité des travaux à proximité du monument.

Elle s'applique sur tout immeuble bâti ou non bâti visible du monument historique ou en même temps que celui-ci et situé à moins de 500 m de celui-ci. On parle alors de « covisibilité du monument historique ».

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) reçoit donc toutes les demandes d'autorisation de travaux (constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs) susceptibles de modifier l'aspect extérieur des immeubles situés à moins de 500 m du monument historique. Il rend un avis conforme uniquement en cas de covisibilité du monument historique. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'Architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte aux vues sur le monument ou depuis celui-ci.

Ce périmètre de protection autour du monument peut être modifié pour délimiter les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'Architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à cette cohérence, cette conservation ou cette mise en valeur.

Dès lors, la protection au titre des abords s'appliquera à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre qui sera délimité par l'autorité administrative.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un moment propice pour modifier ce périmètre de protection. Les Projets de périmètres Délimités des Abords (PDA) sont étudiés en lien avec la ou les communes concernées et en articulation avec leurs enjeux de développement. Ils sont intégrés au document d'urbanisme à venir après enquête publique unique (art. L.621-31 du Code du patrimoine).

La délimitation du PDA n'a pas à proprement parler d'impact sur l'environnement. Toutefois, il est important de rappeler que cette protection se traduit par une servitude d'utilité publique (AC1 : servitude de protection de monument historique) créée en cohérence avec le PLU et annexée à ce dernier.

Dans le cadre de cette servitude, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti sont soumis à autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'ABF lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte soit :

- à la cohérence des immeubles ou ensembles d'immeubles formant accompagnement du monument historique,

- à la conservation du monument historique,
- à la mise en valeur du monument historique.

Les périmètres proposés sont donc définis en fonction de leur cohérence et de leur potentiel de contribution à la conservation ou la mise en valeur des monuments d'un point de vue urbain ou paysager. Cette emprise a pour objectif d'accompagner l'évolution qualitative de l'environnement aux abords des monuments.

L'article R.621-93 du Code du patrimoine dispose que le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.

Il précise également qu'après avoir reçu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, le préfet demande à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme un accord sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique.

Sur la commune de Saint-Piat, le projet de PDA a trait aux monuments inscrits à l'ISMH que sont la Briqueterie et la maison du 11 rue de la République, tous deux situés dans le bourg. Dans le cas présent :

- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) d'Eure-et-Loir a proposé en octobre 2022 un projet de périmètre délimité des abords ;
- Par courrier du 16 mai 2023, la commune de Saint-Piat a porté à la connaissance de l'UDAP 28 une proposition alternative de ce périmètre ;
- Par courrier du 30 mai 2023, l'UDAP transmis au maire de Saint-Piat un nouveau périmètre adapté au regard des ajustements proposés par la commune ;
- Cette enquête publique unique fait l'objet de dossiers distincts conformément aux articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

1.3. NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE PLU

1.3.1. Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Les objectifs du PADD de Saint-Piat consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures. De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre de cette révision du PLU.

Le PADD de Saint-Piat s'articule autour de cinq axes :

- orientation 1 : encadrer le développement urbain
- orientation 2 : préserver les richesses et les fonctionnalités écologiques du territoire
- orientation 3 : conforter le tissu économique local
- orientation 4 : affirmer la politique de développement des équipements, des espaces publics, des mobilités et des communications numériques
- orientation 5 : modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La mise en œuvre du PADD se traduit par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique (trames verte et bleue) et quatre OAP sectorielles dont la plus significative touche le secteur de la briqueterie.

1.3.2. Le zonage et le règlement

Le territoire communal est couvert par :

- les **zones urbaines (ou U)** que sont les zones :
 - ♦ Uaa, secteur d'habitat ancien dense
 - ♦ Uab, secteur d'habitat ancien peu dense
 - ♦ Ub, secteur d'habitat récent
 - ♦ Ue, secteur d'équipements
 - ♦ Ux, secteur d'activités
- les **zones à urbaniser (ou AU)**
 - ♦ 1AU, une zone à urbaniser à courte terme à dominante d'habitat
- la **zone agricole (ou A)** correspondant correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- la **zone naturelle et forestière (ou N)** qui correspond à la zone de protection du paysage dont
 - ♦ N correspondant à la zone naturelle
 - ♦ Ne, terrains liés aux équipements
 - ♦ Nj, zone naturelle de jardins d'intérêt dans le village

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

Le règlement comprend classiquement des dispositions communes applicables sur l'ensemble du territoire et des dispositions applicables respectivement aux zones urbaines U, à urbaniser AU, agricole A et naturelle N.

Chaque zone du PLU doit :

- respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire communal,
- respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

*** 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

*** 2 Volumétrie et implantation des constructions**

- 2.1 implantation et topographie
- 2.2 implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer
- 2.3 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 2.4 implantation des constructions les unes par rapport aux autres
- 2.5 emprise au sol
- 2.6 hauteur des constructions
- 2.7 dispositions particulières ou alternatives

*** 3. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

- 3.1 architecture et intégration
- 3.2 toitures
- 3.3 façades
- 3.4 clôtures
- 3.5 performances énergétiques et environnementales

*** 4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- 4.1 coefficient de pleine terre
- 4.2 plantations
- 4.3 gestion des déchets

- * 5. STATIONNEMENT
- * 6. DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES
 - 6.1 accès
 - 6.2 voirie
- * 7. DESERTE PAR LES RÉSEAUX
 - 7.1 adduction d'eau potable
 - 7.2 assainissement des eaux usées
 - 7.3 assainissement des eaux pluviales
 - 7.4 réseaux d'énergie
 - 7.5 communications numériques

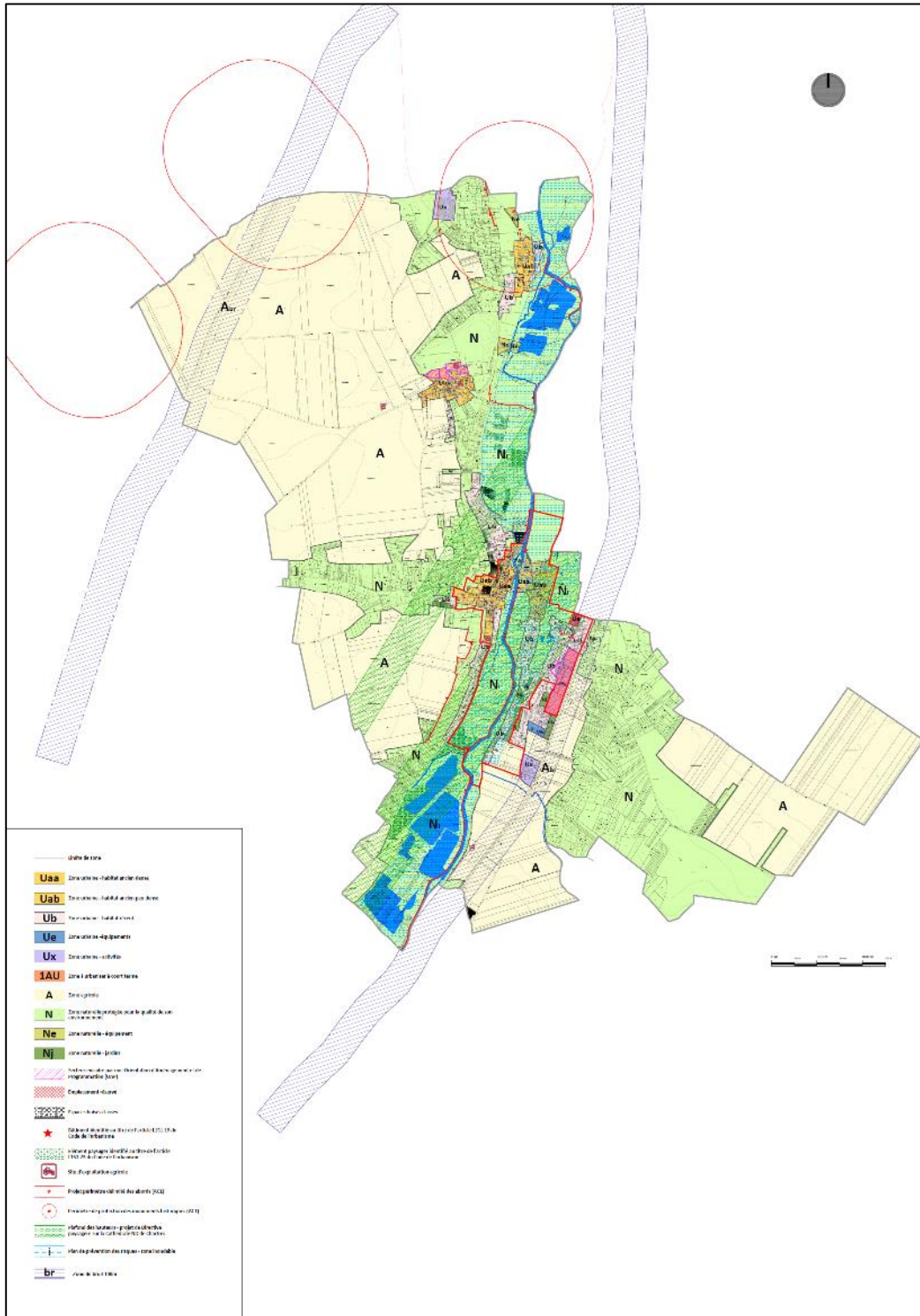


Figure 3 :
 Plan de zonage de
 la commune de
 Saint-Piat

Pour une bonne lecture, le PLU propose :

- un plan de zonage de la Commune au 1:7500^e,
- un plan de zonage Bourg au 1:2000^e,
- un plan de zonage des Hameaux au 1:2000^e,

En plus de la zone Ue dédiée aux équipements, des emplacements réservés ont été définis. Ces emplacements réservés figurent sur le plan de zonage et leur liste est dressée sur la pièce 4.2 ; ils sont au nombre de neuf, tous au bénéfice de la commune.

En réponse à l'objectif 9 « Préserver les éléments bâtis et paysagers d'intérêt sur l'ensemble de la commune, notamment sur Grogneul » de l'orientation 4 du PADD, les éléments patrimoniaux du territoire, ont fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ils sont mentionnés au document graphique du PLU par des symboles et des prescriptions visant leur protection sont apportées aux dispositions générales du règlement écrit.

1.3.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet de PLU de Saint-Piat prévoit :

- une OAP thématique,
- quatre OAP sectorielles ou programmatiques.

En ce qui concerne l'OAP thématique « trames verte et bleue », elle vise à préserver la biodiversité, non seulement pour le maintien de la qualité du cadre de vie, mais aussi des biens et services qu'elle fournit : production d'oxygène, cycle de l'eau, fourniture de matières premières (alimentation, énergie...). Cette OAP identifie les continuités écologiques sur la commune de Saint-Piat afin de répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité et des paysages, soulevés par le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France et à une échelle supérieure, par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Centre Val de Loire. Cette OAP traduit les orientations du PADD à travers un outil opposable aux tiers selon un rapport de compatibilité et vient compléter les dispositions réglementaires écrites et graphiques du PLU. Cette orientation d'aménagement se décline en trois orientations principales :

- préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue,
- assurer les continuités écologiques dans les espaces bâtis,
- poursuivre la gestion durable des espaces de nature en milieux bâtis et améliorer le cadre de vie.

Une liste des essences locales recommandées est insérée en fin de cette OAP.

Secteur Impasse des Marais - Briqueterie - Rue Jean Moulin :

L'OAP sectorielle la plus significative du projet de PLU a trait à la requalification de la Briqueterie Lambert. Dans le cadre de la révision du PLU l'équipe municipale a souhaité avant tout asseoir le renouvellement du secteur de la briqueterie, notamment pour ne pas tendre à une consommation d'espace naturel ou agricole 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).

D'une superficie de 3,5 hectares à deux pas de la gare, 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.

Le projet, proposé par un aménageur, porterait sur le développement d'un ensemble conjuguant mixité sociale et fonctionnelle en proposant :

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

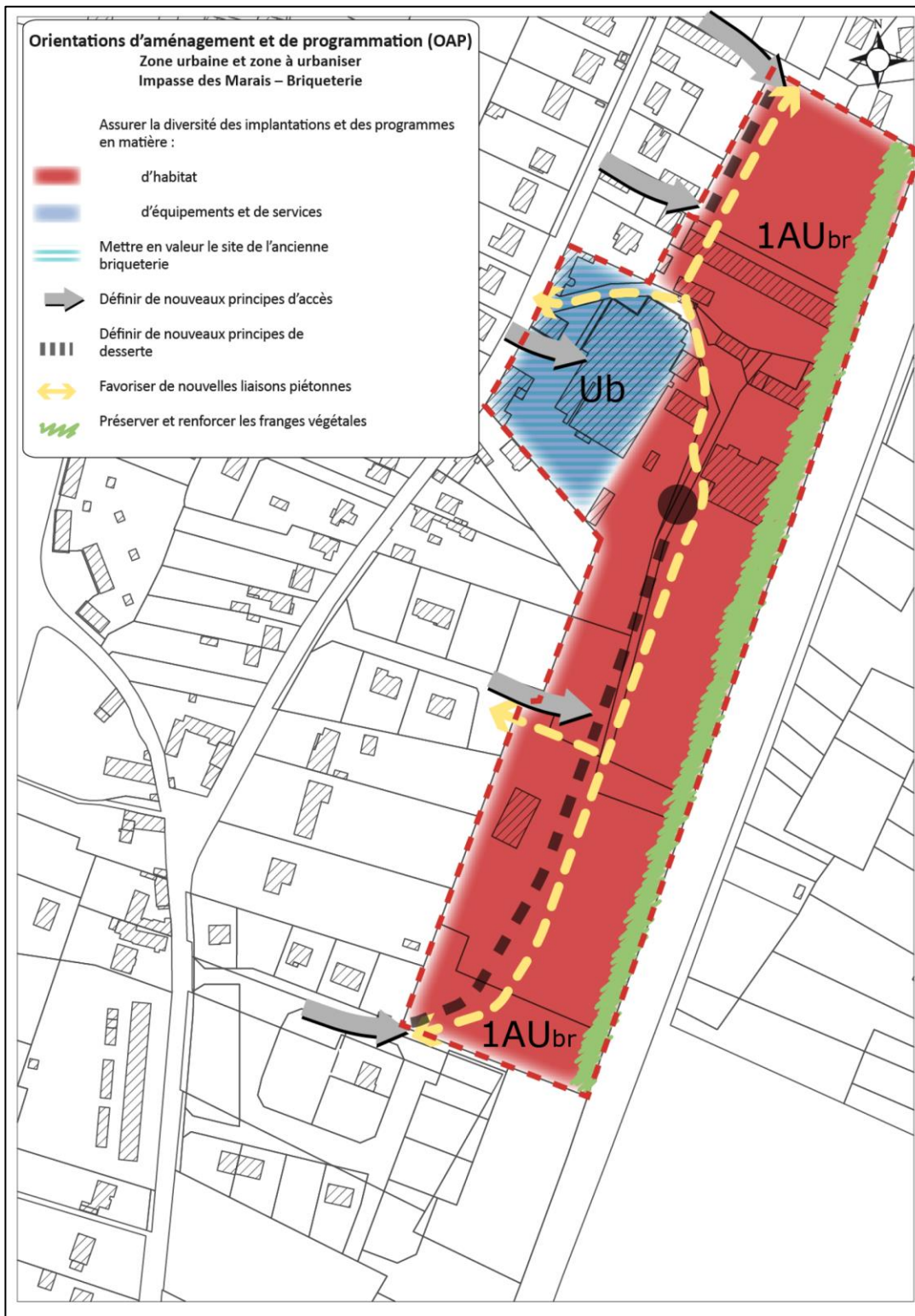


Figure 4 : OAP
Impasse des Marais
– Briqueterie

L'OAP prévoit environ 90 logements. La mise en œuvre du projet serait découpée en plusieurs phases :

- Phase 1 : secteur Nord pour résidence de personnes âgées autonomes,
- Phase 2 : secteur central pour logements semi-collectifs et collectifs,
- Phase 3 : secteur Sud contigu au lotissement de Dionval pour logements individuels,
- Phase 4 : secteur briqueterie pour équipements publics avec accès rue de Dionval.

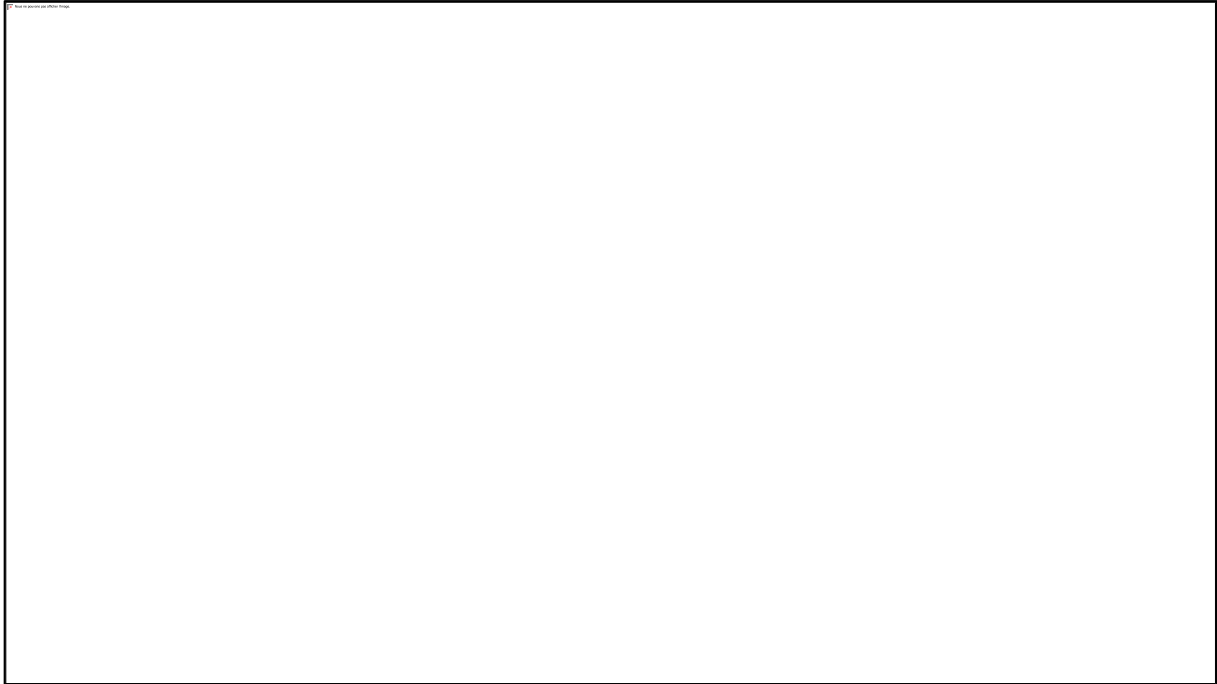


Figure 5 : Schéma présent dans la description de l'OAP Impasse des Marais – Briqueterie (Nord vers la gauche)

Secteurs encadrée par une OAP sur le hameau de Grogneul :

Trois secteurs situés dans le hameau de Grogneul, le premier rue de la Mare à Sergent, le second rue des Larris et le dernier entre les deux précédent, sont visés par une OAP.

Inscrits en zone Uab, ces terrains présentent des emprises foncières relativement significatives (4000 m², 7800 m² et 4100 m²) et les éléments bâtis présents font état de mesure de conservation au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme.

Ces orientations visent à accompagner les transformations de bâtiments agricoles, ou de corps de fermes entiers qui n'ont plus d'usage agricole ou qui sont appelés à ne plus avoir d'usage agricole d'ici la prochaine décennie. En ce sens, l'encadrement de ces terrains par une OAP vise à préserver les caractéristiques architecturales et la dimension patrimoniale du hameau de Grogneul en définissant, en cas de projets, un nombre de constructions acceptable pour la collectivité.

1.4. NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE PDA

Il a été choisi d'opérer une délimitation des abords qui permettra de recentrer la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur les secteurs participant réellement à l'environnement architectural, urbain et paysager cohérent avec la Briqueterie et la maison du 11 rue de la République, ou susceptible de contribuer à leur conservation ou leur mise en valeur.

En effet, la commune de Saint-Piat est riche de deux monuments historiques :

- la maison sis au 11 rue de la République et ses deux fenêtres du XVI^{ème} siècle, inscrites par arrêté du 19 octobre 1928,
- la Briqueterie, dite Briqueterie Lambert, inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 4 mars 1999.



Figure 6 :
Comparaison entre les
périmètres initiaux de
500 m (cercles rouges) et
le PDA proposé (forme
complexe avec une
bordure jaune)

La majeure partie de la commune de Saint-Piat, située entre la route D 6 et la voie de chemin de fer, se trouve en site inscrit. Le PDA reprend ce schéma, en étendant toutefois son périmètre sur les coteaux surplombant la vallée, mais également vers les accès à la commune depuis Mévoisins (par la D 19.2) et depuis Jouy (par la D6), considérés comme exceptionnellement préservés afin de garantir leur état à long terme.

Le centre ancien de la commune contribue significativement à la mise en valeur des deux MH. Il constitue en particulier l'écrin de la maison du 11 rue de la République située au cœur du centre-bourg, notamment par la présence de bâtiments tels que le moulin, l'église ou encore des maisons à pans de bois. Les zones pavillonnaires ou d'urbanisation récente (rue de Dionval, avenue Pasteur...), de faible intérêt patrimonial, sont laissées en dehors du périmètre. Cela a le double avantage de permettre aux habitants d'être libérés des contraintes inhérentes à la protection, et à l'UDAP de concentrer ses efforts sur le bâti ancien. Afin de ne pas contraindre le développement économique, la zone d'activités située entre la rue Jean Moulin et la voie de chemin de fer est exclue du projet de PDA.

1.5. LISTE DES PIÈCES PRÉSENTES DANS LE DOSSIER

Le dossier relatif à la révision du PLU comportait les pièces suivantes :

1. Liste des délibérations

2a. Rapport de présentation

2b. Évaluation environnementale

3a. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3b. Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.1 Règlement

4.2 Liste des emplacements réservés

4.3 Liste et fiches des éléments bâtis et paysagers identifiés au titre des articles L151.19 et L151.23 du Code de l'Urbanisme

5. Plans de zonage

5.1 plan de zonage : la commune 1/7 500

5.2 plan de zonage : le bourg 1/2 000

5.3 plan de zonage : les hameaux 1/2 000

6. Servitudes d'utilité publique et contraintes

6.1 liste et fiches des servitudes d'utilité publique

6.2 fiches des contraintes

6.3 plan des servitudes d'utilité publique et des contraintes 1/7 500

7. Annexes

7.1 notice technique

7.2 plan du réseau d'eau potable 1/7500

7.3 plan du réseau d'assainissement 1/7500

8. Avis des services

DDT d'Eure-et-Loir, CDPENAF, UDAP d'Eure-et-Loir, Chambre de Métiers et de l'Artisanat, Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir, Département

Pour ce qui relève de l'adaptation du périmètre de protection des monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des MH, le dossier mis à la disposition du public comprenait :

- **Dossier à en-tête du ministère de la Culture (DRAC/UDAP 28) expliquant le contexte, le périmètre de protection actuel et la proposition de l'UDAP avec les objectifs poursuivis**
- **Plans de zonage de la commune et du bourg (zoom du 1er plan) avec proposition du périmètre délimité des abords (PDA) superposé au périmètre AC1 actuel**
- **Liste et fiches des servitudes applicables sur le territoire**
- **Courrier de la commune de Saint Piat à l'UDAP d'Eure-et-Loir du 16 mai 2023**
- **Courrier en réponse de l'UDAP d'Eure-et-Loir à la commune de Saint Piat du 30 mai 2023**

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision modificative n° E24000135 / 45 du tribunal administratif d'Orléans en date du 15 octobre 2024, Monsieur le vice-président délégué aux enquêtes publiques du tribunal administratif a désigné Madame Géraldine LEROUX en qualité de commissaire-enquêtrice titulaire, et Monsieur Laurent CADET en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

2.2. ORGANISATION ET MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

Par arrêté n°2024-07 du 21 octobre 2024, le Président de la communauté de communes (CC) des Portes Euréliennes d'Ile-de-France a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de révision du PLU de la commune de Saint Piat et du projet d'adaptation du périmètre de protection des monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des MH, et en a organisé les modalités.

Il a fixé une période d'enquête publique pendant une durée de 33 jours consécutifs, du mardi 12 novembre 2024 à 9h00 au samedi 14 décembre 2024 à 12h00. Le siège de l'enquête a été établi à la mairie de Saint-Piat.

Trois permanences ont été tenues en mairie de Saint-Piat :

- le mercredi 20 novembre de 13h30 à 16h30,
- le jeudi 28 novembre de 16h00 à 19h00,
- le samedi 14 décembre de 9h00 à 12h00.

La mise à la disposition du public du dossier d'enquête, l'accès au registre papier, au registre numérique ou à l'adresse électronique dédiée à l'enquête, les conditions d'accès à la salle réservée à cet effet, ainsi que les conditions d'organisation des permanences ont été tout à fait satisfaisantes.

2.3. INFORMATION DU PUBLIC

2.3.1. Publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage

Les parutions d'avis d'enquête publique ont eu lieu dans les journaux suivants :

- L'Echo de Brou le 23 octobre 2024,
- L'Echo Républicain le 24 octobre 2024,

soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête fixé au 12 novembre 2024.

Elles ont été renouvelées dans les mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête :

- L'Echo de Brou le 13 novembre 2024,
- L'Echo Républicain le 15 novembre 2024,

Comme constaté, les affichages légaux ont été effectués par les soins de la commune au moins 15 jours avant le début de l'enquête et jusqu'à son terme sur le panneau de la Mairie de Saint-Piat.

2.3.2. Autres actions d'information du public réalisées par le maître d'ouvrage

Outre les affichages et parutions légales exposés ci-dessus, la commune a assuré une publicité de cette enquête sur son site internet <http://www.saint-piat.fr/>.

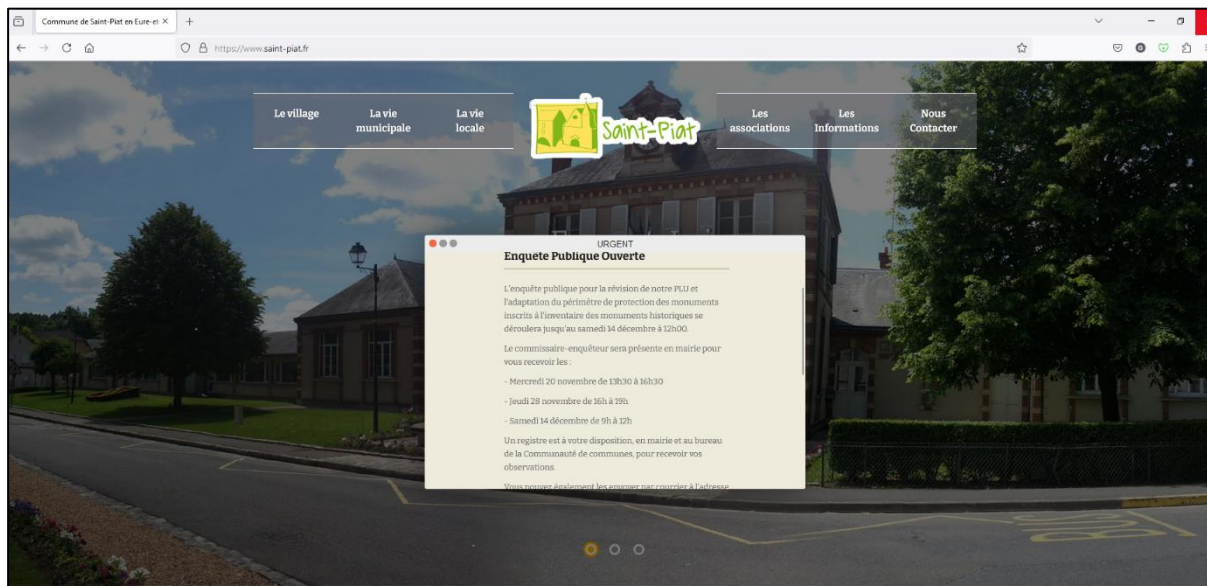


Figure 7 : Capture d'écran du site Internet de la commune durant l'enquête

2.3.3. Mise à disposition du dossier d'enquête

Le dossier mis à la disposition du public comprenait les pièces du projet détaillées au paragraphe 1.5 du présent rapport.

Pendant la durée de l'enquête publique, chacun a pu prendre connaissance du dossier concernant la révision générale du PLU du Saint Piat, et l'adaptation du périmètre de protection des monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques :

- sur place à la mairie de Saint Piat, aux jours et heures habituels d'ouverture au public à savoir du lundi au jeudi 9h-12h et 13h30-17h, et lors des permanences du commissaire-enquêteur,
- sur le site internet de commune de Saint-Piat : www.saint-piat.fr, et sur le site internet de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France www.porteseureliennesidf.fr.

Les observations du public ont pu être consignées sur un registre d'enquête papier déposé en mairie de Saint Piat. Elles ont également pu être adressées par courriel à l'adresse saintpiat.enquetepublique@porteseureliennesidf.fr. Enfin, il était possible de contribuer par courrier adressé à l'attention de Madame le commissaire enquêteur, Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France, 22 Rue de Savonnières, 28230 Épernon.

Aucune difficulté avérée concernant l'accès aux dossiers d'enquête n'a été rapportée à la commissaire enquêtrice.

2.4. RENCONTRE AVEC LA COMMUNE ET VISITE DES LIEUX

Les modalités pratiques de l'enquête ont été définies par échanges de mails et téléphoniques. En revanche, une réunion préalable avec un représentant de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et du maire de Saint-Piat s'est tenue le 23 octobre 2024 pour évoquer plus finement les dossiers de PLU et de PDA. Une visite du territoire a également pu être organisée le même jour.

Cela a permis de se rendre compte visuellement et concrètement du contexte des différents secteurs de la commune (bourg, hameaux) ainsi que de l'emplacement des OAP notamment celle relative au site de la briqueterie Lambert. Le maire a apporté toutes les précisions nécessaires durant cette visite.

2.5. DÉROULEMENT DES PERMANENCES

Les permanences ont été tenues aux jours fixés par l'arrêté municipal, et se sont déroulées dans des conditions tout à fait satisfaisantes.

Le public s'est déplacé de manière plutôt active lors des permanences pour une commune d'un peu plus de 1000 habitants. Trois permanences ont été tenues en mairie de Saint-Piat :

- Permanence 1, du mercredi 20 novembre 2024 de 13h30 à 16h30 : 8 personnes
- Permanence 2, du jeudi 28 novembre 2024 de 16h00 à 19h00 : 9 personnes
- Permanence 3, du samedi 14 décembre 2024 de 9h00 à 12h00 : 12 personnes

Sur chacune des permanences, il y a eu une présence de public sans discontinuer durant les trois heures.

2.6. RÉUNION PUBLIQUE

Sans objet

2.7. COMPTABILISATION DES OBSERVATIONS

Les 34 contributions déposées par le public ont été réparties comme suit :

- 13 contributions par courriel @1 à @13, dont 2 hors-délai,
- 14 contributions par courrier L1 à L14,
- 06 contributions sur registre papier de RP1 à RP64,
- 01 contribution orale consignée sur le registre par le commissaire enquêteur CO1.

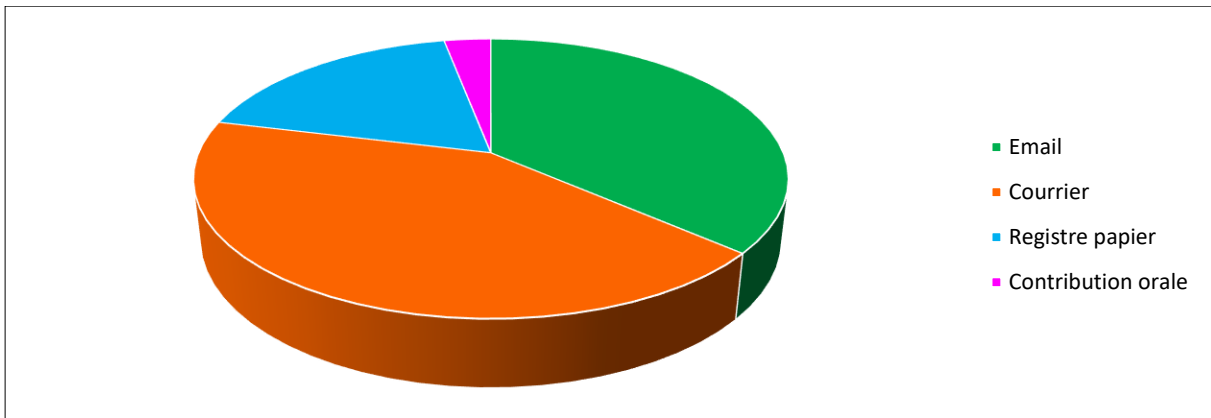


Figure 8 : Répartition des dépôts par type de contribution

Les contributions par courriel @1 et @13 sont arrivées hors durée d'enquête (respectivement le 11 novembre et le 15 décembre 2024), et ne sont pas prises en compte dans le décompte.

Les contributions par courriel @2 et @8 sont des courriers indésirables, ou pourriels, et sont considérées hors-sujet.

Nous ne disposons pas des statistiques de fréquentation et de téléchargement des pièces du dossier sur les sites internet de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France ni de la commune de Saint-Piat.

2.8. CLIMAT DE L'ENQUÊTE

Aucun incident n'a été à déplorer durant l'enquête.

Le maire et les élus mobilisés sur cette révision de PLU ainsi que le personnel de la mairie a fait preuve de disponibilité et a répondu de manière satisfaisante aux différentes demandes.

Les contacts avec le public ont été tous empreints de cordialité et ont permis de répondre à de nombreuses interrogations, tout en facilitant leur prise de connaissance du dossier.

Les permanences se sont tenues en salle du conseil municipal, avec un accès direct depuis le hall d'accueil de la mairie mais aussi l'extérieur.

2.9. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est terminée comme prévu le 14 décembre 2024 à 12h00. Un seul registre papier a été utilisé pour les besoins de l'enquête.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté prescrivant et organisant l'enquête publique, le registre a été clos et signé par la commissaire-enquêtrice le même jour.

2.10. NOTIFICATION DU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

Pour rappel, les observations du public ont pu être consignées sur le registre d'enquête papier déposé en mairie de Saint-Piat. Elles ont également pu être adressées par courriel à l'adresse saintpiat.enquetepublique@porteseureliennesidf.fr. Enfin, il était possible de contribuer par courrier adressé à l'attention de Madame le commissaire enquêteur, Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France, 22 Rue de Savonnières, 28230 Épernon.

Le procès-verbal de synthèse des observations relatant les conditions de déroulement de l'enquête et l'analyse des observations réparties selon différents thèmes, accompagné du tableau des observations, a été remis le 5 janvier 2025 comme convenu avec le représentant de la communauté de communes.

Le mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage m'a été communiqué en retour le 22 janvier 2025.

3. SYNTHÈSE DES AVIS REÇUS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AUTRES PERSONNES ASSOCIÉES À L'ÉLABORATION DU PROJET

3.1. AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT) D'EURE-ET-LOIR

Par courrier daté du 8 octobre 2024, le préfet d'Eure-et-Loir émet un **avis favorable assorti de réserves** à prendre en compte avant l'approbation du PLU.

Ces réserves sont les suivantes :

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

Le contenu et la forme du dossier appelle aussi un certain nombre d'autres remarques.

Le préfet invite le maître d'ouvrage à tenir compte de l'avis de la CDPENAF et de celui de la MRAE Centre-Val de Loire.

3.2. AVIS DE LA CDPENAF D'EURE-ET-LOIR

Le projet de révision du PLU de Saint-Piat a été examiné le 3 octobre 2024 par les membres de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) d'Eure-et-Loir. L'**avis est favorable, avec des observations** qui sont les suivantes :

- la rédaction du règlement doit être complétée sur les points suivants : perméabilité des clôtures pour la petite faune, perméabilité des aires de stationnement, compensation en cas d'arrachage d'éléments boisés protégés au titre de l'article L.151-23 ; la mention relative aux changements de destination doit être supprimée,
- les zones Ne et Nei doivent être identifiées comme étant des STECAL,
- Zoner les futures zones d'accélération éventuelles comme des zones favorables au développement des énergies renouvelables pour éviter toute révision ultérieure du PLU.

3.3. AVIS DE L'UDAP D'EURE-ET-LOIR

Dans son courrier du 8 juillet 2024, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) émet un **avis favorable** sur le PLU nonobstant **quelques observations** dont la prise en compte serait « bénéfique pour la mise en valeur patrimoniale et paysagère de la commune ».

3.4. AVIS DE LA CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT

Par courrier du 24 juin 2024, la CMA a émis un **avis favorable** sur la quasi-totalité du projet. Elle attire l'attention « sur le site de la briqueterie mentionné dans le PLU, qui accueille actuellement trois entreprises artisanales spécialisées en ébénisterie, menuiserie d'agencement et mécanique automobile. [...] La relocalisation de ces entreprises n'apparaissant visiblement pas dans le PLU », elle demande à être tenue informée du sort réservé à ces entreprises.

3.5. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE D'EURE-ET-LOIR

La Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir a émis un **avis favorable** dans son courrier du 16 juillet 2024, assortit d'**une réserve** :

« Après examen attentif des documents fournis, nous avons constaté que vous souhaitez faire passer en zone Ue la parcelle de 5650 m² située rue Jean Moulin, actuellement classée Nlbr. Vous justifiez ce changement en invoquant des projets d'équipements, sans indiquer ce qui est prévu exactement, ce qui nous semble une motivation insuffisante. Nous vous demandons de bien vouloir indiquer la nature précise du projet envisagé, ou à défaut, de laisser le terrain concerné en Nlbr ».

3.6. AVIS DU DÉPARTEMENT

Dans son courrier du 22 août 2024, la direction du développement des territoires du Département d'Eure-et-Loir précise que « ce dossier de PLU n'appelle pas d'observation notable du Conseil départemental. Néanmoins, un certain nombre de remarques qu'il serait souhaitable de retranscrire dans le PLU est transmis en annexe. »

3.7. AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

Le projet de PLU de Saint-Piat était soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme après décision au cas par cas. L'avis de l'Autorité environnementale n'est pas joint au dossier.

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Nous dénombrons **30 contributions valables** après exclusion des deux courriels reçus hors période d'enquête publique et des deux pourriels indésirables.

Deux contributions constituent des doublons. Pour l'analyse des **28 contributions dédoublonnées**, celles-ci ont été réparties en plusieurs thèmes :

- **OAP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation) Secteur Impasse des Marais - Briqueterie - Rue Jean Moulin, raccourcie en **OAP Briqueterie**,
- **Zonage / règlement**
- **Conformité au SCoT**
- **Patrimoine**
- **Autres**

L'ensemble des contributions @1 à @13, L1 à L14, RP1 à RP6, CO1, figure dans un tableau annexé au PV de synthèse présent en annexe n°1.

4.1. CONTRIBUTIONS RELATIVES À L'OAP BRIQUETERIE

22 contributions abordent le sujet de l'OAP Secteur Impasse des Marais - Briqueterie - Rue Jean Moulin, soit une grande majorité sur les 28 contributions valables dédoublonnées.

Les contributions sont globalement contre le projet ou s'interrogent sur sa programmation.

Deux groupes se sont constitués pour faire entre leur voix au sujet de ce projet objet de l'OAP Briqueterie :

- Le Collectif Briqueterie Saint Piat (CBS)
- Le Groupe Aménagement Briqueterie

Les deux groupes ont créé une lettre de soutien et obtenu des signatures de Saint-Piatais. Certains habitants ont signé les deux lettres de soutien.

Sans être exhaustive, certains thèmes récurrents ont été retenus sur ce thème de l'OAP Briqueterie :

4.1.1. Augmentation importante de population

Des contributions (@9, @10, @11, RP5) abordent l'**augmentation importante de population générée par le projet** :

« Je reste surprise du nombre de logements prévus sur cet espace (80-90 logements) et du nombre d'habitants que cela générera sur la commune (200-250 habitants). Nous sommes actuellement un peu plus de 1.000 habitants, ce qui conduit à augmenter la population de +20 ou 25% !) »

« En l'état, le PLU propose 70 à 90 nouvelles habitations, ce qui représenterait une arrivée de plus de 200 personnes en 4 ans. Sur un village de 1000 habitants, cette augmentation est plus que disproportionnée ! Nous ne sommes pas opposés à une croissance démographique du village : au contraire, c'est gage de maintien de nos commerces, et de notre gare, si précieuse pour bon nombre d'entre nous. En revanche, ce à quoi nous nous opposons, c'est cette croissance non réfléchie, soudaine et non raisonnable. »

« Accroissement importante de la population, concentration trop forte de celle-ci »

Dans la lettre de soutien du Collectif Briqueterie Saint Piat (CBSP) L10, il est écrit « Avec une construction de 90 nouvelles habitations, représentant environ 252 personnes, la population de la commune augmenterait de 25%. Une telle augmentation est jugée disproportionnée pour une petite

commune comme Saint-Piat et entrainerait un impact considérable sur les infrastructures ainsi que sur la vie quotidienne des habitants ».

Pour le Groupe Aménagement Briqueterie (@9), « construire 90 logements alors que le maintien de la population nécessite seulement 22 logements est une aberration ».

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

La programmation présentée pour l'aménagement du secteur de la briqueterie a été établie en fonction d'une enveloppe foncière couvrant l'entièreté du site et en fonction de données économiques, propres l'équilibre de projets de construction.

D'une façon globale, cette programmation propose effectivement une quantité de constructions générant une dynamique démographique ambitieuse mais répond à une forte demande de logements nécessaire à l'échelle du bassin de vie de la vallée de l'Eure. Cette résidentialisation se fera sur un secteur compact, en abord de la gare, et ne devrait pas impacter la tranquillité des Saint-Piatais.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Le maître d'ouvrage amène toutes les précisions nécessaires.

4.1.2. Circulation

La circulation fait l'objet de nombreuses contributions (@9, @10, CO1, L10, L11 L13, L14) :

« Circulation : A ce jour rien n'est prévu sur la circulation qui est déjà très difficile rue de Dionval (qui mène à la gare) à cause de la vitesse et du manque de trottoirs, Cette rue est déjà dangereuse pour les riverains (sortir de chez soi à pieds ou en voiture) et dangereuse bien sûr pour les piétons. »

« Actuellement, rien n'est prévu concernant les mesures de circulation liées à cette croissance démographique. Or, une croissance de 70 à 90 véhicules supplémentaires (a minima, car il y a souvent plus d'1 véhicule par logement) empruntant nos routes chaque jour, est un facteur de nuisance important si rien n'est réfléchi en amont. »

« la circulation - point noir à Saint Plat - pourrait elle être aménagée en amont ? »

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Cette suggestion peut être réfléchie par la municipalité mais ne relève en rien des dispositions et des règles à adopter dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Je prends acte de la réponse de la commune.

4.1.3. Réseaux, gestion des eaux pluviales et équipements

Les réseaux et la gestion des eaux pluviales font également partie des thèmes récurrents sur le projet de l'OAP Briqueterie tout comme **les équipements** (@9, @10, RP3, L3, L5, L7, L10, L11, L12 L13, L14) :

« Je m'interroge sur le futur ruissellement des eaux qui ne pourront plus être absorbées sur les zones qui seront construites sur le secteur briqueterie. Nos terrains sont déjà bien gorgés en cas de fortes pluies, qu'en sera-t-il dans l'avenir ? Quels seront les effets d'une combinaison saturation des nappes phréatiques et ruissellement des eaux ? »

« En l'état actuel, la pression de l'eau est déjà faible à Grogneul (lois de la physique -> l'eau descend). S'il y a une centaine de logements en plus vers le centre-ville on n'aura plus de pression aux heures de pointe de l'utilisation d'eau »

« Le nombre de constructions prévues amènerait cependant une densité de population très importante pour un petit village qui n'a pas forcément les infrastructures nécessaires en matière d'assainissement, de voiries, de transport scolaire, etc. »

« La salle des fêtes prévue sur ce site devrait faire partie d'un des premiers chantiers sachant que la municipalité actuelle se pose des questions sur l'avenir de la salle des fêtes place René Quantin : transformation en cantine scolaire ou peut-être destruction ? »

« L'aménagement de la zone de la Briquèterie avant la réalisation des équipements collectifs est contraire à l'avis de Préfet et du président de la Chambre d'agriculture. »

« Absence de toute information sur les équipements collectifs nécessaires pour l'accompagnement d'une opération d'une telle ampleur »

« Si la capacité de traitement de la station d'épuration de Saint-Piat Mévoisins ne pose pas de problème, le dimensionnement du réseau d'assainissement à partir de la tuilerie est insuffisant car il a été réalisé en considérant que l'aménagement de la zone de la tuilerie générerait l'équivalente d'environ 50 logements pour cette zone. On notera que le plan du réseau d'assainissement (pièce n° 7.3 du dossier) est incomplet ; il manque des rues qui en 2024 ont été desservies et notamment la rue de Dionval sur laquelle est raccordée la zone de la tuilerie. »

« Cette augmentation [de la population] pose la question de la capacité d'accueil des écoles, cantines, et autres services publics. Le recensement de 2021 montre d'ailleurs une légère hausse du nombre d'enfants : mais cela ne justifie donc pas encore la nécessité d'une expansion massive des infrastructures ».

« Les aménagements des équipements collectifs sont prévus en phase 4, pourraient-ils être construits en amont pour une garantie certaine ? »

« Je me pose la question sur l'avenir de la Briqueterie avec tous ces logements annoncés ? Est-ce que les infrastructures de la commune pourront supporter ce projet : service d'eau, école, voies routières ? »

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

La question de la capacité des réseaux d'eau potable, d'eau usée et d'eau pluviale à accueillir le projet sera instruite, lors du dépôt du permis de construire, par les services compétents qui donneront alors leurs recommandations et leurs prescriptions.

Sur la question du ruissellement des eaux :

Le projet devra respecter dans la mesure du possible un rejet de 1l/s/ha. Les équipements de gestion des eaux pluviales (Eaux Pluviales) doivent effectivement être dimensionnés de manière à garantir une rétention efficace de l'eau, afin de prévenir les risques d'inondation, de pollution, et de surcharge des réseaux d'assainissement. Pour assurer cette rétention, plusieurs critères et solutions sont pris en compte lors de la conception de ces équipements. (Simulation avec des intensités différentes de pluies, étude géotechnique et configuration des zones à aménager, etc...).

Sur la capacité des infrastructures nécessaires en matière d'assainissement :

La station d'épuration fonctionne actuellement en dessous de sa capacité, elle pourrait théoriquement accepter le raccordement de Soulaire et toutes les zones urbanisables du secteur. Ces raccordements à la station d'épuration de Saint-Piat / Mévoisins est une démarche essentielle pour assurer une gestion efficace des eaux usées. Néanmoins, la Communauté de communes réalise une évaluation approfondie pour garantir que ces raccordements se feront dans le respect des normes environnementales et de manière durable.

Le fait que la Communauté de communes ait lancé une mise à niveau des équipements conformément aux premières conclusions du Schéma Directeur, en particulier pour la filière boues, témoigne d'une volonté d'améliorer l'efficacité et la performance de la station d'épuration, ce qui est essentiel pour répondre aux exigences environnementales et gérer les flux d'eaux usées de manière optimale, y compris en cas de raccordement de nouveau secteur.

Sur le dimensionnement du réseau d'assainissement par rapport au projet :

Le bureau d'étude en charge de ce dossier va prendre en compte toutes les données d'entrée nécessaires, pour garantir que le raccordement du lotissement au réseau de collecte des eaux usées et à la station d'épuration se fera de manière optimale. En tenant compte de la capacité actuelle de la station, des améliorations en cours, de l'état du réseau existant et des prévisions de croissance, l'étude permettra de déterminer les solutions les plus appropriées pour assurer une gestion efficace, durable et conforme aux normes.

Sur la suffisance des ressources en eau :

Les ressources en eau sur ce secteur, sont suffisantes et assurées par les réservoirs de MARTELS 2. Il faut savoir qu'ils ont encore de la capacité, et la mise en service du forage de Soulaire permet de garantir une sécurité supplémentaire sur ce système en cas de défaillance de l'une des branches d'alimentations.

Sur le problème de la pression d'eau dans le secteur de Grogneul :

Le système de Grogneul est indépendant de l'alimentation du reste de la commune de Saint-Piat, en effet, il a son propre château d'eau. Le manque de pression sur ces habitations est un problème connu, d'ailleurs l'étude patrimoniale sur le système AEP en cours, apportera des propositions pour résoudre ce problème de conception.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Le maître d'ouvrage amène toutes les précisions nécessaires sur cette question des réseaux, gestion des eaux pluviales et équipements.

4.1.4. Nuisances durant les travaux

Les **diverses nuisances liées aux travaux** inquiètent les contributeurs (@9, @11, CO1, L10) :

« Les nuisances occasionnées par les travaux (poussière, bruit, circulation intense des véhicules de chantier) pendant 4 ans (voire 10 ans) sont aussi à anticiper. La mairie et/ou l'aménageur devrait être dans l'obligation de présenter un plan de réduction de ces nuisances. »

« passage des camions qui peuvent générer des vibrations dangereuses pour les maisons bordant les voies de circulation »

« Il est demandé que des mesures urgentes de gestion de la circulation soient mises en place avant même le début des travaux ».

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Ce sujet, bien qu'important, ne relève pas directement du PLU.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Je prends acte de la réponse de la commune.

4.1.5. Impact du projet sur le patrimoine

Plusieurs contributions (@4, @5, @9 L2, L3, L7) s'inquiètent de **l'atteinte potentielle au patrimoine** constitué par le four et les cheminées de la Briqueterie, inscrits au titre des Monuments Historiques (MH) :

« La hauteur de 10 mètres des bâtiments proches d'un monument en futur classement "monument historique" me semble disproportionnée »

« Les logements collectifs à moins de 50 m du four bâtiments inscrits MH sont prévus en R+2 et dépassent la hauteur du four »

« Ce site comporte des bâtiments qui doivent être mis en valeur, dont une cheminée en brique qui serait invisibilisée par des résidences pouvant atteindre 50 mètres de haut. Le but initial du projet de valoriser un lieu historique typique du village se trouve donc compromis. »

« Le bâtiment de la tuilerie se retrouve ainsi enserré entre des immeubles R+2 d'une dizaine de mètres de haut »

Pour le Groupe Aménagement Briqueterie (@9), la justification des hauteurs de construction à 10 mètres ne tient pas : « on ne trouve pas sur la commune des bâtiments avec cette hauteur de deux étages (quelques rares exceptions) et plus particulièrement à côté de la zone d'aménagement ».

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Le programme de l'aménagement du secteur de la briqueterie propose dans le PLU des orientations générales mais doit être affiné dans ses caractéristiques architecturales. Le bâtiment de la briqueterie étant un bâtiment inscrit à l'Inventaire Supplémentaires des Monuments Historiques, toute forme de projet, et avant même de construction, fera l'objet d'une attention spécifique de l'Unité Départementale de l'Architecture d'Eure et Loir avant de donner lieu à un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de permis de construire.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

L'instruction du futur projet lors de l'étude du permis de construire par l'UDAP 28 sera en effet gage de préservation et de mise en valeur de la briqueterie en tant que bâtiment inscrit à l'ISMH. Je note en outre l'observation de l'UDAP dans son avis sur le projet de PLU du 8 juillet 2024 : « l'orientation d'aménagement et de programmation relative au site de la briqueterie est convaincante [...] ».

4.1.6. Impact sur l'identité saint-piataise

Des contributions (@4, @10, @11, CO1, RP5, L3, L7, L10, L11, L13, L14) considèrent que le projet ne s'insère pas bien dans l'**identité rurale saint-piataise** et serait de nature à nuire à sa cohérence :

« Vouloir concentrer autant de population sur une seule zone conduit à une densité qui ne correspond pas du tout à la configuration actuelle de notre village et vient dénaturer "l'esprit village" recherché par les habitants ».

« Actuellement, le PLU ne met rien en œuvre pour préserver cette identité. Les constructions ne doivent pas dépasser 10 mètres, or cela permettrait des logements sur 3 étages. Par ailleurs, quasiment toutes les nouvelles constructions sont concentrées dans le quartier de la Briqueterie-Dionval. »

« Cette identité rurale est un atout fort de Saint-Piat. La dénaturer, c'est risquer de faire perdre l'âme de ce village et donc les raisons pour lesquelles une grande partie des habitants ont choisi de s'y installer, et d'y rester. »

« Conserver une identité de village paisible »

« Perte du caractère villageois de St Piat »

« La spécificité d'un village est d'avoir un habitat calme, des espaces aérés où il fait bon vivre, non pas une zone pavillonnaire et résidentielle dense qui ne correspondrait pas à la paisibilité d'un village comme ceux de la vallée de l'Eure. Réduire la densité des zones pavillonnaires correspondra favorablement aux attentes des villageois déjà présents, et rendra plus accueillant ce lieu de vie aux acquéreurs et aux locataires. »

« Argument que la zone urbaine du village comporte de tels immeubles ce qui s'apparente à un mensonge car, en effet, seuls deux bâtiments de ce type existent au centre du village, le moulin et celui de l'épicerie, place Vauvilliers »

« Respect de l'architecture locale : Il est jugé essentiel de préserver l'architecture traditionnelle du village, en privilégiant des constructions en R+1 (un étage maximum) afin de maintenir l'aspect rural de la commune. »

« Limitation de la densité de logements : Le projet, qui favorise les logements collectifs, est perçu comme une menace à l'identité rurale de Saint-Piat. Il est donc recommandé de réduire le nombre total de logements et de favoriser les habitations individuelles. »

« Des collectifs R+2 ne me paraissent pas être la meilleure architecture d'intégration pour Saint Piat, pourrait on rester sur du R+1 ? »

« Saint Piat doit évoluer mais rester un bourg rural »

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Les principes de l'aménagement proposés par le PLU ne contredisent en rien les aspirations de nombreux habitants qui portent sur le respect d'un caractère identitaire pour Saint-Piat.

Le bourg de Saint-Piat s'est constitué comme la plupart des milieux habités de façon successive et stratifiée ; les constructions de l'époque médiévale ont laissé place aux constructions de l'époque moderne qui ont-elles mêmes laissé place à ces constructions contemporaines ; À chaque époque, un style, une morphologie a prévalu s'ajoutant aux trames passées.

Aujourd'hui, l'aménagement du secteur de la briqueterie, puisque c'est de celui-là qu'il s'agit de façon principale, proposera une architecture de notre époque mais dans des gabarits en adéquation avec les gabarits des constructions alentours.

Des ensembles de maisons de ville, de petites constructions semi-collectives sont prévues et seront de volumétrie et de hauteurs s'apparentant aux formats observables dans la vallée.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Je prends acte de la réponse de la commune.

4.1.7. Information autour du projet

La concertation ou l'information autour du projet ont été relevés à plusieurs reprises (@11, RP3, L5) :

« Nous regrettons ne pas avoir été inclus dans le projet davantage en amont, et nous avons le sentiment d'être "mis devant le fait accompli" face à ce projet de révision du PLU qui risque d'impacter très fortement notre quotidien. »

« Il serait important d'associer plus les riverains qui se sentent concernés par le projet Briqueterie non seulement en les informant mais aussi en prenant en compte leurs avis, demandes et réflexions ; d'autant plus qu'un collectif est formé. Merci d'organiser les séances de travail incluant les riverains et ceci avant l'étude de tout projet et validation du ou des permis de construire pour la création des logements en nombre important [...] Bref, écoutez-nous s'il vous plaît, on a des choses à dire ! »

« La concertation entre la mairie et les habitants sur le PLU. Il n'y en a eu aucune, pas de sollicitation, aucune information. Plan du projet de la Briqueterie présenté au public de façon informelle dans la salle de la mairie, soi-disant sans engagement. Pas d'évocation dans les conseils municipaux.7 Pas d'informations de la part du maire ou des conseillers en cours d'élaboration. Présentation publique courant septembre dans une salle trop petite »

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Il me semble que nous touchons là un élément saillant qui pourrait expliquer le nombre important de contributions sur le projet de la briqueterie. La population, peu associée à la maturation de ce projet d'ampleur, émet des alertes et des inquiétudes sur des sujets qui auraient peut-être pu être déminés

par une information plus importante sur ledit projet, sans pour autant s'acheminer vers une concertation ou une co-construction des contours du projet.

4.1.8. Contre-propositions ou suggestions

Des contre-propositions sont faites par le contributeur du courrier L5 :

« Les abords peu confortables de la Briqueterie doivent être réservés à des occupations de services et artisanales pourvoyeuses d'emplois. »

« L'implantation d'équipements et de service voire d'entreprise artisanales ou de petits bureaux d'étude y serait beaucoup plus souhaitable et créerait des emplois.

Les idées ne manquent pas, suggestions :

- _ parking pour la SNCF,
 - _ tunnel ou escalier d'accès aux voies qui desservirait la fin des rames (à l'heure où l'on veut privilégier les transports en commun),
 - _ bornes de recharge électrique
 - _ micro-crèche,
 - _ maison de santé (médecin, kiné, infirmiers, dentiste),
 - _ un mini commerce avec dépôt de pain,
 - _ salle commune, médiathèque,
 - _ salle de sports,
 - _ aire de jeux,
 - _ terrain de boules,
 - _ terrain de tennis,
 - _ skate-park,
 - _ petit gîte d'accueil touristique avec départ de randonnées depuis la gare,
 - _ petits bureaux d'étude d'entreprises peu gourmands en surface. Un appel pourrait être lancé et suscité l'intérêt d'entreprises cherchant une délocalisation bien desservie. La Zone de Gellainville reste plus propice à de grosses implantations demandant une voirie conséquente.
- Les élus ne semblent pas avoir poussé la réflexion.
Ces installations peuvent être réalisées sur des terrains dégradés. »

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Le projet développé par le Plan Local d'Urbanisme assoit une vocation éminemment résidentielle pour le secteur de la briqueterie, et suggère par là-même de conforter d'une part, le centre du village pour les petites activités commerciales et les services, et d'autre part, la zone d'activités au sud du territoire pour les activités plus importantes (services, artisanat, et industrie).

Cette ligne directrice a été mûrement réfléchi par la municipalité.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Je prends acte de la réponse de la commune.

Le Collectif Briqueterie Saint Piat (CBSP) dans sa contribution L10 formulent plusieurs **suggestions** mais la plupart constitue plutôt des remarques. Les suggestions suivantes sont toutefois relevées :

« La rue de Dionval pourrait être en sens unique et la rue Jean Moulin également en sens unique (en sens inverse) pour limiter la circulation des véhicules sur une seule voie ».

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Cette suggestion peut être réfléchi a posteriori par la municipalité mais ne relève en rien des dispositions et des règles à adopter dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Je prends acte de la réponse de la commune.

Répartition géographique des constructions : Plutôt que de concentrer toutes les nouvelles habitations dans un seul quartier, il est suggéré de répartir les constructions sur plusieurs zones. Par exemple, 70 % des logements pourraient être situés dans le quartier de la gare, et 30% répartis dans les hameaux voisins (Grogneul, Changé, Mesvoisins).

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Le secteur de la briqueterie a été identifié comme étant une des rares opportunités foncières pour l'accueil de constructions nouvelles. Il se situe dans la partie centrale du village et en abord de la gare, ce qui lui confère des atouts d'attractivité indéniables.

Par ailleurs, son aménagement permet de limiter, voire de contrer, toute forme de dispersion et d'étalement des nouvelles constructions sur des espaces périphériques aujourd'hui libres de toute occupation, et plus spécifiquement sur les hameaux qui, il est bon de le rappeler, doivent conserver leur statut territorial existant et ne pas être sujet au développement.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Je prends bonne note de la réponse de la commune. Je rejoins la nécessité de préserver les hameaux d'une trop forte évolution qui leur ferait perdre leurs caractéristiques. La proximité du site de la briqueterie avec la gare est un atout indéniable pour encourager sa reconquête. Des dents creuses ont toutefois été identifiées çà et là dans la commune et pourront être exploitées.

M. Albert MARSOT fait une proposition dans sa contribution L7 : « Un espace suffisant, d'au moins 200 m, autour du bâtiment de la tuilerie permettra de mieux la mettre en valeur ».

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Si d'aventure un périmètre de dégagement de 200 mètres est instauré autour de la briqueterie, c'est la majorité de la constructibilité de ce secteur qui est remis en cause.

Le choix de la municipalité, étant de densifier cette partie du village, est donc en contradiction avec cette hypothèse d'aménagement.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

La proposition de M. Marsot n'est pas détaillée et la valeur de 200 mètres n'est justifiée par aucun argument. Le « vide » n'est pas l'unique façon de mettre en valeur un patrimoine. En tout état de cause, la suggestion est insuffisamment motivée.

Dans sa contribution @6, M. Dominique BRANGER recommande de « Procéder à des études approfondies pour identifier et protéger les zones humides et les espaces naturels sensibles, en conformité avec les recommandations éventuelles de la MRAE ». En effet, « Le secteur de la Briqueterie semble inclure des zones sensibles, possiblement humides. Une vérification approfondie de ces zones est indispensable pour éviter tout impact écologique irréversible. La préservation de ces espaces naturels doit rester une priorité, en cohérence avec les engagements locaux en matière de développement durable. »

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Dans le cadre du processus d'aménagement qui concerne le secteur de la briqueterie, et quelle que soit la programmation annoncée dans les Plan Local d'Urbanisme, le ou les opérateur(s) doivent mettre en forme des études visant à saisir l'impact de leur projet sur l'environnement. Des autorisations administratives en lien avec la protection de l'environnement seront ainsi nécessaires et permettront de préciser les contours de l'aménagement en fonction de la réalité hydraulique, faunistique et floristique.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Si je rejoins l'analyse du maître d'ouvrage, il aurait été intéressant, au moment de la révision de PLU de Saint-Piat, d'avoir l'avis de l'Autorité environnementale à ce stade sur le projet d'OAP au regard du projet de l'aménageur qui semble relativement abouti à date et qui est précisé dans le document tant dans la pièce 3b OAP que dans la pièce 2b nommée évaluation environnementale.

4.2. CONTRIBUTIONS RELATIVES AU ZONAGE ET/OU RÈGLEMENT

11 contributions abordent le sujet du zonage et/ou du règlement.

M. et Mme GOUJON Gilles et Nadine (RP1) constatent que leur parcelle reste classée en zone Ub et en sont satisfaits.

En RP2, les représentants de la SCI REAL GNG contestent le classement de la parcelle 886 B située rue du lieutenant Dolzy en zone N auparavant 2 AU depuis 2013 et précisent « la parcelle 886 B est classée N pourtant elle est desservie tout à l'égout, eau, gaz et électricité ».

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Dans le cadre de la révision du PLU, de nouvelles dispositions relatives à l'aménagement du territoire s'imposent, telles que la limitation de l'étalement urbain et du mitage, l'extension des hameaux.

La zone 2AU citée est en fait un principe d'extension du village, adoptée dans les années passées qui ne se justifie plus aujourd'hui, considérant que le projet porte le principe d'une optimisation du foncier intérieur (parcelles disponibles dans le village) et du secteur de la briqueterie.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Je prends acte de la réponse de la maîtrise d'ouvrage.

M. Claude BIGOT et Mme Mireille BIGOT (L1) contestent le classement d'une partie de leur parcelle cadastrée section AA n°125 et située 4 rue des Dolmens à Changé en zone N. Ils précisent notamment que « le terrain est bordé par la route principale de Changé avec tous les réseaux. Il y a déjà des bâtiments ».

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Les nouvelles dispositions relatives à l'aménagement du territoire énoncées précédemment, telles que la limitation de l'étalement urbain et du mitage, l'extension des hameaux prévalent, d'autant plus dans les zones naturelles et dans la vallée de l'Eure tout spécifiquement.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Je prends acte de la réponse de la commune. Sans avoir à investir le fond de parcelle classé en N, ladite parcelle semble assez grande pour accueillir de nouvelles constructions le long de la RD 6.

M. et Mme Serge LIMEUL (RP4) contestent le passage en zone NJ d'une partie (696 m²) de leur parcelle cadastrée section AK n°5 de 1696 m² au total et située 37 bis rue Robert Poisson, et ils demandent sa requalification en zone Ubi comme auparavant. Ils écrivent : « Le code de l'urbanisme précise que les secteurs qui peuvent être classés en zones naturelles et forestières sont à protéger du fait -soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

-soit de l'existence d'une exploitation forestière.

-soit de leurs caractères d'espaces naturels.

Expliquez-moi en quoi une parcelle de 696 m² située au milieu d'habitations répond à ces critères ? »

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Le classement des grands jardins et des cœurs d'îlot situés au sein du village en zone Nj protègent les entités naturelles d'importance mais n'interdisent pas les constructions mineures liées aux constructions en place.

Les contours des zones Nj peuvent être éventuellement ajustés pour ne pas contraindre trop fortement certains principes de constructibilité, mais ne doivent pas être remis en cause, car permettent la conservation d'un écosystème avéré complémentaire à celui de la vallée de l'Eure.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Je prends bonne note de la réponse de la maîtrise d'ouvrage dont je reçois l'analyse.

Mme Dany RENAUD (RP5) résidant 12 rue du Luxembourg à Saint Piat, relate : « Je suis copropriétaire des parcelles n°115 et 117 les petites ruelles à Dionval, nous avons été consultés par la SAEDEL qui avait étudié, avec notre accord, leur aménagement. Or, dans ce projet de PLU, ces parcelles ne sont pas incluses dans la zone constructible ? Actuellement elles ne sont pas cultivées par absence d'exploitant intéressé ».

Mme Isabelle LE GLOANEC résidant 10 bis rue du Luxembourg, également copropriétaire des parcelles ci-dessus citées, a apposé une contribution RP6 sur le même sujet.

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Les orientations du plan Local d'Urbanisme ne retiennent effectivement pas l'extension des aménagements opérés ces dernières années sur le secteur de Dionval. Le secteur de la briqueterie permet d'accueillir l'essentiel du développement résidentiel attendu sur la commune.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Les projets imaginés par le passé semblent avoir évolué au regard d'une nouvelle analyse du territoire et de ses potentialités. L'absence d'exploitant n'est pas un argument à l'ouverture à l'urbanisation d'espaces.

M. Jean-Luc RENAUD (L5) demande que les parcelles 113,114,115,116 et 117 soient classées en AU1.

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Les orientations de plan Local d'Urbanisme ne peuvent retenir toutes les opportunités foncières où une certaine forme de constructibilité apparaît. La commune est tenue de répondre à des objectifs quantitatifs en termes d'occupation de son territoire et d'évolution démographique et fait ainsi le choix de concentrer le développement sur le secteur de la briqueterie.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Je prends acte de la réponse de la commune. Le classement en zone à urbaniser relève d'un choix du maître d'ouvrage.

M. et Mme CARNIS Pascal et Elisabeth (L6) souhaitent un changement de zonage de leur parcelle AC n°25. Bâtie en 1965, elle est classée en NH du PLU actuel. Ils souhaitent le passage en zone UB toute proche. Leurs motivations relèvent d'un attachement familial, d'un souhait de pouvoir faire évoluer potentiellement un jour le bâti et de la conservation d'une certaine valeur vénale à leur maison.

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Les orientations du plan Local d'Urbanisme ne peuvent retenir toutes les opportunités foncières où une certaine forme de constructibilité a été à une époque possible. La commune est tenue de répondre à des objectifs quantitatifs en termes d'occupation de son territoire et d'évolution démographique et doit dorénavant limiter toute forme d'extension sous la forme de mitage de certaines périphéries du village et interdire toute forme d'extension des hameaux, ce, en conformité avec les dispositions du Schéma de Cohérence territoriale.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

La parcelle AC n°25 n'est pas contiguë à la zone UB et je rejoins l'analyse de la commune ci-dessus. Je tiens toutefois à rassurer les propriétaires sur les possibilités d'évolution de leur bâti puisque la zone N prévoit, dans ses dispositions, des possibilités d'extension, de création d'annexes et même de piscine non négligeables.

Dans la L11, M. et Mme CIRON Michel et Nathalie évoquent leur projet de détachement de deux terrains à bâtir au niveau de la propriété du 2 rue de Dionval : « Nous avons acquis en 1998 une unité foncière de deux terrains à bâtir avec CU. Cette unité est contiguë à ma résidence principale. En 2024, nous avons demandé un nouveau CU et nous avons reçu un refus de la mairie de St Piat. J'ai contacté les services de l'urbanisme de Chartres qui m'ont assuré ne pas avoir émis d'opposition de notre dossier, aucune raison ne le permettant. Nous ne nous opposons pas au zonage et à l'alignement mais je souhaite ouvrir une discussion avec la mairie. Aussi, je vous demande de bien vouloir étudier notre demande dans le cadre du futur PLU et m'assurer de pouvoir conserver le droit de créer deux lots. »

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Petit malentendu certainement de la part de ces personnes car les services de la mairie de Chartres n'interviennent ni de près ni de loin dans la gestion de l'occupation du territoire de la commune de Saint-Piat.

La commune de Saint-Piat fait partie de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Les pétitionnaires ne semblent pas rompus aux rouages des autorisations du droit des sols. Toutefois, il me semble pertinent qu'ils puissent être reçus par la commune pour étudier leur projet et bénéficier des conseils avisés qui pourront leur être prodigués.

Mme Claudine COOLEN (L12) écrit : « j'ai remarqué que la ferme familiale à Grogneul 10, rue Mare à Sergent étant toujours en activité : le tracteur n'ai plus indiqué sur celle-ci. Je ne comprends pas. Pour quelles raisons a-t-il été enlevé. J'ai aussi constaté que la ferme était en OAP avec la parcelle voisine, ainsi que d'autres propriétés (terrains, ferme, habitations) également mises en OAP regroupées par 2 ou 3 propriétaires. Pourquoi ce secteur de Grogneul et aucune autre OAP sur la commune ? ».

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Si l'exploitation agricole mentionnée est toujours en activité, une correction sera faite sur le plan de zonage. En ce qui concerne les OAP sur le hameau de Grogneul et plus spécifiquement sur les grandes entités bâties, le plus souvent agricoles, il a été convenu d'établir des dispositions visant à donner un sens à de futurs programmes d'aménagement sur ces parcelles si une mutation des biens venait à se produire. Ce sens étant la définition d'une limite haute de la réalisation de logements.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Le maître d'ouvrage amène toutes les précisions nécessaires.

4.3. CONTRIBUTIONS RELATIVES À LA CONFORMITÉ AU SCOT

9 contributions abordent le sujet de la conformité au SCoT.

Par celles-ci, des contributeurs (L7, L8, L9) notent que « le SCOT prévoit 60 logements sur 10 ans à ST-PIAT et non 100 logements sur 5 ans, que la hausse de la démographie serait de plus de 1.4% au lieu des 0.5% prévus ».

Les contributeurs de la L11 écrivent : « 90 logements ne correspondent pas au nombre défini par le SCOT, pourquoi ? »

M. Jean-Philippe REMOLI (@5) pose les questions suivantes :

« - Pourquoi le PLU ne respecte pas le SCoT ?

- En date du 8 octobre 2024, le Préfet d'Eure-et-Loir, Mr Herve JONATHAN, met en évidence une incohérence quant au nombre de logements (90 prévus pour 60 maximum définis par le SCoT) sur une période de 10 ans [...]

- Autre interrogation : pourquoi l'hypothèse de croissance démographique prise, est bien supérieure à celle que prévoit le **SCoT** (1.4% au lieu de 0.5%) quel argument peut-on avancer pour un tel écart sachant que les préconisations du **Scot sont, à priori, à suivre** ?

M. Dominique BRANGER (@6) a rédigé : « compatibilité avec les objectifs définis par le SCoT

L'avis émis par Monsieur le Préfet d'Eure-et-Loir, que je soutiens pleinement, souligne que la programmation d'une centaine de logements dans un délai aussi court dépasse largement la trajectoire des besoins en logements définis par le SCoT, qui prévoit 60 logements sur une période de 10 ans. Ce décalage risque de créer une pression démographique non maîtrisée sur la commune, avec des effets négatifs potentiels sur les infrastructures existantes et la qualité de vie des habitants. »

Le Groupe Aménagement Briqueterie (@9) souligne également la « non-conformité avec le Scot des Portes Euréliennes ».

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

La programmation présentée pour l'aménagement du secteur de la briqueterie a été établie en fonction d'une enveloppe foncière couvrant l'entièreté du site et en fonction de données économiques, propres l'équilibre de projets de construction.

D'une façon globale, cette programmation propose effectivement une quantité de constructions générant une dynamique démographique plus ambitieuse que celle déclinée dans orientations de SCOT. C'est en ce sens que les dispositions du PLU et plus spécifiquement des OAP mettent en avant un caractère de progressivité nécessaire au travers de la réalisation de 4 phases d'aménagement.

L'ensemble du secteur ne se réalisera que sur une durée de 10 à 15 ans.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Je prends acte de la réponse de la maîtrise d'ouvrage.

4.4. CONTRIBUTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE

7 contributions abordent le sujet du patrimoine.

Parmi celles-ci, le Groupe Aménagement Briqueterie (@9) précise que l'Église n'est pas mentionnée au titre du patrimoine bâti. Ceci est également repris dans la L2 de M. CHAFFIN.

Les Mégalithes de Changé et le musée des Mégalithes ne seraient pas non plus repérés au titre des éléments bâtis et paysagers relevant des articles L.151-19 et L151.23 du Code de l'Urbanisme.

Dans le courrier L5, M. Jean-Luc RENAUD fait un certain nombre de remarques liées au patrimoine dont certains éléments pourront enrichir le rapport de présentation du PLU.

M. Albert MARSOT (L7) écrit : « on notera un effort pour protéger nombre de maisons anciennes dans le village ». Toutefois, il précise que le camp de César [...] n'est nullement protégé ».

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Ces informations concernant la protection du patrimoine seront ajoutées et détaillées dans le dossier de PLU.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Il semble évidemment essentiel de pouvoir compléter les oublis dans le rapport de présentation. Le choix de repérer des éléments au titre des articles L.151-19 et L151.23 du Code de l'urbanisme relève de choix du maître d'ouvrage.

4.5. AUTRES CONTRIBUTIONS SUR LE PLU

11 contributions abordent d'autres thématiques que les quatre précédemment citées.

Pour le Groupe Aménagement Briqueterie (@9), « les modifications prévues pour les espaces naturels et les emplacements réservés pour les cheminements piétons, qui jouent un rôle essentiel pour les riverains en matière de loisirs et d'accessibilité doivent être réévaluées » au regard de l'apport de population prévu par le PLU. Sur le sujet des cheminements piétons, « il y a une réduction de plus de moitié des chemins piétons dans le PLU 2024 par rapport au PLU 2017

PLU 2017 liste des emplacements réservés : 21 chemins piétons

PLU 2024 liste des emplacements réservés : 9 chemins piétons »

Réponse de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Les emplacements réservés portés sur le PLU en cours de révision correspondent aux servitudes retenues par la municipalité pour mettre en œuvre des projets d'aménagement d'intérêt général.

Ceux mentionnés dans les différentes pièces du document, et plus spécifiquement ceux portant sur des principes de cheminements piétonniers correspondent aux aspirations et aux attentes du moment.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Je prends acte de la réponse de la maîtrise d'ouvrage. Il pourra toutefois être opportun de croiser ces aspirations avec les itinéraires mentionnés dans l'avis du Département au regard du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) sur la commune de Saint-Piat notamment.

4.6. CONTRIBUTION SUR LE PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA)

Régulièrement consultés, les propriétaires ou affectataires des deux monuments historiques ne se sont pas manifestés pendant l'enquête publique.

Par ailleurs, le public n'a pas non plus abordé ce projet de périmètre délimité des abords (PDA) des deux monuments inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) que sont la briqueterie Lambert et la maison du 11 rue de la République.

4.7. QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

4.7.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) sont des terrains, bâtis ou non, nécessaires à la future réalisation de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques (Code de l'urbanisme, articles L. 151-41, R. 151-43 et R. 151-50).

Le projet de PLU prévoit 9 emplacements réservés ayant pour bénéficiaire la commune.

La définition des emplacements réservés au sein du document **4.2 Liste des Emplacements Réservés** avec une superficie pour l'ensemble des parcelles concernées, sans précision d'une largeur approximative ou d'une emprise à la parcelle ne semble-t-elle pas trop imprécise ? En effet, lors de l'instruction des autorisations du droit des sols, concernant les dispositions du PLU relatives à l'emprise au sol, seule la partie de terrain non concernée par l'ER est prise en compte pour son application. En outre, dans le cas d'un périmètre approximatif de localisation d'un ER, le propriétaire peut mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acheter la totalité du terrain.

L'emplacement réservé ER.1 est scindé en plusieurs parties, dont deux sont assez éloignées de part et d'autre du chemin rural n°64. Ne serait-il pas préférable de nommer différemment ces deux portions ?

L'ER.9 n'est pas exclusivement entre la RD 6 et l'Eure comme précisé sur la liste des emplacements réservés. Il conviendrait de mettre à jour le document.

Enfin, pouvez-vous expliquer pourquoi l'emplacement réservé ER.6 est scindé en deux parties ?

Réponse du la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

L'indication portée sur les documents du PLU (plan de zonage entres autres) correspondent au format attendu au niveau des documents d'urbanisme. Il n'est pas envisagé de nommer différemment les deux portions sur une même entité foncière, celle concernée par la préemption et celle non concernée par la préemption.

Une vérification des emplacements réservés sera faite après enquête publique en fonction des observations faites ci-dessus.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Je prends acte de la réponse de la maîtrise d'ouvrage.

4.7.2. Règlement relatif aux clôtures

Le règlement relatif aux clôtures est détaillé dans les dispositions communes à toutes les zones en page n°38 de la pièce **4.1 Règlement**. Pour ce qui a trait aux zones A et N (et leurs sous-secteurs), aucune disposition particulière ne complète ces dispositions communes.

Toutefois, les qualités écologiques de ces espaces pourraient mériter des dispositions particulières adaptées. Il est ainsi possible d'encourager la perméabilité des clôtures pour favoriser la biodiversité et le cycle naturel de l'eau.

Certains PLU prévoient un passage d'une hauteur de 8 cm pour la petite faune ponctuellement au ras du sol. Toujours pour maintenir les continuités écologiques, d'autres indiquent qu'une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques (tels que les murs en béton, parpaings, claustras bois ou composites, brises-vues en natte tressée ou bambou, lames de jointement sur clôtures en grillage rigide...) que sur la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle. Qu'en pensez-vous ?

En outre, le PLU ne semble pas préciser si le dépôt d'une déclaration préalable est requis à Saint Piat ; en d'autres termes, existe-t-il une délibération pour soumettre les travaux d'édification de clôture à déclaration préalable sur son territoire ?

Réponse du la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et de la commune de Saint Piat :

Une mention sera apportée après enquête publique aux dispositions réglementaires concernant les clôtures en vue d'encourager la perméabilité de ces dernières pour favoriser la biodiversité et le cycle naturel de l'eau.

Le PLU précisera qu'il est nécessaire de déposer une déclaration préalable pour soumettre les travaux d'édification de clôture sur le territoire de la commune de Saint-Piat.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Le maître d'ouvrage apporte une réponse complète à ma question.

4.8. COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

La communication légale a été correctement réalisée et une communication complémentaire a été accomplie par le maître d'ouvrage.

Il y a eu une mobilisation notable du public.

Le dossier d'enquête était compréhensible et les conditions de déroulement de celle-ci ont été satisfaisantes.

Le rapport et les conclusions motivées qui suivent ont été rédigés en toute indépendance.

Monsieur le maire de Saint-Piat et son secrétariat sont à remercier pour leur accueil et leur disponibilité.

Fait le 30 janvier 2025,



La commissaire-enquêtrice
Madame Géraldine LEROUX

TITRE II. CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS SUR LE PROJET DE PLU

1. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique porte sur la première révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Piat, prescrite par délibération du conseil communautaire n°23_10_19 du 26 octobre 2023. En effet, l'arrêté préfectoral N° DRCL-BICCL-2016328-0001 du 23 novembre 2016 a décidé que la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France exercerait la compétence « aménagement de l'espace, plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». Elle porte également sur l'adaptation du périmètre de protection des monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (MH).

Une présentation et un débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se sont tenus lors de la séance du conseil de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France du 22 février 2024.

Le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU de Saint-Piat dans sa séance du 30 mai 2024.

Le PLU en vigueur sur la commune de Saint-Piat a été approuvé le 3 décembre 2013 et modifié le 20 décembre 2017.

1.2. CADRE JURIDIQUE

La présente révision du PLU doit notamment prendre en compte les dispositions du :

- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de l'urbanisme,
- le Code de l'environnement.

Le projet de PLU de Saint-Piat est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme après décision au cas par cas. L'avis de l'Autorité environnementale n'était pas joint au dossier.

1.3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Par arrêté n°2024-07 du 21 octobre 2024, le Président de la communauté de communes (CC) des Portes Euréliennes d'Ile-de-France a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique du projet de révision du PLU de la commune de Saint Piat et du projet d'adaptation du périmètre de protection des monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des MH, et en a organisé les modalités.

Il a fixé une période d'enquête publique pendant une durée de 33 jours consécutifs, du mardi 12 novembre 2024 à 9h00 au samedi 14 décembre 2024 à 12h00. Le siège de l'enquête a été établi à la mairie de Saint-Piat.

Trois permanences de la commissaire-enquêtrice ont été tenues conformément aux jours et heures fixés par l'arrêté, et se sont déroulées dans des conditions tout à fait satisfaisantes.

La publicité légale par voie de presse et d'affichage a été réalisée, et renforcée par d'autres actions de d'information du public.

L'avis d'enquête publique, les dates et lieu des permanences, ainsi que le dossier d'enquête ont été mis à disposition du public sur le site internet de commune de Saint-Piat et sur le site internet de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France.

1.4. BILAN DES OBSERVATIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE PLU

Le public s'est déplacé de manière plutôt active lors des permanences pour une commune d'un peu plus de 1000 habitants. Trois permanences ont été tenues en mairie de Saint-Piat et 29 personnes ont été reçues à ces occasions.

Au terme de l'enquête, 34 contributions ont été déposées par le public. Nous dénombrons toutefois uniquement 30 contributions valables après exclusion des deux courriels reçus hors période d'enquête publique et des deux pourriels indésirables. Deux contributions constituent des doublons. Les **28 contributions valables dédoublonnées** ont été réparties selon les 5 thématiques principales suivantes :

Thématique	Nombre de contributions l'abondant
OAP Secteur Impasse des Marais - Briqueterie - Rue Jean Moulin, raccourcie en OAP Briqueterie	22
Zonage / règlement	11
Conformité au SCoT	9
Patrimoine	7
Autres	11

Il y a quelques oppositions globales sur le projet de PLU, mais c'est l'OAP Briqueterie qui cristallise le plus les questionnements et les craintes du public. Les contributions sont globalement contre le projet ou s'interrogent sur sa programmation. Deux groupes se sont constitués pour faire entendre leur voix au sujet de ce projet objet de l'OAP Briqueterie : le Collectif Briqueterie Saint Piat (CBSP) et le Groupe Aménagement Briqueterie. Les deux groupes ont créé une lettre de soutien et obtenu des signatures de Saint-Piatais. Certains habitants ont signé les deux lettres de soutien.

L'ensemble des observations a été analysé au regard de ces thèmes et transmis à la maîtrise d'ouvrage sous forme du procès-verbal de synthèse.

La communauté de communes et la commune ont fait part de leurs avis et commentaires dans un mémoire en réponse. Elles ont répondu de manière adaptée à chacune des contributions sur lesquelles la commissaire-enquêtrice attendait un éclaircissement ainsi qu'aux questions de la commissaire-enquêtrice.

Ces avis et commentaires ont été intégrés dans le rapport sous chacun des thèmes et comportent à leur fin des appréciations du commissaire enquêteur.

Pour ce qui a trait aux Personnes Publiques Associées (PPA), six avis sur le projet de PLU ont été reçus. Des observations et recommandations diverses ont été émises, mais aucun avis défavorable. On dénombre deux avis favorables avec réserves :

- DDT d'Eure-et-Loir,
- Chambre d'agriculture.

Il est rappelé que les réserves doivent être levées avant l'approbation du PLU afin que l'avis demeure favorable.

2. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2.1. CONCLUSION MOTIVÉES

Pour l'organisation et la tenue de l'enquête publique, je considère :

- Que l'information du public s'est faite dans le respect de la procédure d'enquête publique,
 - ♦ Arrêté définissant les modalités d'organisation ;
 - ♦ Publicité légale avant et durant l'enquête ;
 - ♦ Affichage réglementaire sur les panneaux d'affichage avant l'enquête et durant toute la durée de celle-ci ;
 - ♦ Publication par des vecteurs électroniques ;
- Que le dossier d'enquête du projet était clair et qu'il comportait bien les éléments et informations requis,
- Que l'enquête s'est déroulée en conformité avec l'arrêté en fixant les modalités, avec respect des dates d'ouverture de l'enquête, des jours et heures annoncés pour les permanences,
- Qu'elle s'est tenue dans de bonnes conditions de réception du public,
- Que le public a pu s'exprimer autant qu'il le souhaitait au moyen d'un registre papier disponible en mairie de Saint-Piat et d'une adresse mail dédiée.

Concernant les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), je relève que leurs avis sont globalement favorables, mais néanmoins assortis de réserves et de quelques recommandations témoignant d'une analyse fouillée de la part des entités sollicitées. L'avis de l'Autorité environnementale ne figurait pas au dossier d'enquête.

Au sujet du projet de révision du PLU présenté :

Je constate que la commune a établi un diagnostic territorial complet et documenté avec des données assez récentes au vu de leur disponibilité. Quelques oublis relatifs au patrimoine communal, notamment son église, ont été notés et seront corrigés dans la version d'arrêt de projet.

Les grands enjeux inscrits dans le PADD répondent aux politiques publiques de développement durable portées par l'État.

La commune de Saint-Piat est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Portes Euréliennes d'Île-de-France approuvé le 23 janvier 2020. La programmation d'une centaine de logements sur le site de la briqueterie Lambert, faisant l'objet de l'OAP Secteur Impasse des Marais - Briqueterie - Rue Jean Moulin, interroge au regard de la trajectoire des besoins définis par ledit SCoT, qui prévoit un total de 60 logements sur la commune de Saint-Piat sur une période de 10 ans. Cet écart de chiffre est noté par de nombreux contributeurs et a été souligné par le préfet dans son avis du 8 octobre 2024. Si la commune tente de justifier cet écart par une programmation couvrant l'entièreté du site de l'ancienne briqueterie, il me semble que c'est le phasage de la réalisation de l'opération qui permettra au territoire d'absorber de manière progressive les effets de ces nouvelles constructions. L'étalement dans le temps de la livraison des nouveaux logements devra permettre à la commune, et ses partenaires, de mettre en place les équipements publics adéquats s'il en était besoin.

Pour ce qui a trait à la population, la trajectoire démographique retenue par le PLU me paraît en effet tracer une trajectoire plus ambitieuse que celle déclinée dans orientations du SCoT, sans être disproportionnée, et ses contours semblent avoir été appréhendés par la commune et la communauté de communes.

Les OAP sur le hameau de Grogneul sont pertinentes afin de préserver le caractère des fermes repérées. L'utilisation de cet outil urbanistique pour encadrer leur évolution future est intéressante. Leur programmation me paraît adaptée au regard des objectifs qu'elles portent, même si les cours desdites fermes pourraient être un peu plus protégées.

L'OAP thématique sur les trames verte et bleue identifie les continuités écologiques sur la commune de Saint-Piat afin de répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité et des paysages, soulevés par le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France et à une échelle supérieure, par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Centre Val de Loire. Elle pose un certain nombre d'objectifs même si je pense que le maître d'ouvrage aurait pu être bien plus volontariste au regard des qualités environnementales du territoire saint-piatais.

Je considère que le dossier explicite clairement et de manière détaillée la justification des choix effectués, permettant ainsi en particulier au public de comprendre les raisons des restrictions figurant dans le règlement d'urbanisme. La présence d'un résumé non technique est également un plus pour que la population puisse s'approprier un tel document.

Quelques observations concernent des situations individuelles exposées par des propriétaires, mais peu de contributions, a contrario, remettent en cause les grandes orientations du projet de PLU. Pour rappel, le projet communal traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour des grandes orientations suivantes :

Encadrer le développement urbain

Préserver les richesses et les fonctionnalités écologiques du territoire

Conforter le tissu économique local

Affirmer la politique de développement des équipements, des espaces publics, des mobilités et des communications numériques

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Les enjeux environnementaux ont été correctement étudiés. L'analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement a été réalisée et je relève que les incidences attendues sont positives, de manière directe ou indirecte.

J'estime donc que le projet de révision du PLU est cohérent avec les objectifs que s'était fixée la commune pour ce projet et qu'il s'inscrit dans l'intérêt général du village.

2.2. AVIS

Je considère que le déroulement de l'enquête a été satisfaisant puisqu'il a permis au public de prendre connaissance du projet et de formuler des observations.

À la suite des observations exprimées par le public, le maître d'ouvrage a apporté une réponse adaptée.

En conclusion de cette enquête, en l'état du dossier soumis au public, de l'examen des observations présentées, des réponses apportées, au vu des documents transmis, et après avoir considéré que les avantages que présente le projet l'emporte sur les inconvénients qu'il génère,

Et pour les raisons détaillées dans mes conclusions et le rapport ci-joint,

Je donne un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Piat.

Fait le 30 janvier 2025,



La commissaire-enquêtrice
Madame Géraldine LEROUX

TITRE III. CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS SUR LE PROJET DE PDA

1. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique unique porte sur la première révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Piat et sur l'adaptation du périmètre de protection des monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (MH).

1.2. CADRE JURIDIQUE

La protection d'un immeuble, inscrit ou classé, au titre des Monuments Historiques (MH) génère une protection au titre de ses abords (article L.621-30 du Code du patrimoine). Cette servitude d'utilité publique, dite des abords, permet de préserver le monument historique et son environnement en s'assurant notamment de la qualité des travaux à proximité du monument.

Elle s'applique sur tout immeuble bâti ou non bâti visible du monument historique ou en même temps que celui-ci et situé à moins de 500 m de celui-ci. On parle alors de « covisibilité du monument historique ».

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) reçoit donc toutes les demandes d'autorisation de travaux (constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs) susceptibles de modifier l'aspect extérieur des immeubles situés à moins de 500 m du monument historique. Il rend un avis conforme uniquement en cas de covisibilité du monument historique.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'Architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte aux vues sur le monument ou depuis celui-ci.

Ce périmètre de protection autour du monument peut être modifié pour délimiter les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'Architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à cette cohérence, cette conservation ou cette mise en valeur. Dès lors, la protection au titre des abords s'appliquera à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre qui sera délimité par l'autorité administrative.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un moment propice pour modifier ce périmètre de protection. Les Projets de périmètres Délimités des Abords (PDA) sont étudiés en lien avec la ou les communes concernées et en articulation avec leurs enjeux de développement. Ils sont intégrés au document d'urbanisme à venir après enquête publique unique (art. L.621-31 du Code du patrimoine).

La délimitation du PDA n'a pas à proprement parler d'impact sur l'environnement. Toutefois, il est important de rappeler que cette protection se traduit par une servitude d'utilité publique (AC1 : servitude de protection de monument historique) créée en cohérence avec le PLU et annexée à ce dernier.

Dans le cadre de cette servitude, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti sont soumis à autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'ABF lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte soit :

- à la cohérence des immeubles ou ensembles d'immeubles formant accompagnement du monument historique,
- à la conservation du monument historique,
- à la mise en valeur du monument historique.

Les périmètres proposés sont donc définis en fonction de leur cohérence et de leur potentiel de contribution à la conservation ou la mise en valeur des monuments d'un point de vue urbain ou

paysager. Cette emprise a pour objectif d'accompagner l'évolution qualitative de l'environnement aux abords des monuments.

L'article R.621-93 du Code du patrimoine dispose que le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.

Il précise également qu'après avoir reçu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, le préfet demande à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme un accord sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique.

Sur la commune de Saint-Piat, le projet de PDA a trait aux monuments inscrits à l'ISMH que sont la briqueterie et la maison du 11 rue de la République, tous deux situés dans le bourg :

- la maison sis au 11 rue de la République et ses deux fenêtres du XVI^{ème} siècle, inscrites par arrêté du 19 octobre 1928,
- la briqueterie, dite briqueterie Lambert, inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 4 mars 1999.

En ce qui concerne la procédure :

- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) d'Eure-et-Loir a proposé en octobre 2022 un projet de périmètre délimité des abords ;
- Par courrier du 16 mai 2023, la commune de Saint-Piat a porté à la connaissance de l'UDAP 28 une proposition alternative de ce périmètre ;
- Par courrier du 30 mai 2023, l'UDAP transmis au maire de Saint-Piat un nouveau périmètre adapté au regard des ajustements proposés par la commune ;
- Cette enquête publique unique fait l'objet de dossiers distincts conformément aux articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

1.3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Par arrêté n°2024-07 du 21 octobre 2024, le Président de la communauté de communes (CC) des Portes Euréliennes d'Ile-de-France a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique du projet de révision du PLU de la commune de Saint Piat et du projet d'adaptation du périmètre de protection des monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des MH, et en a organisé les modalités.

Il a fixé une période d'enquête publique pendant une durée de 33 jours consécutifs, du mardi 12 novembre 2024 à 9h00 au samedi 14 décembre 2024 à 12h00. Le siège de l'enquête a été établi à la mairie de Saint-Piat.

Trois permanences de la commissaire-enquêtrice ont été tenues conformément aux jours et heures fixés par l'arrêté, et se sont déroulées dans des conditions tout à fait satisfaisantes.

La publicité légale par voie de presse et d'affichage a été réalisée, et renforcée par d'autres actions de d'information du public.

L'avis d'enquête publique, les dates et lieu des permanences, ainsi que le dossier d'enquête ont été mis à disposition du public sur le site internet de commune de Saint-Piat et sur le site internet de la CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France.

1.4. BILAN DES OBSERVATIONS ET AVIS

Le public s'est déplacé de manière plutôt active lors des permanences pour une commune d'un peu plus de 1000 habitants : trois permanences ont été tenues en mairie de Saint-Piat et 29 personnes ont été reçues à ces occasions. Nonobstant, le PDA n'a été évoqué que par une personne à l'oral.

Au terme de l'enquête, 34 contributions ont été déposées par le public. Nous dénombrons toutefois uniquement 30 contributions valables après exclusion des deux courriels reçus hors période d'enquête publique et des deux pourriels indésirables. Deux contributions constituent des doublons.

Néanmoins, parmi les 28 contributions valables dédoublonnées, **aucune** ne concernait le projet de PDA.

Régulièrement consultés, les propriétaires ou affectataires des deux monuments historiques ne se sont pas manifestés pendant l'enquête publique.

Considérant le périmètre proposé, je n'ai pas questionné le maître d'ouvrage lors de mon PV de synthèse.

Pour ce qui a trait aux Personnes Publiques Associées (PPA), seul l'avis de l'UDAP 28 évoque le projet de PDA, ce qui paraît logique au regard des compétences de ce service. Il convient de rappeler que la procédure de création d'un périmètre délimité des abords ne prévoit pas l'envoi du dossier dudit projet aux PPA ; le projet de PLU évoquait toutefois ce projet de PDA, notamment dans son rapport de présentation en page 190 dans un paragraphe relative aux servitudes d'utilité publique.

2. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2.1. CONCLUSION MOTIVÉES

Pour l'organisation et la tenue de l'enquête publique, je considère :

- Que l'information du public s'est faite dans le respect de la procédure d'enquête publique,
 - ♦ Arrêté définissant les modalités d'organisation ;
 - ♦ Publicité légale avant et durant l'enquête ;
 - ♦ Affichage réglementaire sur les panneaux d'affichage avant l'enquête et durant toute la durée de celle-ci ;
 - ♦ Publication par des vecteurs électroniques ;
 - ♦ Autres vecteurs d'information employé en sus ;
- Que le dossier d'enquête du projet de PDA était clair et qu'il comportait bien les éléments requis,
- Que l'enquête s'est déroulée en conformité avec l'arrêté en fixant les modalités, avec respect des dates d'ouverture de l'enquête, des jours et heures annoncés pour les permanences,
- Qu'elle s'est tenue dans de bonnes conditions de réception du public,
- Que le public a pu s'exprimer autant qu'il le souhaitait au moyen d'un registre papier disponible en mairie et d'une plateforme internet de collecte des observations et de courriels.

Au sujet du projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) :

Tout d'abord, il me paraît tout à fait pertinent d'avoir engagé ce travail sur les PDA ; en effet, je suis particulièrement favorable à cette démarche qui permet d'opérer une délimitation des abords afin de recentrer la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur les secteurs participant réellement à l'environnement architectural, urbain et paysager cohérent des monuments historiques.

Je constate que la commune a finement étudié son projet de périmètre délimité en concertation avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) d'Eure-et-Loir comme le prévoit la procédure.

Je valide évidemment la protection du centre ancien de la commune qui contribue significativement à la mise en valeur des deux MH que sont la briqueterie et la maison du 11 rue de la République. Il constitue en particulier l'écrin de la maison du 11 rue de la République située au cœur du centre-bourg, notamment par la présence de bâtiments tels que le moulin, l'église ou encore des maisons à pans de bois. J'approuve le fait que les zones pavillonnaires ou d'urbanisation récente (rue de Dionval, avenue Pasteur...), de faible intérêt patrimonial, soient laissées en dehors du périmètre. Cela a le double avantage de permettre aux habitants d'être libérés des contraintes inhérentes à la protection, et à l'UDAP de concentrer ses efforts sur le bâti ancien. Même position pour le choix d'exclure la zone d'activités située entre la rue Jean Moulin et la voie de chemin de fer du projet de PDA.

Je considère que le dossier explicite clairement et de manière adaptée la justification des choix effectués, permettant ainsi en particulier au public de comprendre les raisons qui ont aidé à déterminer le périmètre tel que proposé.

J'estime donc que le projet de PDA est cohérent avec les objectifs portés de protection et de mise en valeur des deux monuments historiques.

2.2. AVIS

Je considère que le déroulement de l'enquête a été satisfaisant puisqu'il a permis au public de prendre connaissance du projet, même s'il n'a pas souhaité formuler des observations.

En conclusion de cette enquête, en l'état du dossier soumis au public, au vu des documents transmis, et après avoir considéré que les avantages que présente le projet l'emporte sur les inconvénients qu'il génère,

Et pour les raisons détaillées dans mes conclusions et le rapport ci-joint,

Je donne un avis favorable au projet de création d'un périmètre délimité des abords des deux monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques que sont la briqueterie et la maison du 11 rue de la République.

Fait le 30 janvier 2025,



La commissaire-enquêtrice
Madame Géraldine LEROUX

ANNEXES

Annexe n° 1 : Procès-verbal de synthèse

Annexe n° 2 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage