

Commune de  
**Saint-Piat**

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

## Plan Local d'Urbanisme



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# 3b

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 15 septembre 2010
- ▶ Arrêt du projet le 28 février 2013
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 3 septembre au 3 octobre 2013
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 décembre 2013

PHASE :

**Approbation**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 3 décembre 2013

approuvant  
le plan local d'urbanisme de  
la commune de Saint-Piat  
Le Maire,

# 1. Zone urbaine et zones à urbaniser

## Impasse des Marais – Briqueterie - Rue Jean Moulin

Pour satisfaire les besoins liés à la croissance démographique, il est apparu nécessaire de définir des secteurs répondant aux attentes du développement durable. Les terrains disponibles de l'impasse des Marais et de la Rue Jean Moulin sont idéalement situés et leur urbanisation est un enjeu majeur de ce PLU. Au-delà de la vocation résidentielle et artisanale de ce secteur, il est attendu la mise en valeur du site de la Briqueterie.

Usages actuels	Terres agricoles et friche urbaine
Superficie	6.23 hectares
Zones PLU	1AUbr / 1AUxbr / Uxbr



1 - Vue depuis la voie ferrée



2 - Vue depuis la rue de Dionval



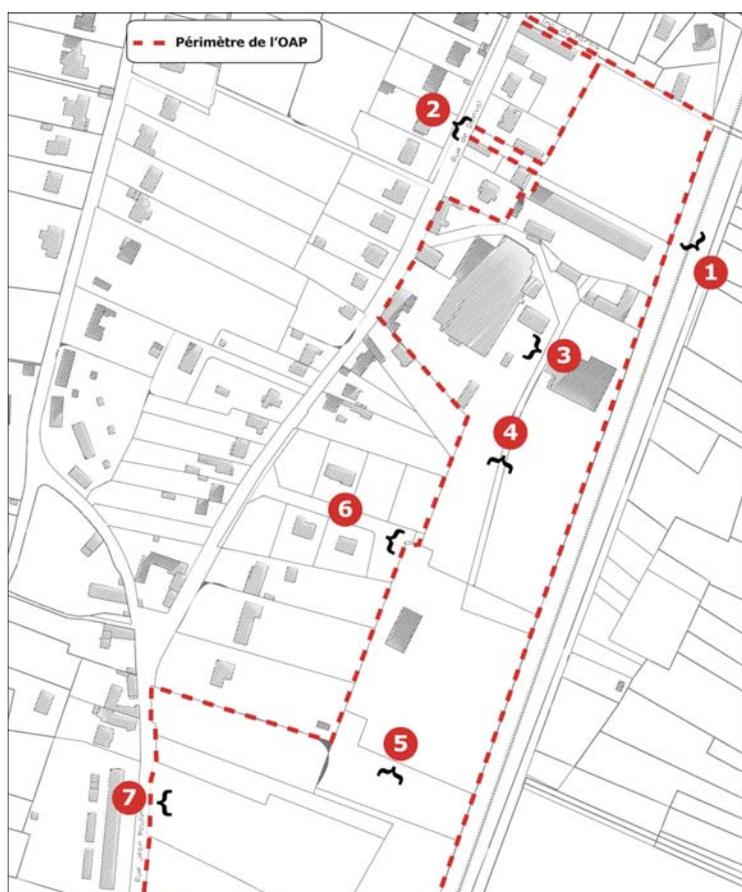
3 - La Briqueterie



4 - Vue depuis la Briqueterie



5 - Vue depuis la Briqueterie



6 - Vue depuis l'imp. J. Lambert



7 - Vue depuis la Rue Jean Moulin

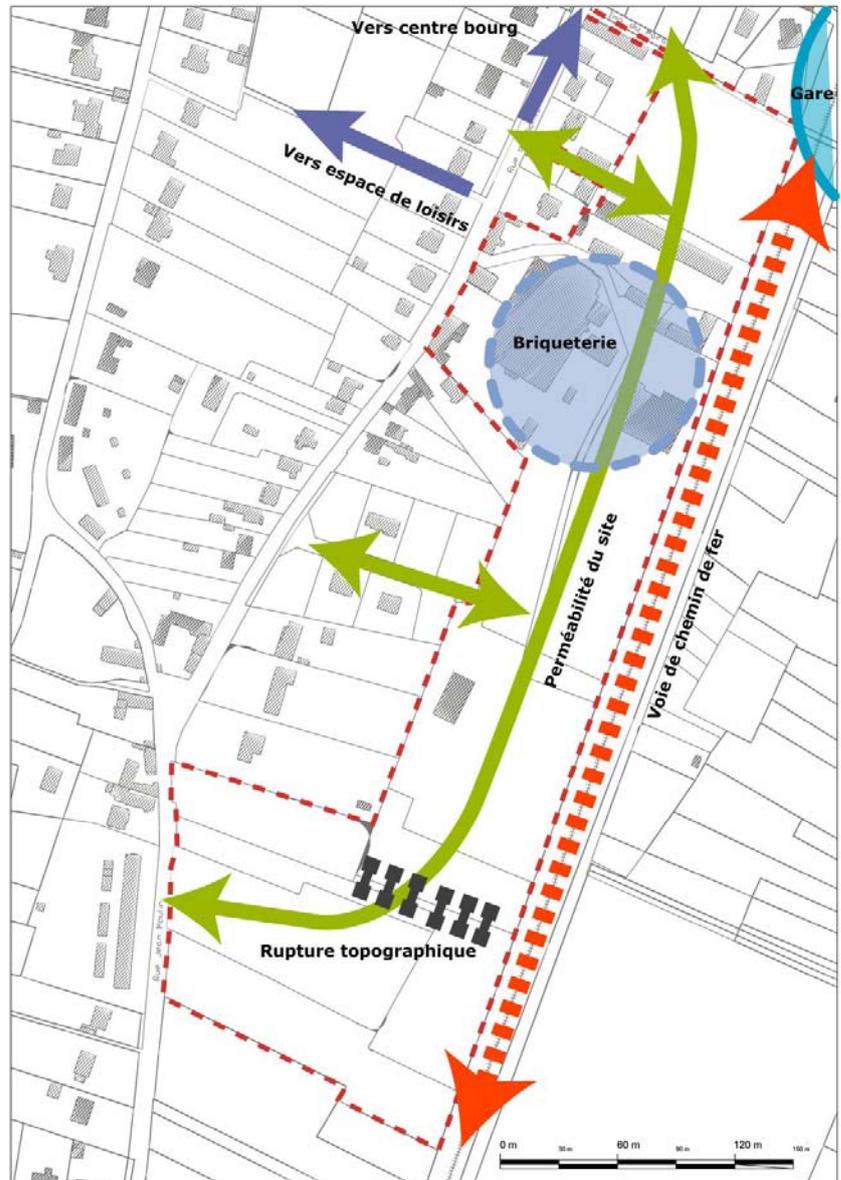
## A. Atouts et contraintes du site

### Atouts :

- Le secteur à aménager se localise idéalement à proximité de la gare. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un quartier visant à promouvoir la mixité urbaine (résidentiel et activités) en périphérie immédiate des équipements structurants (pôle mairie – école- salle des fêtes – square). Le site est constitué sur ses franges nord et sud de terres agricoles, aujourd'hui en friches pour l'essentiel, alors qu'en son centre se déploie le site de l'ancienne briqueterie.

- La configuration des accès automobile et piétons permet d'envisager une bonne ventilation du site (rue de Dionval, rue Jean Moulin, impasse James Lambert, impasse du Marais)

- Le secteur à aménager présente en son centre un ensemble architectural de qualité (Briqueterie) qu'il conviendra de valoriser.



### Contraintes :

- La frange sud du secteur à aménager présente une topographie légèrement contraignante pour l'implantation de nouvelles constructions.

- Le secteur est constitué d'un foncier morcelé appartenant à des propriétaires privés, rendant difficile la mobilisation de la ressource foncière à court terme.

- La proximité de la voie de chemin de fer peut s'avérer être une source de nuisances sonores.

## **B. Objectifs**

Valoriser un secteur de taille conséquente en contact immédiat avec les équipements et les services de Saint-Piat en respectant une logique de densification raisonnée au regard des caractéristiques typo-morphologique du tissu urbain existant.

## **C. Conditions de réalisation**

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

## **D. Parti d'aménagement**

### - Formes urbaines

Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels, individuels groupés et de petits collectifs (zones 1AU) et un programme de petites unités artisanales et/ou de services (1AUx). Compte tenu de l'importance de ces opérations, qui prennent places en contact immédiat du site de la Briqueterie, une attention particulière sera apportée pour veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte bâti environnant.

### - Accès et desserte

Les accès automobile du site devront s'opérer à partir de cinq voies d'accès à créer, traitées sous la forme d'une voirie mixte, débouchant sur la rue de Dionval et la rue Jean Moulin.

### - Accessibilité

Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### - Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront avec la majeure partie de la façade exposée au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

### - Hauteur de constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées

- o à vocation résidentielle à 5m mesurées à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.
- o à vocation d'activités à 8m mesurées à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Cependant, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portés entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi d'énergie solaire.

### - Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.

### - Stationnement

- o Le stationnement sur le domaine public sera limité par son intégration à la construction. L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (à minima un emplacement par logement). La mutualisation de ce stationnement peut être envisagée sur le domaine public.
- o L'aménagement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés

- Liaisons douces

Deux circulations réservées aux piétons devront être aménagées. La première devra permettre de greffer le site au maillage piéton existant (via l'impasse James Lambert). La seconde devra parcourir le site à aménager du nord au sud. Ces parcours piétons auront une largeur minimale de 2m dégagé de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimum de 4 mètres.

- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par :

- o Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.
- o Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bordure de voie...) visant à stocker temporairement les eaux.

- Espaces collectifs

L'opération devra intégrer à minima un espace vert collectif aménagés (aire de jeux, allée plantée...) à hauteur minimale de 5% de la superficie de l'unité foncière d'origine. Cet espace devra obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager.

- Traitement paysager

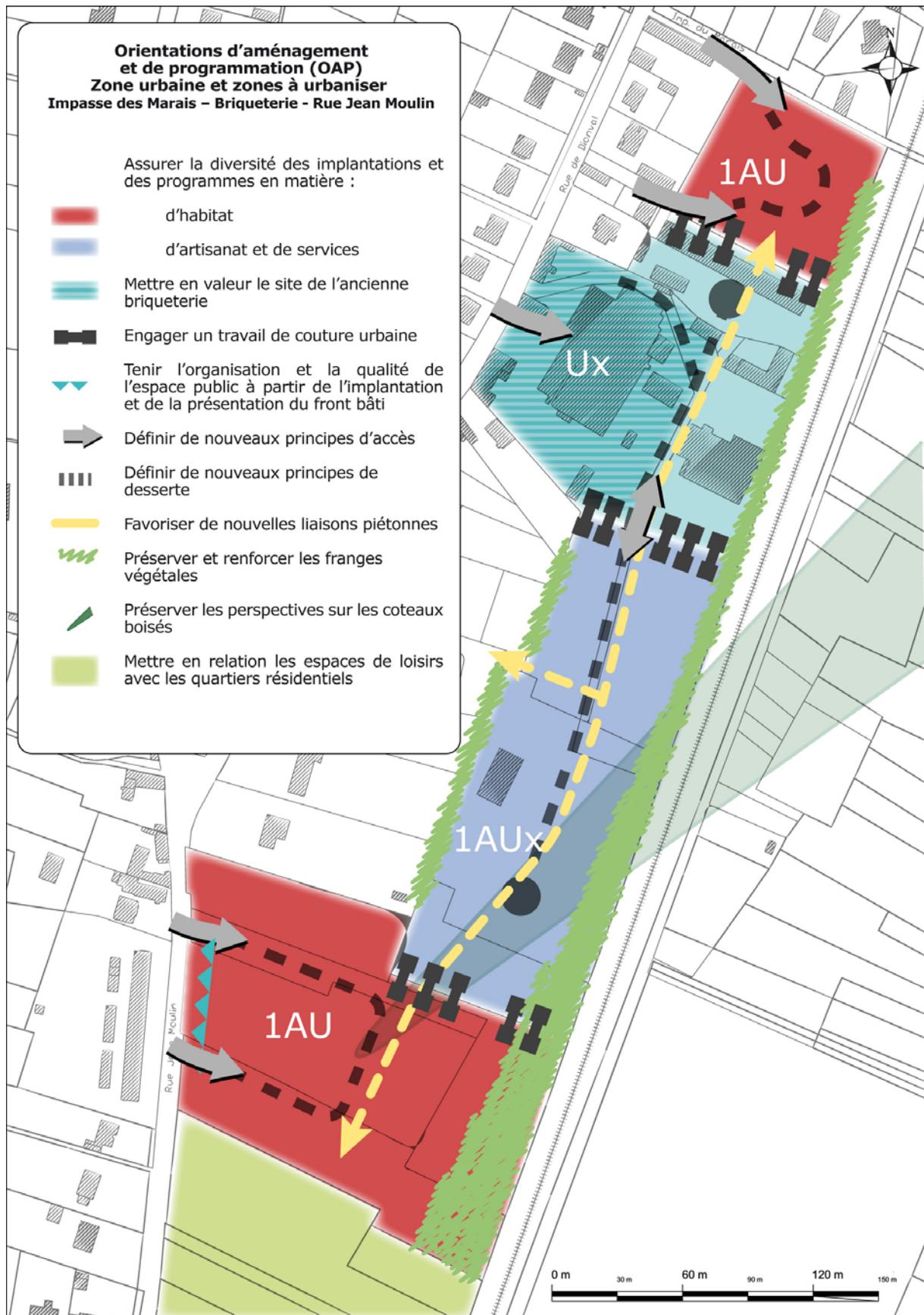
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager de la frange est du secteur à aménager. L'idée force est limiter les impacts visuel et sonore de la voie de chemin de fer tout en conservant la perspective paysagère sur les coteaux boisés. Il conviendra alors de créer un premier plan qualitatif (haies de hauteurs variées intégrant des essences indigènes arbustives et arborées) visant à intégrer les futures constructions dans un contexte paysager de qualité.

- Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi, les espaces le long des voies seront plantés d'arbres d'alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues (ou fossés) et les cheminements piétons.

## E. Programme

<b>Surface du secteur</b>	6.23 hectares
<b>Nombre minimal de logements</b>	
<b>1AU (imp. des marais)</b>	8 logements
<b>1AU (rue Jean Moulin)</b>	27 logements
<b>Densité minimale</b>	14 logements à l'hectare
<b>Formes urbaines</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Logements individuels, individuels groupés et petits collectifs (zones 1AU)</li><li>- Petites unités artisanales et/ou de services (1AUx).</li></ul>

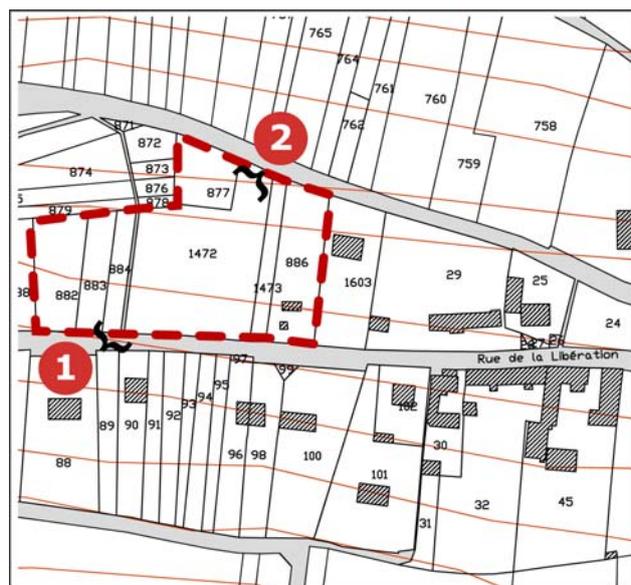




## 2. Zone à urbaniser - rue de la Libération

L'entrée de ville par la rue de la Libération apparaît quelque peu fragmentée. Il serait alors envisageable de rendre cohérent l'organisation de la trame bâtie de ce secteur tout en veillant à assurer la qualité paysagère environnante.

Usages actuels	Friche agricole
Superficie	0.68 hectare
Zone PLU	2AU



1 - Vue depuis la rue de la Libération



2 - Vue depuis la rue du Lieutenant Dolzy

### A. Atouts et contraintes du site

Atouts :

- Le secteur à aménager se localise en entrée de ville. Son urbanisation permettra de compléter la trame bâtie de la rue de la Libération pour délimiter clairement l'espace aggloméré du centre-bourg de Saint-Piat.
- Le secteur à aménager peut être desservi par les rues de la Libération et du Lieutenant Dolzy assurant ainsi une bonne ventilation du site.

Contraintes :

- Le secteur à aménager se déploie sur un milieu fragile (coteaux) et contraignant au regard de sa déclivité qui oblige à réaliser des études préalables (hydrologique / sol et sous-sol) pour l'implantation de nouvelles constructions.
- Le secteur est constitué d'un foncier morcelé appartenant à des propriétaires privés, rendant difficile la mobilisation de la ressource foncière à court terme.
- L'assainissement de ce secteur n'est pas optimal.

### B. Objectifs

Reprendre, en partie, les principes d'aménagement du précédent document d'urbanisme (POS) en suivant une logique d'urbanisation moins consommatrice d'espace et plus respectueuse de l'environnement immédiat (coteaux).

### C. Conditions de réalisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une opération d'ensemble et d'études préalables en matière d'hydrologie et de sols / sous-sols.

## D. Parti d'aménagement

### - Formes urbaines

Ce site doit permettre d'accueillir un programme de logements individuels organisés à partir des voies existantes (rue de la Libération et rue du Lieutenant Dolzy).

### - Accès et desserte

Les accès automobile du site devront s'opérer à partir des voies existantes

### - Accessibilité

Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### - Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront avec la majeure partie de la façade exposée au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

### - Hauteur de constructions

Les hauteurs des constructions à vocation résidentielle sont limitées à 5m mesurées à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portés entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi d'énergie solaire.

### - Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.

### - Stationnement

- o Le stationnement sur le domaine public sera proscrit par son intégration à la construction.
- o L'aménagement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés

### - Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.

### - Traitement paysager

Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager le long de la rue de la Libération. L'effet attendu est d'éviter toute forme de rideau visuel sur le coteau.

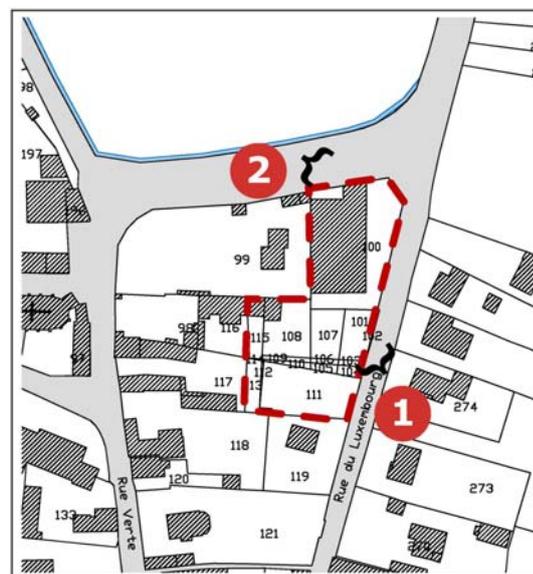
## E. Programme

<b>Surface du secteur</b>	0.68 hectare
<b>Nombre minimal de logements</b>	
<b>2AU</b>	5 à 6 logements
<b>Densité minimale</b>	10 logements à l'hectare
<b>Formes urbaines</b>	Logements individuels

### 3. Zone urbaine - rue du Luxembourg

Dans le cadre de l'aménagement du centre-bourg, il serait envisageable de faire évoluer un terrain à vocation industrielle qui accueille à ce jour des activités dans un espace très contraint. Son affectation à terme pourrait évoluer vers un usage résidentiel plus approprié au regard du contexte urbain existant et de sa position en entrée de bourg côté Mévoisins.

Usages actuels	Zone d'activités
Superficie	0.32 hectare
Zone PLU	Ua



#### A. Atouts et contraintes du site

Atouts :

- Le secteur à aménager s'inscrit dans une logique de développement durable au travers d'un processus de renouvellement urbain. De la sorte, le parti d'aménagement adopté limite toute forme de consommation foncière.
- Le secteur à aménager se situe idéalement dans le centre-bourg. Cette position lui confère un atout pour le développement d'un quartier à vocation résidentielle compte tenu de la proximité des différents équipements publics.
- Le secteur profite des infrastructures nécessaires à son fonctionnement (réseaux, voirie...)
- Le secteur à aménager bénéficie d'une topographie peu contraignante pour l'implantation de nouvelles constructions.

Contraintes :

- La démolition des locaux de l'activité industrielle existante est un préalable à l'aménagement de ce secteur.

## **B. Objectifs**

Anticiper sur l'éventuelle mutation du site de l'entreprise SOPRAMECA pour engager une opération de renouvellement urbain.

## **C. Conditions de réalisation**

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une opération d'ensemble.

## **D. Parti d'aménagement**

### - Formes urbaines

Ce site doit permettre d'accueillir un programme de logements groupés. Compte tenu de la qualité patrimoniale de la zone Ua, une attention particulière sera apportée pour veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte bâti environnant, d'autant que ce secteur constitue l'entrée de bourg côté nord-est.

### - Accès et desserte

Les accès automobile du site devront s'opérer à partir des voies existantes

### - Accessibilité

Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### - Implantation des constructions

- o Les nouvelles constructions s'implanteront avec la majeure partie de la façade exposée au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- o Les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement des voies existantes afin de constituer un front bâti homogène.

### - Hauteur de constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 6m mesurées à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit. Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portés entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi d'énergie solaire.

### - Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.

### - Stationnement

- o Le stationnement sur le domaine public sera proscrit par son intégration à la construction.
- o L'aménagement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés

### - Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.

- Traitement paysager

Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des franges du secteur à aménager. L'idée force sera de créer un premier plan qualitatif visant à intégrer les futures constructions dans un contexte urbain de qualité.

### E. Programme

<b>Surface du secteur</b>	0.32 hectare
<b>Nombre minimal de logements</b>	
<b>1AU</b>	7 logements
<b>Densité minimale</b>	20 logements à l'hectare
<b>Formes urbaines</b>	Logements groupés