



**Pierres**  
Vivre en vallée de l'Eure



Eure-et-Loir, Communauté de communes des Portes  
euréliennes d'Île-de-France commune de

# Pierres



## Plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 7 juillet 1993, modifié le 29 mars 1999, le 29 avril 2002, révision simplifiée approuvée le 22 mars 2004  
Plu prescrit le 30 juin 2003, approuvé le 29 novembre 2007  
1<sup>ère</sup> modification approuvée le 2 juillet 2009  
2<sup>e</sup> modification approuvée le 19 octobre 2017

Révision du Plu prescrite le 27 janvier 2015, arrêtée le 27 juin 2019  
**Plu approuvé le 20 février 2020**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 20 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Pierres

Le président,  
Stéphane Lemoine

## Délibérations des conseils municipal et communautaire, arrêtés du président



Date :

**30 janvier 2020**

Phase :

**Approbation**

**0**

mairie de **Pierres**, place Jean-Moulin (**28130**)  
tél : 02 37 27 66 50 / courriel : [mairie@mairie-pierres.fr](mailto:mairie@mairie-pierres.fr)

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)

Nombre de membres :  
- au Conseil Municipal : 23  
- en exercice : 23  
- qui ont pris part à la  
délibération : 23

Date de la convocation :

22 Janvier 2015

10/ 2015

Objet :

Délibération  
prescrivant la révision  
du Plan Local  
d'Urbanisme

Page 1 / 4

Extrait du registre des délibérations

du Conseil Municipal de Pierres

Séance du 27 Janvier 2015

L'an deux mille quinze le vingt-sept janvier à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de PIERRES s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur MORIN Daniel, Maire.

**Liste « Vivre à PIERRES » :** Daniel MORIN, Anne-Marie GALLAS, Jean-Louis GALA, Carine ROUX, Jean-Marc BODESCOT, Michèle CHERAMY, Maryline RENARD, Richard GAILLARD, Caroline RÉMONT, Philippe BUTEAU, Christophe PETIOT, Clotilde PERCHERON, Frédérique MARTIN, Christophe PETIT, Nicolas LESOUDIER, Martine DORE, Michel CRETON.

**Liste « Agir ensemble pour PIERRES » :** Hélène CAYUELA, Gérard CRASSIN, Anne-Laure CUSSONNEAU, Virginie CANTRAINNE.

**Absents excusés :**

Patrick TESTE : pouvoir donné à Daniel MORIN

Sophie MAROUFI : pouvoir donné à Carine ROUX

Frédérique MARTIN est élue secrétaire de séance à l'unanimité.

Monsieur le Maire informe les membres de l'assemblée délibérante que le plan local d'urbanisme ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement de l'espace communal et présente l'opportunité et l'intérêt pour la commune de réviser le document.

Il est rappelé que le PLU devra se conformer au SCOT et suivre les recommandations du PLH.

Le PLU s'inscrira également dans le cadre du PPRI qui a fait l'objet d'un avis favorable.

Conformément aux dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

Objet :

Délibération  
prescrivant la révision  
du Plan Local  
d'Urbanisme

Page 2 / 4

- 4° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La Commune de Pierres a la nécessité d'intégrer les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II ». La loi ALUR reporte d'une année, soit au 1er janvier 2017, l'échéance à laquelle cette « grenellisation » des documents d'urbanisme devra être effectuée. Il y a donc lieu d'engager sans tarder la révision du PLU de la Commune.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 Novembre 2007 approuvant le plan local d'urbanisme modifié le 2 Juillet 2009,  
Vu le Code de l'Urbanisme,  
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du SMEP en cours d'élaboration

**Après avoir entendu l'exposé du Maire ;**

Considérant que la révision d'un plan local d'urbanisme aurait un intérêt évident pour une bonne gestion du développement communal.

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité, les membres de l'assemblée délibérante décident :**

- 1- de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L.123-6, L.123-13, R. 123-15 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- 2- de charger la commission municipale d'urbanisme du suivi de l'étude du P.L.U. ;
- 3- de demander au conseil municipal de délibérer sur les objectifs poursuivis et les modalités d'organisation de la concertation associant la population et les associations concernées. Pour cela, dès le début et pendant toute la durée des études relatives au projet de révision, il revient à la commune :
  - d'effectuer la meilleure information possible du public (habitants, associations locales et autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole).
  - de lui offrir des possibilités étendues de faire connaître ses réactions
  - de lui présenter le bilan de concertation à l'issue de celle-ci.

La concertation sera effectuée selon les modalités suivantes :

- annonce de la concertation au public par affichage de la délibération en mairie et communiqué de presse
- information au public au travers du bulletin municipal, du site internet et de réunions publiques
- Echanges avec le public par courrier ou courriel ([mairie@mairie-pierres.fr](mailto:mairie@mairie-pierres.fr)) adressé en mairie, registre mis à disposition du public au service accueil de la mairie.

A l'expiration de la concertation, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal qui délibérera préalablement à l'arrêt du PLU,

- 4- d'autoriser le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la concertation définie à l'article 3.

Objet :

Délibération  
prescrivant la révision  
du Plan Local  
d'Urbanisme

Page 3 / 4

5- d'associer conformément à l'article L.121-4 les personnes publiques suivantes : l'Etat, la région, le département, l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre de métiers, la chambre d'agriculture, l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale, les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes ainsi que les communes et établissements publics de coopération intercommunale qui en auraient fait la demande, à la révision du P.L.U.

Les services de l'État sont associés à l'élaboration du projet à la demande du maire (L.123-7).

Les réunions de personnes publiques associées auront lieu aussi souvent que la commission municipale d'urbanisme le jugera utile et notamment :

- après que le préfet aura porté à la connaissance du Maire les éléments nécessaires à la révision du P.L.U. conformément à l'article R.121-1 du Code de l'urbanisme ;
  - avant que le projet de révision du P.L.U. ne soit arrêté par le Conseil municipal ;
- 6- d'autoriser le Maire à recourir aux conseils du C.A.U.E. lors de l'établissement du document d'urbanisme, conformément à l'article L.121-7 alinéa 3, ainsi que de recueillir l'avis de tout organisme visé à l'article L.123-8 alinéa 4 ;
- 7- de demander, conformément à l'article L. 121-7 du Code de l'urbanisme :
- de confier à un urbaniste du secteur privé la mission d'étude du plan local d'urbanisme et de demander, conformément à l'article L. 121-7 du Code de l'urbanisme, que les services de la Direction Départementale des Territoires d'Eure et Loir soient mis à la disposition de la commune pour assurer la conduite de l'étude jusqu'au choix du bureau d'études.
- 8- de donner autorisation au maire de signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision du plan local d'urbanisme;
- 9- de solliciter de l'État, conformément au décret n° 83 - 1122 du 22/12/83, une dotation pour couvrir les frais matériels nécessaires à la révision du plan local d'urbanisme;
- 10- d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes inscrits au budget de l'exercice considéré.

\*\*\*

Conformément à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise au Préfet. En outre, elle est notifiée :

- aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Général ;
- aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture ;
- aux Maires des communes voisines ;
- aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés :
  - La Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon

Objet :

Délibération  
prescrivant la révision  
du Plan Local  
d'Urbanisme

Page 4 / 4

\*\*\*

Conformément aux articles R.123-24 et 25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,  
Daniel MORIN



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212802987-20150127-102015-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/01/2015  
Publication : 29/01/2015

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation





Nombre de membres :

- au Conseil Municipal : 23
- en exercice : 23
- qui ont pris part à la délibération : 21

Date de la convocation :

Le 07 décembre 2016

108/2016

Objet :

Débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

Extrait du registre des délibérations

du Conseil Municipal de Pierres

Séance du 13 décembre 2016

L'an deux mille seize, le treize décembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de PIERRES s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur MORIN Daniel, Maire.

**Liste « Vivre à PIERRES » :**

Daniel MORIN, Patrick TESTE, Anne-Marie GALLAS, Carine ROUX, Jean-Marc BODESCOT, Michèle CHÉRAMY, Michel CRETON, Maryline RENARD, Philippe BUTEAU, Frédérique MARTIN, Caroline RÉMONT, Christophe PETIT, Clotilde PERCHERON, Nicolas LESOUDIER

**Liste « Agir ensemble pour PIERRES » :**

Hélène CAYUELA, Christophe BIGNAUT, Gérard CRASSIN

**Absents excusés :**

Jean-Louis GALA, pouvoir donné à Patrick TESTE  
Richard GAILLARD, pouvoir donné à Daniel MORIN  
Sophie MAROUFI, pouvoir donné à Carine ROUX  
Martine DORÉ, pouvoir donnée à Anne-Marie GALLAS  
Anne-Laure CUSSONNEAU.

**Absents :**

Christophe PETIOT.

Frédérique MARTIN est élue secrétaire de séance à l'unanimité.

Vu le nouveau code de l'urbanisme, ses articles L. 103-2 à 6, L.132-10 à 13, L. 151-1 à 2 et 11 à 48, L.152-1 à 9, L. 153-1 à 47 et R 123-15 à R 123-25 ;

Vu l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme qui dispose que « Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme »,

Vu la délibération en date du 27 janvier 2015 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Pierres,

Après l'établissement d'un diagnostic territorial de la commune, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ont été soumises au débat en séance du conseil municipal.

Les points qui ont été particulièrement objets de débat ont été :

- l'objectif de croissance dans les 10 prochaines années
- les perspectives d'urbanisation nouvelles
- les liaisons entre les différentes zones, notamment entre la vallée et le plateau.

Le débat a été soutenu, commencé à 20 h 15 il s'est terminé une heure et trente minutes plus tard.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité prend acte de la tenue d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,  
Daniel MORIN



## Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire

**Jeudi 27 juin 2019**

n° 19\_06\_05

Objet de la délibération :

**PLU de la commune de  
Pierres : arrêt du  
projet**

Nombre de conseillers :

En exercice : 63

Présents : 41

Pouvoirs : 16

Votants : 57

Date de la convocation :

21/06/2019

Secrétaire de séance :

François BELHOMME

L'an deux mille dix-neuf, le 27 juin, à 19h30, les membres du conseil communautaire de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France se sont réunis, en séance ordinaire, salle de Savonnière à Epernon, sous la présidence de Monsieur Stéphane LEMOINE.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers communautaires :**

Jacques WEIBEL, Stéphane LEMOINE, Jean-Luc DUCERF, Sandrine DA MOTA, Gérald GARNIER, Éric SÉGARD, Gérard WEYMEELS, Didier CHARPENTIER, Dominique MAILLARD, Guilaine LAUGERAY, Catherine MARIE (*suppléante de Jean-Noël MARIE*), Annie CAMUEL, Françoise RAMOND, François BELHOMME, Guy DAVID, Bruno ESTAMPE, Marie-Cécile POUILLY, Yves MARIE, Jack PROUTHEAU, Louis-Vincent BRUERE (*suppléant d'Anne BRACCO*), Jean-Pierre RUAUT, Pascal BOUCHER, Jacques LELONG, Michel DARRIVÈRE, Bertrand THIROUIN, Martine DOMINGUES, Christian BELLANGER, Emmanuel MORIZET, Lionel COUTURIER, Jean-Paul MALLET, Dominique CHANFRAU, Jean-Luc GEUFFROY, Daniel MORIN, Michel CRETON, Patrick LENFANT, Bernard DUVERGER, Pierre BILIEU, Patrick LÉONARDI, Marc MOLET, Philippe AUFFRAY, Jocelyne PETIT

**Absents excusés ayant donné pouvoir :**

Michel SCICLUNA donne pouvoir à Jean-Luc DUCERF  
Valérie CHANTELAUZE donne pouvoir à Stéphane LEMOINE  
Dominique LETOUZÉ donne pouvoir à Michel DARRIVÈRE  
Béatrice BONVIN-GALLAS donne pouvoir à François BELHOMME  
Danièle BOMMER donne pouvoir à Guy DAVID  
Claudette FERREY donne pouvoir à Françoise RAMOND  
Joël REVEIL donne pouvoir à Jean-Pierre RUAUT  
Nicolas PELLETIER donne pouvoir à Lionel COUTURIER  
Pierre GOUDIN donne pouvoir à Marie-Cécile POUILLY  
Geneviève LE NEVE donne pouvoir à Patrick LÉONARDI  
Anne-Hélène DONNAT donne pouvoir à Jean-Luc GEUFFROY  
Carine ROUX donne pouvoir à Michel CRETON  
Raynal DEVALLOIR donne pouvoir à Pierre BILIEU  
Serge MILOCHAU donne pouvoir à Jacques LELONG  
Bernard MARTIN donne pouvoir à Christian BELLANGER  
Michèle MARTIN donne pouvoir à Bernard DUVERGER

**Absents excusés :**

Catherine AUBIJOUX, François TAUPIN, Jean-Pierre GÉRARD, Antony DOUEZY, Sylvie DOUCET, Chrystel CABURET

La communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France est compétente en matière de document d'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, il est proposé au conseil communautaire de se prononcer sur l'arrêt du projet de PLU de la commune de Pierres et de tirer le bilan de la concertation.

Il est rappelé que par délibération du 27 janvier 2015, le conseil municipal de Pierres a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune (PLU) et que lors de sa séance du 27 décembre 2016, il a débattu sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

La procédure d'élaboration de ce document d'urbanisme a donc abouti au dossier de projet de PLU qui doit à présent être arrêté par le conseil communautaire avant d'être transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées et soumis ultérieurement à enquête publique.

Il est précisé que la concertation s'est effectuée en application de l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme tout au long de la procédure d'élaboration et principalement de la façon suivante conformément aux modalités actées par la délibération du conseil municipal du 27 janvier 2015 précisant les modalités de concertation suivante :

- annonce de la concertation par affichage de la délibération en mairie et communiqué de presse ;
- information au public au travers du bulletin municipal, du site internet et de réunions publiques ;

**Communauté de communes  
Portes Euréliennes  
d'Île-de-France**

Envoyé en préfecture le 02/07/2019

Reçu en préfecture le 02/07/2019

Affiché le

2019-22



ID : 028-200069953-20190627-19\_06\_05-DE

- échanges avec le public par courriers ou courriels (mairie@mairie-pierres.fr) adressé en mairie ;
- registre mis à disposition du public au service accueil de la mairie.

Cette délibération du 27 janvier 2015 précisait les objectifs poursuivis par la révision du plan local d'urbanisme.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à la majorité et 1 abstention (Michèle MARTIN ayant donné pouvoir à Bernard DUVERGER),

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

*Vu la loi NOTRe,*

*Vu la délibération du conseil municipal du 27 janvier 2015 ayant prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Pierres et ayant fixé les modalités de la concertation rappelées ci-dessus,*

*Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 27 décembre 2016,*

*Vu le projet de plan local d'urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, les documents graphiques et les annexes,*

*Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Pierres en date du 19 juin 2019 donnant un accord à l'unanimité pour l'arrêt du PLU,*

*Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, qui en ont fait la demande.*

**DECIDE** de tirer le bilan de la concertation :

Toutes les informations ont été portées à la connaissance du public par voie d'affichage ou d'avis distribués dans les boîtes à lettres des administrés.

- **L'affichage** de la délibération du conseil municipal a été effectué.
- Dans toutes les boîtes à lettres de la commune, un **bulletin municipal** « Vivre à Pierres » a été distribué en avril 2017 où était présenté le plan local d'urbanisme accompagné d'une notice explicative.
- Un **communiqué de presse** a été inséré dans le journal *l'Echo Républicain* le 14 avril 2015 annonçant le début de la procédure.
- Les administrés ont eu la faculté d'**envoyer en mairie** leur demande, faculté qui a conduit à quelques demandes dont certaines ont pu être intégrées au projet collectif.
- Une réunion spécifique pour le milieu agricole en présence de la chambre d'agriculture a été organisée le 15 novembre 2017, réunissant 7 exploitations agricoles, où ont été évoqués et précisés des points de circulation des engins agricoles, d'entretien de cours d'eau, de logements de fonction en zone agricole, voire d'un projet routier abandonné.
- Deux **réunions publiques** ont été organisées. La première, consacrée à la présentation du diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durables, a eu lieu le **14 septembre 2018** et fut annoncée sur le journal lumineux, en mairie et sur le site internet communal, tout cela du 29 août au 14 septembre 2018 ; de plus l'annonce de cette réunion a fait l'objet d'une parution dans *L'Écho Républicain* le 29 août 2018. La deuxième réunion, organisée le **28 novembre 2018**, avait pour objet la présentation des règlements écrit et graphique ; elle a été annoncée du 16 au 28 novembre 2018 sur le journal lumineux, en mairie et sur le site internet communal (pour ce dernier, du 23 au 28 novembre), enfin une distribution de l'invitation a eu lieu dans les boîtes aux lettres de tous les administrés.
- Différents courriers ont été reçus et examinés, certaines des demandes ont pu être intégrées dans le projet de la collectivité, celles visant à créer du mitage ou à aggraver les risques n'ont pas pu être prises en considération.
- Enfin, au **registre d'observation** mis à la disposition du public, lui aussi durant toute la durée de l'étude jusqu'à l'arrêt, aucune demande ou observation n'a été enregistrée).
- Lors de la **1<sup>ère</sup> réunion publique** du 14 septembre 2018, à laquelle assistait une cinquantaine d'administrés, voici ce qui a été présenté :

**Communauté de communes  
Portes Euréliennes  
d'Île-de-France**

Envoyé en préfecture le 02/07/2019

Reçu en préfecture le 02/07/2019

Affiché le

2019-07-02

Berger  
Levrault

ID : 028-200069953-20190627-19\_06\_05-DE

**Contexte**

- Le maire présente la communauté de communes et son rôle par rapport à la commune et notamment la compétence urbanisme. Le maire indique comment se passe l'instruction des autorisations au titre du code de l'urbanisme. Il précise la nécessaire compatibilité par rapport au SCOT -qui est en cours de révision- et par rapport au programme local de l'habitat ; il rappelle l'existence du plan de prévention du risque inondation de l'Eure. Enfin il précise le contexte législatif qui a changé : loi ALUR, les Grenelle 1 et 2 de l'environnement, etc.
- Il rappelle la délibération du 27 janvier 2015 prescrivant le plan local d'urbanisme et que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 la compétence d'urbanisme est du ressort de la communauté de communes, ce que confirme M. Billien, vice-président.
- Le maire indique qu'une autre réunion publique aura lieu qui présentera le règlement et le zonage.

**Diagnostic**

- Le chargé d'études présente les éléments essentiels du diagnostic : logement, consommation de l'espace, démographie.... Il présente également les éléments concernant l'activité et l'emploi, l'agriculture, ...

**Projet d'aménagement et de développement durables**

- Le chargé d'études expose le texte du projet d'aménagement et de développement durables et son illustration par le plan de synthèse. À ce propos, il apparaît qu'il faut corriger la partie consacrée à l'activité économique, le Clos Marolles, mal reporté.

**Questions posées par les administrés**

- Y a-t-il une difficulté particulière à envisager puisque des élections auront lieu en début d'année 2020, sans doute en même temps que l'enquête publique du plan local d'urbanisme ? La réponse est que les procédures sont indépendantes et qu'il n'y a pas lieu d'arrêter quoi que ce soit, cela dit mieux vaut éviter ces périodes pour une enquête publique.
  - Autre question : qu'en est-il des zones à urbaniser prévues assez largement au plan local d'urbanisme de 2007 ? La réponse est que ces secteurs constructibles seront très fortement réduits, modération de la consommation de l'espace oblige.
  - Question : un plan d'alignement est-il prévu à la Vallée Villette ? La réponse est négative.
  - Question : qu'en est-il de l'assainissement collectif à la Vallée Villette ? La réponse est que cet assainissement est prévu vers 2019-2020, y compris la route de Nogent jusqu'au droit de la Vallée Villette et pas au-delà.
- Lors de la 2<sup>e</sup> réunion publique du 28 novembre 2018, à laquelle assistait une cinquantaine d'administrés voici ce qui a été présenté :

**Rappel du contexte et situation de la procédure PLU**

- Le maire en préambule situe le contexte collectif : le récent rattachement de la commune de Pierres à la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, suite à l'application de la loi NOTRe.
- Le maire expose pourquoi et comment la compétence urbanisme échoit maintenant à la communauté de communes.
- Le maire indique qu'en parallèle la communauté de communes révisé son actuel SCOT, lequel faisait suite à un « SDAU » qui prévoyait, notamment pour Pierres, des augmentations démographiques totalement irréalistes.
- En ce qui concerne le plan local d'urbanisme, le maire précise que la loi a durci fortement les possibilités de construire et que par rapport au plan local d'urbanisme actuel de 2007, les quantités de terrains constructibles seront très fortement réduites, de nombreuses nouvelles lois sont apparues depuis 2007 : les grenelles de l'environnement, la loi ALUR, la récente loi ELAN et d'autres.
- Le maire précise que le projet de PLU tient compte, comme la loi lui en fait obligation, des différentes potentialités de construire dans le périmètre actuellement urbanisé, ce qu'on appelle parfois les dents creuses ; il précise que l'actuel SCOT donne, quant à lui, un cadre précis que l'on doit respecter : nombre de logements à construire, superficie à prélever sur les terres agricoles ou naturelles, ...
- Le maire précise aussi que la révision du plan local d'urbanisme a été rendue nécessaire par la loi qui impose que les plans locaux d'urbanisme datant d'avant les lois Grenelle soient révisés et que la délibération du conseil municipal de prescription soit prise avant le 31 décembre 2015.
- Le maire expose qu'un certain nombre de chemins départementaux à l'ouest du territoire communal (globalement, entre l'école et Bois-Richeux et entre Bois-Richeux et le cimetière) vont être abandonnés par le Conseil départemental ce qui fait qu'il faudra créer une voie nouvelle

- reliant les écoles au reste de la commune, la seule liaison actuelle vallée-plateau s'opérant uniquement par la rue Jean-Monnet démarrant au niveau de la mairie.
- Le chargé d'études expose le zonage et le règlement écrit correspondant est lui aussi évoqué ; il précise que tant que la réunion des personnes publiques associées n'aura pas lieu, il y aura forcément des changements de zonage en particulier pour les zones à urbaniser, les services de l'État étant très « sourcilieux » sur ces secteurs.
  - Par rapport au repérage de quelques arbres ou bosquets au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (loi paysage), le maire indique le contentieux judiciaire en cours, que la mairie mène contre l'abattage illégal d'arbres repérés au plan local d'urbanisme actuel, juste en contre-bas de la rue des Genêts et la rue de la Ferté (RD 906).
  - Par rapport à la zone à urbaniser prévue entre école et rue de la Grosse-Borne, le maire rappelle les coulées de boue qui se sont produites dans les années 1970 et à l'été dernier : cette zone ne sera réellement urbanisée que si les risques sont clairement identifiés et maîtrisés. Pour cela, la commune fera appel à des spécialistes qui valideront ou non ce point, sachant qu'une pré-étude a déjà été menée et dont les conclusions figureront au plan local d'urbanisme.
  - Le maire fait un zoom sur les secteurs Nj, notamment au cœur des hameaux de Sauny et de Rocfoin, et demande si ces secteurs sont réellement enclavés : la réponse des riverains est que oui, ces terrains sont enclavés, au mieux ils sont reliés aux voies adjacentes par une sente rurale permettant le passage d'une brouette ; de plus ces terrains accueillent dans les broussailles, qui les recouvrent en partie, de nombreux oiseaux ce qui est très agréable.
  - Le chargé d'études expose précisément l'état d'avancement du plan local d'urbanisme et quelle sera la suite des procédures dont l'enquête publique.

#### **Questions et remarques des administrés**

- *Alors que le nouveau SCOT est encore à l'étude, comment le PLU futur peut-il tenir compte d'un document qui n'est pas encore approuvé ?* **Réponse** : le PLU, s'il s'écarte du futur SCOT devra être « mis à jour » ; cela dit, c'est déjà la modération de la consommation d'espace qui est le maître mot du plan local d'urbanisme en cours de révision et qui le restera. Pour preuve ce qui a été dit : la zone à urbaniser prévue entre l'école et la rue de la Grosse-Borne (côté Grandes Vignes) n'est pas encore acceptée par les services de l'État ; pour preuve également : l'obligation faite maintenant de « compensation agricole » à chaque hectare prélevé sur les terrains cultivés.
- Un administré indiqué qu'il existe, à peu près à coup sûr, des cavités souterraines sous les arbres qui ont été coupés entre la rue des Genêts et la rue de la Ferté (RD 906).
- *Si un terrain est considéré comme une dent creuse, peut-il être construit ?* **Réponse** : oui, bien évidemment, cela dit, ce n'est pas une obligation.
- *Si la zone 1AU entre école et rue de la Grosse-Borne ne se fait pas, qui réalisera l'ouvrage hydraulique mentionné, qui réalisera la voie de liaison manquante ?* **Réponse** : il n'est ni possible financièrement ni raisonnable d'envisager une acquisition pour la seule création d'une voie de quelque 500 m et d'un ouvrage hydraulique sans que la collectivité ne puisse mener en parallèle une opération d'urbanisation qui permette d'absorber une partie des coûts d'aménagement. Pas de zone à urbaniser = pas de voie ni d'ouvrage hydraulique.
- Des administrés indiquent qu'une ancienne décharge municipale existait à peu près au niveau du cimetière à droite en descendant de Bois-Richeux vers la vallée : ce sera noté au plan de zonage.
- Suite à la remarque de riverains, il apparaît plus judicieux de disposer le coteau au-dessus de la rue Lefèvre en secteur Nj (qui permet les abris de jardin) et non pas en zone N qui ne permet rien. Dans le même secteur, un petit terrain non boisé est recouvert de la trame espace boisé classé, elle sera retirée.
- *Ma parcelle est située en Ua, est-il possible de construire ?* **Réponse** : oui, en respectant les règles écrites de hauteur, d'emprise, d'aspect extérieur.
- *Est-il possible d'acheter un terrain alors qu'il est situé en secteur Ai (inondable) ?* **Réponse** : oui bien sûr, si le propriétaire souhaite vendre, rien ni personne ne peut s'opposer à l'acquisition.
- *La parcelle que j'occupe est grevée par un droit de passage, est-ce que le plan local d'urbanisme a une influence sur cela ?* **Réponse** : non, il s'agit du code civil, de la relation entre voisins, c'est souvent une servitude privée attachée à un acte de vente, donc c'est hors champ du plan local d'urbanisme.
- *À la Vallée Villette, des terrains qui ont été cédés gratuitement, il y a quelques dizaines d'années n'ont jamais faits l'objet d'acte de cession et sont restés de statut privé, grevant notamment les projets d'assainissement collectif, le plan local d'urbanisme doit-il tenir compte de cela ?* **Réponse** : non, ici aussi il s'agit d'une question relevant du droit privé (code civil) ; cela dit, il n'est sans doute pas



- impossible que la collectivité par des « actes administratifs » puisse, à une date ultérieure, régler ces réelles difficultés, très connues et très courantes, affectant à peu près toutes les communes.
- *Un terrain aujourd'hui non constructible peut-il devenir constructible ?* **Réponse** : oui, ce terrain peut devenir constructible s'il est inclus dans le périmètre actuellement urbanisé parce que si la loi empêche très fortement toute ponction de terre agricole ou naturelle, elle a supprimé ce qui était le coefficient d'occupation des sols et la superficie minimale ; par contre si le terrain est situé en extension d'une voie ou en mitage, à l'évidence il ne sera pas constructible.
  - *Comment pourra-t-on consulter le plan local d'urbanisme notamment durant l'enquête publique ?* **Réponse** : le commissaire enquêteur tiendra des permanences où l'on pourra consulter le PLU et durant le mois d'enquête publique toutes les pièces du plan local d'urbanisme seront accessibles à la mairie ou à la communauté de communes ainsi que sur les sites internet communal et communautaire. Il y aura une boîte aux lettres électronique dédiée au PLU et il sera possible d'écrire au commissaire enquêteur durant ce même mois ; les administrés seront prévenus par les annonces légales, par le journal lumineux de la commune et par les affiches jaunes réglementaires de format A2.

#### **Conclusion de la concertation :**

Les points forts qui ressortent de la concertation sont les suivants : la préservation d'une certaine qualité de vie et de zones arborées, la préservation des terres agricoles, la possibilité de créer des abris de jardin dans certains secteurs boisés, le maintien de droits à construire au moins dans le tissu bâti existant, le maintien de zones à urbaniser, la possibilité d'étendre et de faire évoluer le bâti existant et la cohérence avec le plan de prévention du risque naturel inondation (PPRI), la prise en compte du patrimoine. Ces points rejoignent les enjeux définis à l'issue du diagnostic de la commune, et le projet de plan local d'urbanisme maintient un développement maîtrisé en protégeant les espaces naturels et agricoles, en préservant le cadre de vie et le patrimoine et en tenant compte des risques notamment naturels. Il a été réaffirmé la nécessité du maintien de bonnes conditions pour la survie du commerce en centre-ville.

Les échanges durant la concertation ont permis d'expliquer et de justifier l'élaboration du projet, ont conforté la collectivité dans ses choix lors de l'établissement des documents réglementaires notamment en produisant un règlement souple, de façon à favoriser la mixité sociale, suivant en cela le programme local de l'habitat et à affirmer l'utilisation économe de l'espace tout en maintenant le dynamisme communal (activités économiques par exemple). Les arbitrages ont été faits et il a été expliqué que le plan local d'urbanisme pourra évoluer pour permettre des opérations qui pour l'instant ne sont pas à l'ordre du jour telles que l'extension des Clos.

Le projet arrêté prend en compte la totalité des objectifs initiaux notés à la délibération de prescription, notamment en prévoyant les mesures suivantes :

- adéquation des principes de croissance démographique aux prescriptions du schéma de cohérence territoriale et intégrant la modération de consommation de l'espace ;
- prise en compte du dynamisme économique ;
- intégration de zones à urbaniser correspondant, à la fois, à du renouvellement urbain et occupant une parcelle agricole aujourd'hui ;
- maintien d'une forte proportion des superficies des zones agricole et naturelle élevées et création de secteurs de transition écologique et paysagère (cœur d'îlots, franges entre ville et campagne) ;
- prise en compte des éléments supra-communaux tels les servitudes (plan de prévention du risque naturel inondation (PPRI) ou périmètre de monument historique) ou la biodiversité consacrée par la présence d'une zone NATURA 2000 ;
- intégration, au dossier du plan local d'urbanisme, des effets des récentes évolutions législatives.

Aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, il est proposé de considérer ce bilan favorable et décider de poursuivre la procédure.

**CONSIDERE** comme favorable le bilan de la concertation présentée,

**DECIDE** d'arrêter le projet du plan local d'urbanisme de la commune de Pierres tel qu'il est annexé là a présente délibération,

**Communauté de communes  
Portes Euréliennes  
d'Île-de-France**

Envoyé en préfecture le 02/07/2019  
Reçu en préfecture le 02/07/2019  
Affiché le 2019-252  
ID : 028-200069953-20190627-19\_06\_05-DE

**PRECISE** que le plan local d'urbanisme sera communiqué aux personnes publiques associées et consultées qui en ont fait la demande :

- A Mme la Préfète d'Eure-et-Loir et à la Direction départementale des territoires,
- Aux présidents du Conseil régional et du Conseil départemental,
- Aux présidents de la CCI, de la Chambre de Métiers, de la Chambre d'Agriculture,
- Aux présidents des EPCI voisins,
- Aux maires des communes voisines qui en ont fait la demande : Villiers-le-Morhier et Néron,
- Au président du Centre Régional de la Propriété Forestière
- A l'ARS, l'Inspection académique, la DRAC, la DREAL, la mission régionale de l'autorité environnementale, l'UDAP, la DDCSPP,

**AUTORISE** M. le Président à signer tout document s'y rapportant.

Fait à Epernon, le 1<sup>er</sup> juillet 2019

Le Président,



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the text: 'COMMUNAUTÉ DE COMMUNES', 'PORTES EURÉLIENNES', 'D'ÎLE DE FRANCE', and '28' at the bottom.

Stéphane LEMOINE

## Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire

**Jeudi 27 juin 2019**

n° 19\_06\_04

L'an deux mille dix-neuf, le 27 juin, à 19h30, les membres du conseil communautaire de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France se sont réunis, en séance ordinaire, salle de Savonnière à Epernon, sous la présidence de Monsieur Stéphane LEMOINE.

Objet de la délibération :

**PLU de la commune de  
Pierres : application de  
la nouvelle  
réglementation sur le  
contenu des PLU**

**Etaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers communautaires :**

Jacques WEIBEL, Stéphane LEMOINE, Jean-Luc DUCERF, Sandrine DA MOTA, Gérald GARNIER, Éric SÉGARD, Gérard WEYMEELS, Didier CHARPENTIER, Dominique MAILLARD, Guilaine LAUGERAY, Catherine MARIE (*suppléante de Jean-Noël MARIE*), Annie CAMUEL, Françoise RAMOND, François BELHOMME, Guy DAVID, Bruno ESTAMPE, Marie-Cécile POUILLY, Yves MARIE, Jack PROUTHEAU, Louis-Vincent BRUERE (*suppléant d'Anne BRACCO*), Jean-Pierre RUAUT, Pascal BOUCHER, Jacques LELONG, Michel DARRIVÈRE, Bertrand THIROUIN, Martine DOMINGUES, Christian BELLANGER, Emmanuel MORIZET, Lionel COUTURIER, Jean-Paul MALLET, Dominique CHANFRAU, Jean-Luc GEUFFROY, Daniel MORIN, Michel CRETON, Patrick LENFANT, Bernard DUVERGER, Pierre BILIEU, Patrick LÉONARDI, Marc MOLET, Philippe AUFFRAY, Jocelyne PETIT

Nombre de conseillers :

En exercice : 63

Présents : 42

Pouvoirs : 15

Votants : 57

**Absents excusés ayant donné pouvoir :**

Michel SCICLUNA donne pouvoir à Jean-Luc DUCERF  
Valérie CHANTELAUZE donne pouvoir à Stéphane LEMOINE  
Dominique LETOUZÉ donne pouvoir à Michel DARRIVÈRE  
Béatrice BONVIN-GALLAS donne pouvoir à François BELHOMME  
Danièle BOMMER donne pouvoir à Guy DAVID  
Claudette FERREY donne pouvoir à Françoise RAMOND  
Joël REVEIL donne pouvoir à Jean-Pierre RUAUT  
Nicolas PELLETIER donne pouvoir à Lionel COUTURIER  
Pierre GOUDIN donne pouvoir à Marie-Cécile POUILLY  
Geneviève LE NEVE donne pouvoir à Patrick LÉONARDI  
Anne-Hélène DONNAT donne pouvoir à Jean-Luc GEUFFROY  
Carine ROUX donne pouvoir à Michel CRETON  
Raynal DEVALLOIR donne pouvoir à Pierre BILIEU  
Serge MILOCHAU donne pouvoir à Jacques LELONG  
Bernard MARTIN donne pouvoir à Christian BELLANGER  
Michèle MARTIN donne pouvoir à Bernard DUVERGER

Date de la convocation :

21/06/2019

Secrétaire de séance :

François BELHOMME

**Absents excusés :**

Catherine AUBIJOUX, François TAUPIN, Jean-Pierre GÉRARD, Antony DOUEZY, Sylvie DOUCET, Chrystel CABURET

La communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France est compétente en matière de document d'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, c'est pourquoi il est proposé au conseil communautaire d'utiliser le contenu modernisé du règlement pour le PLU de Pierres.

Il est rappelé que par délibération du 27 janvier 2015, le conseil municipal de Pierres a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune (PLU) et que lors de sa séance du 27 décembre 2016, il a débattu sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

La procédure d'élaboration de ce document d'urbanisme a donc abouti au dossier de projet de PLU qui doit à présent être arrêté par le conseil communautaire avant d'être transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées et soumis ultérieurement à enquête publique.

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

*Vu la délibération du conseil municipal du 27 janvier 2015 ayant prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme de Pierres et ayant fixé les modalités de la concertation,*

*Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 27 décembre 2016,*

**Communauté de communes  
Portes Euréliennes  
d'Île-de-France**

Envoyé en préfecture le 02/07/2019

Reçu en préfecture le 02/07/2019

Affiché le

2019-07-02



ID : 028-200069953-20190627-19\_06\_04-DE

*Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I du code de l'urbanisme (cette ordonnance emporte nouvelle codification du livre I du code de l'urbanisme qui s'intitule désormais « Réglementation de l'urbanisme » et non plus « Règles générales d'aménagement et d'urbanisme », Cette recodification est réalisée sans modification de la règle de droit sous réserve toutefois des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes, la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes devenues sans objet),*

*Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Ce décret modernise le contenu des plans locaux d'urbanisme. Il préserve les outils existants tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes. Il opère la mise en conformité de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme avec les dispositions des lois et ordonnances suivantes : loi du 24 mars 2014 dite ALUR, loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt »,*

*Considérant que pour une meilleure cohérence entre le contenu du plan local d'urbanisme, ses références réglementaires et la recodification et modernisation du code de l'urbanisme, il est nécessaire de faire application des dispositions du Code de l'urbanisme en vigueur dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016.*

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à la majorité et 1 abstention (Michèle MARTIN ayant donné pouvoir à Bernard DUVERGER),

**CONFIRME** l'intérêt qu'il y a d'utiliser le contenu modernisé du règlement,

**DECIDE** que le projet de plan local d'urbanisme de Pierres sera arrêté en utilisant cette forme,

**AUTORISE** M. le Président à signer tout document s'y rapportant.

Fait à Epernon, le 1<sup>er</sup> juillet 2019

Le Président,

Stéphane LEMOINE

**Extrait du registre des arrêtés  
de la communauté de communes**

**N° 2019\_064**

SL/AV	Le Président de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 et suivants, Vu la loi N°83 - 630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et de la protection de l'environnement, Vu l'arrêté préfectoral N° DRCL-BICCL-2016328-0001 du 23 novembre 2016 décidant que la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France exerce la compétence « aménagement de l'espace - plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à compter du 01/01/2017, Vu la délibération de la commune de Pierres prescrivant la révision de son PLU en date du 27 janvier 2015, Vu la délibération de la commune de Pierres qui a débattu du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en date du 27 décembre 2016 Vu la délibération de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France N° 19_06_05 actant le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de la commune de Pierres en date du 27 juin 2019, Vu la décision N°E19000156/45 en date du 17 septembre 2019 du 03 octobre 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans désignant désignant Monsieur Frédéric IBLED en qualité de commissaire enquêteur, Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,
<u>Objet :</u>	
<b>Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pierres</b>	

**ARRÊTE**

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Pierres du mardi 19 novembre 2019 au samedi 21 décembre 2019 à 12H00, soit une durée de 33 jours.

ARTICLE 2 : Monsieur Frédéric IBLED a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la présidente du Tribunal Administratif d'Orléans.

ARTICLE 3 : Pendant toute la durée de l'enquête du mardi 19 novembre 2019 au samedi 21 décembre 2019 à 12H00, l'ensemble du dossier du PLU de Pierres ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés à : La mairie de Pierres, Place Jean Moulin, 28130 Pierres, Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Pierres.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier, sur place, à la mairie de Pierres aux jours et horaires d'ouverture et sur le site internet de la commune de Pierres : [www.mairie-pierres.fr](http://www.mairie-pierres.fr)

Il pourra aussi être consulté à la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, 6, place Aristide-Briand 28230 Epernon, aux jours et heures d'ouverture, ou sur le site internet de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France : [www.porteseureliennesidf.fr](http://www.porteseureliennesidf.fr)

Un ordinateur sera à la disposition du public en mairie de Pierres

**Communauté de communes  
Portes Euréliennes  
d'Île-de-France**

Envoyé en préfecture le 24/10/2019

Reçu en préfecture le 25/10/2019

Affiché le

ID : 028-200069953-20191021-2019\_064-AR

Bescher  
Levrault

aux jours et horaires d'ouverture, afin de permettre au public d'accéder à l'ensemble du dossier de l'enquête publique.

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur, mairie de Pierres, Place Jean Moulin, 28130 Pierres ou par internet à l'adresse suivante dédiée à la présente enquête publique : [revisionplu@mairie-pierres.fr](mailto:revisionplu@mairie-pierres.fr)

Les courriels reçus et enregistrés sur cette adresse sont réservés à l'usage unique de l'enquête publique, objet de la présente décision et seront communiqués à Monsieur Le Commissaire enquêteur qui les annexera au registre de l'enquête.

**ARTICLE 4 :** Monsieur Frédéric IBLED recevra à la mairie de Pierres :

Le mardi 19 novembre 2019 de 9h00 à 12h00,

Le vendredi 29 novembre 2019 de 14h00 à 17h00,

Le samedi 21 décembre 2019 de 9h00 à 12h00.

**ARTICLE 5 :** A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur communiquera au Président de la communauté de communes, dans la huitaine, les observations et propositions écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse. Monsieur le Président de la communauté de communes disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. A compter de la clôture de l'enquête le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de la communauté de communes, le dossier avec son rapport relatant le déroulement de l'enquête, ainsi que ses conclusions motivées faisant l'objet d'un document séparé.

Une copie du rapport d'enquête sera communiquée à Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans.

**ARTICLE 6 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de cette enquête publique sera publié en caractères apparents dans deux journaux locaux diffusés dans le département d'Eure-et-Loir, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Cet avis sera affiché au siège de la communauté de communes et à la commune de Pierres, quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de celle-ci en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

**ARTICLE 7 :** Pendant une année, le rapport du commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public à la communauté de communes, ainsi qu'à la mairie de Pierres.

**ARTICLE 8 :** Ampliation du présent arrêté sera adressée à Madame la Préfète d'Eure-et-Loir et au commissaire enquêteur.

Fait à Epernon, le 21 octobre 2019

Le Président, Stéphane LEMOINE

Extrait certifié exécutoire par le Président  
à la date du  
et publié le



## Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire

Jeudi 20 février 2020	
n° 20_02_03	L'an deux mille vingt, le 20 février, à 19h30, les membres du conseil communautaire de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France se sont réunis, en séance ordinaire, salle de Savonnière à Epernon, sous la présidence de Monsieur Stéphane LEMOINE.
<u>Objet de la délibération :</u> <b>PLU de la commune de Pierres : approbation</b>	<b>Etaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers communautaires :</b> Jacques WEIBEL, Stéphane LEMOINE, Catherine AUBIJOUX, Jean-Luc DUCERF, Sandrine DA MOTA, Dominique LETOUZÉ, Christian LE BORGNE ( <i>suppléant de Gérard GARNIER</i> ), Éric SÉGARD, Gérard WEYMEELS, Didier CHARPENTIER, Dominique MAILLARD, Guilaine LAUGERAY, François TAUPIN, Jean-Pierre GÉRARD, Annie CAMUEL, Françoise RAMOND, François BELHOMME, Béatrice BONVIN-GALLAS, Guy DAVID, Danièle BOMMER, Marie-Cécile POUILLY, Yves MARIE, Jack PROUTHEAU, Claudette FERÉY, Jean-Pierre RUAUT, Joël REVEIL, Pascal BOUCHER, Pierre GOUDIN, Jacques LELONG, Michel DARRIVÈRE, Nicole CAILLEAUX ( <i>suppléante de Bertrand THIROUIN</i> ), Martine DOMINGUES, Christian BELLANGER, Emmanuel MORIZET, Lionel COUTURIER, Geneviève LE NEVE, Jean-Paul MALLET, Jean-Luc GEUFFROY, Anne-Hélène DONNAT, Daniel MORIN, Michel CRETON, Patrick LENFANT, Bernard DUVERGER, Pierre BILIEN, Raynal DEVALLOIR, Michèle MARTIN, Patrick LÉONARDI, Marc MOLET, Philippe AUFFRAY, Bernard MARTIN, Jocelyne PETIT.
<u>Nombre de conseillers :</u> En exercice : 63 Présents : 51 Pouvoirs : 4 Votants : 55	<b>Absents excusés ayant donné pouvoir :</b> Michel SCICLUNA donne pouvoir à Jean Luc DUCERF Anne BRACCO donne pouvoir à Stéphane LEMOINE Nicolas PELLETIER donne pouvoir à Jacques LELONG Dominique CHANFRAU donne pouvoir à Jean Paul MALLET
<u>Date de la convocation :</u> 14/02/2020	<b>Absents excusés :</b> Valérie CHANTELAUZE, Jean-Noël MARIE, Bruno ESTAMPE, Antony DOUEZY, Sylvie DOUCET, Chrystel CABURET, Carine ROUX, Serge MILOCHAU.
<u>Secrétaire de séance :</u> Christian BELLANGER	

*Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants,*  
*Vu la délibération du conseil municipal de Pierres en date du 27 janvier 2015 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme,*  
*Vu le débat en conseil municipal de Pierres, en date du 13 décembre 2016, portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,*  
*Vu la délibération du conseil communautaire des Portes Euréliennes d'Île-de-France en date du 27 juin 2019 adoptant le contenu modernisé du règlement,*  
*Vu la délibération du conseil communautaire des Portes Euréliennes d'Île-de-France en date du 27 juin 2019 arrêtant le projet de révision du plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation,*  
*Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 11 octobre 2019 indiquant que ce service ne s'est pas prononcé dans le délai de trois mois,*  
*Vu l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en date du 22 octobre 2019,*  
*Vu l'arrêté de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France soumettant le projet de Plan Local d'Urbanisme à l'enquête publique, qui s'est déroulée du 19 novembre 2019 au 21 décembre 2019 à 12 h 00,*

Considérant que les remarques émises par les services, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées et consultées, et les résultats de ladite enquête publique justifient des adaptations mineures du plan local d'urbanisme,

Considérant que le plan local d'urbanisme tel que présenté au conseil communautaire des Portes Euréliennes d'Île-de-France est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme,

**Communauté de communes  
Portes Euréliennes  
d'Île-de-France**

Envoyé en préfecture le 24/02/2020

Reçu en préfecture le 24/02/2020

Affiché le

ID : 028-200069953-20200220-20\_02\_03-DE



Entendu les conclusions du commissaire enquêteur,

La synthèse des avis des personnes publiques et des demandes émises à l'enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté de la commune de Pierres, figurent dans le document qui est annexé à la présente délibération, intitulé "annexe n°1".

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à la majorité (1 abstention Michèle MARTIN),

**APPROUVE** la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pierres telle qu'il est annexé à la présente délibération,

**AUTORISE** le président à signer tout document s'y rapportant,

Conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Pierres et au siège de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France durant un mois,

Une mention de cet affichage sera effectuée dans un journal du département, habilité à diffuser des annonces légales.

La présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU ne seront exécutoires qu'après :

- la réception par Mme la Préfète d'Eure-et-Loir si celle-ci n'a notifié aucune correction à apporter au plan local d'urbanisme ; dans le cas contraire, à compter de la date de prise en compte de ces corrections,
- l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait à Epernon, le 24 février 2020

Le Président

Stéphane LEMOINE



Communauté de communes des Portes euréliennes d'Île-de-France

**Révision du plan local d'urbanisme de Pierres**

**Annexe 1 à la délibération du conseil communautaire  
approuvant le plan local d'urbanisme de la commune  
de Pierres**

**25 janvier 2020**

# Corrections suite aux remarques des personnes publiques

## Avis de l'État

Le préfet émet un avis défavorable.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) représentent un potentiel de réalisation qui correspond au moins à 150 logements. Or, le rapport de présentation a identifié un besoin de 122 logements en zone à urbaniser. En conséquence, la programmation d'au moins 30 logements n'est pas justifiée dans la rédaction actuelle du PLU. Outre l'absence de justification de cette différence, je vous remercie de réajuster cette programmation au regard de la répartition projetée dans le ScoT en cours de révision.

Les documents indiquent que le total de logements à réaliser nécessitera l'ouverture à l'urbanisation de 9 ha alors que le SCoT du Canton de Maintenon, opposable en l'absence d'approbation du ScoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France (SCoT PEIF), n'autorise que 6 ha d'extension pour la commune de Pierres. L'espace consommé par les zones de « *La Chaumine* » et de Vatonne, qui ne correspondent pas à du renouvellement urbain, n'est pas compatible avec le SCoT opposable.

De la même façon, l'extension de zone d'activité de 1,2 ha en zone à urbaniser (2AUx) n'est pas compatible avec le SCoT opposable qui ne prévoit aucune extension complémentaire à vocation d'activité. Le futur SCoT exigera par ailleurs de remplir au préalable les 13,3 ha disponibles, dont 9,2 ha d'un seul tenant. Il convient donc de supprimer la zone 2AUx.

Par ailleurs, je vous invite d'ores et déjà à intégrer les objectifs du nouveau SCoT arrêté, qui prévoit que 50% des nouvelles constructions seront réalisées dans le tissu urbain et identifie votre commune comme pôle complémentaire où la densité humaine doit tendre vers une augmentation de 10 % par rapport à l'état initial.

Enfin, en vue d'améliorer la justification des choix opérés durant l'élaboration du PLU, il conviendrait d'ajouter le diagnostic agricole et l'étude de ruissellement réalisée sur le plateau agricole.

Considérant ces différents éléments, j'émet un **avis défavorable** à votre projet de PLU pour les raisons suivantes :

- La programmation de logements, qui présente un problème de cohérence au sein des différentes pièces du PLU, est incompatible avec le SCoT opposable et le SCoT en cours d'élaboration ;
- La consommation d'espace à vocation d'habitat est incompatible avec le SCoT opposable et le SCoT en cours d'élaboration ;
- La consommation d'espace à vocation économique est incompatible avec le SCoT opposable et le SCoT en cours d'élaboration.

**Réponse de la communauté de communes** : le document d'urbanisme sera amendé, amélioré et rendu compatible avec les documents supra communaux en vigueur. Le 12 novembre 2019, une réunion en DDT en présence du chef du service urbanisme, des représentants de la communauté de communes et de M. le Maire de la commune de Pierres, assistés du chargé d'études, il a été décidé et précisé les points suivants concernant la zone à urbaniser entre les équipements scolaires et le lotissement des Grandes Vignes :

- maintien du principe de voie reliant les quartiers d'habitat (Grandes Vignes, zone artisanale, les Perreuses et les Clos) et l'ensemble scolaire, sportif et petite enfance ;
- argumentation à préciser sur la nécessité de cette voie au vu de la seule et unique rue reliant la vallée au plateau, à savoir la rue Jean-Monnet et surtout de

- la suppression programmée (par le Département d'Eure-et-Loir) du tronçon du chemin départemental 326 (de Bois Richeux à Maintenon) ;
- maintien d'une zone à urbaniser, mais réduite de moitié environ par rapport à celle de 6,3 hectares au projet de PLU arrêté et mise en cohérence de l'OAP laquelle devra être étoffée ;
  - ajout au rapport de présentation, en justification de la zone à urbaniser, de la pré-étude hydraulique réalisée par le bureau d'hydrauliciens ISL, datée 11 juin 2018 ;
  - au rapport de présentation, compléments des justifications de cette zone à urbaniser notamment sur la prise en compte des risques d'orages et d'inondation, de la création d'une zone boisée tampon vis à vis des produits phytopharmaceutiques, de la mise en place d'un schéma directeur des eaux pluviales, de l'exigence à l'OAP d'une densité minimale de logements d'environ 20 unités à l'hectare (en conformité avec le SCOT), de l'exigence d'aménagements perméables (stationnements, noues, dispositifs à la parcelle, multiplication des ouvrages hydrauliques en tête et en pied de talus...), du maintien du boisement sur la pointe, de la création d'un ouvrage hydraulique suffisant juste en amont du bois ;
  - inscription à l'OAP de la nécessité d'une étude hydraulique plus précise, en fonction du projet d'urbanisation lorsqu'il sera connu, en ce qui concerne les caractéristiques des ouvrages hydrauliques à créer afin de ne pas aggraver les risques de coulée de boue et de les limiter au mieux.

De plus, 1,2 hectare de zone d'activités à l'ouest des Terrasses sera passé en zone agricole.

### **Le préfet demande de compléter les justifications d'urbanisation et le règlement**

A la page 16 du rapport de présentation, les chiffres utilisés portent sur la période 2008-2013 qui présente une évolution de population de 0,88 %/an (passage de 2715 à 2837). Le diagnostic s'appuie sur ces chiffres pour affirmer que « depuis 2008, on entrevoit une nouvelle phase de croissance soutenue ». Cette affirmation est faite sur la base de chiffres anciens et qui ne traduisent pas la dynamique actuelle du territoire. En effet, les chiffres de l'Insee concernant la période 2011-2016 font état d'une baisse de la population passant de 2823 à 2786 soit une variation annuelle moyenne de la population de -0,3 % due au solde migratoire. Il convient donc de réactualiser le document afin qu'il soit plus adéquat avec l'évolution effective de la commune, soit sur la période 2008-2016, une croissance de +0,3%/an.

Page 63 du rapport, un comparatif réel des surfaces de consommation est attendu. En effet, il ne suffit pas d'indiquer que le futur PLU réduit les zones à urbaniser de 50 %, il faut comparer la consommation réelle d'une période de référence avec la consommation théorique induite par le nouveau document. C'est cette comparaison qui permettra de définir si le PLU est économe en consommation d'espace.

L'étude de ruissellement n'est pas fournie dans les documents annexes et devra être associée aux documents d'approbation car elle constitue une pièce justificative des possibilités d'urbanisation du plateau.

Étant donné l'importance de la consommation agricole, le diagnostic agricole cité dans le rapport de présentation doit être associé au PLU pour compléter les justifications.

**Réponse de la communauté de communes** : les chiffres mentionnés au long du rapport de présentation seront corrigés, affinés, actualisés et mis en cohérence.

Le comparatif réel des surfaces sera effectué.

L'étude de ruissellement sera jointe au rapport de présentation. **AJOUTER AUX ANNEXES**

Le diagnostic agricole sera étoffé.

Dans l'ensemble du règlement du PLU, l'emprise au sol des annexes et extensions n'est pas réglementée si ce n'est parfois par l'emprise totale autorisée exprimée en pourcentage de « la surface du terrain ». Il convient de proposer des règles plus précises pour ces éléments de construction.

En zone agricole, des règles d'emprise au sol sont attendues pour les constructions principales, les annexes et les extensions à vocation d'habitation. Par ailleurs, les obligations en matière de stationnement ne sont décrites que pour les logements issus d'un changement de destination. Il convient d'indiquer une règle pour les constructions nouvelles.

La zone 1AU renvoie à la programmation des OAP pour l'application de règles d'urbanisation. Or le document des OAP ne couvre pas certaines thématiques par exemple « la volumétrie et l'implantation des constructions ». Le règlement des OAP doit donc être complété.

**Réponse de la communauté de communes** : des règles précises pour l'emprise au sol seront mises au point dans les zones Ub et Uh.

Le règlement écrit de la zone agricole sera complété comme demandé.

Des « règles » seront ajoutées à l'orientation d'aménagement et de programmation correspondant à la zone 1AU en ce qui concerne la volumétrie et l'implantation des constructions.

### **Le préfet demande d'ajuster les éléments agricoles, environnementaux et paysagers**

Contrairement à ce qui est écrit à la page 77 du rapport de présentation, le zonage N du PLU ne sanctuarise pas la zone Natura 2000. Cette sanctuarisation n'est pas l'objectif recherché par le zonage Natura 2000, qui cherche à concilier protection environnementale et développement économique.

La formulation choisie page 4 du document des OAP n'est pas satisfaisante car le paragraphe sur l'environnement laisse à penser que les stationnements peuvent être privilégiés aux systèmes de protection contre les risques inondation. Il convient de reformuler ce paragraphe.

Afin de conserver une bonne qualité architecturale il serait judicieux d'indiquer que les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et que les pentes des toits doivent avoir une valeur comprise entre 40 et 50°. Par ailleurs, concernant les clôtures le long des voies publiques, il est conseillé de privilégier les haies plantées d'essences végétales locales et diversifiées ou les matériaux qualitatifs de type bois ou métal plutôt que des grillages ou treillages métalliques.

**Réponse de la communauté de communes** : la fonction de la zone N vis-à-vis de la zone natura 2000 sera mieux exprimée.

La formulation concernant le stationnement en page 4 des orientations d'aménagement et de programmation sera rectifiée.

En Ua, secteur central et patrimonial, des contraintes seront ajoutées au règlement écrit et justifiées au rapport de présentation concernant les panneaux solaires.

Il sera exigé -et justifié au rapport de présentation- que les grillages et treillages soient doublés de haie végétale.

Concernant les espaces boisés, le PADD identifie bien les boisements comme des entités paysagères dont la protection doit être garantie. Le plan de zonage classe la majorité des boisements en zone naturelle (N) et de façon beaucoup plus limitée en Espaces Boisés Classés (EBC). Contrairement à ce qui est affirmé dans le rapport de présentation (p 85), le classement en zone N ne protège pas autant que le classement en EBC, puisque le règlement écrit n'interdit pas le défrichement en zone N.

Sur la commune, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005, les boisements de moins de 0,5 ha ne sont pas protégés du défrichement par le Code Forestier. Il faut les classer en EBC (article L 113-1 du Code de l'Urbanisme) si l'enjeu est de renforcer leur protection et assurer une cohérence avec les objectifs fixés dans le rapport de présentation. Les bosquets situés au cœur des parcelles agricoles sont à protéger tout particulièrement. Le règlement écrit, qui stipule qu'une demande préalable doit être faite avant défrichement (page 4), manque de précision sur les implications induites dans la mesure où aucune replantation n'est obligatoire. Des mesures compensatoires sont évoquées (« si ces dernières sont précisées au présent règlement ») mais non concrétisées. Il convient donc de modifier la rédaction, de compléter le classement et de rendre obligatoire la replantation, en précisant les conditions (essences, lieu...).

Concernant les boisements de plus de 0,5 ha, il n'est pas indispensable de les classer en EBC, cet outil étant très contraignant et pouvant constituer un frein à la sylviculture (déclaration préalable obligatoire avant toute coupe). Si un défrichement est nécessaire dans le cadre de l'OAP 1, des mesures de compensations devront être mises en œuvre, conformément au Code Forestier.

**Réponse de la communauté de communes** : les rares bosquets inférieurs à 0,5 hectare seront disposés en espace boisé classé, ce qui sera justifié au rapport de présentation. Le règlement écrit sera complété en fonction de la demande du préfet.

Le « corridor boisé faisant office d'espace tampon » cité aux pages 79 et 80 du rapport de présentation doit être précisé avec des éléments explicatifs de son fonctionnement qui justifie la fonction tampon, et il mérite d'être protégé du défrichement soit par un EBC soit par une identification au L151-23 avec interdiction de défricher.

Le formulaire standard de données relatif au site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents », est repris sur deux pages consécutives (34 et 35) du rapport de présentation. Ce site étant constitué de multiples noyaux allant de la pelouse calcicole au marais humide, il aurait été plus pertinent de prendre les données relatives au noyau « natura 2000 » situé sur la commune, et non pas les données générales correspondant à l'intégralité du site, et de contacter l'animateur Natura 2000 du site. De ce fait, les espèces citées ne sont pas présentes sur Pierres et les enjeux ne sont pas ciblés. Il est à noter qu'aucune autre donnée d'inventaire (faune ou flore) relative à la commune n'est évoquée.

Le rapport ne contient que très peu d'éléments relatifs à la trame verte et bleue, et se limite à citer les constats faits dans le SCOT. Le PLU se doit d'affiner les informations du SCOT.

Les indicateurs de suivi, p 98 du rapport de présentation, relatifs aux milieux naturels, sont trop subjectifs pour la plupart (qualité, intérêt des milieux naturels). De plus, aucun état initial n'est réalisé dans le PLU et l'obtention des données pour certains indicateurs nécessitent une mise en œuvre si complexe que l'on peut s'interroger sur la faisabilité de leur collecte (fermeture des vallées, suivi des populations de loche...). Aucun inventaire n'ayant été réalisé, l'exploitation de l'indicateur « repérage d'espèces intéressantes » est compromise.

**Réponse de la communauté de communes** : le corridor boisé sera l'objet de mesure de préservation (L 151-23 plantations à réaliser par exemple).

Les éléments concernant les trames verte et bleue seront ajoutés.

Les indicateurs de suivi seront nettoyés et ajustés, adaptés à la réalité des informations existantes.

## **Le préfet demande de prendre en compte les problématiques hydrauliques**

Les documents de planification de l'eau sont bien mentionnés mais les références du SDAGE Seine-Normandie sont à mettre à jour. En effet, le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 a été annulé par le tribunal administratif de Paris en décembre 2018. Le SDAGE en vigueur est donc celui de 2010-2015.

Le document rappelle la réglementation en matière d'assainissement des eaux résiduaires urbaines. La commune dispose d'une station d'épuration de capacité de 9 270 EH pour un débit de référence de 1 839 m<sup>3</sup>/j. Conforme pour l'année 2017, cette station était en capacité de recevoir des effluents supplémentaires. Cependant, en 2018, il est à noter que cette station a dépassé sa capacité nominale avec une charge maximale entrante de 663 kg de DBO<sub>5</sub>/j, soit 11055 EH. Dans le cadre du développement urbain, il sera nécessaire d'actualiser les données d'autosurveillance afin de vérifier que cette station d'épuration puisse être en capacité de recevoir des effluents supplémentaires.

Si la gestion des eaux pluviales en domaine est bien prise en compte, il faudra lors des dépôts des permis de construire, démontrer que les conditions pédologiques (tests géotechniques parcellaires) des sols permettent l'infiltration des noues et autres ouvrages. Par ailleurs, le document fait référence au débit de fuite du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau sans fournir plus de détail. En effet, si à ce jour le SDAGE Seine-Normandie préconise un débit de fuite de 1 litre/seconde/hectare, aucun document contractuel ne permet de valider cette valeur dans les années à venir. De ce fait, le débit de fuite pourra être retenu en fonction de la capacité hydraulique des réseaux d'eaux pluviales de la collectivité.

**Réponse de la communauté de communes** : les avatars du Sdage seront ajoutés. Les éléments concernant la station d'épuration seront actualisés. La station est en capacité suffisante, capacité de 9400 hab, pour 7000 habitants à ce jour. Au règlement écrit, la limitation du débit de fuite sera modulée en fonction de la capacité hydraulique des réseaux collectifs et cela sera justifié au rapport de présentation.

Le chapitre « *le long des rivières* » à l'article 4 de la page 4 du règlement graphique doit être modifié. Le règlement du PPRI prévoit une distance minimum à 30 m des berges pour toutes constructions, les extensions ne peuvent donc constituer une exception à 5 m.

Il n'est pas mentionné dans le rapport le classement de la commune de Pierres en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates d'origine agricole (arrêté IDF-2018-07-02-005 du 2 juillet 2018).

**Réponse de la communauté de communes** : le règlement écrit sera corrigé aux dispositions générales.

Le classement en zone vulnérable aux nitrates sera ajouté au rapport de présentation.

## **Le préfet demande de corriger les erreurs suivantes**

Une homogénéisation des données sur la population est attendue car les chiffres utilisés pour la population page 54 évoquent le recensement 2014 en indiquant une population de 2705 habitants, contre 2837 en 2013 selon la page 16. Il semble que cette différence soit due à une erreur lors du report de la population indiquée en haut de la page 54. De la même façon, les données des logements vacants mobilisables et des logements réalisables en dent creuse doivent être cohérentes dans l'ensemble du document, notamment entre les pages 32 et 55.

**Réponse de la communauté de communes** : les chiffres indiqués au rapport de présentation et rappelés ci-dessus seront corrigés.

Page 31 du règlement, il y a une erreur à l'article A6 : « les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m perméable à la petite faune dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol, doublées ou non de haie décrite ci-dessus ». Cette description n'est pas réalisée dans cette partie du règlement.

**Réponse de la communauté de communes** : la composition des haies sera ajoutée au règlement écrit.

Si la commune de Pierres est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques que sont le château de Maintenon et l'entonnoir de l'aqueduc de Pontgouin à Versailles, elle ne comporte pas de monument historique sur son territoire. L'église Saint-Gervain-Saint-Protais n'est pas protégée au titre des monuments historiques. Il convient de corriger cette erreur page 74 du rapport de présentation.

Dans le dossier présentant les servitudes d'utilité publique, le texte présentant les monuments historiques et leurs abords devra être mis à jour. En effet, le Code du Patrimoine et le Code de l'Urbanisme ont été modifiés, notamment par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine.

**Réponse de la communauté de communes** : les corrections demandées seront effectuées.

Lorsque le règlement propose une règle sur l'activité agricole, il faudrait qu'il y associe également les activités pastorale et forestière afin d'être exhaustif (pages 5 et 33 du règlement).

**Réponse de la communauté de communes** : les compléments au règlement écrit seront effectués.

L'identification des éléments classés au titre du L151-23 mérite plus de précisions, il convient de les lister et d'améliorer leur visibilité sur le règlement graphique. De plus, les prescriptions relatives à cette disposition doivent être plus claires et plus complètes pour assurer une protection des éléments identifiés.

**Réponse de la communauté de communes** : des précisions seront ajoutées pour les éléments repérés, au rapport de présentation. Les prescriptions au règlement écrit seront rendues plus claires soit aux dispositions générales soit dans chacune des zones concernées.

La formule de régression linéaire de la page 18 du rapport de présentation sur la taille des ménages est erronée. La virgule du second terme s'est décalée.

Les pages 34 et 35 du rapport de présentation sont identiques.

La formulation de certains paragraphes de la page 92 et 94 du rapport de présentation rendent la compréhension du propos difficile. Il serait opportun de retravailler ces parties pour faciliter la lecture.

Il y a une erreur de frappe en page 3 du document des OAP, il s'agit de la rue Albert-Gautier et non de la rue Emmanuel-Gautier.

Dans la mesure où il n'y a pas de ZNIEFF sur la commune de Pierres, les multiples mentions à ce classement environnemental peuvent être retirées du document.

Il serait opportun de faire figurer les limites communales sur les cartes présentées afin d'en faciliter la lecture.

Il est mentionné à plusieurs reprises le « pays chartrain » dans les documents (pages 34, 35 et 92 du rapport de présentation). Néanmoins, Pierres n'appartient pas à cette entité.

**Réponse de la communauté de communes** : toutes ces erreurs seront corrigées.

## Avis du conseil départemental

En page 44 du rapport de présentation, le chapitre « Risques et nuisances » pourrait être complété par le risque inondation (remontée de nappes phréatiques, ruissellement et coulée de boue), le risque lié aux cavités souterraines et celui lié à l'érosion. Les arrêtés de reconnaissances de catastrophes naturelles pourraient également être mentionnés.

Concernant les risques technologiques, le volet serait à compléter avec les risques liés au transport de marchandises dangereuses et les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ainsi qu'un paragraphe sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.

Conformément au SDAGE, il conviendrait d'aborder la qualité des eaux souterraines et superficielles.

En page 81 du rapport de présentation, il est indiqué que « le PLU et les activités anthropiques ont un impact nul sur la ressource en eau ». Cette précision semble à reformuler étant donné que la dégradation de la ressource est justement liée à ces activités anthropiques.

**Réponse de la communauté de communes** : dans la mesure où les données existent pour la commune de Pierres, des compléments seront effectués s'ils concernent réellement Pierres.

Le volet « Eau potable » pourrait être complété par :

- La qualité de l'eau distribuée,
- Le bilan ressource-besoins,
- La sécurisation,
- L'aquifère exploité et son état au SDAGE (quantitatif et qualitatif).

**Réponse de la communauté de communes** : ces éléments n'ont pas semblé essentiels pour les compléments au rapport de présentation.

Globalement, ce PLU pourrait intégrer davantage d'enjeux sur la préservation de la ressource en eau souterraine sachant que la nappe de la craie est l'unique ressource en eau potable du secteur.

Afin de s'inscrire dans les prescriptions du SDAGE, les enjeux suivants pourraient être définis :

- Reconquérir la qualité de la ressource en eaux en luttant contre les pollutions liées aux activités agricoles et industrielles et aux rejets domestiques,
- Sensibiliser la population aux problématiques de gestion qualitative et quantitative de l'eau.

**Réponse de la communauté de communes** : l'enjeu de reconquête de la ressource ne sera pas ajouté au rapport de présentation car le plan local d'urbanisme ne peut rien pour la lutte contre la pollution ; celui de la sensibilisation de la population dépasse le cadre du plan local d'urbanisme et il n'en sera pas fait mention.

Bien que l'objectif 3b du PADD soit de « développer les circulations douces pour accorder aux piétons et aux vélos une place plus importante dans les déplacements », les mobilités et déplacements pourraient être davantage abordés dans le rapport de présentation.

Les itinéraires de randonnées (circuits de promenade, grandes randonnées et véloroutes nationales) traversant la commune pourraient ainsi être mentionnés.

Une réflexion pourrait être menée relative à l'emplacement réservé (ER) n°1 (élargissement de la RD116a pour l'aménagement d'un chemin piéton) pour la réalisation d'une voie mixte type voie verte (piétons/ vélos) puisqu'il s'agit d'un tronçon commun aux 2 véloroutes d'intérêt national :

- V40 la Véloscénie, de Paris au Mont-Saint-Michel.
- V41 Saint-Jacques à vélo via Chartres.

Concernant l'ER n°4 (élargissement de la RD116.4), une attention devra être portée sur le maintien d'un accotement piétonnier suffisant car cette voie départementale sert de support à 2 parcours de randonnées et au GR655 ouest.

**Réponse de la communauté de communes** : certains des compléments demandés seront ajoutés au rapport de présentation.

Pour faciliter l'appropriation du PLU par les habitants et l'instruction des autorisations d'urbanisme, les dispositions générales du règlement pourraient prévoir que les règles du PLU s'appliquent lot par lot en cas de division parcellaire.

**Réponse de la communauté de communes** : cette prescription sera ajoutée aux dispositions générales et rappelées dans les zones concernées, et justifiée au rapport de présentation.

## **Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

- Cette commission a donné un avis défavorable à l'extension de la zone 2AUx

**Réponse de la communauté de communes** : cette extension sera supprimée et passera en zone agricole.

- Cette commission a donné un avis défavorable à la zone 1AU au « Petit Murger »

**Réponse de la communauté de communes** : le document d'urbanisme sera amendé, amélioré et rendu compatible avec les documents supra communaux en vigueur. Le 12 novembre 2019, une réunion en DDT en présence du chef du service urbanisme, des représentants de la communauté de communes et de M. le Maire de la commune de Pierres, assistés du chargé d'études, il a été décidé et précisé les points suivants concernant la zone à urbaniser entre les équipements scolaires et le lotissement des Grandes Vignes :

- maintien du principe de voie reliant les quartiers d'habitat (Grandes Vignes, zone artisanale, les Perreuses et les Clos) et l'ensemble scolaire, sportif et petite enfance ;
- argumentation à préciser sur la nécessité de cette voie au vu de la seule et unique rue reliant la vallée au plateau, à savoir la rue Jean-Monnet et surtout de la suppression programmée (par le Département d'Eure-et-Loir) du tronçon du chemin départemental 326 (de Bois Richeux à Maintenon) ;
- maintien d'une zone à urbaniser, mais réduite de moitié environ par rapport à celle de 6,3 hectares au projet de PLU arrêté et mise en cohérence de l'OAP laquelle devra être étoffée ;
- ajout au rapport de présentation, en justification de la zone à urbaniser, de la pré-étude hydraulique réalisée par le bureau d'hydrauliciens ISL, datée 11 juin 2018 ;

- au rapport de présentation, compléments des justifications de cette zone à urbaniser notamment sur la prise en compte des risques d'orages et d'inondation, de la création d'une zone boisée tampon vis à vis des produits phytopharmaceutiques, de la mise en place d'un schéma directeur des eaux pluviales, de l'exigence à l'OAP d'une densité minimale de logements d'au moins 18 unités à l'hectare (en conformité avec le SCOT existant et à venir), de l'exigence d'aménagements perméables (stationnements, noues, dispositifs à la parcelle, multiplication des ouvrages hydrauliques en tête et en pied de talus...), du maintien du boisement sur la pointe, de la création d'un ouvrage hydraulique suffisant juste en amont du bois ;
- inscription à l'OAP de la nécessité d'une étude hydraulique plus précise, en fonction du projet d'urbanisation lorsqu'il sera connu, en ce qui concerne les caractéristiques des ouvrages hydrauliques à créer afin de ne pas aggraver les risques de coulée de boue et de les limiter au mieux.

- *Cette commission a donné un avis favorable sous réserve de définir le secteur NI comme « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) ».*

**Réponse de la communauté de communes** : ce secteur sera identifié comme secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) et ses règles corrigées en définissant une superficie maximale pour les nouvelles constructions au lieu de définir une emprise au sol par rapport à la superficie de la parcelle.

- *Cette commission a donné un avis favorable au règlement écrit sous réserve de définir une superficie maximale pour les nouvelles constructions à destination d'habitation ainsi que leurs annexes et extensions en zone agricole ; de limiter en secteur Nj (et Nji) en nombre les locaux accessoires*

**Réponse de la communauté de communes** : les corrections et compléments du règlement écrit seront effectués et justifiés au rapport de présentation.

## **Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale**

- Ce service a indiqué n'avoir pas donné d'avis.

## **Conseil régional**

- Ce service a informé n'avoir pas d'avis particulier à formuler.

## **Chambre de commerce et d'industrie**

- *Ce service a fait part de corrections de portée mineure concernant le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation.*

**Réponse de la communauté de communes** : certaines des corrections lorsqu'elles rentrent dans le projet collectif d'une part, et lorsqu'elles ressortent du champ d'application du plan local d'urbanisme seront effectuées.

## Chambre d'agriculture

Nous tenons tout d'abord à souligner l'intérêt d'avoir organisé une réunion de concertation spécifique avec les exploitants agricoles de Pierres. Cette rencontre aura permis de compléter le diagnostic agricole et d'échanger sur les projets à venir.

Concernant votre projet d'ouverture à l'urbanisation sur près de 9 ha, cette volonté apparaît trop ambitieuse par rapport au Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) des Portes Euréliennes d'Ile-de-France qui sera soumis très prochainement à enquête publique.

Ce même SCOT ne prévoit pas d'extension de votre zone d'activités. Nous proposons alors un retour de la zone 2 AUX en zone Agricole.

Pour ces motifs légaux de compatibilité avec un document d'urbanisme « supérieur », la Chambre d'agriculture ne peut donner un avis favorable à ce dossier.

**Réponse de la communauté de communes** : la zone 2AUX en extension passera en zone agricole ; quant à la zone d'urbanisation prévue au Petit Murger, elle sera réduite (voir réponse à l'avis du Préfet) et tiendra compte de la demande de l'exploitant exprimée à l'enquête publique.

## Chambre de métiers et de l'artisanat

cet organisme a donné un avis favorable.

## Centre régional de la propriété forestière (Crpf)

Le règlement graphique prévoit de classer les bois et forêts en zone N ; nous nous accordons sur ce choix.

A toutes fins utiles je vous adresse une nouvelle note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

**Réponse de la communauté de communes** : seuls les petits boisements isolés seront objet d'un classement en espaces boisés classés à la demande du préfet, pour le dossier approuvé.

## Corrections suite aux demandes exprimées à l'enquête publique

### A) Alain Texier

demande si l'on a le droit d'agrandir sur le terrain qui était inconstructible à l'époque» (parcelle 141 au 7 allée de St Piat à Pierres).

**Réponse de la communauté de communes :** la limite de l'espace boisé classé a été légèrement réduite par le projet de plan local d'urbanisme ce qui permet d'agrandir la construction existante sur quelque 10 m.

### B) David Salnikoff

remarque que la zone de jardins, entre la rue René-et-Jean-Lefèvre et le gymnase, est classé en zone Ni alors qu'ils s'y trouvent de nombreux potagers. Il faudrait passer cette zone en Nji pour pouvoir y construire des serres et abris de jardin. D'autant plus que la zone Nj prévue à côté du magasin Carrefour est principalement boisée et sans potager

**Réponse de la communauté de communes :** la communauté de communes estime que cette correction améliore le plan local d'urbanisme, reflète la réalité de l'occupation et utilisation du sol, ne bouleverse pas l'économie générale du plan local d'urbanisme et tient compte du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri). La réponse est positive et le secteur Nji sera créé, rappelé en légende du zonage et justifié au rapport de présentation.

### C) Bruno Géret

demande que ses parcelles 81 et 82 situées à l'intersection du chemin du pressoir et de l'allée de Saint-Piat soient remise en zone constructible comme elles l'étaient sur l'actuel PLU

**Réponse de la communauté de communes :** la communauté de communes accepte cette correction de portée mineure et corrige ce point du zonage dans la mesure où il n'y a pas de raison d'avoir passé en zone naturelle ces deux petites parcelles totalisant environ 0,07 ha, qui passeront donc en zone Ub et non en zone naturelle.

### D) Daniel Morin

En tant que maire de Pierres, Daniel Morin a apporté les précisions suivantes :

Le 12 novembre 2019, une réunion en DDT en présence du chef du service urbanisme, des représentants de la communauté de communes et de M. le Maire de la commune de Pierres, assistés du chargé d'études, il a été décidé et précisé les points suivants concernant la zone à urbaniser entre les équipements scolaires et le lotissement des Grandes Vignes :

- maintien du principe de voie reliant les quartiers d'habitat (Grandes Vignes, zone artisanale, les Perreuses et les Clos) et l'ensemble scolaire, sportif et petite enfance ;
- argumentation à préciser sur la nécessité de cette voie au vu de la seule et unique rue reliant la vallée au plateau, à savoir la rue Jean-Monnet et surtout de la suppression programmée (par le Département d'Eure-et-Loir) du tronçon du chemin départemental 326 (de Bois Richeux à Maintenon) ;
- maintien d'une zone à urbaniser, mais réduite de moitié environ par rapport à celle de 6,3 hectares au projet de PLU arrêté et mise en cohérence de l'OAP laquelle devra être étoffée ;
- ajout au rapport de présentation, en justification de la zone à urbaniser, de la pré-étude hydraulique réalisée par le bureau d'hydrauliciens ISL, datée 11 juin 2018 ;
- au rapport de présentation, compléments des justifications de cette zone à urbaniser notamment sur la prise en compte des risques d'orages et d'inondation, de la création d'une zone boisée tampon vis à vis des produits phytopharmaceutiques, de la mise en

place d'un schéma directeur des eaux pluviales, de l'exigence à l'OAP d'une densité minimale de logements d'au moins 20 unités à l'hectare (en conformité avec le SCOT existant et à venir), de l'exigence d'aménagements perméables (stationnements, noues, dispositifs à la parcelle, multiplication des ouvrages hydrauliques en tête et en pied de talus...), du maintien du boisement sur la pointe, de la création d'un ouvrage hydraulique suffisant juste en amont du bois ;

- inscription à l'OAP de la nécessité d'une étude hydraulique plus précise, en fonction du projet d'urbanisation lorsqu'il sera connu, en ce qui concerne les caractéristiques des ouvrages hydrauliques à créer afin de ne pas aggraver les risques de coulée de boue et de les limiter au mieux.

**Réponse de la communauté de communes :** le principe de voie nouvelle sera maintenu, la superficie de la zone 1AU sera réduite de moitié, la pré étude hydraulique sera ajoutée au rapport de présentation, les justifications afférentes à la zone 1AU seront étoffées et précisées notamment en termes de densité de logements, l'exigence de la poursuite d'études hydrauliques sera notée à l'orientation d'aménagement et de programmation concernée.

### E) Serge Artis

demande un élargissement d'environ 10 mètres de la zone constructible parcelle 235 rue de Haut Patis.

**Réponse de la communauté de communes :** le projet de plan local d'urbanisme intègre le fait que la limite de la zone constructible a été légèrement repoussée vers l'ouest rendant largement possible une construction sur la parcelle 235. La réponse est donc négative, il n'est nul besoin d'élargir encore la zone constructible.

### F) Benjamin Ribault

signale son désaccord sur le découpage des parcelles 500 et 501, situées au «petit murgen», face à l'école, tel que présenté dans le projet de PLU.

**Avis du commissaire enquêteur :** La suggestion que la zone 1AU commence, non pas au milieu de l'école, mais à son extrémité sud est une proposition qui prend en compte un point non négligeable : l'école serait préservée des traitements et pulvérisations agricoles.

Pour diminuer la surface constructible, la zone 1AU pourrait être diminuée au profit de la zone prévue pour un bassin de rétention. Le boisement en zone N situé Est-Nord-Est de cette zone 1AU pourrait alors être agrandi pour compenser la diminution de surface agricole.

Ces ajustements du projet, présentés à l'enquête publique, demandés par Monsieur Ribault ne seraient pas susceptibles de changer l'économie générale du projet.

**Réponse de la communauté de communes :** sous réserve d'accord de la part des services de l'État et de strict respect de diminution de moitié la superficie de la zone 1AU, la communauté de communes estime que cette correction est de nature à améliorer le projet, à ne pas en bouleverser l'économie générale et à respecter les objectifs collectifs tout en prenant mieux en compte la sécurité et la salubrité publiques (vis-à-vis des produits phytopharmaceutiques et des coulées de boue).

### G) Demandes du commissaire enquêteur

Lors de la lecture du dossier de révision du PLU de Pierres, j'ai remarqué quelques chiffres que je vous prie de confirmer :

➤ Dans le rapport de présentation, page 54, titre 4.1.1, au paragraphe « Hypothèses de développement urbain », il y est mentionné « environ 200 habitants supplémentaires ». Dans cette même page, au paragraphe « L'augmentation de population voulue par la commune et sa traduction en nombre de logements », cette valeur passe à 233 personnes. Page 86 il est noté à 2 reprises 230 habitants.

*Il est vrai que ces valeurs sont toujours précédées de la mention « environ ».  
Cependant, ne serait-il pas opportun de donner la même valeur d'accroissement démographique ?*

*➤ Dans les Annexes sanitaires, Notice technique, page 3, Assainissement des eaux usées, dans les « Généralités » la date de délibération du 27 mai 2012 ne me semble pas cohérente avec la date du rapport du commissaire enquêteur du 14 mai 2002.*

**Réponse de la communauté de communes** : ces corrections seront effectuées car elles rendront le dossier plus cohérent et de meilleure compréhension).

\*\*\*\*\*

## Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire

**Jeudi 20 février 2020**

n° 20\_02\_05

Objet de la délibération :

**PLU de Pierres :  
soumission des  
clôtures à déclaration  
préalable**

Nombre de conseillers :

En exercice : 63  
Présents : 51  
Pouvoirs : 4  
Votants : 55

Date de la convocation :

14/02/2020

Secrétaire de séance :

Christian BELLANGER

L'an deux mille vingt, le 20 février, à 19h30, les membres du conseil communautaire de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France se sont réunis, en séance ordinaire, salle de Savonnière à Epernon, sous la présidence de Monsieur Stéphane LEMOINE.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers communautaires :**

Jacques WEIBEL, Stéphane LEMOINE, Catherine AUBIJOUX, Jean-Luc DUCERF, Sandrine DA MOTA, Dominique LETOUZÉ, Christian LE BORGNE (*suppléant de Gérald GARNIER*), Éric SÉGARD, Gérard WEYMEELS, Didier CHARPENTIER, Dominique MAILLARD, Guilaine LAUGERAY, François TAUPIN, Jean-Pierre GÉRARD, Annie CAMUEL, Françoise RAMOND, François BELHOMME, Béatrice BONVIN-GALLAS, Guy DAVID, Danièle BOMMER, Marie-Cécile POUILLY, Yves MARIE, Jack PROUTHEAU, Claudette FERREY, Jean-Pierre RUAUT, Joël REVEIL, Pascal BOUCHER, Pierre GOUDIN, Jacques LELONG, Michel DARRIVÈRE, Nicole CAILLEAUX (*suppléante de Bertrand THIROUIN*), Martine DOMINGUES, Christian BELLANGER, Emmanuel MORIZET, Lionel COUTURIER, Geneviève LE NEVE, Jean-Paul MALLET, Jean-Luc GEUFFROY, Anne-Hélène DONNAT, Daniel MORIN, Michel CRETON, Patrick LENFANT, Bernard DUVERGER, Pierre BILIEU, Raynal DEVALLOIR, Michèle MARTIN, Patrick LÉONARDI, Marc MOLET, Philippe AUFRAY, Bernard MARTIN, Jocelyne PETIT.

**Absents excusés ayant donné pouvoir :**

Michel SCICLUNA donne pouvoir à Jean Luc DUCERF  
Anne BRACCO donne pouvoir à Stéphane LEMOINE  
Nicolas PELLETIER donne pouvoir à Jacques LELONG  
Dominique CHANFRAU donne pouvoir à Jean Paul MALLET

**Absents excusés :**

Valérie CHANTELAUZE, Jean-Noël MARIE, Bruno ESTAMPE, Antony DOUEZY, Sylvie DOUCET, Chrystel CABURET, Carine ROUX, Serge MILOCHAU.

Vu les dispositions du Code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et notamment l'article R 421-12d.

Vu la révision du plan local d'urbanisme approuvé le 20 février 2020

Considérant qu'il est de l'intérêt de la commune de soumettre l'édification d'une clôture, d'un portail ou d'un portillon à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire, en vue de poursuivre les objectifs suivants :

- préserver l'aspect local et qualitatif des clôtures,
- préserver le cas échéant le passage de la petite faune,
- tenir compte de la présence du plan de prévention du risque naturel inondation (PPRI) affectant une partie du territoire communal,
- maîtriser l'aspect extérieur des parcelles.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à la majorité (2 abstentions Michèle MARTIN, Jean-Pierre GERARD)

**DECIDE** que les clôtures édifiées sur le territoire de la commune de Pierres sont soumises à déclaration préalable,

**DECIDE** que les dispositions ci-dessus entrent en vigueur un mois après la date d'approbation du plan local d'urbanisme,

**PRECISE** que cette obligation ne s'applique pas aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

La présente délibération sera affichée en mairie, et au siège de la communauté de communes pendant un mois, la date à prendre en considération pour l'exécution de l'affichage étant celle du jour où il est effectué.

Fait à Epernon, le 24 février 2020

Le Président  
Stéphane LEMOINE