



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^{ère} modification approuvée le 2 juillet 2009
 2^e modification approuvée le 19 octobre 2017

Prescription de la révision du Plu le 27 janvier 2015
Projet de Plu arrêté le 27 juin 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 27 juin 2019 arrêtant le plan local d'urbanisme de la commune de Pierres

Le président,
 Stéphane Lemoine

Rapport de présentation



Pierres
 Vivre en vallée de l'Eure

GILSON & ASSOCIÉS
 URBANISME ET PAYSAGE

Date : 6 juin 2019	Phase : Arrêt du projet et enquête publique	Pièce n° : 1
Mairie de Pierres, 3, place Jean-Moulin (28130) Tél. : 02 37 31 81 01 / e-mail : mairie@mairie-pierres.fr		

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

1. PREMIÈRE PARTIE Généralités	1	3. TROISIÈME PARTIE Diagnostic environnemental et paysager	29
1.1. Le plan local d'urbanisme	4	3.1. La mise en valeur des sites naturels remarquables par la Trame Verte et Bleue	30
1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique	4	3.2. L'activité agricole	34
1.1.2. Contenu	5	3.3. Paysage rural et urbain	36
1.1.3. Processus d'élaboration, historique de la procédure	5	3.4. Risques et nuisances	40
1.1.4. Motif de la révision	5		
1.1.5. Lecture du dossier du plan local d'urbanisme	5		
1.2. Présentation générale de la commune	6	4. QUATRIÈME PARTIE Justifications	49
1.2.1. Situation géographique	6	4.1. Le projet de la commune	50
1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes	7	4.1.1. Les perspectives démographiques	50
		4.1.2. La politique d'équipement	52
2. DEUXIÈME PARTIE Diagnostic socio-économique	11	4.1.3. L'organisation spatiale retenue et la justification des orientations d'aménagement et de programmation	53
2.1. Une population qui croît depuis 1968 ...	12	4.2. Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	56
2.2. ... et qui connaît des transformations structurelles à prendre en compte.	13	4.2.1. Découpage du territoire	56
2.3. Une offre de logements qui évolue également	15	4.2.2. Évolution du document d'urbanisme par rapport au plan local d'urbanisme de 2007	56
2.4. Zoom sur la problématique de la vacance	16	4.2.3. Consommation d'espace et objectif de modération	58
2.5. Un parc de logements plutôt monotypé	17	4.2.4. Justifications des prescriptions figurant au plan de zonage	60
2.6. Les objectifs du Scot en matière de logements	18	4.2.5. Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sol	62
2.7. Les objectifs du Programme local de l'habitat 2015-2020	19	5. CINQUIÈME PARTIE Les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et les mesures compensatoires	73
2.8. Adaptation du parc de logements à la demande	20	5.1. Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	75
2.9. Un emploi pour deux actifs à l'échelle communale	21	5.1.1. Examen préliminaire	75
2.10. L'activité économique centrée sur le secteur des services	22	5.2. Incidences du Plu sur les zones d'importance particulière et mesures compensatoires	80
2.11. Une forte attraction de l'Île-de-France et des pôles vis à vis des déplacements	23	5.2.1. Ressources naturelles et biodiversité	80
2.12. Pierres : un pôle de proximité pour les équipements et les services	24	5.2.2. Eau, compatibilité avec les orientations du Sdage et du Sage	81
2.13. Une offre commerciale adaptée au rôle de pôle de proximité	25	5.2.3. Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	82
2.14. L'offre de stationnement	26	5.2.4. Risques	83
2.15. La limitation de la consommation d'espace	27		

6.	SIXIÈME PARTIE Compatibilités et indicateurs de suivi	84
6.1.	La compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux	85
6.1.1.	Compatibilité avec le SCOT	85
6.1.2.	Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE	91
7.	SEPTIÈME PARTIE Indicateurs de suivi	92
7.1.	Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu	93
7.2.	Méthodes d'évaluation	95
8.	HUITIÈME PARTIE Résumé non technique	97
8.1.	La procédure	98
8.2.	Les enjeux du territoire	100
8.3.	Le projet communal	101
9.	Lexique	103

1. PREMIÈRE PARTIE

Généralités

Article L101-1 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie

Article L101-2 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) une 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 ;*
- d) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Article L101-3 du code de l'urbanisme

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

Article L101-3 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

Article L151-2 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le plan local d'urbanisme comprend :

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

1.1. Le plan local d'urbanisme

1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Avec 110 habitants au km², la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur le modèle pavillonnaire : une maison isolée au milieu de son terrain. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km² du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans, les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % ! Entre 1990 et 1999, la population française a augmenté de 3 %, les surfaces consacrées à l'habitat individuel de 20 %, celles consacrées aux jardins et pelouses de 18 %. (Source : *La fin des paysages, Livre blanc de la Fnsafer, 2004*).

Mais au fait, **qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme** ?

«Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (Epci) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plu doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local.»

«Les atouts du **nouveau plan local d'urbanisme** décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le Plu :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental,

paysager et architectural.

Les nouveaux plans locaux d'urbanisme qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.» (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable, 2016*).

Article L151-4 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

1.1.2.Contenu

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

« [le nouveau décret] conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

Le nouveau règlement du plan local d'urbanisme structuré autour de **trois grands axes**. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- **l'affectation des zones et la destination des constructions: où puis-je construire ?**

- les **caractéristiques** urbaines, architecturales, naturelles et paysagères: *comment prendre en compte mon environnement ?*

- les **équipements** et les réseaux: *comment je m'y raccorde ?*»

« De plus, le règlement évolue pour :

- redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;

- sécuriser certaines pratiques innovantes ;

- enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;

- et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réforme vise à faciliter les projets de construction et à limiter les recours contentieux, pour contribuer à la relance de la construction. (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations...

1.1.3.Processus d'élaboration, historique de la procédure

Le plan local d'urbanisme (Plu) de la commune de Pierres a été approuvé le 29 novembre 2007

Une première modification a été approuvée le 2 juillet 2009, et une seconde le 19 octobre 2017.

1.1.4.Motif de la révision

La commune de Pierres a prescrit la révision de son Plu le 27 janvier 2015 pour les raisons suivantes :

- la nécessité d'intégrer les dispositions de la loi n°2010-788 du 2 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi dite « Grenelle II »,
- se conformer au SCOT et de suivre les recommandations du PLH,
- s'inscrire dans le cadre du PPRI ayant fait l'objet d'un avis favorable.

1.1.5.Lecture du dossier du plan local d'urbanisme

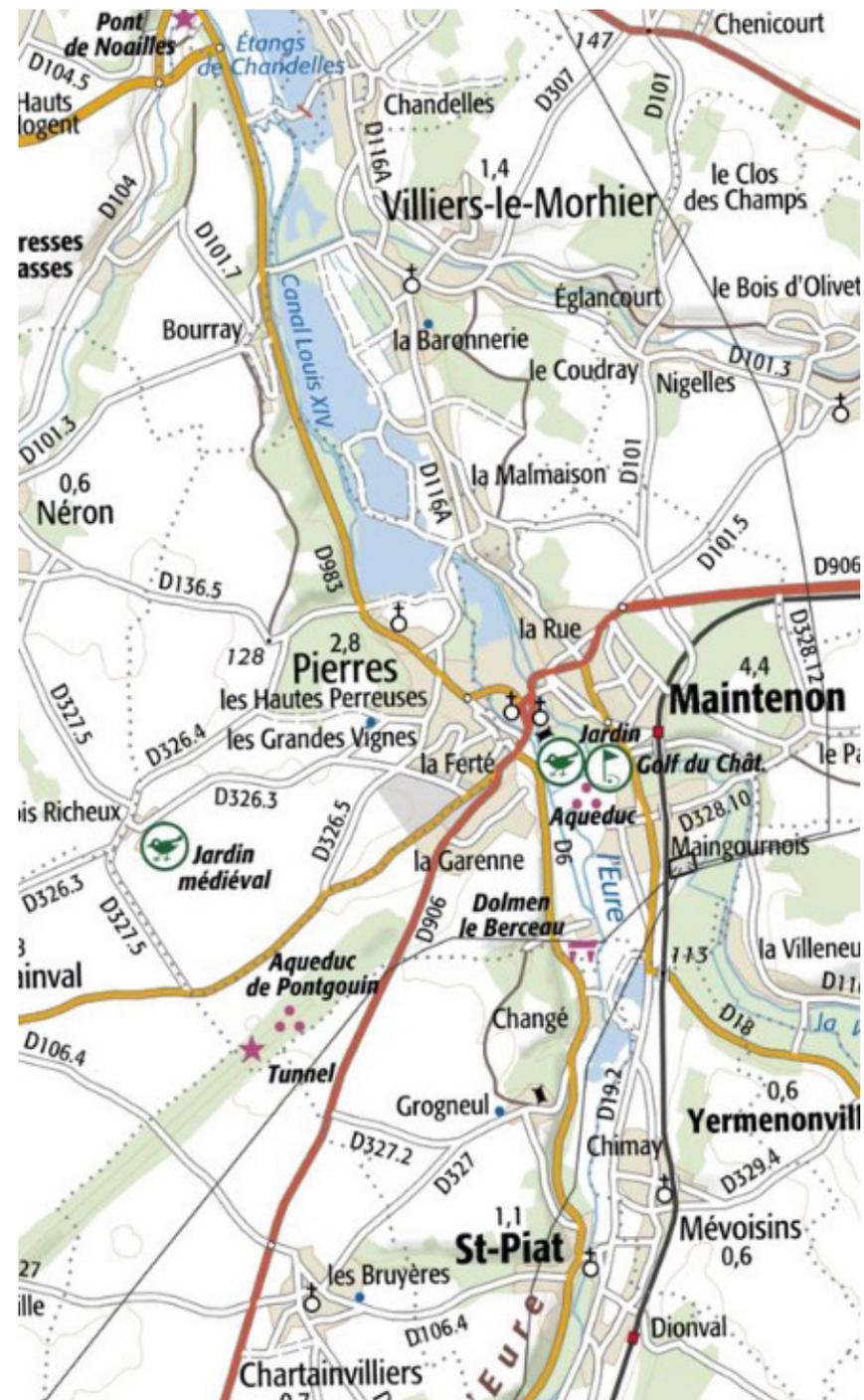
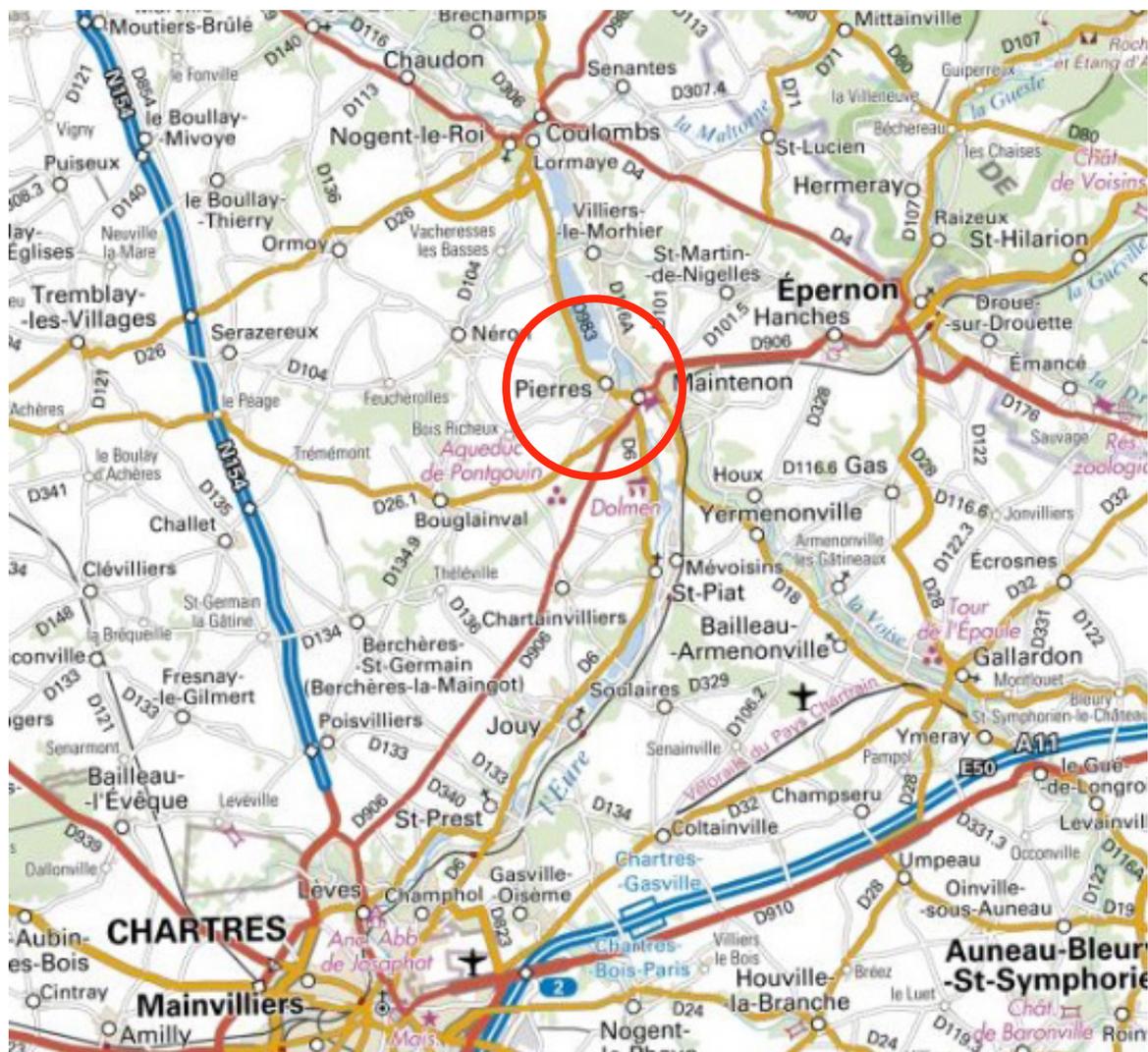
Le dossier de plan local d'urbanisme devra montrer comment sont déterminées les conditions permettant d'assurer :

1. la satisfaction des besoins dans les domaines de l'habitat, l'économie (notamment agricole), le commerce, le sport, la culture, les équipements, les moyens de transport, la gestion des eaux ;
2. la préservation de la qualité de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux (notamment forêt), sites, paysages naturels et urbains, ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
3. la prévention des risques, des pollutions, la réduction des nuisances sonores ;
4. la diversité des fonctions urbaines ;
5. l'équilibre entre emploi et habitat ;
6. la mixité dans l'habitat ;
7. la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile ;
8. la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail et de proximité ;
9. une utilisation économe des espaces ;
10. l'équilibre entre renouvellement et développement urbains d'une part, et préservation de l'agriculture, de la nature, et du paysage d'autre part ?

1.2. Présentation générale de la commune

1.2.1. Situation géographique

Pierres est située à une vingtaine de kilomètres de Chartres, à sept kilomètres d'Épernon et de Nogent-le-Roi, à vingt kilomètres de Rambouillet. Sa superficie est de 1 041 hectares.



1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes

Le territoire communal adhère à :

- **la communauté de communes des Portes Euréliennes d'île-de-France**

La commune est concernée par :

Le schéma de cohérence territoriale

Le territoire de Pierres est concerné par un schéma de cohérence territoriale du Canton de Maintenon approuvé le 10 mars 2015

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage)

Le territoire de Pierres est concerné par le Sdage du Bassin Seine-Normandie approuvé en 1996 et révisé en 2015. Ce document à grande échelle définit les grandes orientations liées à la gestion des milieux aquatiques et des vallées, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines. Ses nouvelles orientations visent à réduire les pollutions ponctuelles et diffuses, à protéger la mer et le littoral, la restauration des milieux aquatiques, ainsi que la protection des points de captage destinés à l'alimentation en eau potable et la prévention du risque d'inondation.

Les objectifs chiffrés du Sdage à l'horizon 2021 sont :

- pour les rivières, de monter à 62% le bon état écologique des masses d'eau contre 39% en décembre 2015,
- pour les eaux souterraines, de conserver à 28% de masses d'eau en bon état chimiques, [...]

Extrait du SDAGE : «L'état écologique exprime en quelque sorte les conditions de vie dans les rivières, pour les organismes vivants. Entre 2007 et 2013, il a progressé de 16 points. Il est mesuré sur des portions de cours d'eau (1 628 pour les rivières du bassin). Sur ces unités, 39% sont aujourd'hui en bon état, contre 23% en 2007. Et certaines portions du bassin s'améliorent, alors que d'autres régressent : 29% se sont améliorées, 11 % se sont dégradées. D'un côté des efforts considérables sont faits pour dépolluer les eaux, mais de l'autre l'urbanisation continue, les réseaux d'assainissement vieillissent, l'occupation du sol se modifie, les habitudes de consommation intègrent des produits nouveaux et les pratiques de production agricole s'intensifient.»

Le territoire du Sdage Seine-Normandie couvre l'ensemble du bassin de la Seine. Il a la particularité de traverser l'île-de-France, dont Paris, qui est la zone

urbaine la plus étendue et dense de France. Ce bassin traverse également un territoire rural et d'industrie importante, en amont et aval de cette zone urbaine, ce qui explique les variations des états écologiques, que ce soit pour les rivières ou les masses souterraines. Pour atteindre ces objectifs, le Sdage s'est fixé des «défis» à relever correspondant aux enjeux du document et du territoire.

1. Les défis à relever :

- Le premier est d'éviter une régression écologique, que ce soit pour les rivières, nappes souterraines ou littorales actuellement classées en bon état.
- Le second est la lutte contre les pollutions, comme l'accumulation du nitrate, un sel minéral contenu dans de nombreux engrais et largement utilisé en agriculture ces dernières années. Le phosphore fait également partie des polluants, mais son origine est plus souvent attribuée aux pratiques industrielles et aux usages domestiques.
- Le troisième défi est de rendre aux rivières et milieux aquatiques un bon fonctionnement, afin d'accroître la biodiversité mais aussi pour qu'ils reprennent leur rôle naturel : expansion des crues pour réduire les inondations, rôle épuratoire etc. Un milieu naturel robuste pourra mieux résister aux impacts du changement climatique et de la pollution.
- Le quatrième est la bonne qualité de la ressource en eau. Il est aussi lié à la protection de la santé humaine, puisqu'une eau polluée ou contaminée par des parasites, bactéries ou virus est un risque pour la santé. Ce défi a également un enjeu économique, en évitant la pollution des milieux aquatiques, on diminue le traitement chimique nécessaire pour l'eau potable et par conséquent son prix.

Le porter à connaissance de l'État précise quelques points particuliers dont le Plu devra tenir compte :

Protection des milieux aquatiques,

préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau

Identifier et protéger les forêts

Favoriser la diversité des habitats par des connexions transversales

Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme

Zoner les contraintes liées à l'exploitation des granulats

Limiter de façon spécifique la création de plans d'eau

Autoriser sous réserve la création de plans d'eau

Gestion des eaux pluviales

Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les collectivités

Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie

Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales

Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons

Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques
Étudier les incidences environnementales du Plu et des projets d'aménagement sur le risque inondation
Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation à l'aval

Inondations

Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme

Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

Compenser les remblais autorisés permettant de conserver les conditions d'expansion des crues

Assainissement

Adapter les rejets issus des collectivités, des industriels et des exploitations agricoles au milieu récepteur

Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie

Ressource en eau

Protéger la ressource par des programmes de maîtrise d'usage des sols

Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'adduction d'eau potable

Le Plu de la commune de Pierres devra également être compatible avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Sdage pour les masses d'eau la concernant.

Le schéma régional de cohérence écologique (Srce)

Les schémas régionaux de cohérence écologique sont mis en œuvre conjointement par les régions et les services de l'État. Ils se composent d'un diagnostic et de cartes couvrant toute la région, d'objectifs et d'un plan d'actions pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. La Région Centre Val de Loire, en co-pilotage avec l'État, dresse une cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue (TVB), il s'agit du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) arrêté le 18 avril 2014. Ces cartes identifient les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de réservoirs (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des corridors écologiques facilitant ainsi le déplacement des espèces.

Les objectifs du Srce sont :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels
- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques
- Rétablir la fonctionnalité écologique c'est-à-dire :

- Faciliter les échanges génétiques entre populations
- Prendre en compte la biologie des espèces migratrices
- Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces
- Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface

Le schéma régional de cohérence écologique de la région Centre-Val de Loire ces continuités fonctionnent ensemble, mais sont distinguées en dix catégories ou «sous-trames»:

- Pelouses et lisières sèches sur sol calcaires,
- pelouses et landes sèches à humides sur sols acides,
- milieux prairiaux,
- bocage et autres structures ligneuses linéaires,
- boisements humides, sur sols acides et sols calcaires, tous 3 réunis en milieux boisés
- milieux humides,
- cours d'eau.

Dans le schéma, des réservoirs de biodiversité ont été identifiés selon le niveau de protection et d'identification ainsi que des inventaires de flore.

Le schéma régional climat air énergie (Srcae)

Le schéma régional climat air énergie est un document d'orientations régionales à l'horizon 2020 et 2050, ayant pour objectifs la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables.

La commune de Pierres est inscrite au Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie en zone sensible. Celui-ci a pour objectif l'amélioration de la qualité de l'air, ainsi que le développement d'une énergie propre et respectueuse de l'environnement. Il s'intéresse également au climat. Il permet de définir les grandes orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020-2050.

Extrait du document d'orientations du SRCAE

«LES ORIENTATIONS

ORIENTATION 1 : maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques

ORIENTATION 2 : promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES

ORIENTATION 3 : un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux

ORIENTATION 4 : un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air

ORIENTATION 5 : informer le public, faire évoluer les comportements

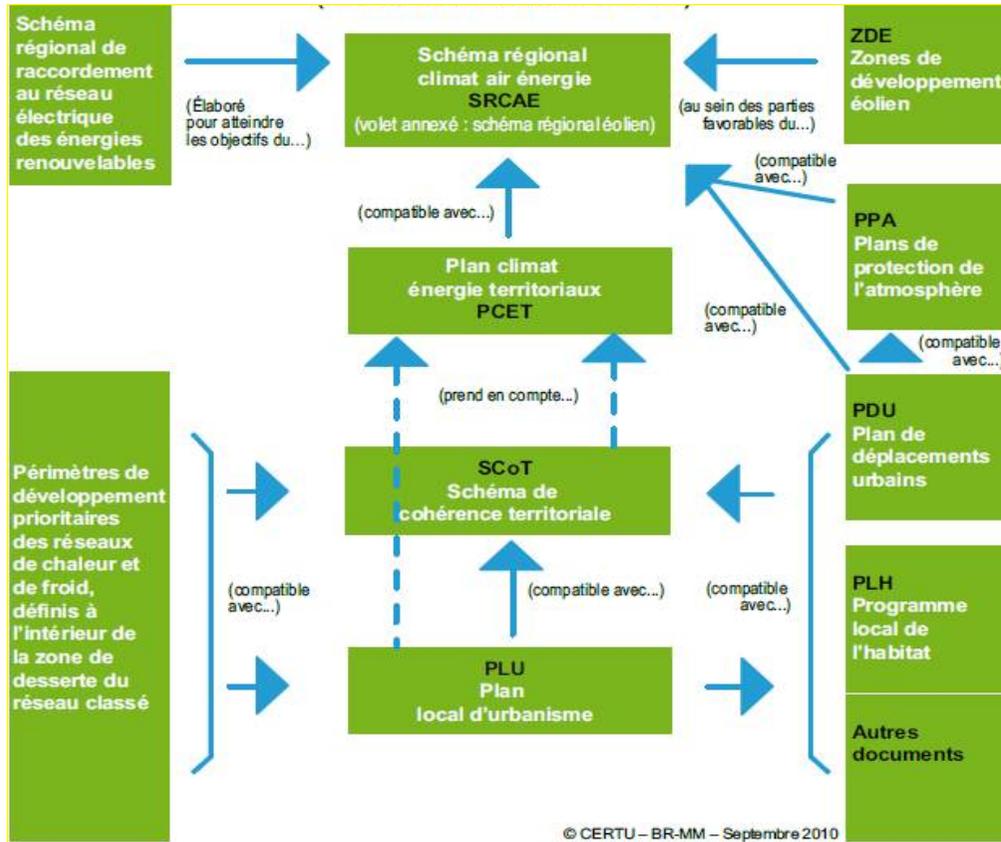
ORIENTATION 6 : promouvoir l'innovation, la recherche et le développement

de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie

ORIENTATION 7 : des filières performantes, des professionnels compétents» [...] «Les orientations ne sont pas des actions : elles constituent des axes de réflexion et de travail dans lesquels les actions des différents plans compatibles avec le SRCAE doivent s'inscrire.»

GES : Gaz à effet de serre

ENR : énergies renouvelables



2. DEUXIÈME PARTIE

Diagnostic socio-économique

2.1. Une population qui croît depuis 1968 ...

Depuis la fin des années 60, la commune de Pierres connaît une croissance régulière de sa population. Elle a plus que triplé entre 1968 et 2013, passant de 853 à 2 837 habitants (**Figure 1**). On peut tout de même distinguer trois périodes, à savoir :

- 1968 - 1999 correspondant à une croissance de la population soutenue,
- de 1999 - 2008 correspondant à un net ralentissement de cette croissance,
- depuis 2008, on entrevoit une nouvelle phase de croissance soutenue.

Sur la totalité de la période observée, le territoire a en fait largement bénéficié de l'arrivée de ménages des territoires voisins. Ce phénomène de périurbanisation est en grande partie le moteur de la croissance démographique du territoire (cf. le solde migratoire **Figure 2**).

Au début des années 2000, ce solde migratoire devint négatif, ce qui signifie que le territoire a accueilli moins d'arrivées que connu de départs de population. Cela explique notamment le net ralentissement observé sur cette période puisque le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) permet à peine de compenser le solde migratoire (+ 24 habitants entre 1999 et 2008).

Sur la dernière période, les soldes naturel et migratoire sont tous deux positifs. Cela permet de réenclencher une nouvelle phase de croissance démographique qu'il s'agit de soutenir dans le cadre de cette révision du Plu.

Figure 1

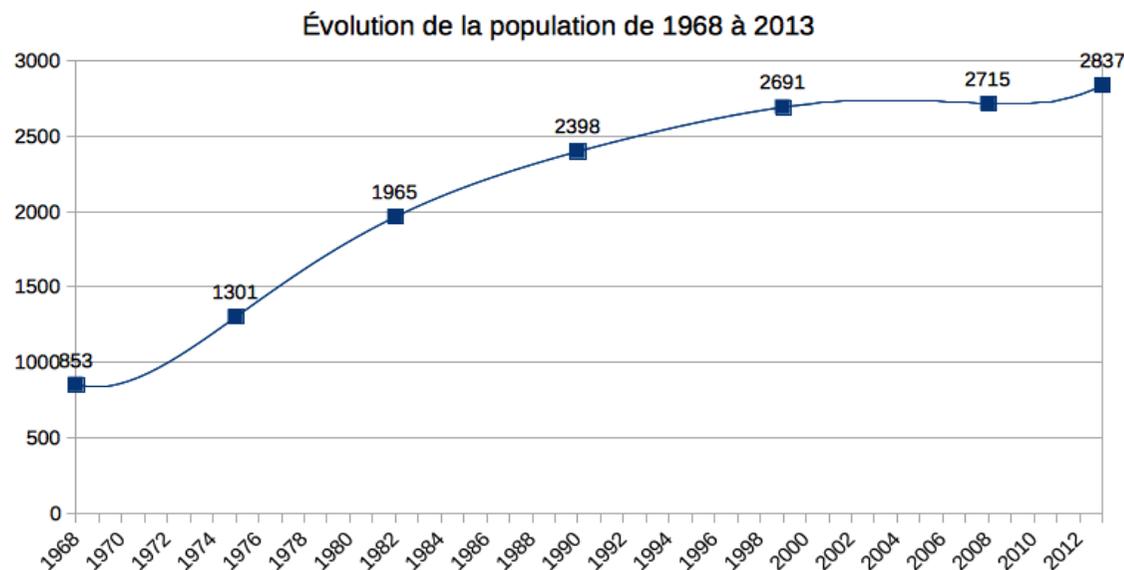
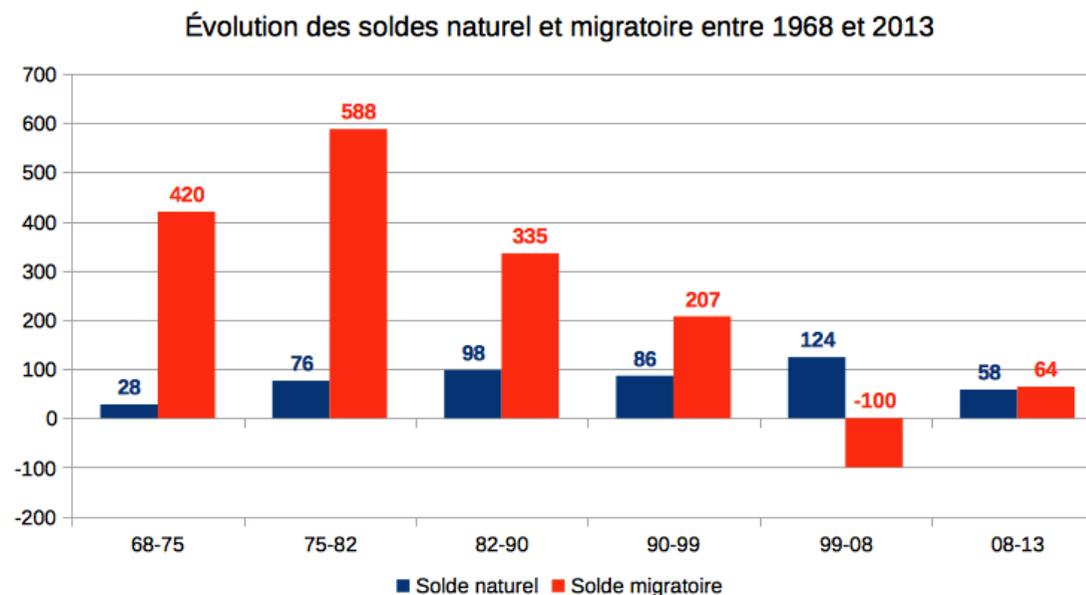


Figure 2



2.2. ... et qui connaît des transformations structurelles à prendre en compte.

Cette croissance démographique a été accompagnée de transformations structurelles de la population qu'il convient de prendre en compte dans la définition du projet de territoire de la commune.

La **Figure 1** montre que la part des 65 ans et plus est passée de 14 % en 1999 à 24% en 2014. Dans le même temps, la proportion des plus jeunes a diminué : de 20 à 17 % pour les moins de 14 ans, et de 25 à 18 % pour les 15-34 ans. Globalement, la part des 35-64 ans reste relativement stable entre 42 et 41 % sur cette même période.

Comparée au niveau national, cette structure de la population est caractérisée par une prédominance des plus de 55 ans (**Figure 2**). Ils représentent près de 40% de la population communale (38%) contre moins d'un tiers au niveau national (31%). *A contrario*, la commune accueille moins de jeunes actifs (18-34 ans) qu'au niveau national : 22% de la population à l'échelle communale contre 26 % à l'échelle nationale.

En somme, il existe un risque de déséquilibre générationnel à l'échelle de la commune. Le vieillissement constaté sur la période 1999-2014, même s'il correspond à une tendance nationale, devra être compensé par l'accueil de jeunes ménages pour permettre de maintenir un certain équilibre entre les générations. Cela permettra aussi de maintenir un solde naturel positif important, comme on l'a précédemment vu, pour la croissance démographique, mais aussi pour la pérennité des équipements scolaires et associés.

Figure 1

Évolution de la structure par âge entre 1999 et 2014 (en %)

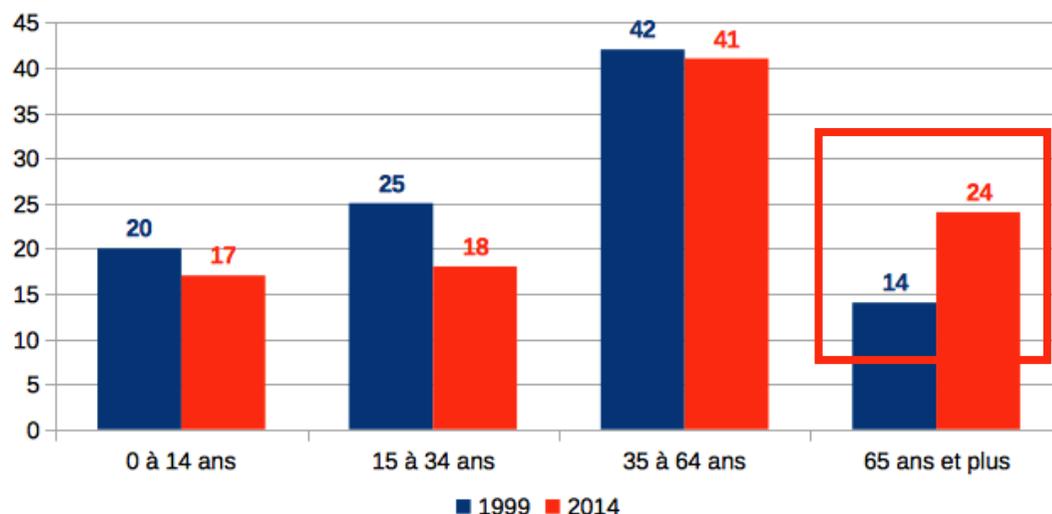
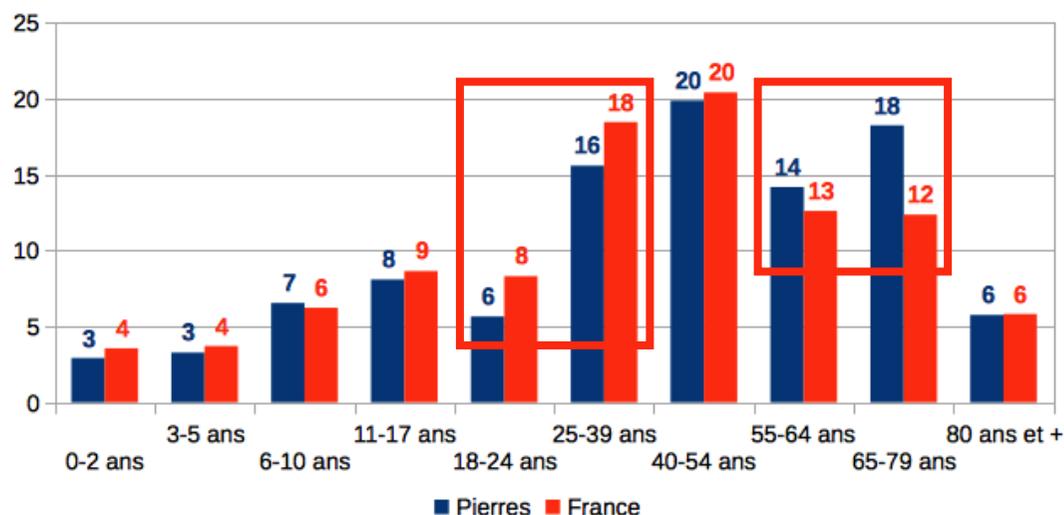


Figure 2

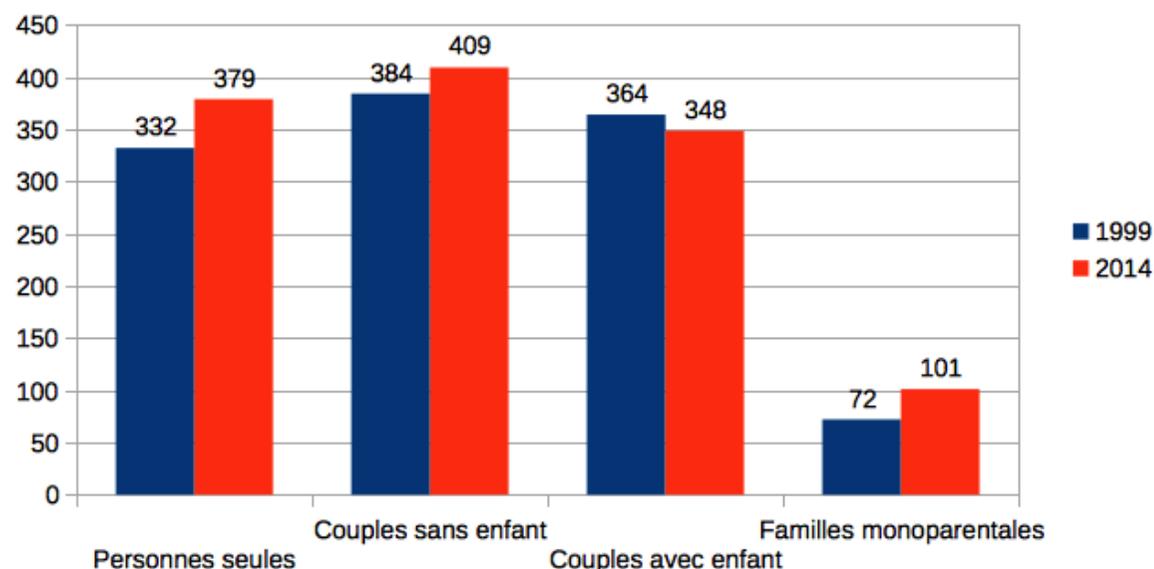
Structure de la population en 2014



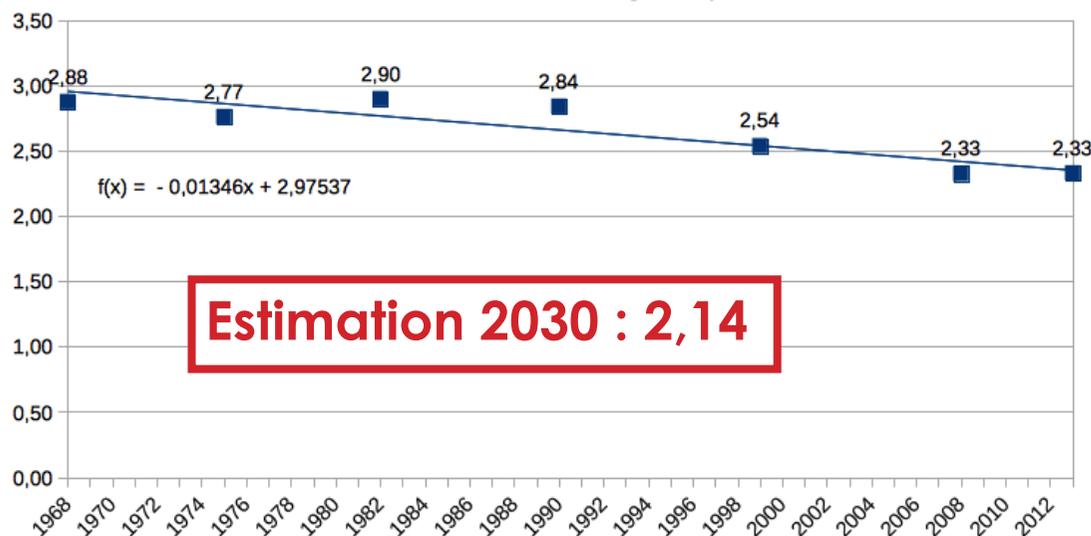
Entre 1999 et 2014, la structure de la population a aussi évolué. Le graphique ci-contre montre que sur cette période, on a connu une diminution du nombre de couples avec enfants, et une augmentation des couples sans enfant et des personnes seules. Cela illustre une nouvelle fois le vieillissement de la population.

On retrouve également cette tendance dans l'évolution de la taille des ménages qui passe en moyenne de 2,88 personnes en 1968 à 2,33 en 2013. Il s'agit là d'une tendance nationale qui s'explique par le phénomène de desserrement des ménages qui correspond plus à une évolution de la société, qu'à une caractéristique du territoire. En prolongeant cette tendance, on estime à 2,14 la taille moyenne des ménages en 2030.

Nombre de ménages selon leur composition



Évolution de la taille des ménages depuis 1968



Définition : le desserrement des ménages

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par sexe et âge de la population, et les comportements de cohabitation (à sexe et âge donnés). La structure par âges importe car les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfant à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne. Depuis vingt ans, les déformations de la structure par âges expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage.

Les générations nombreuses du baby-boom – nées entre 1945 et 1965 – arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le nid. Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, il y aurait en moyenne 159 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici à 2030.

Source : Insee

2.3. Une offre de logements qui évolue également

Le parc de logements évolue pour répondre aux besoins de la population. De 1968 à 2013, le nombre de logements a également triplé passant de 383 à 1325 (**Figure 1**). Les résidences principales représentent plus de 91% des logements en 2013. Quant aux résidences secondaires et aux logements vacants, ils représentent respectivement 3% et 6% des logements.

Si l'on s'intéresse à la corrélation entre l'évolution du nombre de ménages et de celle du nombre de logements, on note un décalage grandissant depuis 1968 (**Figure 2**). Cela s'explique notamment par une augmentation du nombre de logements vacants sur la commune (**Figure 3**). Les résidences secondaires diminuent depuis 1982. Elles représentaient à l'époque près de 13% des logements de la commune. Depuis 2008, leur nombre reste stable autour de 36 logements.

Figure 1
Évolution du parc de logements depuis 1968

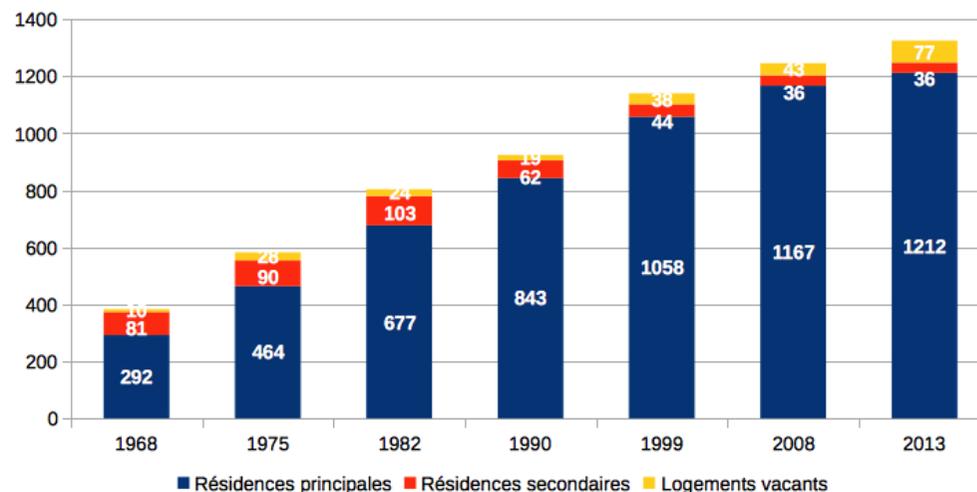


Figure 2
Évolution comparée ménages et logements

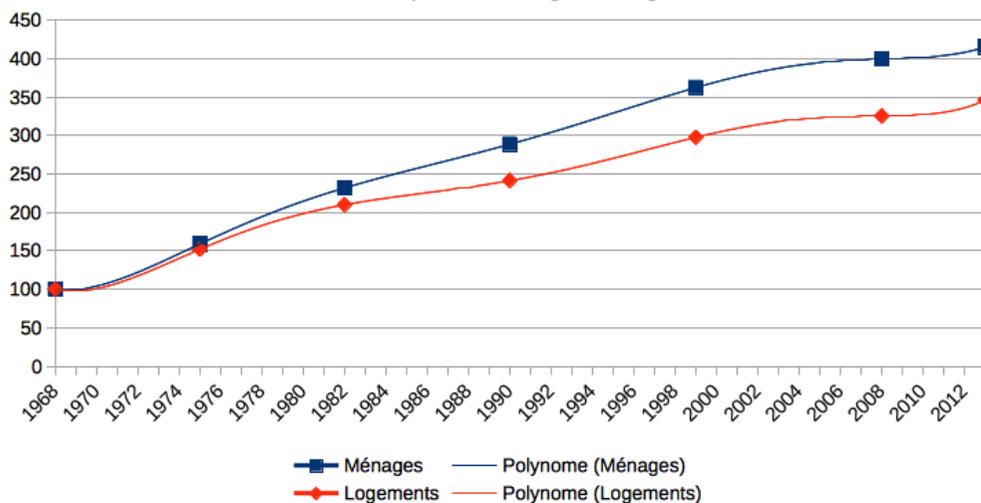
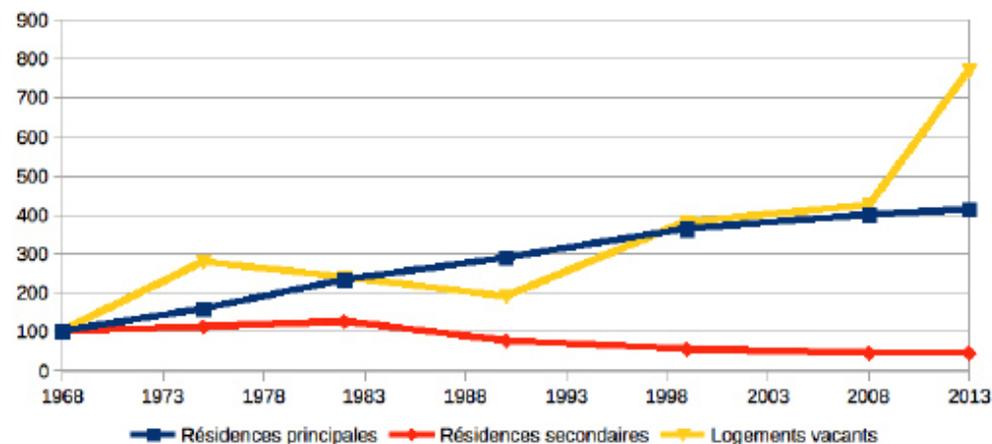


Figure 3
Évolutions du parc de logement depuis 1968

Base 100 à partir de 1968



2.4. Zoom sur la problématique de la vacance

Le niveau de vacance en 2014 s'élève donc à un peu plus de 6%. Depuis 1999, le nombre de logements vacants n'a eu de cesse d'augmenter avec une forte accélération sur la dernière période observée 2008-2014.

Pour expliquer ce phénomène, on peut s'appuyer sur la caractérisation de ces logements par rapport au reste du parc. Dès lors, on s'aperçoit que les logements vacants sont en moyenne plus petits (**Figure 1**) : 22% présentent moins de 60 m² contre 15% sur l'ensemble du parc, et seulement 17% plus de 100 m² contre 35% sur l'ensemble du parc.

Les logements vacants sont également plus anciens (**Figure 2**). 80% ont été construits avant 1990 contre 69% sur l'ensemble du parc.

Figure 1

Répartition des logements vacants selon la taille

comparaison par rapport au parc total

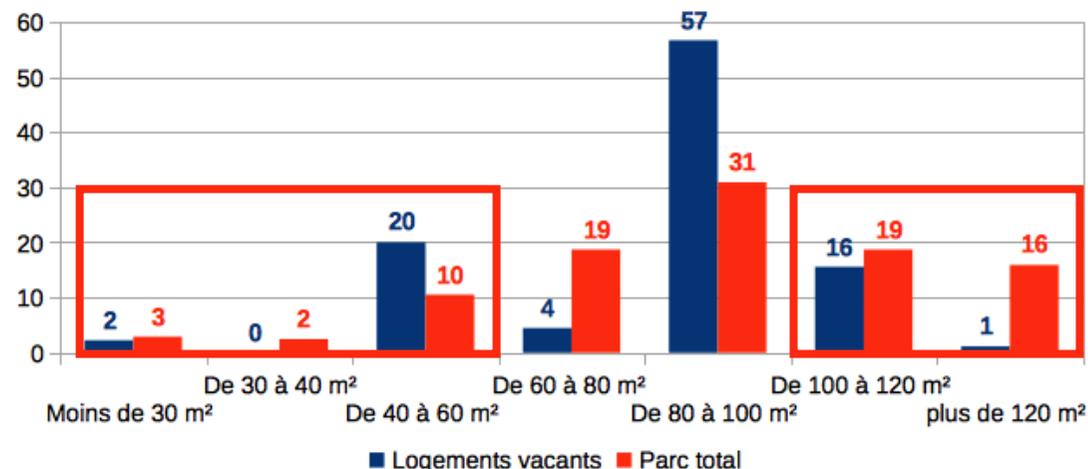
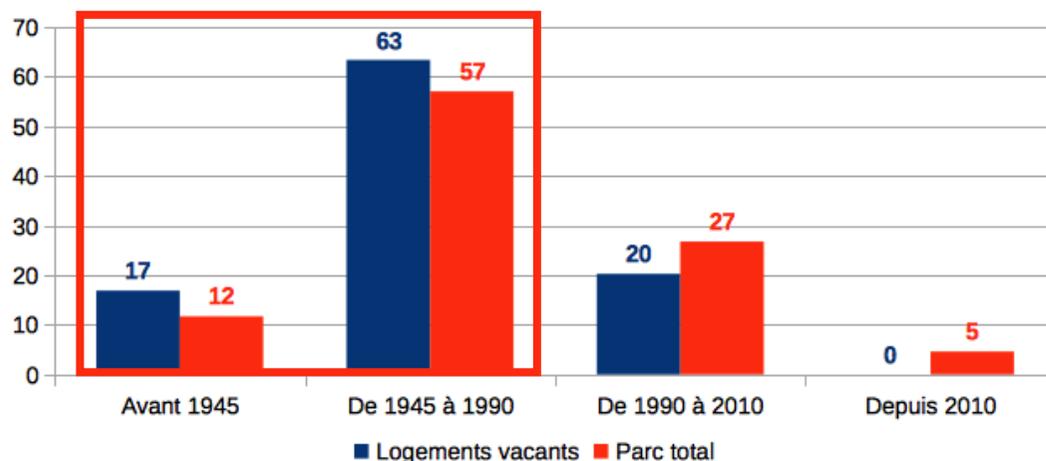


Figure 2

Répartition des logements vacants selon la date d'achèvement

comparaison avec le parc total (en %)



Focus : La vacance frictionnelle, une vacance « normale »

« L'adéquation de l'offre à la demande de logement est inobservable. En revanche, un des indicateurs de la qualité de son ajustement est la mesure de la vacance dans le parc de logements et de son évolution. Son interprétation reste toutefois délicate.

À un moment où des milliers de personnes éprouvent des difficultés pour se loger, la vacance des logements apparaît souvent comme un gaspillage, une inefficacité économique.

Pourtant un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels, et l'entretien du parc de logements. Cette vacance frictionnelle correspond au temps « normal » nécessaire pour la relocalisation ou la revente du logement. Bien que ce délai dépende aussi des exigences des vendeurs ou bailleurs, cette vacance ne saurait descendre en dessous d'un certain seuil quand bien même la demande serait forte. Elle est nécessaire au fonctionnement du marché du logement ».

Source : Ministère du Développement Durable

2.5. Un parc de logements plutôt monotypé

Outre la problématique de la vacance, il est aussi à noter que le parc de logement est assez uniforme : il s'agit en majeure partie de grandes maisons occupées par leur propriétaires.

Plus finement, près des trois quarts des résidences principales offrent 4 pièces ou plus (**Figure 1**). 8 résidences principales sur 10 sont des maisons, et 72% des maisons individuelles non mitoyennes (**Figure 2**). Enfin, on notera tout de même que la part des locataires n'est pas anodine (**Figure 3**). Avec 29% des résidences principales, ce qui est relativement proche de la moyenne départementale (32%). Sur ces 29%, le logement social représente quant à lui 13% ce qui devra être renforcé notamment pour répondre aux attendus du Scot.

Figure 3

Statuts d'occupation des résidences principales

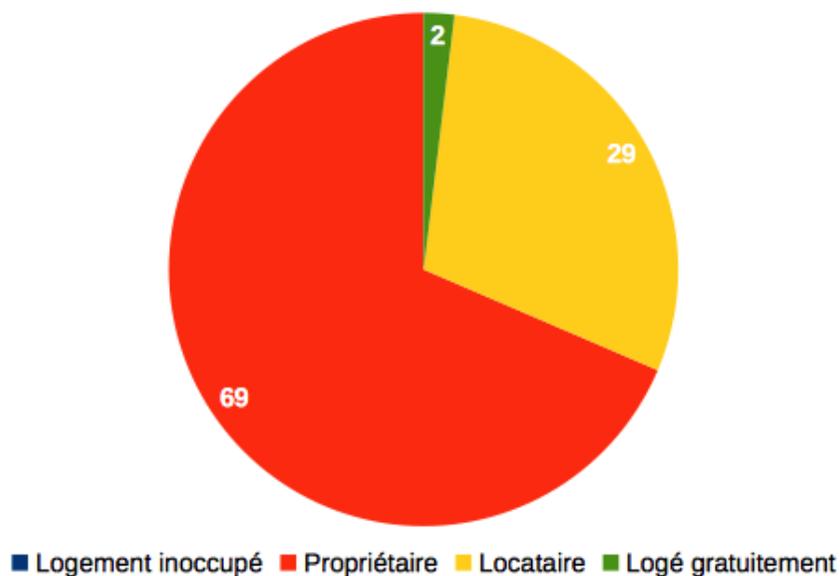


Figure 1

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces (en %)

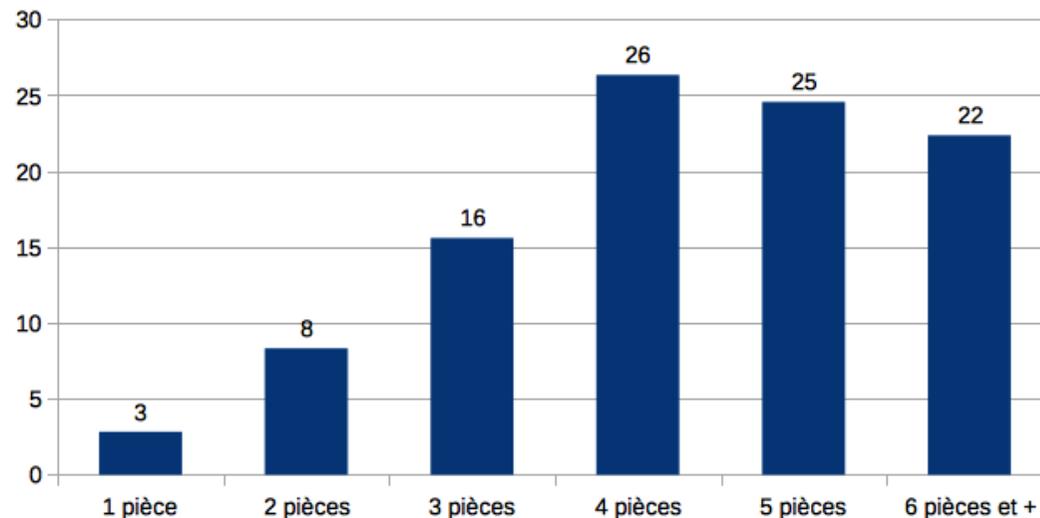
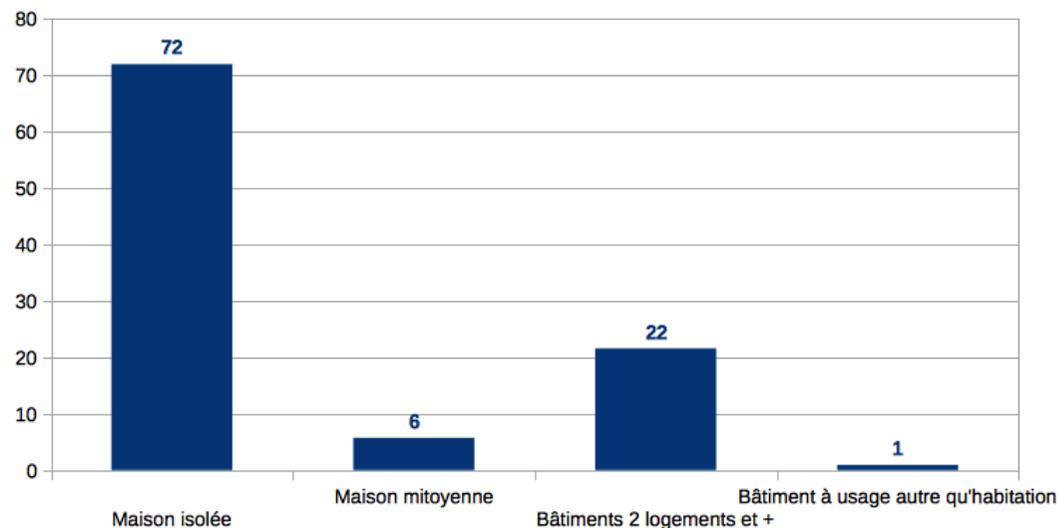


Figure 2

Répartition des résidences principales selon la nature du bâtiment



2.6. Les objectifs du Scot en matière de logements

Objectif 1 : Diversifier la production de logements

Le Scot impose, d'ici 2025, la création de 200 logements dont 80 logements (40%) dans l'enveloppe urbaine existante.

La localisation d'une proportion des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines existantes constitue un ordre de grandeur qui pourra être adapté localement sous conditions :

- si plus de potentiel d'accueil mobilisable dans l'enveloppe urbaine existante ou si situations de blocage justifiées (absence de maîtrise foncière...).
- cette adaptation devra être justifiée dans le document d'urbanisme local et permettra d'inscrire une proportion plus importante de logements en extension de l'urbanisation, mais dans le respect du cadrage foncier du Scot.

La part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les opérations d'aménagement.

Cette orientation va dans le sens d'une plus grande densification du tissu urbain afin d'économiser le foncier et de préserver des espaces naturels et agricoles.

Ainsi, des formes intermédiaires d'habitat telles que des logements en collectif, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier. À ce titre, le Plu devra proposer 40 % en logements intermédiaires.

Objectif 2 : Développer l'offre de logements locatifs sociaux

La programmation en logements locatifs sociaux sur 10 ans :

	Situation actuelle			Scénario à + 10 ans			
	Nombre de résidences principales	Nbre de logements sociaux	% de logements sociaux dans le parc	Volume de construction sur 10 ans	% de logements sociaux	Logements sociaux à construire	% de logements sociaux dans parc à + 10 ans
Pôles structurants							
Epernon	2511	662	26,4	250	20	50	25,8
Gallardon	1374	188	13,7	250	25	63	15,4
Maintenon	1906	214	11,2	250	25	63	12,8
Pôles complémentaires							
Mesnil	874	16	1,6	200	20	40	4,8
Pierres	1186	163	13,7	200	20	40	14,6
Pôle de proximité							
Saint-Piat	491	20	4,1	60	10	6	4,7



Source : CERTU, fiche « L'essentiel, la densité urbaine, mai 2010 »

Le Scot impose à la commune la réalisation de 20% de l'ensemble des logements programmés soit 40 logements

Objectif 3 : Programmer une offre foncière adaptée aux besoins de l'offre de logements

Cette estimation intègre également un coefficient moyen d'aménagement (VRD, espaces communs) de l'ordre de 15 % (ce qui à notre avis est peu, les opérations présentant très généralement 25% à 30% d'espaces communs).

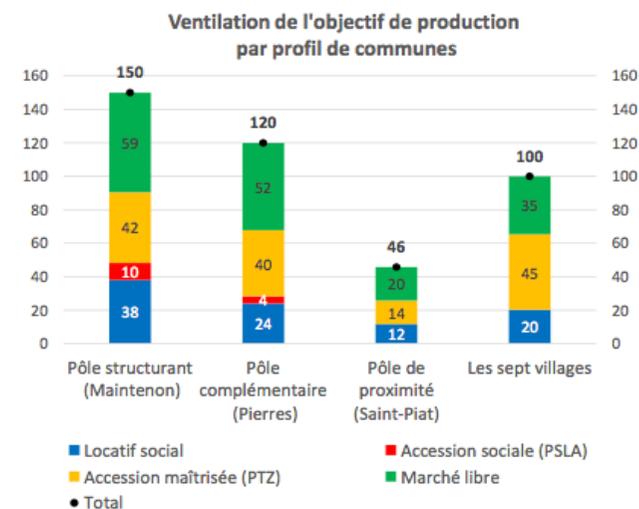
Ces valeurs de cadrage (cf tableau ci-contre) devront être respectées en termes de consommation effective de nouveaux espaces correspondant aux extensions de l'urbanisation autorisées par le SCoT sur dix ans.

La situation de référence pour l'évaluation des extensions urbaines au cours des dix prochaines années est la date d'arrêt du projet de SCoT.

Scénario sur 10 ans	Besoins en foncier pour les logements en ha	Total besoin en foncier arrondi
Epernon	4,1	4,5
Gallardon	4,1	4,5
Maintenon	4,1	4,5
Total pôles structurants	12,3	13,5
Hanches	6,0	6,0
Pierres	6,0	6,0
Total pôles complémentaires	12,0	12,0
Saint-Piat	2,4	2,5
Total pôle de proximité	2,4	2,5

2.7. Les objectifs du Programme local de l'habitat 2015-2020

	Objectifs globaux		Objectifs en locatifs aidés		
	Sur six ans	Soit par an	Sur six ans	Part actuelle de locatif social	Part à horizon 2020
Maintenon	150	25	38	11,5%	12,5%
Pierres	120	20	24	12,6%	13,3%
Saint-Piat	46	8	12	4%	5,8%
Bouglainval	12	2	1 à 2	0%	0,6%
Chartainvilliers	10	2	4	0%	1,4%
Houx	12	2	2	0%	0,7%
Mévoisins	18	3	4	0%	1,5%
Soulares	18	3	1 à 2	2,7%	3,5%
Villiers-le-Morhier	18	3	4	0%	0,7%
Yermenonville	12	2	1 à 2	0%	0,8%
Les villages	100	17	20	0,2%	1,2%
CC TVM	416	69	94	7,09%	8%



	Pôle structurant (Maintenon)	Pôle complémentaire (Pierres)	Pôle de proximité (Saint-Piat)	Les sept villages
Locatif social	25%	20%	25%	20%
Accession sociale (PSLA)	7%	3,5%	0%	0%
Accession intermédiaire (PTZ)	30%	35%	33%	45%
Marché libre	38%	41,5%	42%	35%
Total	100%	100%	100%	100%

2.8. Adaptation du parc de logements à la demande

Selon une simulation en janvier 2018

Prix moyen de l'immobilier à Pierres : 1 783 €/m².

Un jeune couple, chacun d'entre eux bénéficiant du salaire minimum d'insertion (environ 1 200€ nets), peut-il acheter un pavillon (environ 240 000€) à Pierres ?

Non, puisque ce couple, sans apport personnel, pourra emprunter au maximum 200 000 € sur 30 ans.

CAPACITÉ DE REMBOURSEMENT MENSUEL	
792 €	
89 871 € sur 10 ans	Voir le tableau d'amortissement
105 482 € sur 12 ans	Voir le tableau d'amortissement
128 519 € sur 15 ans	Voir le tableau d'amortissement
162 267 € sur 20 ans	Voir le tableau d'amortissement
190 556 € sur 25 ans	Voir le tableau d'amortissement
198 871 € sur 30 ans	Voir le tableau d'amortissement

Pierres devra adapter son offre de logements pour pouvoir répondre aux besoins des jeunes ménages.

2.9. Un emploi pour deux actifs à l'échelle communale

En matière d'emplois, la commune de Pierres offre un emploi pour deux actifs résidant ce qui pour une telle commune est très satisfaisant.

Depuis 1975, l'évolution comparée entre l'emploi et la population (**Figure 1**) met en évidence des dynamiques relativement conjointes. La population a connu une évolution en deux temps : une première croissance de 1975 à 1999 puis un second souffle depuis 2008. Côté emploi, on a également connu une évolution positive jusqu'en 1999, ce qui avait permis sur cette période d'atteindre un certain équilibre. Depuis, malgré la croissance de la population, on note un net ralentissement.

Sur les toutes dernières années (**Figures 2 et 3**), on voit que l'équilibre du « un emploi pour deux actifs » se maintient. On note même une légère amélioration de cet indicateur de concentration d'emploi depuis 2012, ce qui s'explique cependant par une baisse du nombre d'actifs occupés.

Figure 1

Évolution de l'emploi et de la population depuis 1975

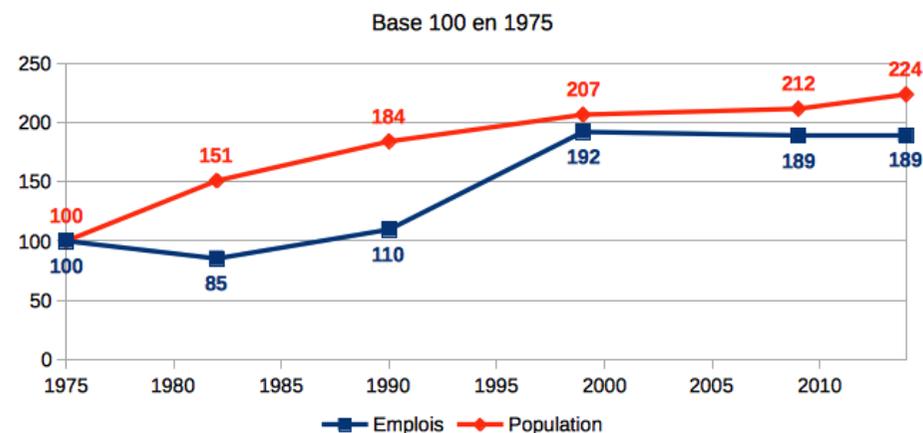


Figure 2

Évolution comparée de l'emploi et des actifs occupés

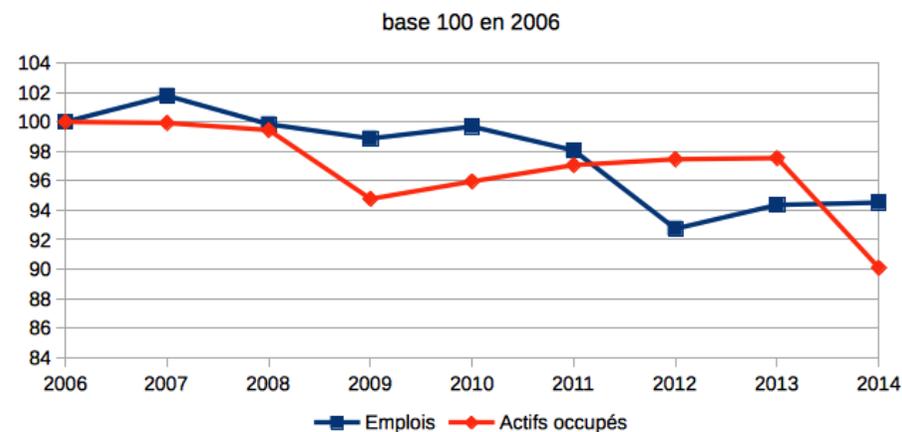
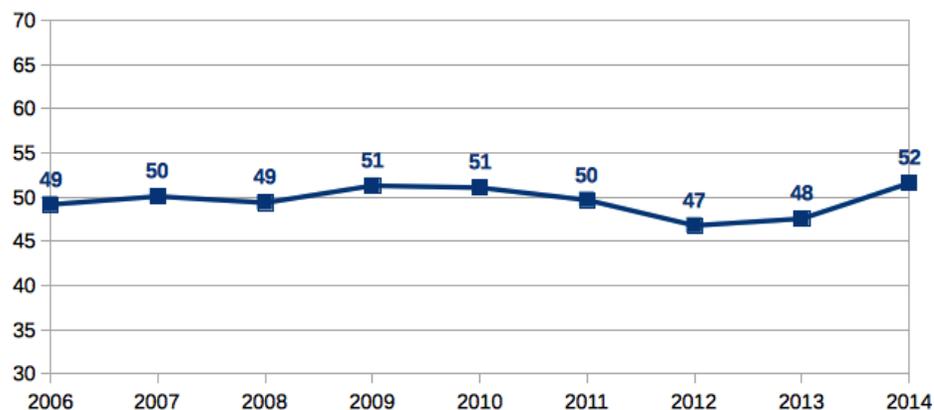


Figure 3

Évolution de l'indice de concentration d'emploi

rapport entre le nombre d'emploi et le nombre d'actifs occupés



Focus : L'indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant à Pierres.

Source : INSEE

2.10. L'activité économique centrée sur le secteur des services

Toujours en matière d'emplois (Figure 1), on voit que la grande majorité appartient à la sphère présentielle (économie des services) : 41% pour les commerces, services et transport et 12% pour le secteur de la construction. L'économie productive offre 27% des emplois dans le secteur industriel et pour l'agriculture. Notons aussi les 21% d'emplois issus de la sphère administrative.

En ce qui concerne les entreprises présentes sur le territoire communale (Figure 2), ou établissements pour l'INSEE, on s'aperçoit que la sphère présentielle est beaucoup plus représentée avec un peu plus de 7 entreprises sur 10. Le poids des services aux entreprises est aussi non négligeable avec près de 30% des entreprises.

En somme, l'activité économique présente à Pierres est largement orientée vers l'économie des services (à la population et aux entreprises). Le commerce est un élément important pour l'attractivité de la commune. Il conviendrait *a minima* de se donner les moyens de le préserver au travers du Plu.

Focus : Les sphères de l'économie selon l'INSEE

La partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. Elle permet aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires.

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Source : INSEE

Figure 1

Répartition des emplois selon le secteur d'activités

en 2014 (en %)

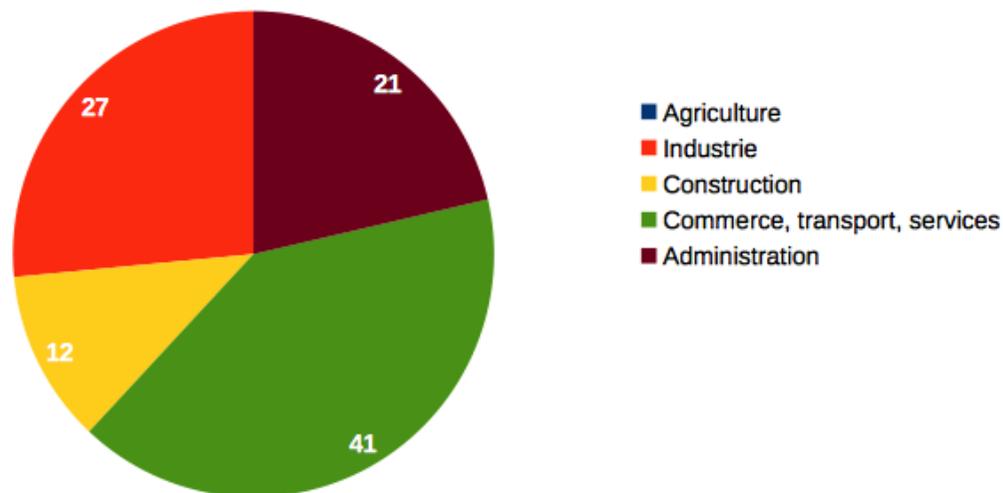
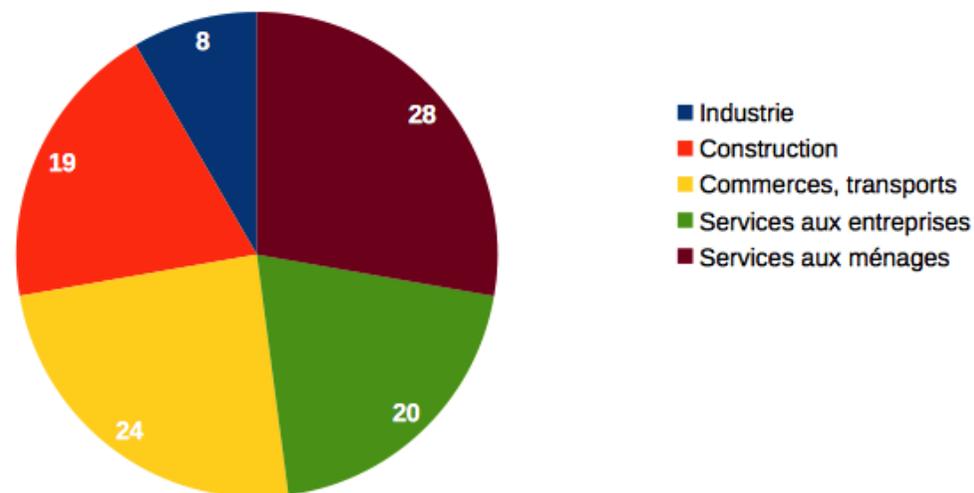


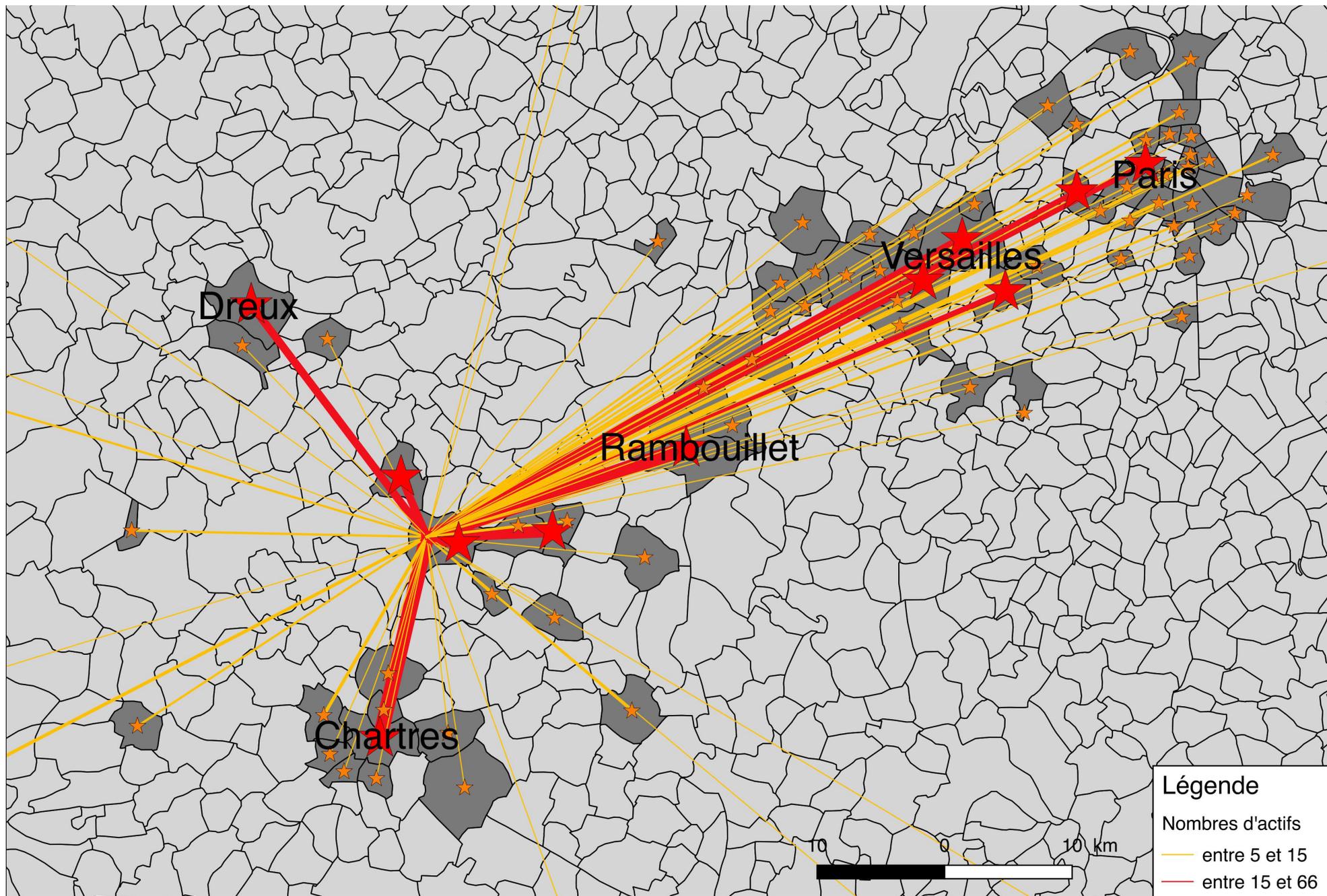
Figure 2

Répartition des entreprises selon le secteur d'activités

EN 2016 (en %)



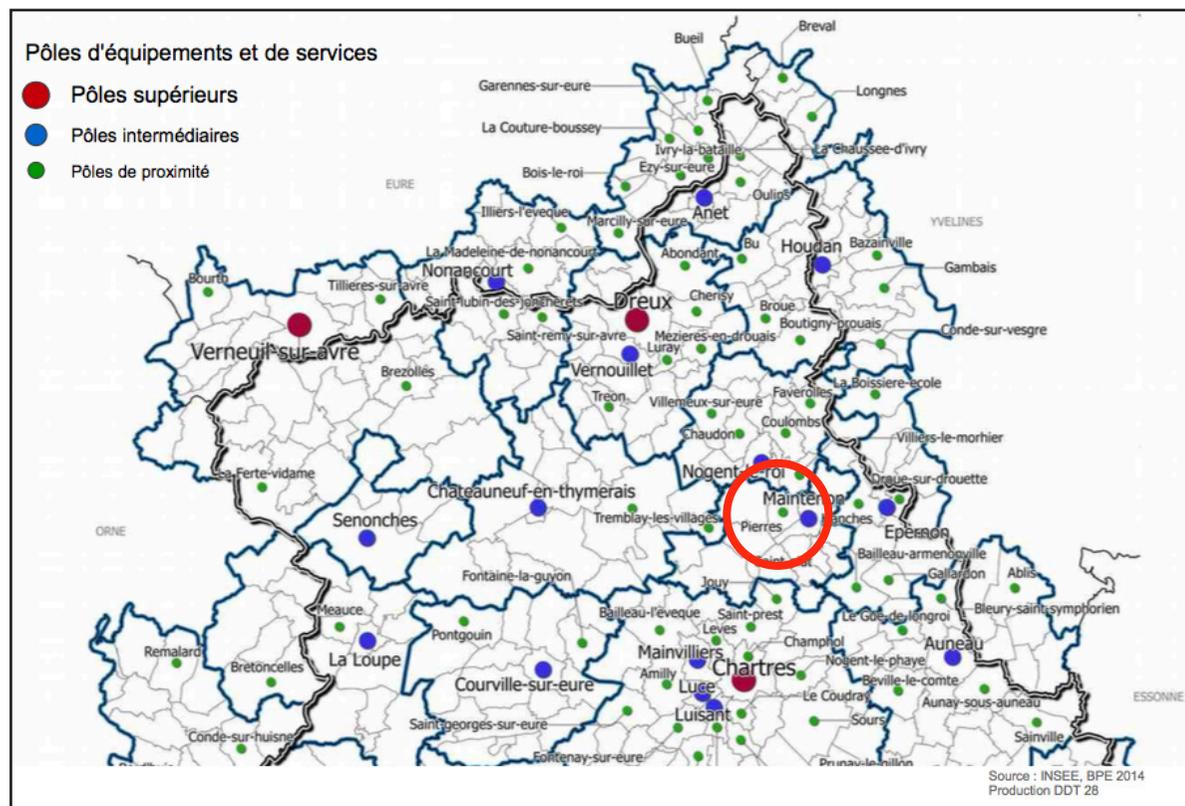
2.11. Une forte attraction de l'Île-de-France et des pôles vis à vis des déplacements



2.12. Pierres : un pôle de proximité pour les équipements et les services

Du point de vue de l'offre d'équipements et de services, y compris le commerce, l'étude réalisée par la DDT d'Eure-et-Loir sur l'accessibilité s'appuie sur les bassins de vie proposés par l'INSEE. Elle permet de définir l'armature du territoire eurélien en matière d'équipements et de services. Trois niveaux sont proposés : les pôles supérieurs, les pôles intermédiaires, et les pôles de proximité.

La commune de Pierres est repérée comme un pôle de proximité, en lien avec le pôle voisin de niveau intermédiaire qu'est Maintenon. Globalement, la commune de Pierres peut se positionner sur les équipements, commerces et services du panier « vie courante » (détail ci-dessous).



Panier « vie courante »

Banques, caisse d'épargne, écoles de conduite, coiffure, restaurant, police, gendarmerie, poste, supermarché, boulangerie, librairie, station service, épicerie, collège, école maternelle/primaire, médecin généraliste, dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, services d'aides aux personnes âgées, garde d'enfants, salle ou terrain multisports

Panier « seniors »

Magasin d'optique, urgences, médecin généraliste, spécialiste en cardiologie, infirmier, masseur-kinésithérapeute, pharmacie, laboratoires d'analyses médicales, hébergement pour personnes âgées, soins à domicile pour personnes âgées, services d'aide aux personnes âgées, bassin de natation, boulodrome, tennis, salle ou terrain omnisports, cinéma.

Panier « parents »

Agence pôle emploi; collège, lycée général ou professionnel, école maternelle et primaire, urgences, maternité, spécialiste en gynécologie médicale, spécialiste en pédiatrie, sage-femme, orthophoniste, orthoptiste, garde d'enfants, soins à domicile pour enfants handicapés, gare, bassin de natation, tennis, athlétisme, salle ou terrain omnisports, terrain de jeux, cinéma

Panier « jeunes »

Agence pôle emploi, écoles de conduite, agence de travail temporaire, centre de formation d'apprentis, maternité, spécialiste en gynécologie médicale, gare, bassin de natation, tennis, athlétisme, salle ou terrain omnisports, cinéma

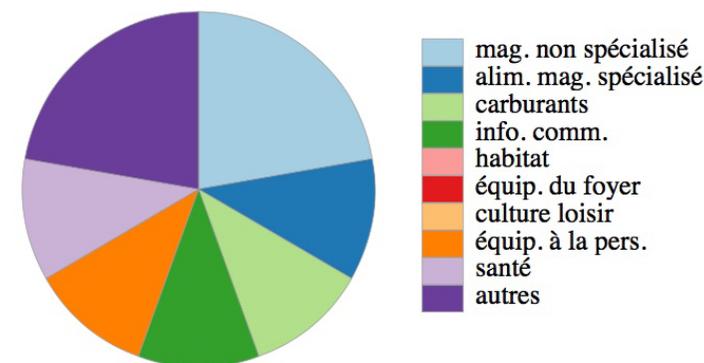
2.13. Une offre commerciale adaptée au rôle de pôle de proximité

On l'a vu, le commerce est un élément important à prendre en compte dans le cadre du Plu. Il s'agit d'un véritable facteur d'attractivité résidentielle.

Du point de vue de la répartition de l'offre commerciale (**Figure 1**), on remarque qu'il existe une certaine diversité (alimentaire, supermarché, carburants, santé), même si l'on note l'absence de commerces liés à l'habitat, à l'équipement du foyer et de la personne (**Figure 2**). Il s'agit en effet d'une offre de proximité (cf. « Panier de la vie courante »).

Figure 1

Nombre d'établissements par activité
Sélection 2013



source : DGE

Figure 2

Tableau récapitulatif 2013

indicateur		% sél.	% France	écart
mag. non spécialisé	2	22,2	11,2	10 824
alim. mag. spécialisé	1	11,1	13,5	- 427
carburants	1	11,1	1,7	53 722
info. comm.	1	11,1	2,9	23 594
habitat	0	0	4,7	-4 690
équip. du foyer	0	0	7,4	-7 414
culture loisir	0	0	4,7	-4 703
équip. à la pers.	1	11,1	26	-8 556
santé	1	11,1	10,3	71
autres	2	22,2	17,6	1 190
Total	9	100	100	0

source : DGE

Panier « vie courante »

Banques, caisse d'épargne, écoles de conduite, coiffure, restaurant, police, gendarmerie, poste, supermarché, boulangerie, librairie, station service, épicerie, collège, école maternelle/primaire, médecin généraliste, dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, services d'aides aux personnes âgées, garde d'enfants, salle ou terrain multisports

2.14. L'offre de stationnement

Nom de rue	Nombre de places	Places PMR	Borne recharge électrique	TOTAL
Zone pavillonnaire	57	2		59
Rue du Bois-Normand	16	1		17
Rue des Perreuses	44	2		46
Rue de la Porette + parking crèche	60/20	1/1		61/21
Rue de Néron	6			6
Rue Albert Gautier	9	1		10
Allée de Saint-Piat				
Rue de Villiers	26	2	1	29
Total de places	218	9	1	249

2.15. La limitation de la consommation d'espace

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2003 et 2013 montre que le territoire, par ces évolutions, a connu une augmentation des surfaces urbanisées de l'ordre de 13 ha. Plus précisément, 8 ha ont été urbanisés pour l'habitat et 5 ha pour l'activité.

Pour juger de l'efficacité de cette consommation d'espace, on peut rapporter l'évolution des parcelles urbanisées aux évolutions de la population et de l'emploi (illustration ci-contre). Cet exercice montre qu'entre 2008 et 2013, **l'évolution des surfaces urbanisées pour l'habitat a été moins importante que l'évolution de la population**. Cela illustre les efforts réalisés par la commune pour rendre la consommation d'espace plus efficace et initier une dynamique de densification du tissu urbain. *A contrario*, le développement du foncier économique a engendré un étalement puisqu'il n'a pas été accompagné d'une augmentation du nombre d'emplois, cela dit il permet à moyen terme une augmentation du nombre d'emplois. Pour rappel, le Plu doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain au travers de son PADD (art L.151-5 du code de l'urbanisme).

Évolutions entre 2008 et 2013



Évolution de la population : + 4,5%

Évolution des surfaces urbanisées pour l'habitat : + 3,1%

**Évolution urbanisation < Évolution population
= Densification**



Évolution de l'emploi : - 5,5%

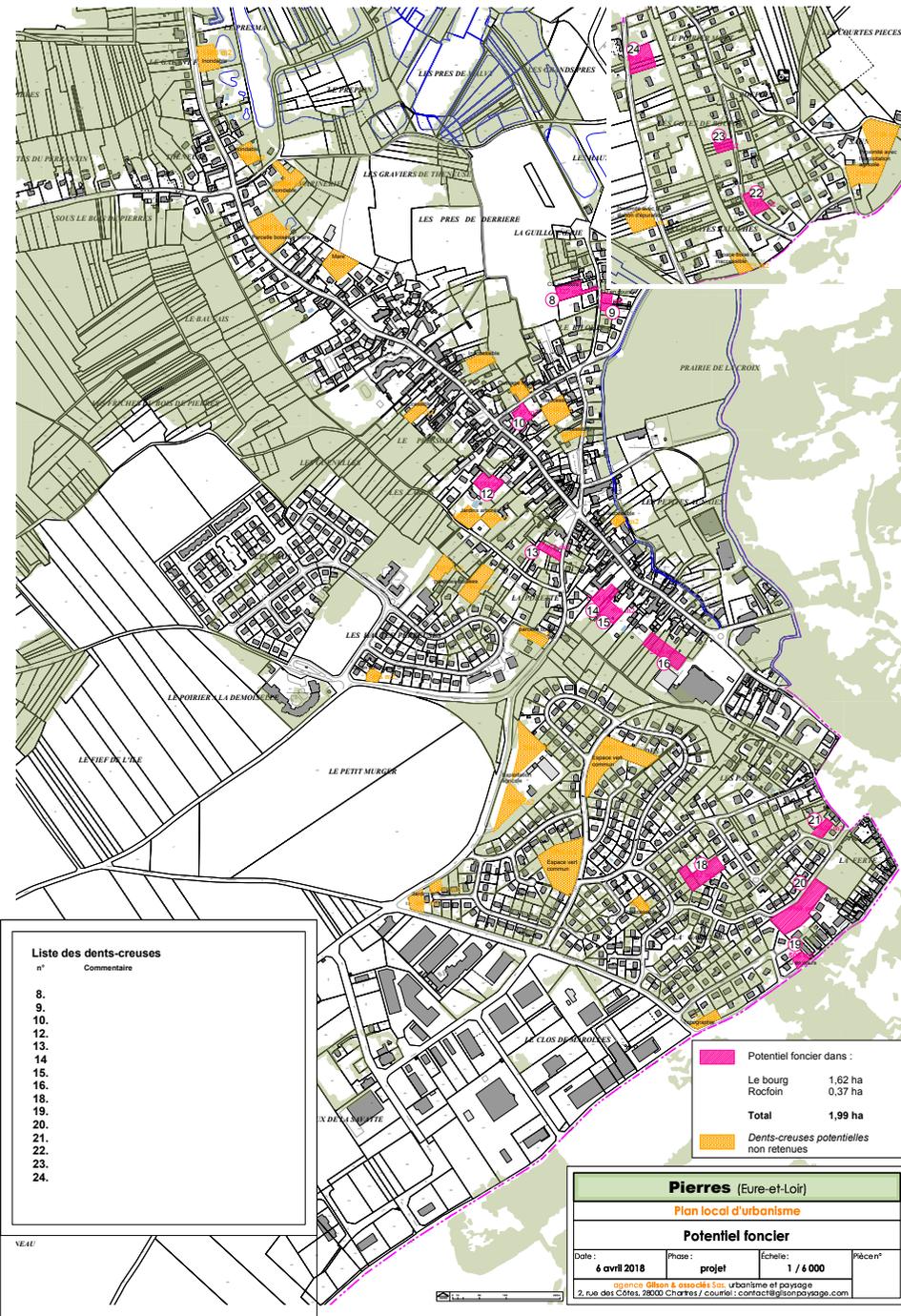
Évolution des surfaces urbanisées pour l'économie : + 2,4%

**Évolution urbanisation > Évolution emploi
= Étalement urbain**

Définition : l'étalement urbain

« L'étalement urbain intervient dans une zone donnée lorsque le taux d'occupation des terres et la consommation de celles-ci à des fins d'urbanisation sont plus rapides que la croissance de la population sur une période de temps déterminée. ».

Source : Agence Européenne de l'Environnement



Potentialités résiduelles du tissu bâti

Des terrains sont actuellement disponibles dans le tissu bâti existant. Ces terrains mutables représentent aujourd'hui 1,99 ha soit une petite quarantaine de logements probables. Le marché étant incertain, un taux de rétention faible, à savoir 30%, a été appliqué sur ces 36 logements. 27 logements en dents creuses sont ainsi retenus à l'horizon du Plu.

Renouvellement urbain (évolution des résidences secondaires)

L'évolution des résidences secondaires présentée à la page 15 du présent rapport de présentation montre que le territoire est arrivé à un certain équilibre. Avec 36 résidences secondaires en 2013 (même nombre qu'en 2008), on ne prévoit pas de transfert vers des résidences principales à l'horizon du Plu.

Les logements vacants

En 2013, Pierres comptait 90 logements vacants (source : Fichiers fonciers). Au total de ces logements vacants un taux de rétention de 60% est appliqué soit 36 logements vacants mobilisables à l'horizon du Plu.

A retenir

A l'horizon du Plu

- **27 logements** en dents-creuses
- **36 logements** vacants mobilisables
- **Pas d'évolution des résidences secondaires**

3. TROISIÈME PARTIE

Diagnostic environnemental et paysager

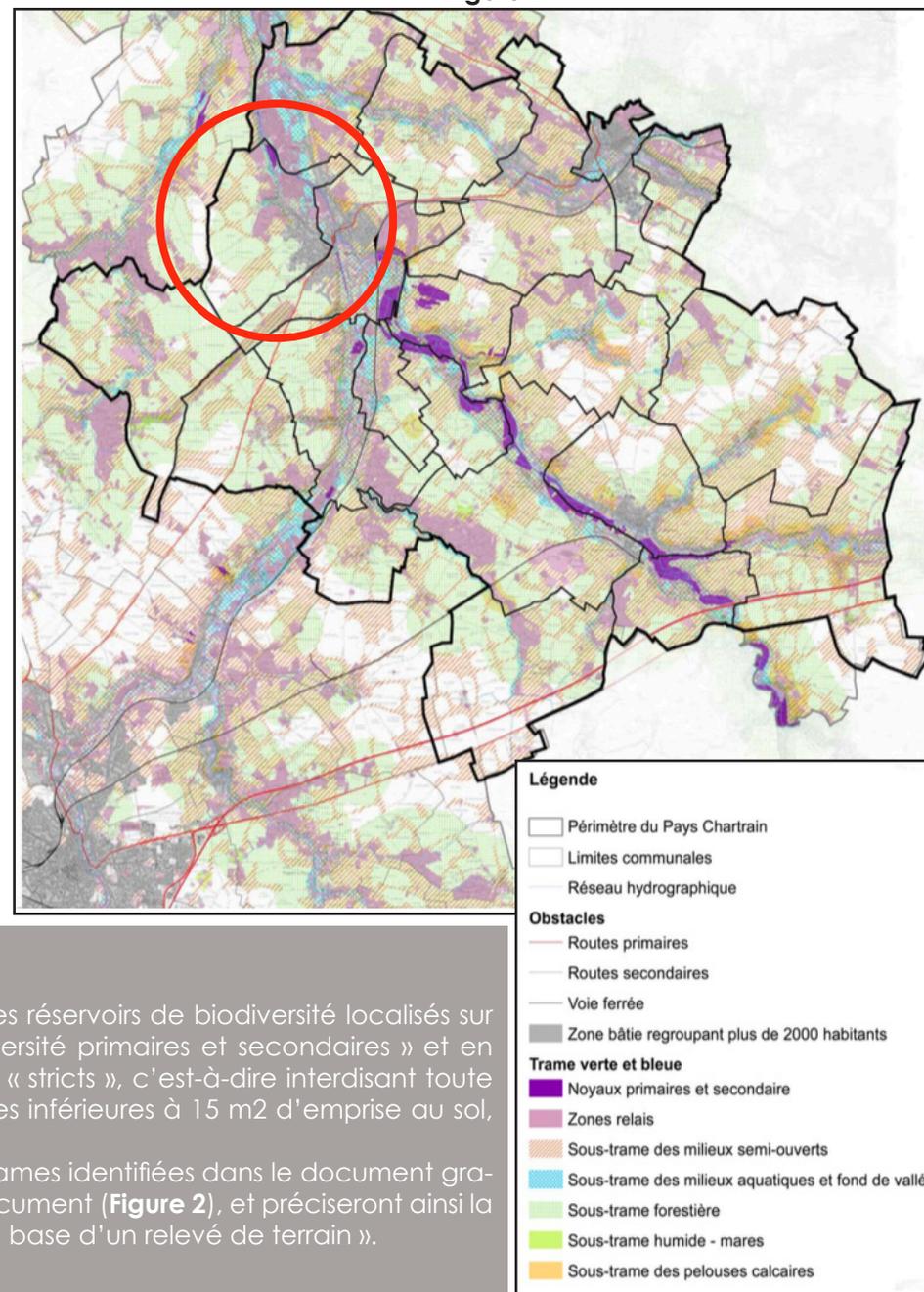
3.1. La mise en valeur des sites naturels remarquables par la Trame Verte et Bleue

La commune de Pierres accueille une partie du site natura 2000 dit « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » (FR2400552).

La vallée de l'Eure et ses affluents constituent un ensemble écologique et paysager remarquable faisant une transition entre la Beauce et la basse vallée de la Seine. L'essentiel du bassin se localise sur des argiles à silex mais comporte de nombreuses enclaves de formations tertiaires : calcaires de Beauce, grès et sables stampiens. L'intérêt principal du site repose sur des pelouses calcicoles originales riches en orchidées, liées aux affleurements calcaires à flanc de coteau. Elles sont souvent associées à des chênaies-charmaies neutrophiles à neutrocalcicoles à flore diversifiée. Quelques boisements alluviaux de fond de vallon en mosaïque avec des mégaphorbiaies sont disséminés le long du site. Certaines de ces zones humides présentent un fort intérêt, même si cet ensemble d'habitats occupe un second plan dans l'ensemble.

L'intérêt du site réside principalement dans des pelouses calcicoles abritant des espèces protégées au niveau régional et en limite d'aire de répartition, avec de nombreuses orchidées, dont l'Epipactis brun-rouge, mais aussi la Gentianelle d'Allemagne, la Koelérie du Valais, le Fumana vulgaire et des papillons particuliers.

Figure 1



Ce que dit le SCOT en la matière ...

Pour les réservoirs de biodiversité : « Les documents d'urbanisme identifieront les réservoirs de biodiversité localisés sur le document graphique (carte ci-dessus) sous le nom de « noyaux de biodiversité primaires et secondaires » et en définiront les modes de préservation adaptés (...) à savoir, les zonages N ou A « stricts », c'est-à-dire interdisant toute constructibilité à l'exception d'équipements publics ou de constructions légères inférieures à 15 m² d'emprise au sol, permettront de protéger ces réservoirs ».

Pour les corridors : « Les PLU veilleront à préserver les continuités entre les sous-trames identifiées dans le document graphique (**Figure 1**) afin de respecter les principes de corridors indiqués dans le document (**Figure 2**), et préciseront ainsi la trame verte et bleue du territoire, en lien avec les milieux naturels existants sur la base d'un relevé de terrain ».

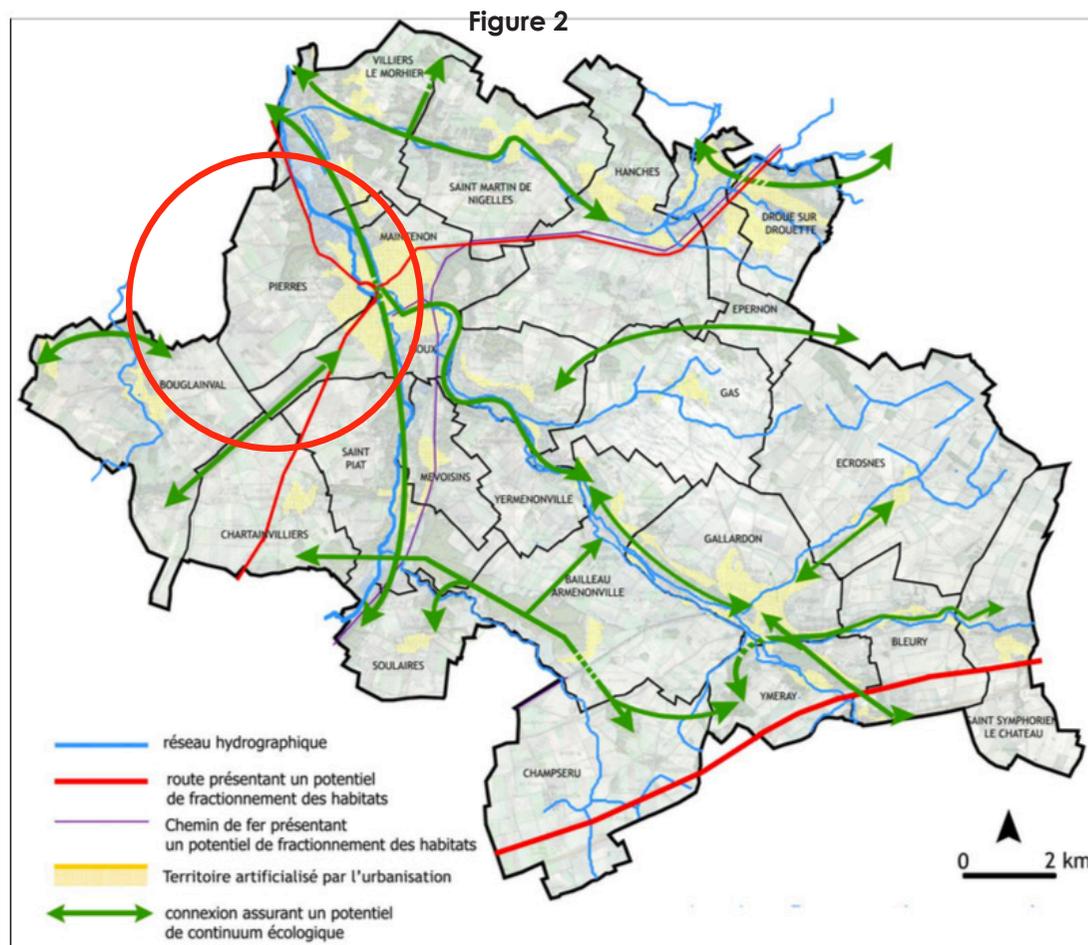
La commune de Pierres accueille une partie du site natura 2000 dit « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » (FR2400552).

La vallée de l'Eure et ses affluents constituent un ensemble écologique et paysager remarquable faisant une transition entre la Beauce et la basse vallée de la Seine. L'essentiel du bassin se localise sur des argiles à silex mais comporte de nombreuses enclaves de formations tertiaires : calcaires de Beauce, grès et sables stampiens. L'intérêt principal du site repose sur des pelouses calcicoles originales riches en orchidées, liées aux affleurements calcaires à flanc de coteau. Elles sont souvent associées à des chênaies-charmaies neutrophiles à neutrocalcicoles à flore diversifiée. Quelques boisements alluviaux de fond de vallon en mosaïque avec des mégaphorbiaies sont disséminés le long du site. Certaines de ces zones humides présentent un fort intérêt, même si cet ensemble d'habitats occupe un second plan dans l'ensemble.

L'intérêt du site réside principalement dans des pelouses calcicoles abritant des espèces protégées au niveau régional et en limite d'aire de répartition, avec de nombreuses orchidées, dont l'Epipactis brun-rouge, mais aussi la Gentiane d'Allemagne, la Koélérie du Valais, le Fumana vulgaire et des papillons particuliers (Zygènes et Lycènes).

En somme, la commune de Pierres accueille un réservoir de biodiversité repéré par un site natura 2000 au nord de la commune (**Figure 1**). Il conviendra de le préserver de manière « strict » dans le cadre du Plu (zonage N ou A selon le Scot).

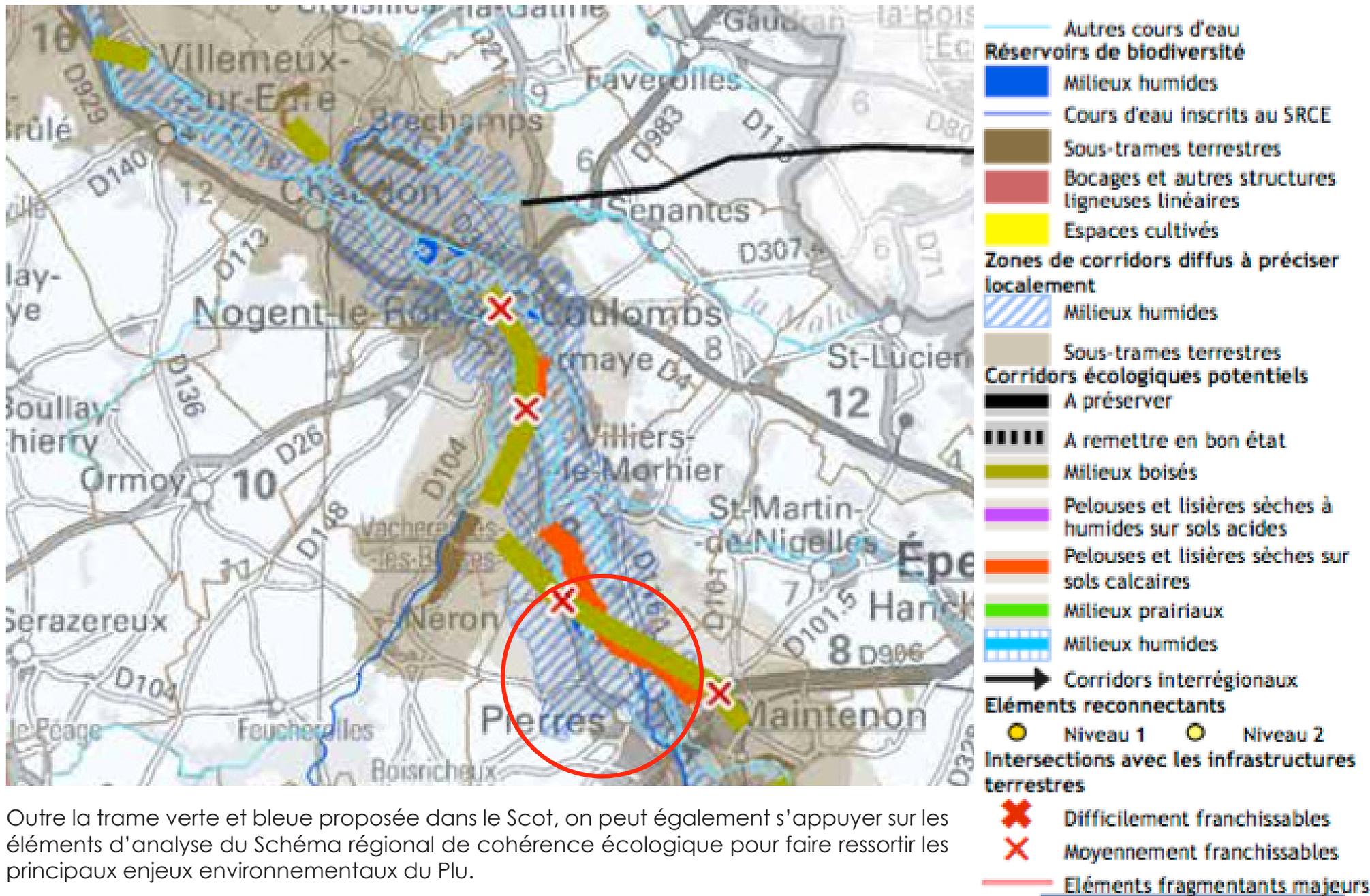
La cartographie fonctionnelle de la trame verte et bleue (**Figure 2**) montre que la vallée de l'Eure est un corridors de premier ordre qu'il convient également de préserver et de mettre en valeur pour « assurer le potentiel du continuum écologique »



Focus ... La trame verte et bleue

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.



Outre la trame verte et bleue proposée dans le Scot, on peut également s'appuyer sur les éléments d'analyse du Schéma régional de cohérence écologique pour faire ressortir les principaux enjeux environnementaux du Plu.

La carte de synthèse ci-dessus met en exergue l'importance des zones humides et des corridors de types milieux boisés et pelouses et lisières sèches sur sols calcaires.

Extrait du Schéma régional de cohérence écologique de la région Centre Val-de-Loire



Zone à dominante
humide selon le SDAGE
Seine-Normandie

Source : SIG Réseau zone
humide

Les zones humides sont importantes sur le territoire. La carte ci-dessus présente les zones à dominante humide selon le SDAGE Seine Normandie. On distingue assez aisément la confluence des vallées de l'Eure et de la Voise de même que l'aqueduc de Maintenon.

3.2. L'activité agricole

L'activité agricole de Pierres a connu depuis le début des années 90 d'importantes transformations mais reste dynamique.

Recensements agricoles

	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations	12	9	8
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	/	9	8
Nombre d'actifs hors famille sur les exploitations	/	0	0
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	15	9	8
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	861	855	980
Terres labourables (ha)	853	855	972
dont céréales	/	855	972
Nombre total cheptel	20	0	0

s = donnée confidentielle, en application des règles du secret statistique.

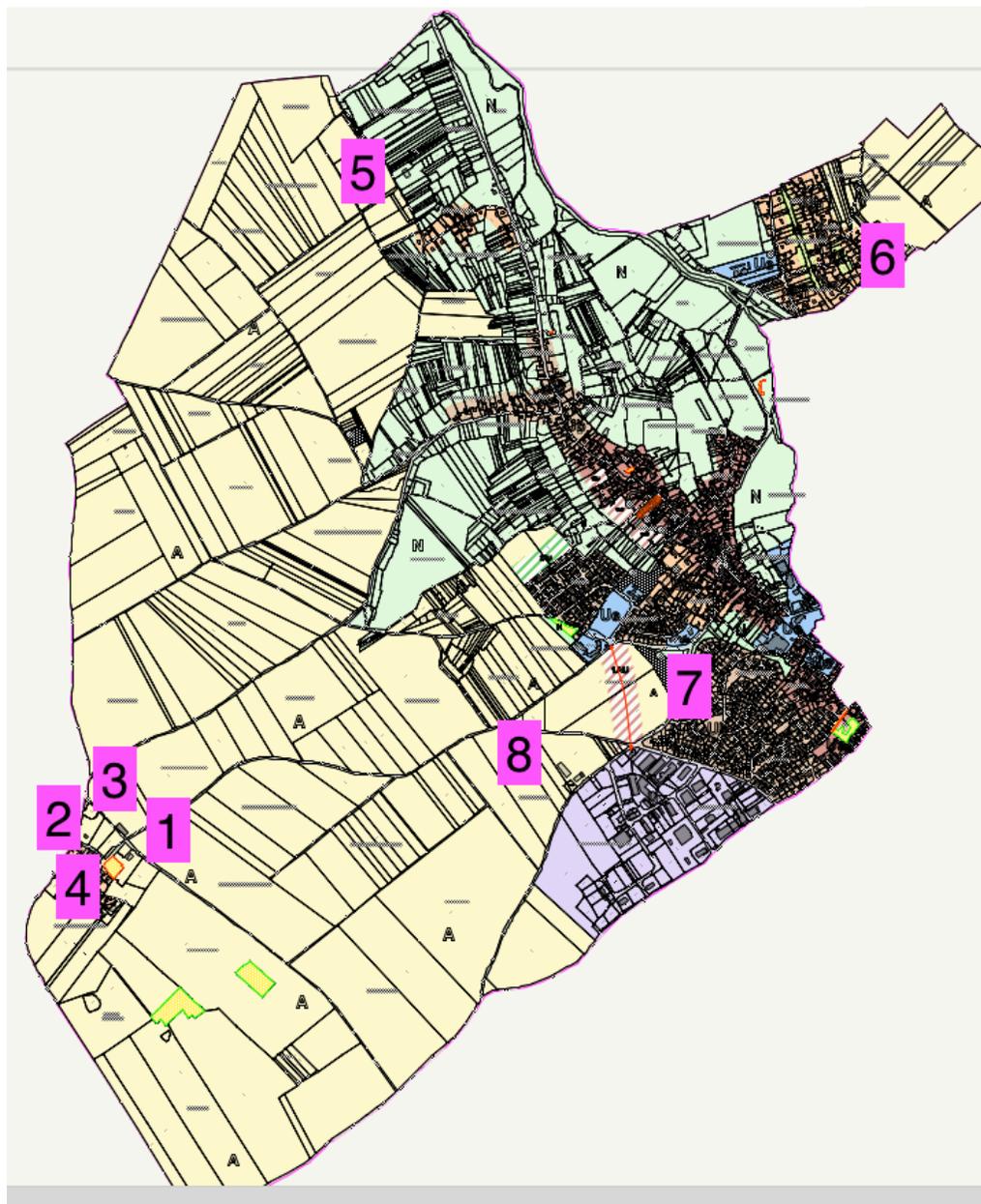
Les données ci-dessus sont extraites du site Agreste du Ministère de l'Agriculture.

La commune comptait en 2010 huit exploitations agricoles dont les sièges sont situés sur le territoire communal contre douze en 1988. Si le nombre d'exploitations a chuté d'environ 33% entre 1988 et 2010 la superficie agricole utilisée (SAU) a augmenté de 14% sur la même période.

Deux phénomènes peuvent expliquer ce résultat :

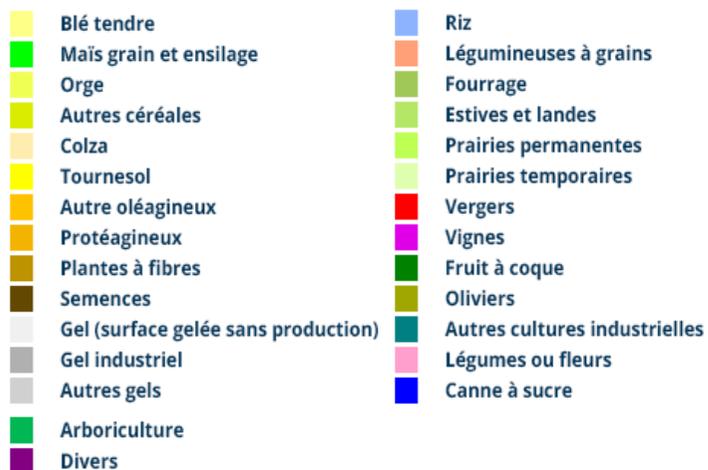
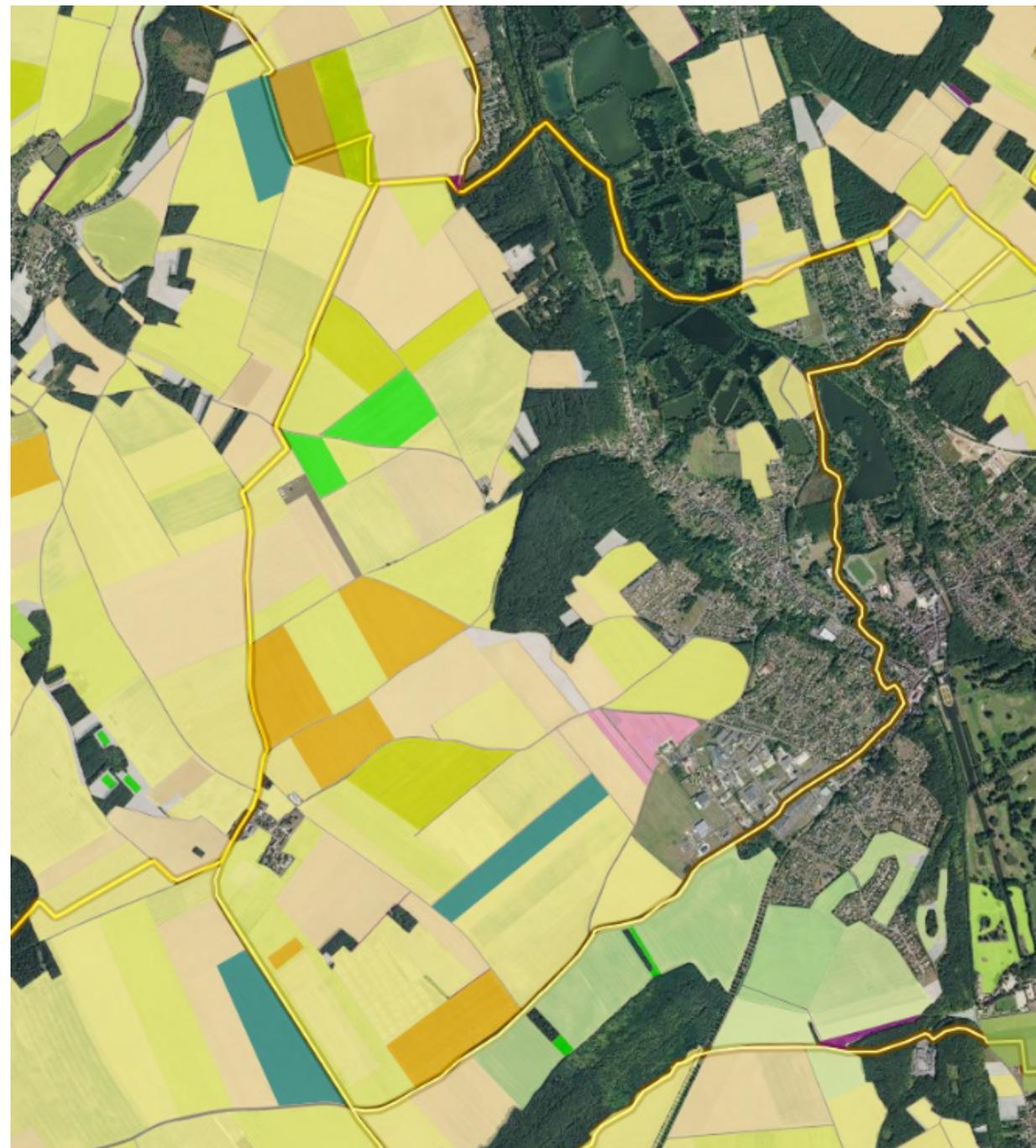
- L'évolution des méthodes agricoles face à une demande croissante et à l'arrivée des nouvelles technologies dans l'agriculture amenant certains exploitants à mutualiser leurs activités.
- La disparition de l'activité d'élevage. Dans les années 90, cette activité était encore présente puisque le cheptel représentait encore 20 unité de gros bétail.

Situation des sites d'exploitation agricole



Si l'agriculture est toujours centrale pour l'économie locale, le paysage agricole a quant à lui connu d'importantes transformations. Les exploitations sont plus grandes, ont délaissé l'élevage et se sont tournées depuis les années 2000 dans la culture de céréales et oléo-protéagineux. Notons également la présence d'un maraîcher bio (site d'exploitation n°8) souhaitant se diversifier vers l'agrotourisme.

Un diagnostic agricole a été réalisé dans le cadre de l'étude du Plu. Un questionnaire a été distribué aux agriculteurs ; une réunion de concertation spécifique -en compagnie de la représentante de la chambre d'agriculture- pour connaître besoins et projets des exploitants. Sur les 8 sites d'exploitation recensés, 6 questionnaires ont été retournés. Ils mettent en évidence la pérennité de ces sites d'exploitation à l'horizon du Plu.



3.3. Paysage rural et urbain

Guide des paysages d'Eure-et-Loir

En 2004, la collaboration entre le Caue d'Eure-et-Loir et un bureau d'études spécialisé en paysage a permis la publication du *Guide des paysages d'Eure-et-Loir*. Il s'agit bien ici d'un guide de référence proposant une trame d'orientations pouvant être prises en compte dans les politiques d'aménagement locales.

Les unités paysagères

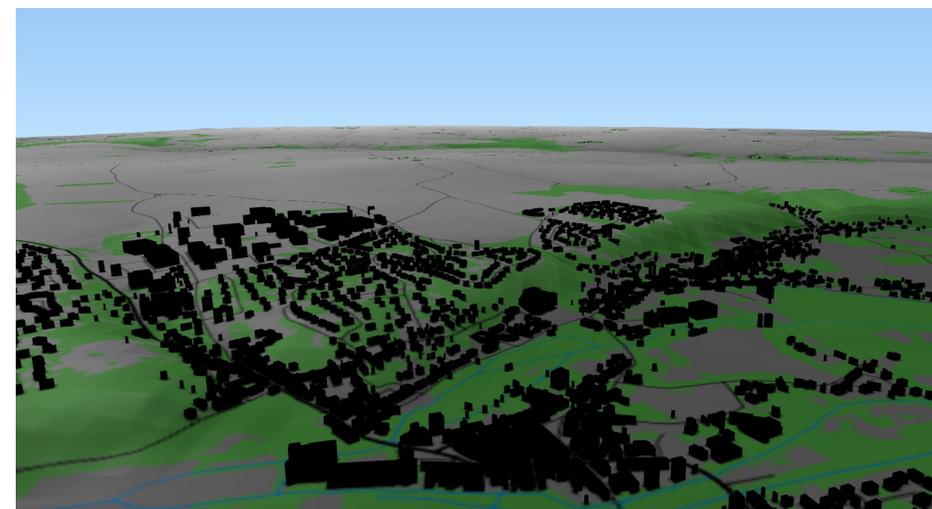
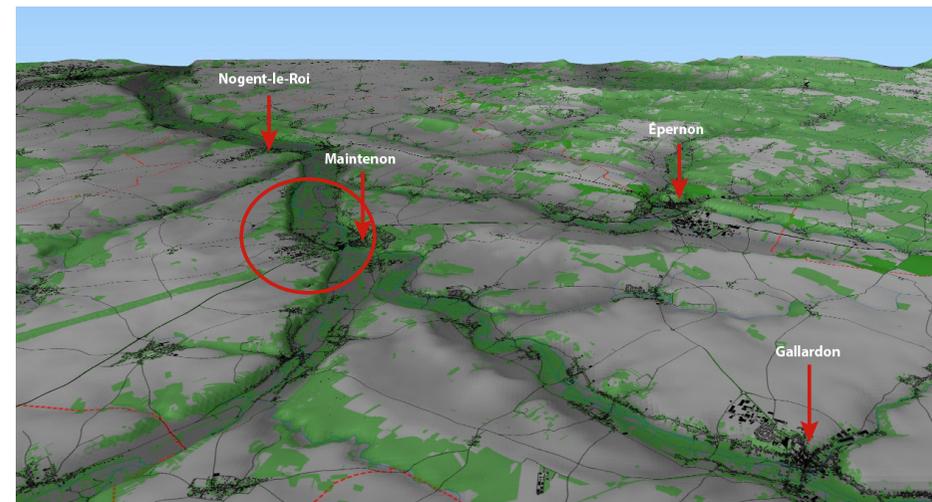
La commune de Pierres se situe principalement sur l'entité paysagère dite de la Vallée de l'Eure. Les espaces cultivés au sud-ouest de la commune s'établissent sur l'entité paysagère de la Beauce.

- **La Vallée de l'Eure**

La vallée de l'Eure à Pierres constitue un écrin verdoyant entouré par les plaines agricoles de Beauce. Ce secteur de transition est un espace sensible en matière de paysage cadencé entre prairies humides, boisements et secteurs de cultures. Notons également la proximité d'un site inscrit sur la commune de Maintenon qui jouxte la limite communale. Le fond de vallée, plat, fut propice à l'installation du village qui se développa dans le prolongement de la vallée parallèlement à l'Eure en pied de coteau.

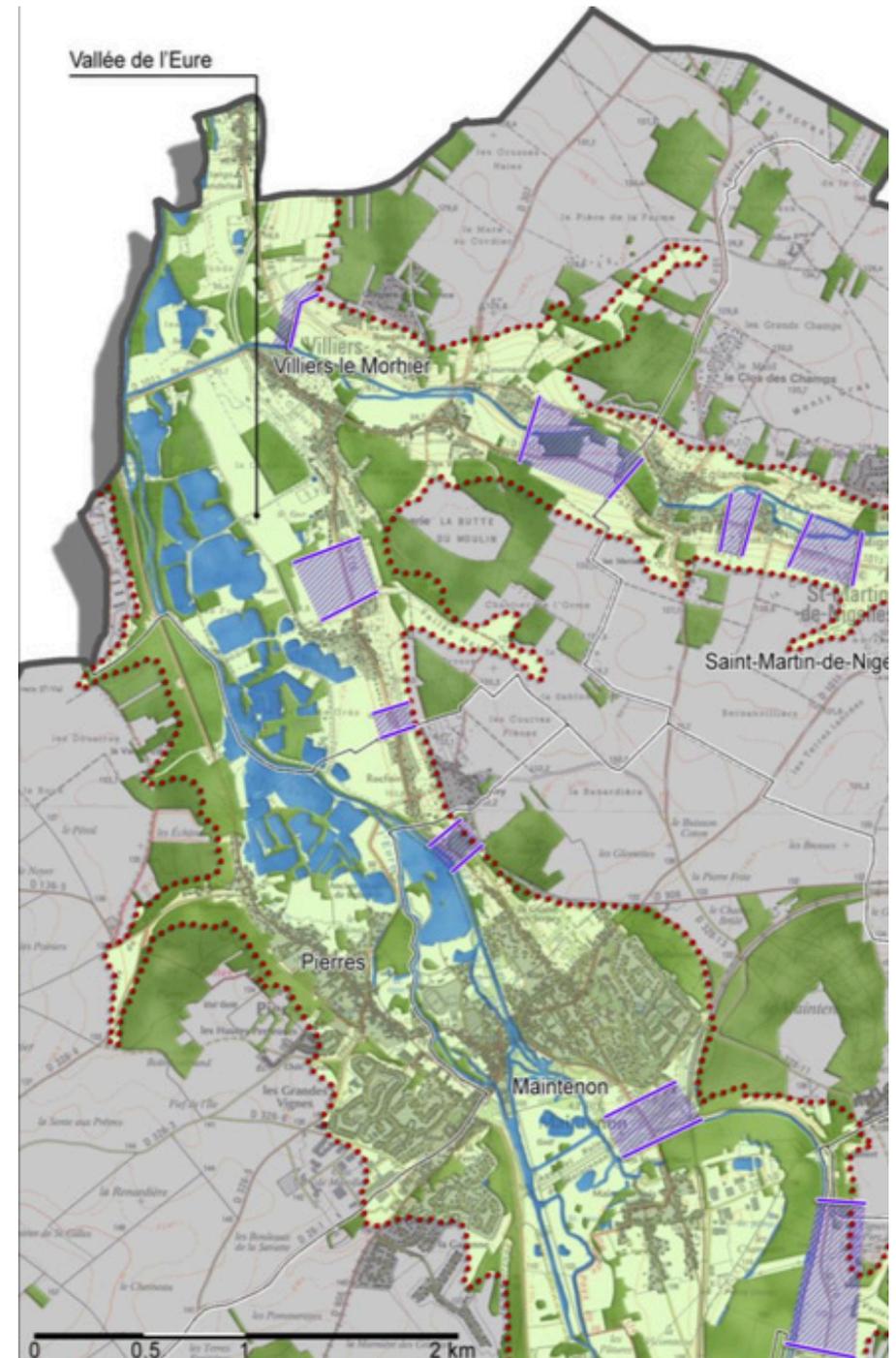
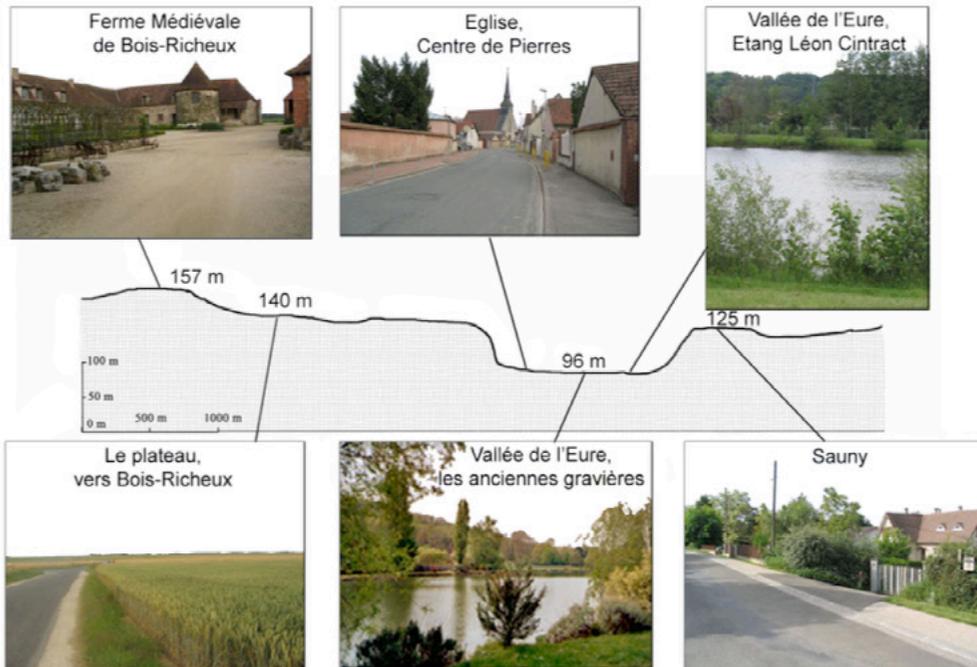
À Pierres, l'Eure est discrète, protégée par les boisements et les constructions. Elle est cependant plus que présente grâce aux vastes étangs localisés sur la frange nord-est du territoire communal. L'Eure marque la limite avec Maintenon, et scinde les parties urbanisées en deux entités distinctes : le bourg de Pierres au sud-ouest et le hameau de Sauny au nord-est.

Les entrées de bourg sont assez distinctes également ; plutôt discrètes en longeant la vallée, et plus massives en arrivant du plateau agricole au sud-ouest.



- **Les plaines de Beauce**

Cette vallée encaissée s'ouvre sur les paysages de Beauce, non pas plats comme une analyse sommaire pourrait le faire croire, mais aux lignes tendues révélant une grande finesse de nivellement. Il faut remonter sur les coteaux et traverser les boisements pour pouvoir entrevoir les marques d'urbanisation édifiées en fond de vallée. Le plateau agricole de Pierres est typique des paysages beaucerons. Accueillant principalement des cultures de céréales, cette vaste plaine s'ouvre sur un paysage horizontal émaillé de quelques bosquets.



Le paysage urbain

• Les formes urbaines

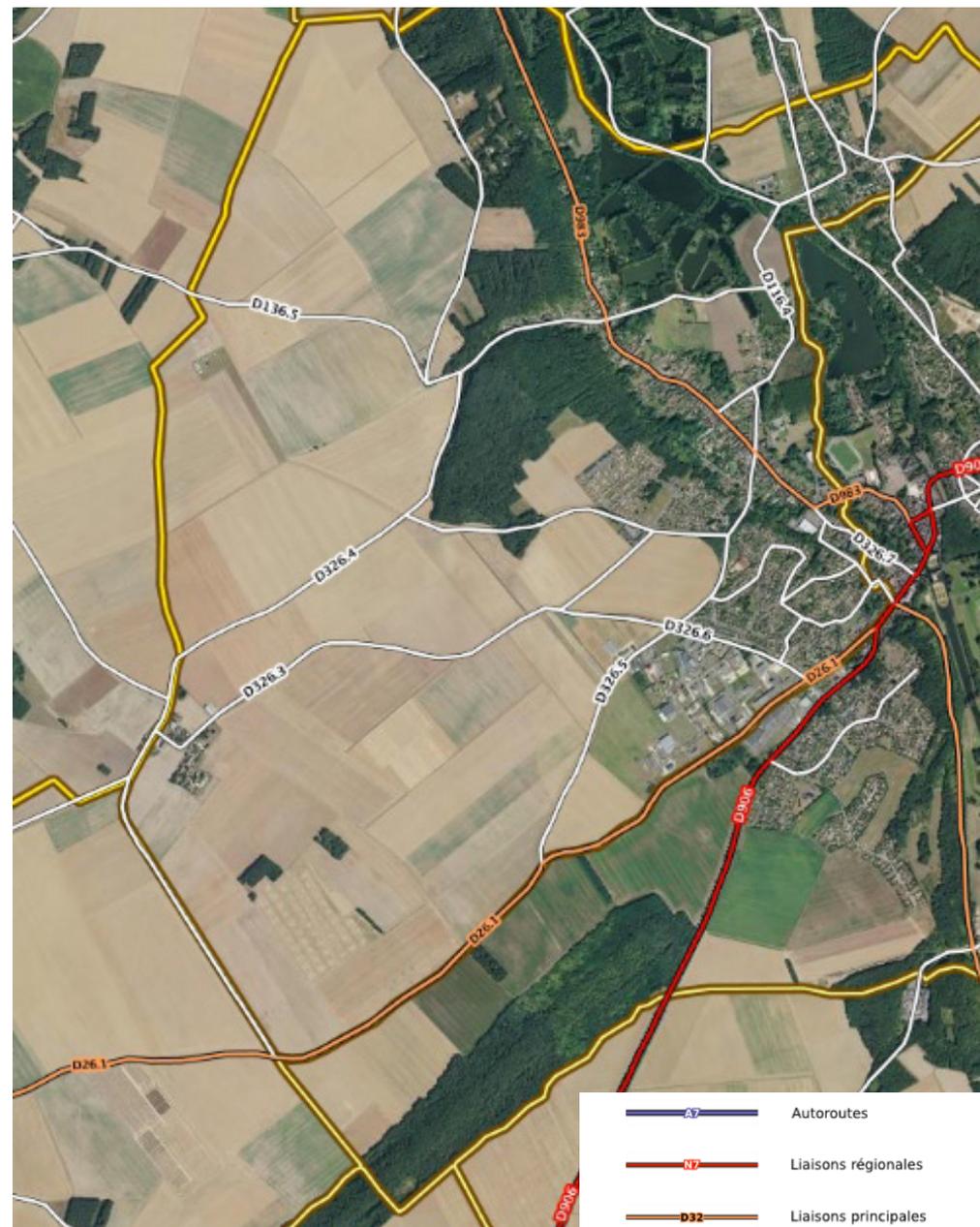
La structure urbaine de Pierres s'est développée en fond de vallée permettant au village d'être abrité du vent et de disposer d'un réseau hydraulique essentiel pour l'énergie et les cultures situées sur les extérieurs. Il s'agit d'un «village rue» en pied de coteau qui s'est développé de manière conjointe avec la commune voisine de Maintenon.

Les contraintes paysagères ainsi que la pression foncière exercée sur le territoire ont formé un tissu urbain totalement étiré et totalement confondu aujourd'hui avec Maintenon. Cette pression a également engendré un débordement de l'urbanisation sur le plateau agricole. Le quartier pavillonnaire des Grandes Vignes en est la parfaite illustration.

Comme de nombreux villages de la vallée de l'Eure, l'église Saints Gervais-et-Protais représente le point central du bourg historique qui s'est développé en s'éloignant peu à peu de ce dernier.



Bourg de Pierres (1820-1866)
Carte de l'état major



Réseau viaire de Pierres

- **Le patrimoine remarquable**

Pierres est un village rue, implanté le long d'un axe (la RD 983), et à proximité de l'eau (Eure). Il était, à l'époque, à vocation essentiellement agricole (village dans la vallée, et exploitation des terres sur le plateau et élevages dans la vallée en été).

Au titre du patrimoine, il y a lieu de recenser deux lavoirs :

- Le lavoir de la chocolaterie après l'école du Potencourt au bord de l'Eure, près de l'étang Léon-Cintract,
- Le lavoir de la fontaine, construit vers 1895, dans le quartier de la Théneuse route de Nogent-le-Roi.

Ce dernier est le plus ancien, mais il a été rénové récemment, alors que le premier, couvert de fibrociment, serait à refaire.

L'église Saint Gervais-Saint-Protas date du XVI^e siècle (1540). Elle devait probablement se situer près du carrefour de Théneuse, à la jonction de la route de Néron et celle de Nogent-le-Roi. L'église a été restaurée récemment. Elle a un portail Renaissance, qui est d'une architecture semblable à celle du portail de la chapelle du château de Maintenon, ainsi que celle de l'église de Saint-Aignan à Chartres (1541). Elle possède également un clocher du XIX^e siècle sur la façade. La cloche -il y a au moins une cloche à Pierres- date de 1782, elle est en bronze et est classée au titre des objets depuis le 2 juin 1943.

A Boisricheux, une ancienne seigneurie est mentionnée en 1626. Dans ce hameau, se situe une des plus anciennes fermes médiévales. Elle a été établie à l'époque celte, au cœur de ce qui était alors la forêt des Carnutes. Pendant tout le Moyen-Âge, elle appartenait aux seigneurs de Gallardon et de Monfort-l'Amaury, qui y ont fait édifier, au retour de la première croisade, une chapelle consacrée à Saint-Gilles. La charpente de la grange provient en partie des échafaudages de la cathédrale de Chartres (début du XIII^e siècle). Le colombier, décrit en 1364, est l'un des tout premiers de France. A l'heure actuelle, le jardin médiéval conçu par les propriétaires est l'unique modèle d'un jardin de manoir, recréé tel qu'il est décrit dans des archives du XIII^e siècle.



Église Saint Gervais-Saint-Protas



Jardin médiéval de la ferme de Boisricheux

3.4. Risques et nuisances

Les risques

Risques naturels

- Inondation

Le risque d'inondation est important sur le territoire communal qui est traversé par la Vallée de l'Eure. Pierres est concernée par le PPRi de l'Eure approuvé en septembre 2015.

Il détermine les mesures de prévention voire de prescription à mettre en œuvre pour le risque d'inondation. Le PPRi vaut servitude d'utilité publique. À ce titre, il est annexé au document communal d'urbanisme, conformément à l'article R 126-1 du Code de l'urbanisme.

Les cartes ci-dessous présentent l'aléa et les zonages réglementaires.

- Mouvements de terrains dus au retrait gonflement des argiles

Le territoire communal est concernée par un risque faible à moyen de mouvement de terrain. Il faut noter que la partie nord du bourg est exposé à un aléa moyen (cf. carte page suivante)

- **Risque sismique** Le Brgm n'a pas recensé d'épicentre en Eure-et-Loir.

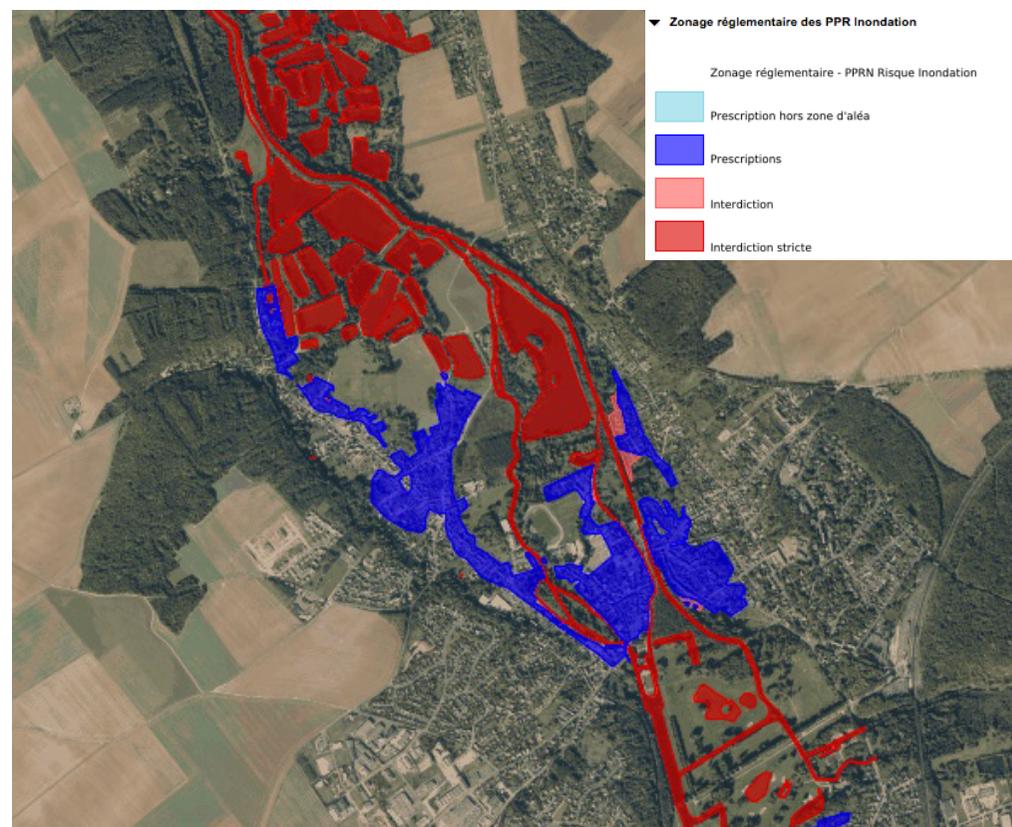
Risques technologiques

- Sites pollués

Un site pollué recensé dans la base *Basol* (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics) est présent (voir descriptif page suivante). Il existe 14 sites recensés dans la base *Basias* (base des anciens sites industriels et activités de service). L'exhaustivité de ces bases n'étant pas assurée, l'on se référera aux données documentaires et historiques de la commune pour s'assurer de l'état des sols. Deux installations classées pour la protection de l'environnement sont présentes sur la commune (voir page suivante).

Les nuisances

Il n'a pas été recensé de nuisance particulière à Pierres.



Sites Basias

N° identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
CEN2800731	Entreprise Michel CORSIN		Zone industrielle Clos Marolles le	PIERRES	V89.01Z C25.61Z	En activité	Centroïde
CEN2800732	Entreprise BISMUTH André		Zone industrielle Pierres de	PIERRES	E38.31Z	En activité	Centroïde
CEN2800733	S.A.R.L. COUDROY		Zone industrielle Marolles de	PIERRES	C25.61Z C29.31Z	En activité	Pas de géolocalisation

N° identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
CEN2800734	S.A.R.L. CONORM		Bouleaux de la Savatte Les	PIERRES	C25.50A	En activité	Pas de géolocalisation
CEN2800735	Entreprise Claude DENIS		Zone industrielle Clos de Marolles Le	PIERRES	G45.21B	En activité	Centroïde
CEN2800736	Entreprise GUILLEMET Raoul		rue Albert Gauthier	PIERRES	C25.50A	En activité	Pas de géolocalisation
CEN2800737	Sté JONVILLE		route Bouglainval de - Zone Industrielle Le clos de Marolles	PIERRES	V89.03Z C25.22Z C25.50A	En activité	Pas de géolocalisation
CEN2800738	Entreprise Jean-Michel LOCHON		Zone industrielle Cos de Marolles Le	PIERRES	G45.21B	En activité	Centroïde
CEN2800739	Syndicat Intercommunal de la Région de maintenon pour la Collecte des Ordures Ménagères		Bouleaux Les	PIERRES	E38.11Z	En activité	Pas de géolocalisation
CEN2800740	Sté Industrielles de la Vesgre (S.I.V.)		Zone industrielle Cos de Marolles le	PIERRES	C20.17Z V89.03Z C18.1	En activité	Centroïde
CEN2800741	S.A. Thermo-Confort		rue Grosse Borne de la - Zone Industrielle	PIERRES	G47.30Z	En activité	Centroïde
CEN2800742	Entreprise COEURET Marcel		983 rue R. et J. Lefevre (CD 983)	PIERRES	G47.30Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
CEN2800743	Sté BRESSON-FAILLE-MARCHAND (B.F.M.)		11 rue Moulin du	PIERRES	C20.16Z C27.90Z	Partiellement réaménagé et partiellement en friche	Centroïde
CEN2800744	Entreprise RUET René		Place Saint Gilles	PIERRES	C20.16Z	Activité terminée	Centroïde

Nom installation	Régime d'autorisation	Lien
SITREVA	E - Enregistrement	Lien vers la fiche
SUPERTAPE FRANCE	A - Soumis à Autorisation	Lien vers la fiche

Localisation et Identification du site

Nom usuel du site : SUPERTAPE France

Localisation :

Commune : Pierres

Arrondissement :

Code postal : 28130 - Code INSEE : 28298 (2 730 habitants)

Adresse : Rue de Boisricheux CS 90 002

Lieu-dit :

Agence de l'eau correspondante : Seine - Normandie

Code géographique de l'unité urbaine : 28203 : Maintenon (7 171 habitants)

Géoréférencement :

Référentiel	Coordonnée X	Coordonnée Y	Précision	Précision (autre)
LAMBERT93				

Référentiel	Coordonnée X	Coordonnée Y	Précision	Précision (autre)
LAMBERT II ETENDU	542669	2399186	Commune (centre)	

Parcelles cadastrales :

Nom	Cadastré		Section cadastrale	N° de parcelle	Précision parcellaire	Source documentaire	Observations
	Arrondissement	Date					
Pierres		13/06/2012	ZD	123	Parcellaire parfait actuel	Cadastre.gouv.fr	
Pierres		13/06/2012	ZD	376	Parcellaire parfait actuel	Cadastre.gouv.fr	
Pierres		13/06/2012	ZD	377	Parcellaire parfait actuel	Cadastre.gouv.fr	
Pierres		13/06/2012	ZD	384	Parcellaire parfait actuel	Cadastre.gouv.fr	
Pierres		13/06/2012	ZD	414	Parcellaire parfait actuel	Cadastre.gouv.fr	
Pierres		13/06/2012	ZD	446	Parcellaire parfait actuel	Cadastre.gouv.fr	

Plan(s) cartographique(s) :

■ [plan-cartographique-28.0030.pdf](#)

Responsable(s) actuel(s) du site : EXPLOITANT (si ICPE ancienne dont l'exploitant existe encore ou ICPE en activité)

Nom : SUPERTAPE France

il s'agit DU DERNIER EXPLOITANT

Qualité du responsable : PERSONNE MORALE PRIVEE

Propriétaire(s) du site :

Nom

SUPERTAPE France

Qualité

PERSONNE MORALE PRIVEE

Coordonnées

Site Basol

ICPE

CARTE D'ALEAS DE L'EURE

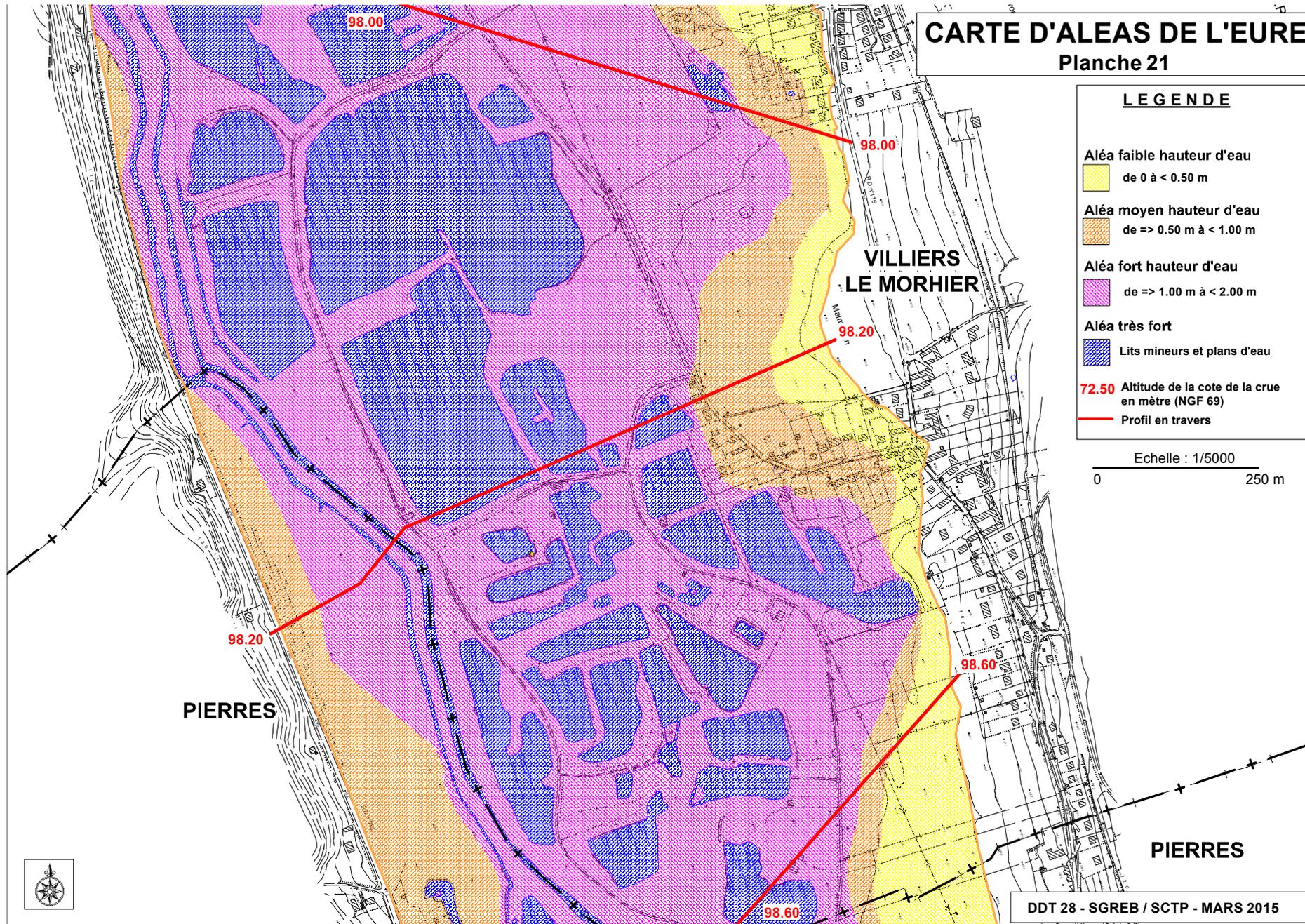
Planche 21

LEGENDE

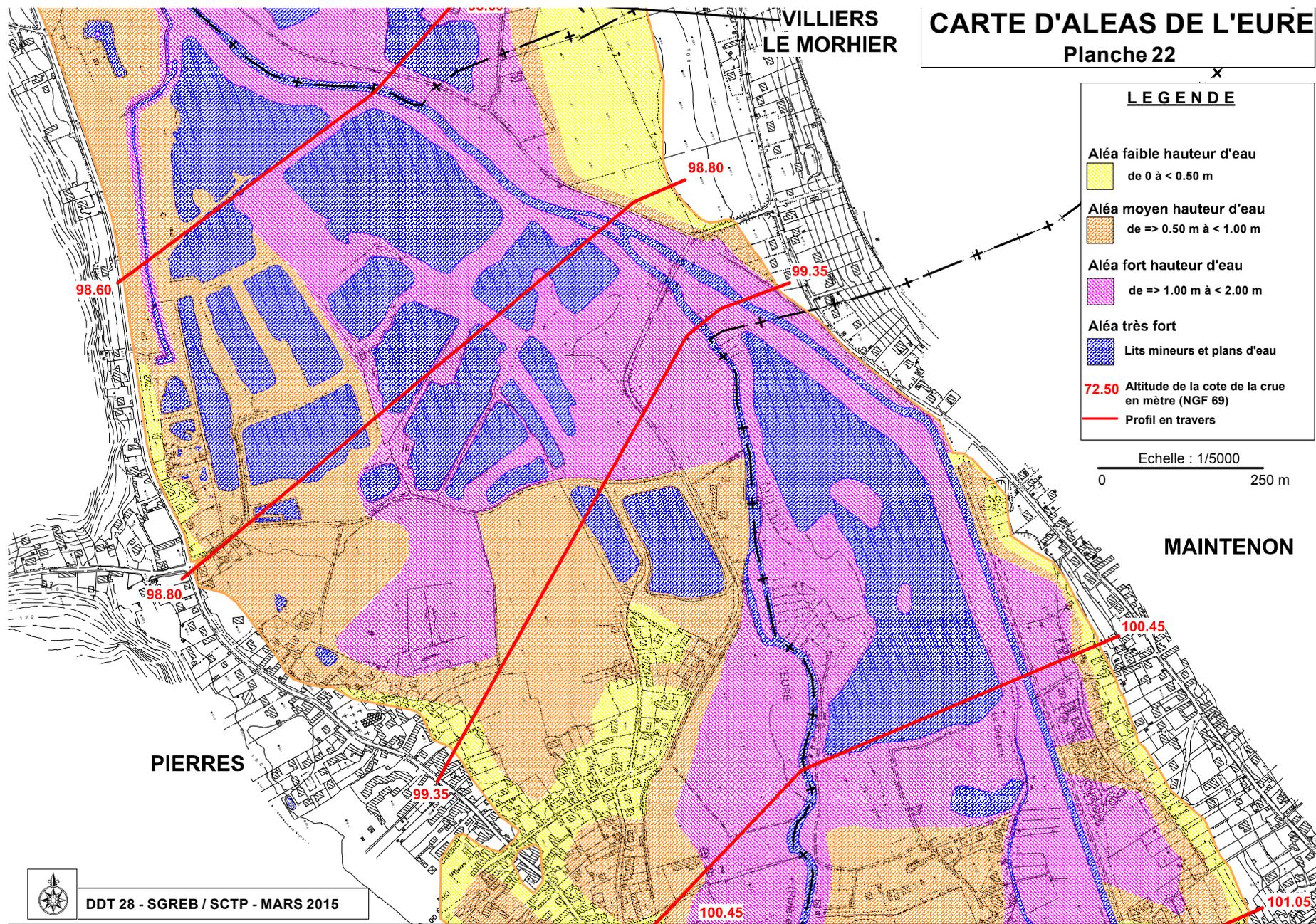
- Aléa faible hauteur d'eau
de 0 à < 0.50 m
- Aléa moyen hauteur d'eau
de ≥ 0.50 m à < 1.00 m
- Aléa fort hauteur d'eau
de ≥ 1.00 m à < 2.00 m
- Aléa très fort
Lits mineurs et plans d'eau
- 72.50 Altitude de la cote de la crue en mètre (NGF 69)
- Profil en travers

Echelle : 1/5000

0 250 m

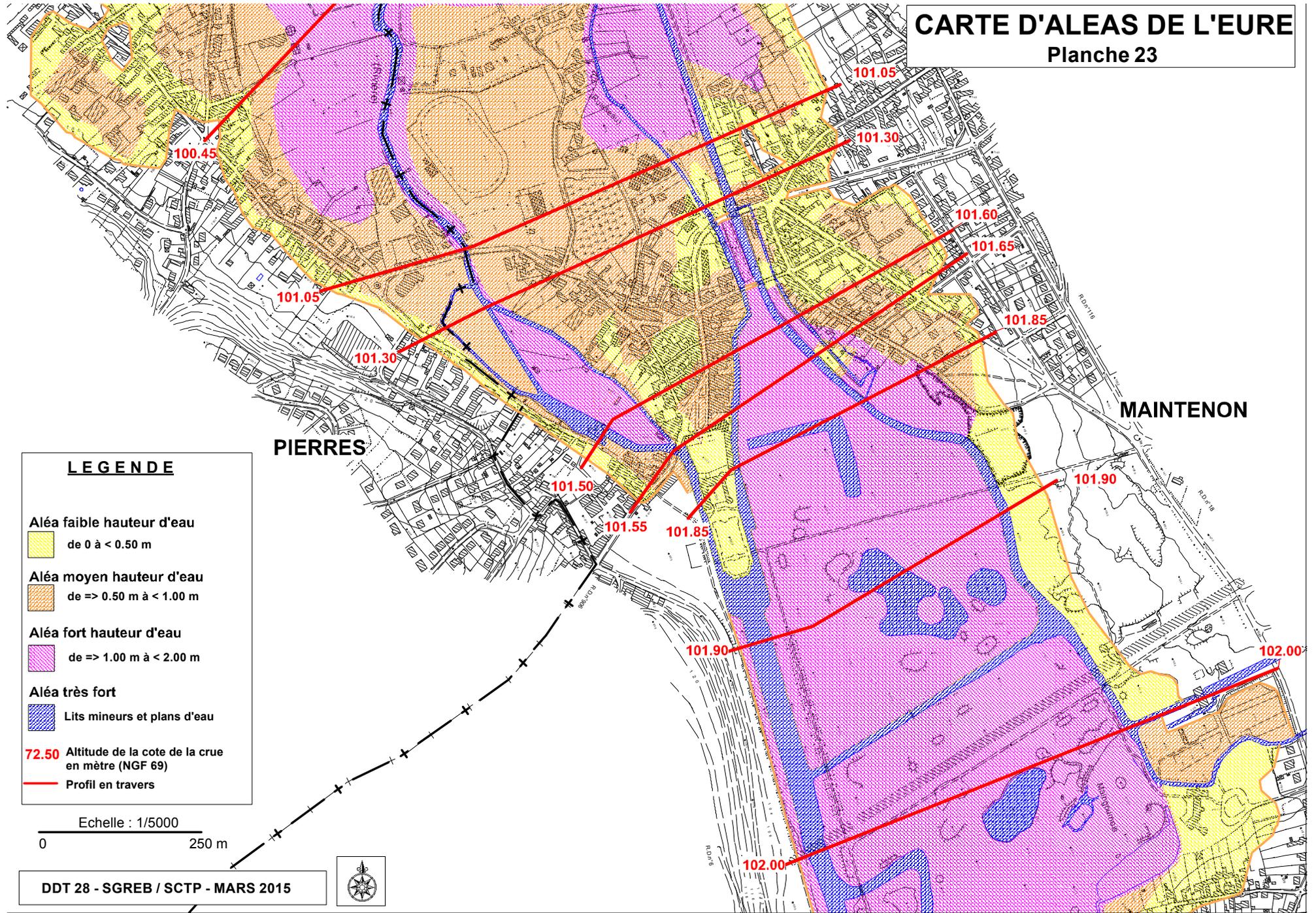


DDT 28 - SGREB / SCTP - MARS 2015



CARTE D'ALEAS DE L'EURE

Planche 23



CARTE DE ZONAGE REGLEMENTAIRE

Echelle : 1/5000

Planche 21

0 250 m

LEGENDE

Constructibilité règlementée en aléa fort

 Lit mineur ou plan d'eau
ou (BS) Bras Secondaire

 Zone verte V3

 Zone rouge

Constructibilité règlementée
en aléa faible ou moyen

 Zone bleue

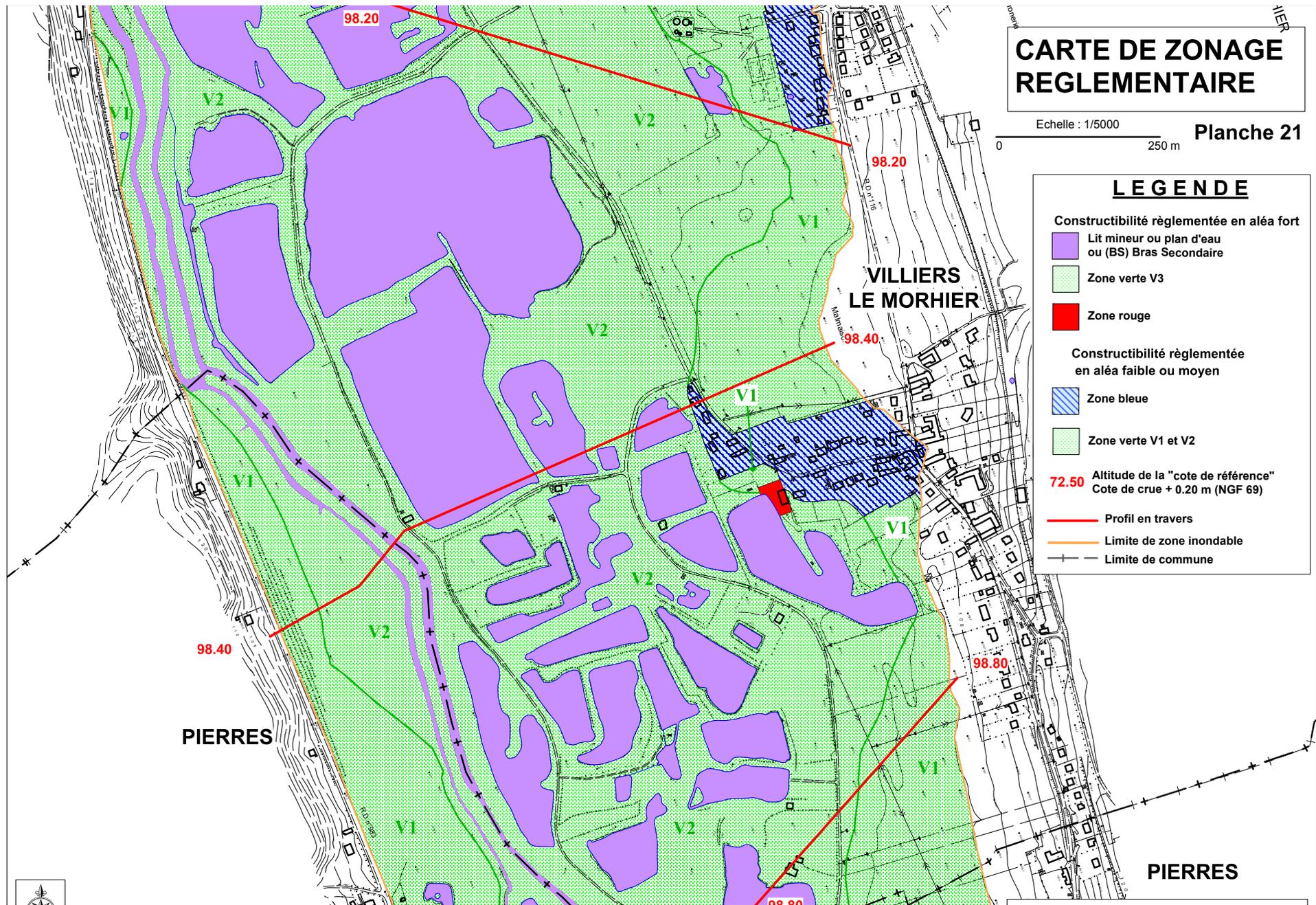
 Zone verte V1 et V2

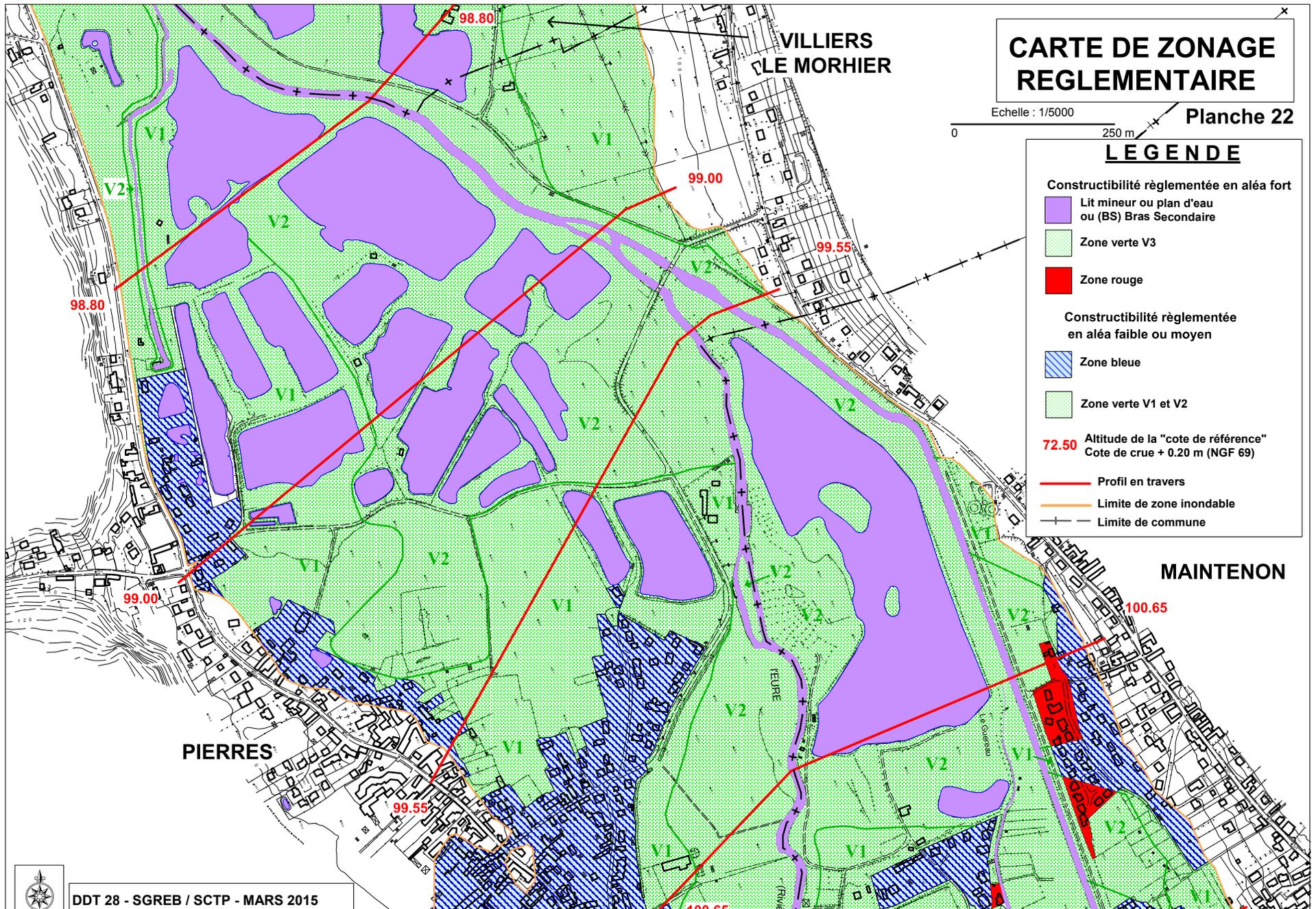
72.50 Altitude de la "cote de référence"
Cote de crue + 0.20 m (NGF 69)

 Profil en travers

 Limite de zone inondable

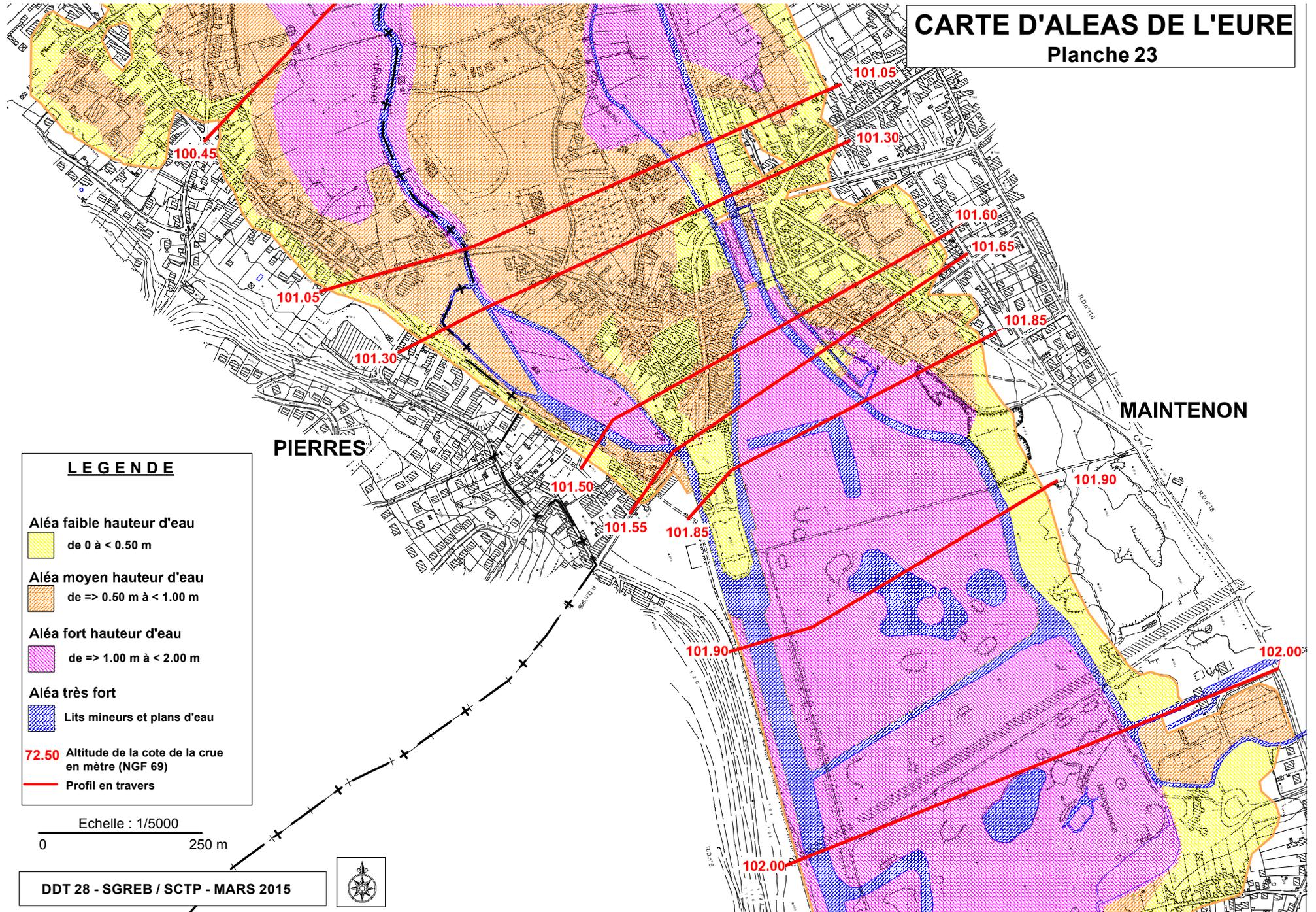
 Limite de commune





CARTE D'ALEAS DE L'EURE

Planche 23



LEGENDE

Aléa faible hauteur d'eau
de 0 à < 0.50 m

Aléa moyen hauteur d'eau
de => 0.50 m à < 1.00 m

Aléa fort hauteur d'eau
de => 1.00 m à < 2.00 m

Aléa très fort
Lits mineurs et plans d'eau

72.50 Altitude de la cote de la crue en mètre (NGF 69)

— Profil en travers

Echelle : 1/5000
0 250 m

DDT 28 - SGREB / SCTP - MARS 2015





- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune de Pierres

4. QUATRIÈME PARTIE

Justifications

4.1. Le projet de la commune

4.1.1. Les perspectives démographiques

Hypothèses de développement urbain.

Pierres comptait 2 705 habitants au recensement de 2009 (population qui avait très peu évolué depuis 1999) et a connu une relance de la croissance démographique jusqu'en 2014 puisqu'elle atteint 2 814 habitants soit 109 habitants supplémentaires en 5 ans.

L'objectif est d'atteindre une population d'environ 3 000 habitants à l'horizon 2029/2030 soit environ 200 habitants supplémentaires, correspondant à une croissance modérée d'un peu plus de 7% entre 2019 et 2029.

Mettre en place un scénario adapté au pôle structurant qu'est la commune.

Planifier la croissance de la commune sous forme d'un développement modéré

Atteindre un taux de logement social de 14 % par la construction de 40 logements sociaux dans les dix ans soit environ 4 par an

Rappel des principales données démographiques

Population au dernier recensement (2014)	2 705
Nombre total de logements au dernier recensement	1 349
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	1 238
Nombre logements vacants et proportion par rapport au nombre total (source fichiers fonciers 2013)	90 (6,67%)
Superficie terrains potentiellement constructibles dans tissu existant ou dents creuses	Environ 19 917 m ²

Le « point mort démographique » à Pierres

Le « point mort démographique » se décompose en trois postes :

- le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ;
- la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ;
- et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

Sur la période 2008-2013, Pierres a connu une augmentation du nombre de logements vacants, et une stabilité du nombre de résidences secondaires. Dès lors, le Plu vise une baisse de la vacance en estimant à **27 logements** possibles (soit une réduction de 30% par rapport à 2013). Vu la stabilité du nombre de résidences secondaires, on considère comme nul le potentiel en renouvellement urbain.

S'agissant de la compensation du desserrement des ménages, le graphique présenté page 14 du présent document propose une estimation par régression linéaire à 2,14 personnes par ménage d'ici 2030, soit un besoin de **77 logements** supplémentaires.

L'augmentation de population voulue par la commune et sa traduction en nombre de logements

La croissance démographique d'environ 233 personnes en 10 ans nécessitera la réalisation de **97 logements** en comptant 2,4 personnes par ménage.

Les potentialités résiduelles du tissu bâti

Ces potentialités ont été recensées, c'est ce qu'on appelle les terrains potentiellement constructibles ou « dents creuses ». De ces « dents creuses », il faut notamment soustraire les jardins cœurs d'îlots que la commune souhaite préserver et considérer qu'une partie seulement (30% de rétention ce qui est très peu mais justifié

dans le cas de Pierres, chiffre qui tient compte aussi de récentes autorisations d'urbanisme) de ces «dents creuses» sera construite. Environ 25 logements sont possibles en «dents creuses» (1 logement pour 550m²).

Pour les dix années à venir (horizon 2029) il faut ainsi prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	77
Logements nécessaires à la croissance	97
TOTAL LOGEMENTS POUR 2026	174
À déduire logements vacants (30% du potentiel):	- 27
À déduire logements possibles en renouvellement urbain :	0
À déduire logements possibles en dents creuses (avec une rétention foncière de 30%):	- 25
Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :	122

Ce sont donc environ 174 logements que la commune doit accueillir d'ici 2029, correspondant à 77 logements pour le maintien du «point mort» et 97 logements pour l'augmentation de population souhaitée.

De ces 174 logements, il faut déduire les 52 logements possibles dans le tissu bâti existant ainsi 122 logements devront être réalisés en zone à urbaniser sur une superficie d'environ 8,12 ha soit en comptant l'espace public une superficie moyenne des parcelles de 513m².

Pierres	Date : 6 avril 2019
Population totale au dernier recensement	2 814
Population des ménages au dernier recensement	2 814
Nombre d'occupants moyen par logement dans les 10 prochaines années*	2,14
Nombre d'occupants moyen pour les nouveaux logements	2,40
Nombre total de logements au dernier recensement	1 349
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	1 238
Nombre de logements vacants en 2013 et proportion par rapport au nombre total (source: fichiers fonciers)	90 6,67%
Terrains constructibles dans le tissu existant ou dents creuses	19 917m ²
Nombre de logements possibles en renouvellement urbain	
Nombre de logements possibles en dents creuses (1 logement pour 550 m ²) :	36

*Si on prolonge la courbe d'évolution de la taille des ménages établie par l'Insee entre 1999 (2,5 occupants) et 2013 (2,3), on voit une diminution de la taille des ménages de 0,14 occupant en moyenne pour dix ans.

	2019	2029	Résidences principales supplémentaires :
nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 10 ans	-	1 315	77
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	1 238	-	
Population des ménages	2 814	2 814	baisse nombre moyen
nombre d'occupants moyen par ménage	2,30	2,14	7%

Hypothèse 2 retenue, taux d'augmentation annuel moyen : 0,80%

	Population totale	Habitants supplémentaires
2019	2 814	
2020	2 837	23
2021	2 859	45
2022	2 882	68
2023	2 905	91
2024	2 928	114
2025	2 952	138
2026	2 975	161
2027	2 999	185
2028	3 023	209
2029	3 047	233
	soit une augmentation de :	8,3%

Pour les dix années à venir il faut prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	77
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	97
À déduire une part (30 %) de logements vacants réaffectés	27
À déduire logements possibles en renouvellement urbain :	
À déduire une part (70 %) de logements possibles en dents creuses :	25
Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :	122
superficie à prévoir en zone à urbaniser pour une densité moyenne de 15 logements à l'hectare :	8,12 hectares
Soit, en tenant compte de 30% d'espaces collectifs, une superficie moyenne des parcelles nouvelles par logement de :	513 m ²

4.1.2. La politique d'équipement

La politique d'équipement de la commune consiste d'abord à répondre aux besoins des habitants par le maintien des services de proximité, puis par l'anticipation des besoins futurs. En secteur **Ue**, la collectivité souhaite valoriser les équipements scolaires et associés, et les équipements sportifs de la vallée. On retrouve également en **Ue**, le cimetière et son extension future, et les ateliers municipaux. Au nord-est de la commune, on retrouve également la station d'épuration en **Ue**.

Ces dispositions répondent en tous points à l'objectif 5b – Assurer une offre suffisante en matière d'équipements collectifs ainsi qu'à l'objectif 1b – Planifier la croissance de la commune sous forme d'un développement modéré du Padd

Le Plu prévoit un secteur réservé aux équipements publics :

- le secteur **Ue** qui correspond notamment aux équipements d'intérêt collectif et publics, et à des activités économiques principalement commerciales.

La politique d'équipements consiste aussi à réaliser des logements locatifs sociaux ce qui permet de répondre à l'objectif 5a – Créer une offre de logements diversifiée et adaptée à la demande.

Cette politique s'appuie sur l'instauration d'un emplacement réservé :

n°...	Destination	Justification
1	Élargissement de la voie - chemin piétonnier	L'emplacement réservé n°1 est dans le secteur de Rocfoin le long de la Rd 116A qui jouxte la station d'épuration. L'objectif est d'élargir la voie pour y intégrer un chemin piétonnier. Cela répond à l'objectif 3b – Développer les circulations douces pour accorder aux piétons et aux vélos une place plus importante dans les déplacements.
2	Accessibilité à la zone	L'emplacement réservé n°2 est situé dans la rue Albert Gautier et permettra de desservir le secteur à urbaniser en arrière des habitations. Cela répond aux objectifs 1c – Limiter la consommation d'espaces pour l'urbanisation et 2a – Conforter le centre ancien (renouvellement urbain)

3	Accessibilité à la zone	L'emplacement réservé n°2 est situé dans la rue Albert Gautier et permettra de desservir le secteur à urbaniser en arrière des habitations. Cela répond aux objectifs 1c – Limiter la consommation d'espaces pour l'urbanisation et 2a – Conforter le centre ancien (renouvellement urbain)
4	Élargissement de la D 116.4	L'emplacement réservé n°3 est situé entre le secteur de Rocfoin et le bourg de Pierres. Il s'agit ici d'un élargissement d'une voie de plus en plus passante. Cet aménagement répond à des objectifs de sécurisation de la voie.
5	Nouvelle voie	L'emplacement réservé n°5 est situé entre l'allée de Saint-Piat à la base du coteau, et les équipements collectifs du plateau. L'objectif est de permettre la création d'une nouvelle voie, ce qui répond notamment à l'objectif 3a – Renforcement des liaisons entre la vallée et le plateau, entre les différents secteurs de la commune
6	Accès à la future zone à urbaniser	L'emplacement réservé n°6 est situé à proximité du précédent. Il a pour objectif de desservir la zone à urbaniser en second rideau de la rue Albert Gautier. Cela répond donc aux objectifs 1c – Limiter la consommation d'espaces pour l'urbanisation et 2a – Conforter le centre ancien (renouvellement urbain)
7	Aménagement d'une circulation douce	L'emplacement réservé n°7 est situé sur le coteau entre le quartier pavillonnaire des grandes vignes et le centre historique de Pierres (en arrière du carrefour market). L'objectif est d'aménager une circulation piétonne répondant à l'objectif 3b – Développer les circulations douces pour accorder aux piétons et aux vélos une place plus importante dans les déplacements.

4.1.3. L'organisation spatiale retenue et la justification des orientations d'aménagement et de programmation

Le Plu de Pierres privilégie une densification raisonnable et réaliste du tissu bâti existant en prenant en compte les potentialités dans les zones urbaines.

Les secteurs de développement urbain

Une zone en extension a cependant été retenue sur le site du « Petit Murger », pour une superficie d'environ 5,4 ha. Avec une densité moyenne de 15 logements par hectare, on estime environ 80 le nombre de logements possible à terme. La réunion avec les exploitants agricoles a montré qu'il s'agit de la partie cultivable la moins intéressante au plan agronomique; ce secteur permettra aussi la mise en place de mesures concrètes pour éviter ou limiter les effets des coulées de boue.

Les secteurs de renouvellement urbain

Une bonne partie du développement de la commune sera réalisé dans le tissu bâti. Sur les 174 logements nécessaires pour atteindre les objectifs de la commune, 25 logements seront réalisés dans les « dents creuses ». Cela correspond à mobiliser 70% du potentiel global. Un secteur de renouvellement urbain face à l'église, divisé en deux parties, est également ciblé par le PLU afin de qualifier ces friches urbaines, d'y réaliser des logements en cœur de bourg et de valoriser des terrains proches des réseaux, des commerces, des services

A également été pris en compte le potentiel de remise sur le marché de logements vacants. On considère que 30% du potentiel existant pourra être mobilisé d'ici 10 ans. Cela correspondrait à retrouver la situation de 2008.

La politique d'équipements

Comme vu plus haut, la politique d'équipement de la commune consiste essentiellement dans le maintien et l'adaptation de l'offre existante. Cela répond à l'objectif 5b – *Assurer une offre suffisante en matière d'équipements collectifs* ainsi qu'à l'objectif 1b – *Planifier la croissance de la commune sous forme d'un développement modéré* du Padd

Le Plu prévoit une zone Ue à dominante d'équipements, accueillant aussi du commerce.

Cette politique se traduit aussi par l'instauration de plusieurs emplacements réservés présentés plus haut.

Justifications de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 « Vatonne et La Chaumine »

Enjeux et objectifs : Les secteurs d'orientation dits *Vatonne* (0,5 ha) et de *la Chaumine* (2,4 ha) sont situés dans le périmètre actuellement urbanisé, face à l'église Saints Gervais-et-Protais entre la rue Albert-Gautier (Rd 983) et l'allée de Saint-Piat.

Ces deux secteurs, que les précédents documents d'urbanisme qualifiaient déjà ces secteurs en zone d'urbanisation future, doivent être aménagés pour répondre aux objectifs démographiques de la commune. Cette urbanisation nouvelle devra s'insérer dans le tissu bâti avoisinant en respectant ses formes urbaines rurales.

Justifications : L'urbanisation de ces deux secteurs permet tout d'abord de répondre aux objectifs démographiques définis dans l'axe 1a – *Mettre en place un scénario adapté au pôle structurant qu'est la commune*. Le choix d'aménager ces secteurs insérés dans le tissu bâti répond quant à lui à les objectifs 1c – *Limiter la consommation d'espaces pour l'urbanisation* et 2a – *Conforter le centre ancien*.

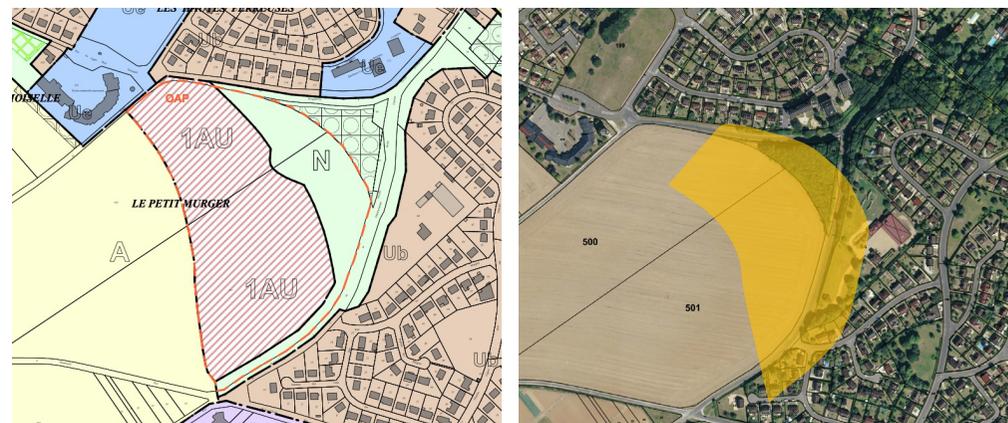


Localisation de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1

Justifications de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 2 « Le petit Murger »

Enjeux et objectifs : Le secteur du Petit Murger offre une superficie aménageable de 8 ha dont 6 ha destinés à l'implantation de bâti et 2 ha qui doivent être réservés à la préservation d'un boqueteau et à l'aménagement d'un ouvrage hydraulique. L'actuel document d'urbanisme prévoit un secteur beaucoup plus large de 26 ha (!) en zone d'urbanisation future à vocation résidentielle...

Justifications : L'urbanisation de ce secteur tout d'abord de répond aux objectifs démographiques de l'axe 1a – *Mettre en place un scénario adapté au pôle structurant qu'est la commune*. Il répond également à la volonté de maîtriser les extensions de l'urbanisation en privilégiant un secteur en continuité du tissu urbain existant en bordure du plateau agricole (objectif 2b – *Maîtriser les extensions*). Par sa situation, cet aménagement palliera le manque de liaison entre le plateau et la vallée (et la gestion du risque inondation, voir encadré ci-dessous) répondant ainsi à l'objectif 3a – *Renforcement des liaisons entre la vallée et le plateau, entre les différents secteurs de la commune* et autorisera de meilleures liaisons entre écoles et quartiers d'habitat.



Localisation de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2

Résumé de l'étude hydraulique sur le ruissellement de la rue Jean-Monnet

• Un risque de coulée de boue identifié depuis l'événement d'août 2017

L'étude hydraulique du secteur de l'Oap datée de juin 2018 s'appuie sur la coulée de boue du 27 août 2017 pour préconiser les aménagements nécessaires en vue de l'urbanisation envisagée. Un évènement semblable s'était déjà produit une trentaine d'années auparavant. Deux conclusions peuvent être tirées de l'analyse de l'évènement d'août 2017 :

- L'évènement était effectivement très localisé, mais son intensité ne peut pas être précisément déterminée,
- L'absence de couvert végétal sur le champ a été un facteur aggravant (voire prépondérant) car des évènements comme celui de juillet 2001 où les cultures sont présentes n'ont pas été dommageables.

• Une solution d'aménagement permettant de limiter les ruissellement

L'étude propose, en conclusion, quatre aménagements représentés sur la figure ci-après :

- **A**, la réalisation d'un fossé accompagné d'une haie bocagère en limite ouest voire le long de la future voirie, dispositif permettant un ralentissement des écoulements du bassin versant à l'ouest du site. La présence d'arbustes favorisera un dépôt des éventuels sédiments.
- **B**, l'aménagement de talus bordant les deux routes départementales selon la coupe de principe figure 13. L'objectif est de garder le principe d'un bourrelet en crête de talus, auquel il est ajouté un adoucissement de ce talus et un fossé en pied. L'adoucissement de la pente du talus est nécessaire pour sa stabilité et pour éviter une érosion en cas de ruissellement. Le fossé en pied de talus a vocation à collecter les écoulements de voirie (plus efficacement que des avaloirs) et les ralentir pour réduire le débit à l'aval.
- **C**, la création d'un bassin de rétention à la limite avec la zone boisée pour intercepter tous les écoulements venant du futur quar-

tier. Une noue en amont pourrait permettre la collecte des écoulements tout en allant dans le sens d'un ralentissement de ceux-ci.

- **D**, la création d'un exutoire pluvial entre le bassin de rétention et le réseau existant. Il est préconisé l'aménagement d'une surverse entre le bassin et la voirie de la rue Jean Monnet pour éviter une érosion des sols. Notons aussi que la commune s'est engagé à réaliser le volet pluvial du schéma directeur d'assainissement.



Figure 12 : Localisation des propositions d'aménagement

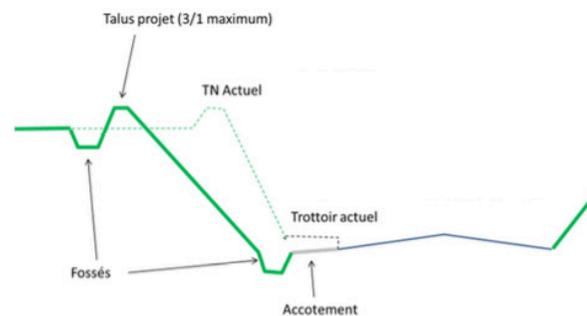


Figure 13 : Coupe de principe du talus

4.2. Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

4.2.1. Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte désormais des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », une zone à urbaniser désignée par l'indice « **AU** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et des zones naturelles désignées par l'indice « **N** ».

Le territoire communal est ainsi couvert par :

- les zones urbaines qui comprennent :

la zone **Ua** : zone urbaine correspondant principalement au bâti ancien.

la zone **Ub** : zone urbaine correspondant principalement au bâti postérieur aux années 1950.

la zone **Ue** : zone urbaine correspondant notamment aux équipements d'intérêt collectif et publics, à des activités économiques principalement commerciales.

la zone **Uh** : zone urbaine peu dense correspondant principalement aux hameaux et à une zone de transition entre vallée et plateau en centre bourg.

la zone **Ux** : zone urbaine destinée aux activités économiques.

- la zone à urbaniser, soit la zone **1AU** d'urbanisation à court terme à dominante d'habitat.

- la zone agricole,

la zone **A** : zone réservée à l'activité agricole

- la zone naturelle, comprend :

la zone **N** : zone de protection du paysage et de l'environnement
le secteur **Nj** : secteur de parcs et de jardins

le secteur **Ni** : à vocation de loisirs (base ULM et observatoire astronomique)

4.2.2. Évolution du document d'urbanisme par rapport au plan local d'urbanisme de 2007

Découpage du territoire en zones : comparaison entre le zonage du Plu actuel et celui du projet de révision

Les principes qui ont présidé à l'élaboration du projet ont été :

- d'assurer les possibilités de renouvellement urbain, tant à destination de l'habitat que de l'activité, et de limiter au maximum mitage et étalement urbain, afin de préserver l'intégrité des espaces naturels et agricoles ;
- de prendre en compte les risques naturels dont le risque inondation PPRI pour l'Eure. La construction étant interdite en zone de grand écoulement et fortement réglementée en zone d'expansion des crues (l'indice « **i** » signalant les zones inondables repérées par le PPRI et ajoutant les prescriptions de ce dernier). Cela a justifié le fait que le tracé délimitant les secteurs constructibles soit défini au plus près des limites du tissu urbain existant.
- d'être le plus cohérent possible entre les différentes procédures et réglementations affectant le territoire : ainsi le Plu intègre-t-il, dans les règlements graphique et écrit, les recommandations des personnes publiques associées, les recommandations du Scot, tout cela en vue d'assurer une qualité optimale.

D'une façon générale le fait d'avoir réduit le nombre de terrains constructibles entre les deux versions du Plu est justifié comme suit :

- la loi fait obligation de modérer la consommation d'espace, de ne pas créer de réserve foncière, de densifier (un plan local d'urbanisme qui s'oppose à un principe de loi, la densification en l'espèce, est un Plu **illégal**) ;
- à côté de cela, la loi a supprimé les coefficients d'occupation des sols et les superficies minimales pour qu'un terrain soit constructible

ce qui donne sensiblement plus de droits à construire, on ne peut pas comparer la situation avant la loi *Alur* et celle d'aujourd'hui car les bases ne sont plus les mêmes ;

- auparavant des constructions situées en zones naturelle ou agricole ne pouvaient pas évoluer (véranda, garage...) et maintenant c'est permis ;
- la commune a un projet de développement de tant d'habitants supplémentaires et il ne sera pas admis de rendre plus de terrains constructibles que nécessaire sachant que la durée de projection dans le temps d'un Plu est d'une dizaine d'années,
- le Scot prescrit de développer les bourgs et non les hameaux, ce que le Plu doit traduire sur le territoire communal.

Pour synthétiser les modifications du zonage entre les deux versions du Plu, nous pouvons retenir quatre principes majeurs :

1° La prise en compte de l'évolution de l'urbanisation depuis 2007.

Il s'agit ici d'intégrer aux zones urbaines les secteurs ayant été urbanisés depuis la mise en œuvre du Plu. On pense notamment à l'intégration en zone Ux du secteur AUx du Plu de 2007. C'est également le cas AUa1 en limite avec la commune de Maintenon qui a également été urbanisée sur le temps d'exercice du Plu.

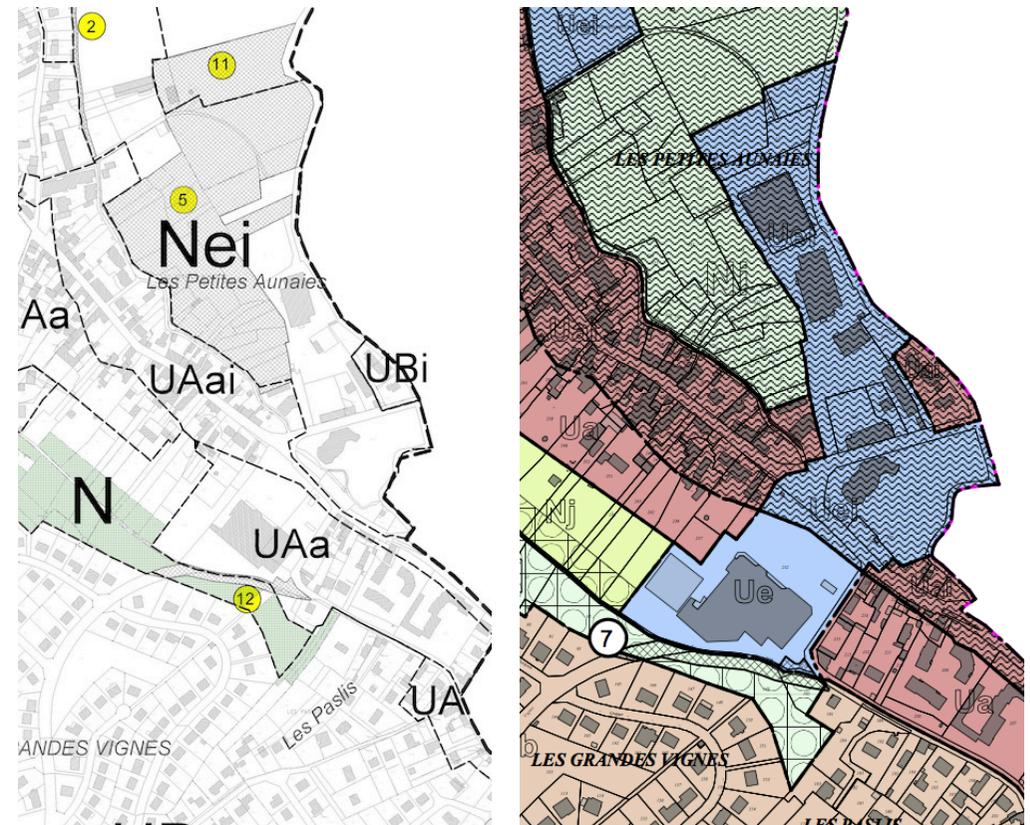


2° La simplification du zonage sur le centre historique

Le Plu actuel comprend une zone UA, correspondant au centre ancien de Pierres, et un sous secteur UAa plus dense. Il a été décidé de simplifier le découpage de cette zone en ne gardant qu'une simple zone Ua.

Le secteur d'équipements collectifs, initialement en Nei, et le secteur du carrefour market en UAa, ont été englobés dans une zone Ue relative à l'offre d'équipements au sens large (équipements publics et commerces).

S'agissant de la prise en compte du risque d'inondation, il a été décidé d'éviter de multiplier les zones, et de plutôt choisir une trame repérée par un indice « i ».



3° L'ajustement du zonage selon la nature de l'occupation du sol

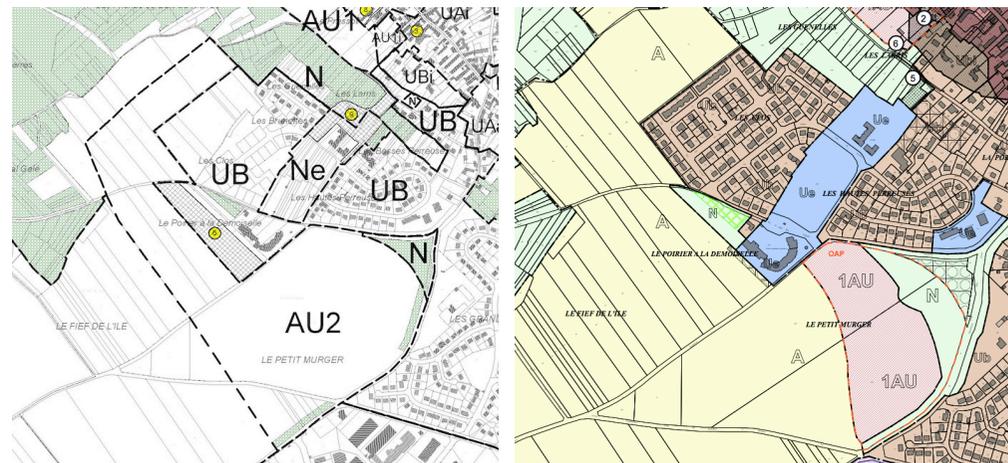
Le projet de Plu vise également à ajuster le plan de zonage au plus juste de l'occupation réelle du sol. C'est notamment le cas pour les secteurs de parcs et de jardins que le Plu propose de réunir dans une zone Nj spéciale. Le Plu de 2007 intégrait en effet ces secteurs en zone naturelle. L'objectif de ces secteurs Nj réside dans la possibilité accordée d'édifier des abris de jardins par exemple. Cela permet aussi de préserver des cœurs d'îlots intéressants du point de vue de la biodiversité.

Au titre de ces ajustements de zonage, on note également l'apparition de zone A dans le secteur de vallée. Il s'agit de parcelles repérées à la Pac en 2017. L'idée est bien d'ajuster le zonage au plus proche des occupations du sol.



4° Ajustement des besoins en extension

Le projet de Plu a aussi été l'occasion de revoir les besoins en matière d'extension de l'urbanisation. À ce titre, la zone AU2 a été largement réduite pour ne répondre qu'aux objectifs démographiques des 10 prochaines années. Elle se concentre donc exclusivement sur le secteur du « Petit Murger ». Le reste de l'ancienne zone AU2 est donc rendu à la zone agricole.



4.2.3. Consommation d'espace et objectif de modération

Consommation entre 2003 et 2013

La consommation d'espace entre 2003 et 2013 s'élève à environ 18 ha.

Bilan par rapport au plan local d'urbanisme de 2007

Des zones AU du Plu de 2007, rien n'a été consommé sur la période d'exercice du Plu, hormis le secteur AU1a en limite sud-est de la commune. Les autres secteurs AU1, terrains en second rideau le long de la rue Albert Gautier, n'ont pas été urbanisés. Il s'agit de renouvellement urbain qu'il est aisé de mobiliser (voir Oap et emplacements réservés).

Le grand secteur AU2 sur le plateau ouest n'a aussi pas été urbanisé au cours de cette période. Ces terrains sont en grande majorité des terrains agricoles recensés au registre parcellaire graphique de 2017, et c'est pour cette raison qu'ils sont rendus à la zone agricole.

Le diagnostic montre que les espaces consommés de 2003 à 2013 ont été de 18 hectares (13 ha pour de l'habitat et 3 ha pour le développement économique). La quasi totalité des espaces consommés l'ont été dans le tissu bâti, soit en dents creuses, soit en second rideau de l'urbanisation existante. Notons tout de même l'extension du lotissement lieu-dit « les Clos ».

Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace

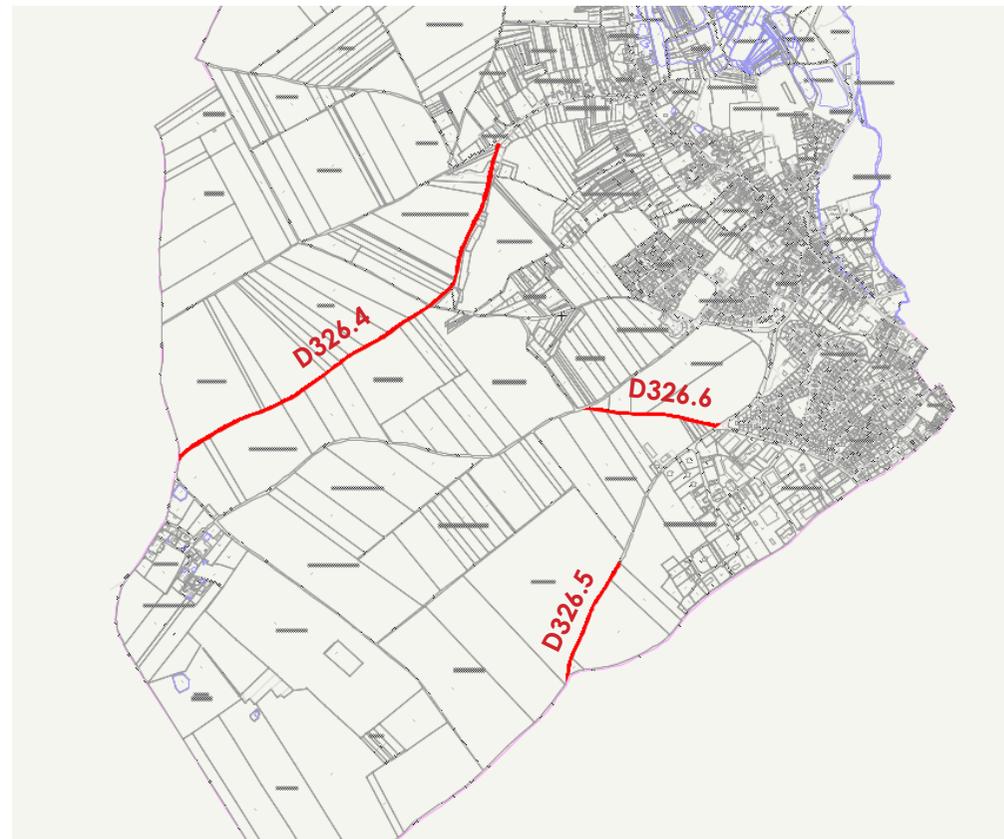
Le plan local d'urbanisme optimisera la consommation de terrain en rendant constructible en priorité le périmètre actuellement urbanisé dans lequel le potentiel foncier est d'environ 1,99 hectares pour le bourg (dont on retient environ 70% soit 1,39 hectare), terrains situés en dents creuses. Le projet de la commune s'appuie également sur la mobilisation d'une trentaine de logements vacants.

En matière de renouvellement urbain, le Plu conserve les secteurs à urbaniser en deuxième rideau le long de la rue Albert-Gautier, ce qui représente un potentiel de près de 3 ha. Il ne s'agit pas à proprement parler d'extension ; ces terrains étant « coincés » entre l'urbanisation actuelle et le coteau boisé. Il ne s'agit pas non plus de terrains agricoles repérés au Rpg.

Le plan local d'urbanisme prévoit la réduction de zones urbaines. Sur la zone AU2 du Plu de 2007, on retient uniquement une zone à urbaniser de 6 ha au niveau du lieu-dit « le petit Muger » en limite entre le coteau et le plateau agricole.

Au bilan, on réduit l'ensemble des zones à urbaniser de près de 50% par rapport au Plu actuel. La densité de construction des terrains qui seront dévolus à l'habitat sera compatible avec le Scot.

Une partie des routes départementales D326.5, D326.6 et la totalité de la D326.4 vont être supprimées permettant de rendre environ 2,4 ha à l'agriculture. Ces routes peu empruntées et peu entretenues serviront exclusivement aux déplacements des engins agricoles.



4.2.4. Justifications des prescriptions figurant au plan de zonage

Justifications des zones Nj et Ni



Exemple de zone Nj sur le secteur du cœur de bourg



Exemple de zone Nj sur le secteur de Rocfoin



Zone Ni dans le secteur des Sablons (piste ULM et observatoire)

Les zones Nj correspondent aux espaces de jardin en arrière des habitations de la rue René-et-Jean-Lefèvre (et juste avant le coteau boisé) et des habitations du secteur de Rocfoin. Ces zones Ni correspondent à un terrain d'atterrissage d'Ulm et d'un observatoire astronomique situé sur le plateau agricole (lieu-dit « Les Sablons »).

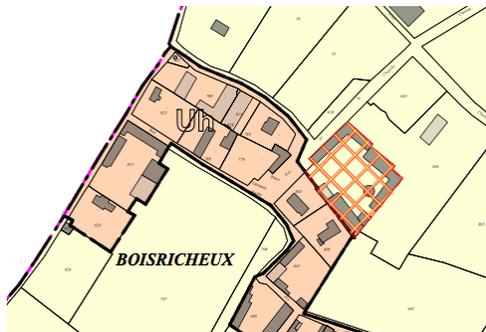
Le repérage des éléments au titre des articles L.151-19 et L.151-23

Le code de l'urbanisme permet de repérer les éléments paysagers et architecturaux les plus remarquables. Des prescriptions particulières les concernant figurent au règlement pour en assurer la sauvegarde. Il précise quelles conditions générales s'appliquent pour porter des modifications à ces éléments repérés qu'ils soient bâtis ou végétaux.

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19:

Il s'agit du repérage d'éléments bâtis remarquables (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...). Ont notamment été repéré des bâtiments ou des ensembles bâtis remarquables, tels la ferme de Bois Richeux qui accueille le fameux jardin médiéval,

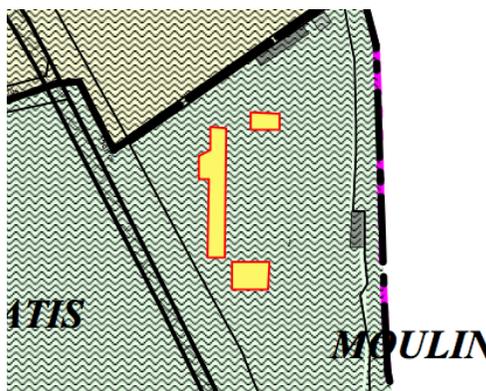
l'église Saint-Gervais-Saint-Protais, ou encore l'ancien Moulin de Robefoin à proximité de l'Eure. Ce repérage au titre de l'article L.151-19 prend également en compte le mur rue des Genêts



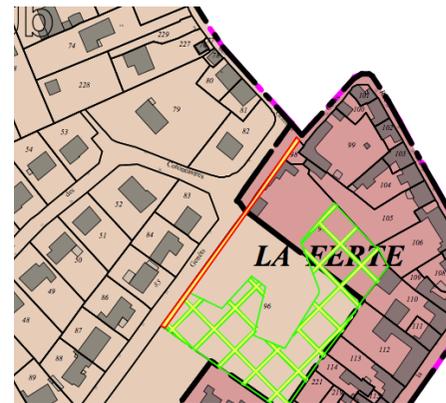
Repérage de la ferme et du jardin médiéval du Bois Richeux



Repérage de l'église Saint Gervais-Saint-Protais



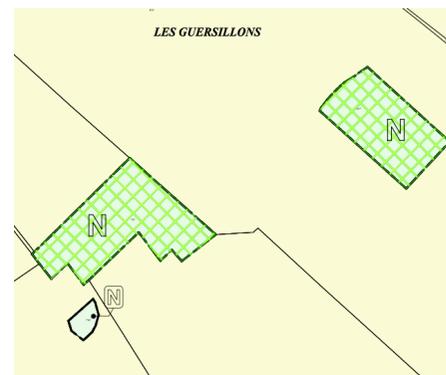
Repérage du Moulin de Robefoin



Repérage du mur rue des Genêts

Éléments repérés au titre de l'article L.151-23:

Il s'agit du repérage d'éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. En l'espèce, ont été repérés des boisements sur le plateau agricole et dans le centre-historique de Pierres, ainsi qu'un célèbre arbre à six troncs.



Exemple de repérage de boisements sur le plateau

4.2.5. Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sol

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

• Dispositions générales

Sont édictées des prescriptions générales concernant la **sécurité**, les **nuisances** notamment sonores, le maintien **d'espaces non imperméabilisés**, le raccordement aux **réseaux**, l'aménagement de dispositifs d'accès en sécurité, les précautions en ce qui concerne les rejets d'eaux usées... tout cela motivé par le maintien de sécurité et salubrité publiques, par la volonté communale d'assurer les dessertes en toute sécurité, de protéger les usagers faibles (piétons et cyclistes par exemple), de préserver un cadre de vie harmonieux et de préserver la qualité de vie, ces notions sous-tendant l'ensemble du Padd. Cela permettra en effet de limiter l'imperméabilisation, d'assurer l'infiltration des eaux de ruissellement dans de bonnes conditions et d'offrir plus de parties plantées et arborées dans le bourg limitant ainsi l'effet de coupure entre les réservoirs de biodiversité –corridors des milieux liés à l'Eure, corridors boisés (coteaux notamment) – et eu égard notamment à la présence de zone natura 2000, de zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (Znieff) et bien sûr du PPRI de l'Eure sans oublier les prescriptions du SDAGE Seine - Normandie sur le rechargement des nappes phréatiques et la préservation de la ressource en eau.

Différents **rappels ou prescriptions** figurent de façon à traduire le Padd. Il en va ainsi des éléments de patrimoine identifiés (notamment selon les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (déclaration préalable en cas de modification) cela afin de conserver ces éléments patrimoniaux qui font le caractère particulier et l'ambiance de la commune notamment vis-à-vis de la proximité de Maintenon et de son patrimoine, dans le respect du périmètre de protection au titre des monuments historiques de l'église Saints-Gervais-et-Protais, en intégrant les orientations 2 . *Équilibrer l'aménagement urbain* et 7 – *Assurer la gestion des risques naturels et industriels*

du Padd. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de Pierres : le diagnostic a montré que la commune, mollement alanguie le long de l'Eure au lent cours, bénéficie de points de vue lointains d'un coteau à l'autre de la rivière et que les espaces de fond de vallée, dont le bourg, visibles des coteaux en particulier celui en rive gauche, recèlent un patrimoine et une biodiversité, eux aussi «ordinaires», qu'il est apparu nécessaire de prendre en compte.

Les **risques** liés à l'inondation, au ruissellement, à l'argile, les particularités liées à la présence des cours d'eau... par exemple, sont mentionnés : il s'agit d'en limiter les effets ou de les prendre en compte, en avertissant les pétitionnaires. Ces mêmes raisons ont présidé au rappel, aux précisions et aux conditions voire aux interdictions émises pour certaines nuisances telles les nuisances sonores tout cela afin de traduire les orientations 4 – *Poursuivre le développement économique* et 5 - *Assurer mixité et cohésion sociales* du Padd.

Les dispositions générales donnent de la **souplesse** aux règles lors d'évolution du bâti existant cela pour répondre à l'orientation 2 du Padd – *Équilibrer l'aménagement urbain*.

Des **dispositions** différant des règles communes pourront être admises pour les constructions et installations **nécessaires aux services publics** ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, constructions qui par nature ne peuvent être assimilées à des constructions «ordinaires», afin que leur caractère spécifique –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif, cette souplesse traduisant notamment l'orientation 4 – *Poursuivre le développement économique* du Padd et d'intégrer l'orientation 5 du Padd, - *Assurer mixité et cohésion sociales*.

De même, des règles sont imposées pour le **traitement environnemental et paysager**, l'**isolation** thermique par l'extérieur et la desserte par les réseaux, ces prescriptions traduisant les orientations 1 . *Doter Pierres d'un projet urbain*, 2 . *Équilibrer l'aménagement urbain* et 7 – *Assurer la gestion des risques naturels et industriels* du Padd et cadrant l'utilisation d'énergie renouvelable et les mesures d'économie d'énergie.

Pour intégrer les notions issues du Sdage de limitation de l'imperméabilisation des sols, pour tenir compte des difficultés liées au ruissellement et à l'inondation (PPRI de l'Eure faut-il le rappeler), pour favoriser une meilleure emprise de la biodiversité, pour favoriser par voie de conséquence la végétation au détriment de surfaces minérales, pour limiter les risques sur les fonds voisins, il est demandé de **limiter au maximum les rejets d'eau** de ruissellement, exigence traduisant intelligemment l'orientation 7 – *Assurer la gestion des risques naturels et industriels* du Padd.

Cette exigence se complète de l'imposition d'installation d'une cuve de recueil des eaux pluviales toujours dans cette même optique de prise en compte des phénomènes d'inondation et de ruissellement qu'il convient de ne pas aggraver ainsi que de limitation de la consommation d'eau potable pour en préserver la ressource.

Dans les zones concernées, pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire l'**enfouissement des réseaux** électriques et de télécommunications tout cela concourt à traduire traduisant les l'orientation 2 . *Équilibrer l'aménagement urbain* du Padd ; il s'agit aussi de traduire l'orientation 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd et plus particulièrement pour les réseaux numériques, l'orientation 4 du Padd – *Poursuivre le développement économique*.

L'imposition d'une **largeur minimale pour les accès** nouveaux (et non pour les voiries) est édictée de façon à en permettre l'intégration, cette largeur minimale imposée permettant la plantation de haies de nature à améliorer l'insertion paysage de ces chemins

dans le paysage urbain, dans le droit fil de la prise en compte du paysage exprimée au Padd.

Les conditions émises pour la réalisation de **stationnement** sont édictées de façon à éviter le stationnement en dehors des parcelles pour préserver la sécurité publique mais aussi pour faciliter la circulation des engins agricoles sur tout le territoire communal, concourant ainsi à prendre en compte l'activité agricole en cohérence avec le Padd. En cas d'opération d'une certaine importance, il est demandé pour les mêmes raisons de prévoir des emplacements pour les visiteurs, cela facilitant de plus la vie collective et évitant les conflits d'usage. Il s'agit aussi de pallier au manque de stationnement montré du doigt par le diagnostic et régulièrement évoqué par les administrés.

Des prescriptions concernent aussi certaines **caravanes**, auxquelles sont imposées des règles destinées à en faciliter l'intégration dans un paysage urbain et naturel qualitatif qu'il convient de préserver pour traduire le Padd, résumé par la seule orientation 6 du Padd – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement*.

Des **rappels** sont faits concernant par exemple les espaces boisés classés afin que ces boisements participant à la diversification des milieux, à l'intégration paysagère et à la maîtrise du ruissellement sur les coteaux puissent être protégés et maintenus ainsi qu'à la prise en compte des remontées de nappes ayant une fâcheuse tendance à inonder les sous-sols.

Un rappel est fait aussi des autres législations s'appliquant sur le territoire communal, un *pétitionnaire averti en valant deux*.

Des **annexes** sont ajoutées au règlement : un lexique pour le préciser, pour lever au mieux toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour éclairer autant le pétitionnaire que l'instructeur.

Enfin rappel est fait de l'existence des zones humides de façon à

prendre en compte au mieux la biodiversité et le rôle écologique de ces espaces : les dispositions générales régissent la façon de procéder pour éviter toute atteinte à ces milieux, dans le respect et la précision locale du schéma régional de cohérence écologique. Pour continuer l'amélioration du patrimoine bâti, une annexe précise la mise en place de capteurs solaires en toiture donnant ainsi les moyens de mettre en œuvre l'orientation 6 du Padd – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement*.

Articles 1 et 2 - constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et occupations et utilisations du sol soumises à conditions

En **Ua,Ub** et **Uh**, ces articles limitent -en les modulant en fonction du caractère central ou non de la zone concernée- les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune voire du territoire intercommunal telles les « grosses » activités économiques et industrielles... Sont également soumises à conditions afin de préserver le cadre de vie (intimité et qualité de vie mentionnées au Padd) et de tenir compte de la richesse paysagère du territoire, tout ce qui est lié à des occupations et utilisations du sol incompatibles avec la mise en valeur paysagère affichée au Plu comme l'interdiction des terrains de camping est tout simplement du bon sens (de plus il existe un camping qui fonctionne le mieux du monde sur la commune limitrophe de Villiers-le-Morhier), les équipements et services dans le bourg ne pouvant justifier la création et la vie de ce genre d'installations vu la présence de zones humides et inondables, de coteaux, de boisements... L'interdiction de dépôts de véhicules procède des mêmes préoccupations environnementales et paysagères. Toutes ces interdictions et conditions découlent en droite ligne des orientations 2 . *Équilibrer l'aménagement urbain* et 7 – *Assurer la gestion des risques naturels et industriels* du Padd. Les conditions énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité économique, le sont de façon que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela d'une part pour préserver la tranquillité du bourg et

d'autre part pour traduire les orientations 2 . *Équilibrer l'aménagement urbain* et 4 – *Poursuivre le développement économique* du Padd.

En **Ua**, les caravanes ne sont pas interdites cela pour satisfaire à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

En **Ue**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas collectives au sens large, cette zone étant vouée aux équipements collectifs ainsi qu'au logement locatif. Sont donc interdites afin de préserver le projet communal toutes les occupations et utilisations du sol commerciales, artisanales etc. L'interdiction de dépôts de véhicules procède des mêmes préoccupations environnementales et paysagères. Toutes ces interdictions découlent en droite ligne de les orientations 5 - *Assurer mixité et cohésion sociales* et 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd en donnant la priorité au logement locatif dans cette zone qui devrait être maîtrisée par la collectivité.

En **Ux**, ces articles limitent principalement les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la présence d'activité : il s'agit principalement de l'activité agricole et forestière, ainsi que de l'habitation, la présence d'un tiers obérant forcément un jour ou l'autre l'activité économique ; il s'agit aussi de traduire clairement et fermement l'orientation 4 – *Poursuivre le développement économique* du Padd : ces raisons ont conduit à émettre des conditions pour l'installation de construction à destination d'habitation.

En **1AU**, ces articles interdisent de façon plus ciblée qu'en zone urbaine certaines occupations et utilisations du sol de façon à permettre un aménagement cohérent de ces secteurs, de façon à ne pas en obérer la constructibilité ultérieure et de façon à les intégrer sans heurt soit dans le périmètre aggloméré urbanisé soit sur des terrains vierges ; les conditions émises à certaines occupations et utilisations du sol sont émises pour les mêmes raisons en traduisant de façon plus spécifiques les orientations 1 – *Doter Pierres d'un projet urbain* et 5 – *Assurer mixité et cohésion sociales* du Padd. Ces interdictions ou conditions sont également motivées par le fait qu'il s'agit de préserver la faisabilité d'opérations d'aménagement d'ensemble à réaliser en plusieurs phases, et qui pour certaines nécessiteront des acquisitions difficiles donc des phasages souvent difficiles à mettre en place avec des accès à créer dans le tissu bâti ce qui n'est pas aisé.

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi et soumises à condition de façon à préserver l'activité agricole en traduction de l'orientation 4 – *Poursuivre le développement économique* du Padd. Certaines constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi, cela afin de traduire notamment l'orientation 4 – *Poursuivre le développement économique* du Padd.

Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à conditions, pour d'évidentes raisons de maintien d'un paysage de qualité, tout cela concourant à traduire les orientations 2 – *Équilibrer l'aménagement urbain* du Padd sans compter que ces conditions permettent une meilleure prise en compte de la biodiversité et de la diversité de milieux allant du plateau agricole à la vallée humide en passant par les coteaux boisés.

En **N** ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. Ainsi ne sont autorisées sous conditions que, cela afin de préserver la qualité de ce paysage formé de coteaux boisés,

de vallées sèches et du fond de la vallée de l'Eure, recelant des richesses naturelles (natura 2000 et Znieff), constituant un corridor biologique, les constructions, installations et aménagements liés à l'agriculture (essentiellement le pâturage et en cela la nature boisée des parcelles de fond de vallée n'est pas intéressante puisqu'il s'agissait de prairies permanentes qui suite à la déprise agricole et l'abandon de l'élevage se sont enfrichées et boisées voire ont été plantées de peupliers, états boisés qui ne sont pas riches au plan de l'écologie et constituent un net appauvrissement du milieu), à la forêt, à l'évolution du bâti existant limitée bien évidemment, cette limitation concernant les rares constructions existant en zone naturelle traduisant l'orientation 6 du Padd *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti*, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tout cela afin de préserver le cadre de vie (préserver les vues lointaines des coteaux vers le bourg et du bourg vers les coteaux et surtout préserver les réservoirs de biodiversité humide, préserver le patrimoine paysager comme les bosquets, les jardins faisant la transition entre urbanisation et nature), ces restrictions découlant en droite ligne les orientations 2 – *Équilibrer l'aménagement urbain* et 7 – *Assurer la gestion des risques naturels et industriels* du Padd. Les abris pour animaux, les affouillements et exhaussements du sol, etc. sont eux aussi soumis à conditions pour ces mêmes raisons de préservation du paysage découlant du Padd.

En secteurs **Nj** et **Nl**, ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon extrêmement restreinte et ciblées en fonction de la nature de ces deux secteurs dédiés, occupations très limitées en emprise cela afin de préserver la tranquillité et le caractère verdoyant de ces franges de parties d'îlots urbanisés ou ces cœurs d'îlots et de respecter le mieux possible la biodiversité qu'ils accueillent, en relai entre plateau agricole, coteaux boisés et vallée de l'Eure. Il s'agit aussi de prévoir des espaces de transition entre ville et campagne, ainsi que de traduire l'orientation du Padd 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* sans oublier la réalisation du projet commu-

nal en terme démographique, car il n'est pas apparu possible de proposer un nombre de terrains constructibles trop important, la superficie totale des terrains constructibles devant correspondre peu ou prou au projet communal d'une part et aux contraintes supra communales telles le Scot d'autre part. Le projet communal est la traduction de l'orientation 4 – *Poursuivre le développement économique* du Padd, il y va de la cohérence globale du document d'urbanisme.

Dans les zones concernées, **Ua, Ub** et **Uh**, les précisions liées à l'application de l'article R151-21 (maintien des règles sur chaque lot bâti à bâtir) ont pour objectif de mieux maîtriser l'implantation des constructions sur chaque lot en cas de division traduisant les orientations 1 . *Doter Pierres d'un projet urbain*, 2 . *Équilibrer l'aménagement urbain* et 7 – *Assurer la gestion des risques naturels et industriels* du Padd.

Dans toutes les zones concernées, notamment **Ua, Ub, Uh** et **1AU**, les conditions associées aux aires de stationnement, de jeux et sport, aux affouillements et exhaussements sont la traduction de la prise en compte des orientations du Padd suivantes : 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* et 7 – *Assurer la gestion des risques naturels et industriels*.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Cet article est réglementé en zone à urbaniser 1AU de façon à réaliser les prescriptions du PLH d'une part et à intégrer l'orientation 5 - *Assurer mixité et cohésion sociales* du Padd.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 4-1 (implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques)

En zone **Ua**, cet article impose, lorsque la construction à édifier

dépasse un certain nombre de niveau, l'implantation en recul de l'alignement pour respecter les formes urbaines existantes traduisant ainsi l'orientation 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd tout en n'obérant pas la densification du centre bourg ; ce même article limite la hauteur des constructions implantées en faible recul encore une fois de façon à préserver les formes urbaines existantes.

En zone **Ub**, zone résidentielle principalement d'opérations d'aménagement d'ensemble de forme urbaine essentiellement pavillonnaire, et en zone **Uh**, de bâti également résidentiel mais réalisé globalement de façon individuelle, l'implantation en recul est imposée de façon à traduire l'orientation 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd et de façon à préserver la dominance de la végétation en front à rue, maintenant ainsi à ces quartiers leur aspect riant et accueillant. Une souplesse est accordée pour les terrains spécifiques tels ceux situés en angle de voies, cela afin de ne pas obérer leur constructibilité et de maintenir une possibilité réelle de densification.

En **Ue** cet article n'est pas réglementé de façon à tenir compte de l'occupation et utilisation du sol assez particulière et de constructions qui par nature ne peuvent être assimilées à des constructions «ordinaires», afin que leur caractère spécifique –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé, cette souplesse traduisant notamment l'orientation 4 – *Poursuivre le développement économique* du Padd et d'intégrant l'orientation 5 du Padd, - *Assurer mixité et cohésion sociales*.

En zones **Ux, A** et **N**, c'est la nature de la voie (départementale ou autre) qui régit l'importance du recul ; dans à peu près tous les cas un recul est imposé pour des raisons d'esthétique urbaine, de facilité des manoeuvres et de respect de l'implantation des constructions existantes, traduisant ainsi l'orientation 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd tout en n'obérant qu'à la marge les installations en zone d'activité afin de traduire l'orientation 4 – *Poursuivre le développement économique* du Padd ; en zone agricole il s'agit aussi de prendre en compte les orientations 2 – *Équilibrer l'aménagement urbain* et 3

Améliorer les déplacements et renforcer les liaisons entre les pôles de la commune du Padd. Notons aussi qu'en zone l'imposition de l'implantation en recul par rapport aux voies départementales procède d'une mesure visant à maintenir ou améliorer la sécurité et la visibilité routières sur des routes où la circulation est forcément plus intenses que sur des voies de moindre importance.

En zone **1AU** il est rappelé que sont les orientations d'aménagement et de programmation qui, le cas échéant, imposent des règles dans le principe de la compatibilité et non de la conformité tout cela en vue de permettre une bonne rentabilité du terrain et d'autoriser des densités en accord avec le documents supra communaux, tout en mettant en œuvre les orientations 2 – *Équilibrer l'aménagement urbain* et 5 - *Assurer mixité et cohésion sociales* du Padd.

- **Article 4-2 (implantation par rapport aux limites séparatives)**

En zones **Ua, Ub, Uh, ,** cet article impose d'édifier la construction en limite ou en retrait ; lorsque la construction comporte des baies (vues droites du côté de la limite), le retrait minimal imposé est augmenté, cette contrainte étant justifiée par la préservation de l'intimité et de la qualité de vie, par le fait qu'elle réduit l'ombre portée sur les constructions voisines optimisant les apports solaires directs, disposition traduisant la préoccupation légitime de favoriser les énergies renouvelables et enfin par la traduction de l'orientation 2 . *Équilibrer l'aménagement urbain* du Padd.

En **Ue** et **Ux** cet article n'est pas réglementé de façon à tenir compte de l'occupation et utilisation du sol assez particulière et de constructions qui par nature ne peuvent être assimilées à des constructions «ordinaires», afin que leur caractère spécifique – usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé, cette souplesse traduisant notamment l'orientation 4 – *Poursuivre le développement économique* du Padd et d'intégrant l'orientation 5 du Padd, - *Assurer mixité et cohésion sociales*. En zone **1AU** il est rappelé que sont les orientations d'aménagement et de programmation qui, le cas échéant, imposent des règles dans le principe de la compatibilité et non de la conformi-

té tout cela en vue de permettre une bonne rentabilité du terrain et d'autoriser des densités en accord avec le documents supra communaux, tout en mettant en œuvre les orientations 2 – *Équilibrer l'aménagement urbain* et 5 - *Assurer mixité et cohésion sociales* du Padd.

En **A**, cet article exprime l'obligation d'implanter la construction en retrait modulé suivant sa hauteur, exigence permettant de réduire l'ombre portée sur les constructions voisines –en vue de ne pas limiter les apports solaires directs, disposition traduisant une préoccupation légitime de favoriser les énergies renouvelables. Cette exigence est exprimée en fonction de la hauteur de la construction à édifier.

En zone il n'est pas apparu utile de réglementer cet article vu que les seules constructions autorisées sont en toute grande majorité des évolutions de constructions existantes qui n'ont rien d'homogène.

- **Articles 4-3 (implantation des constructions sur une même parcelle)**

Cet article n'est réglementé dans aucune zone.

- **Article 4-4 (emprise au sol)**

En zone **Ua, Ub, Uh, Ux**, cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés, maintenant un aspect arboré au bourg, préservant par là même la «nature en ville», ces exigences traduisent les orientations 2 . *Équilibrer l'aménagement urbain* et 7 – *Assurer la gestion des risques naturels et industriels* du Padd. Cette limitation de l'emprise découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel et planté de la commune, de préserver la biodiversité (refuge pour l'avifaune) et de limiter l'imperméabilisation des sols suivant en cela les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) , et prenant en compte les risques d'inondation. La gradation de l'emprise, centrifuge c'est à dire plus dense au centre et moins dense en périphérie du bourg permet de respecter les formes urbaines existantes, de préserver intimité et qualité de vie traduisant ainsi les orientations

2 – *Équilibrer l'aménagement urbain et 6 – Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd.

En **Ue** cet article n'est pas réglementé de façon à tenir compte de l'occupation et utilisation du sol assez particulière et de constructions qui par nature ne peuvent être assimilées à des constructions « ordinaires », afin que leur caractère spécifique – usage purement technique, usage officiel, usage collectif – puisse être affirmé, cette souplesse traduisant notamment l'orientation 4 – *Poursuivre le développement économique* du Padd et d'intégrant l'orientation 5 du Padd, - *Assurer mixité et cohésion sociales*.

En zone **1AU** il est rappelé que sont les orientations d'aménagement et de programmation qui, le cas échéant, imposent des règles dans le principe de la compatibilité et non de la conformité tout cela en vue de permettre une bonne rentabilité du terrain et d'autoriser des densités en accord avec le documents supra communaux, tout en mettant en œuvre les orientations 2 – *Équilibrer l'aménagement urbain et 5 - Assurer mixité et cohésion sociales* du Padd.

En **A**, article non réglementé, cela n'aurait pas de sens !

En zone **N**, cet article est réglementé (à l'article 2 en réalité qui prescrit les emprises en fonctions des occupations et utilisations du sol autorisées) pour traduire le projet communal, pour tenir compte des contraintes supra communales (la loi, le Scot, la prise en compte du paysage et de l'environnement principalement). Les rares constructions autorisées (annexes et extensions, abris pour animaux) se voient imposer une valeur absolue exprimée en mètres carrés afin de limiter le plus possible les constructions dans une zone par définition excessivement peu constructible et traduisant les orientations 2 . *Équilibrer l'aménagement urbain et 6 Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd.

Secteur **Nj** : l'emprise au sol des constructions est limitée en valeur absolue exprimée en mètres carrés (à l'article 2 en réalité) de façon à préserver le caractère naturel et planté de cette partie de la commune en traduisant les orientations 2 . *Équilibrer l'aménagement urbain et 6 – Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd. Il s'agit en effet d'assurer des transitions pay-

sagères entre parties urbanisées et campagne (espace agricole, coteau boisé ou non, parties proches des cours d'eau...), entre le bourg et les parties cultivées, de préserver des cœurs d'îlots, de maintenir des espaces où subsistent de vieux arbres et de vieux vergers, lieux particulièrement propices à l'accueil de la « nature en ville » dont l'avifaune.

Secteur **Ni**, consacré aux loisirs collectifs, l'emprise est évidemment limitée pour tenir du caractère exceptionnel de constructions dans un site à dominante naturelle.

- **Article 4-5 (hauteur des constructions)**

En zone **Ua**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux. L'expression de la règle en niveaux (et en hauteur absolue pour les constructions de constructions couvertes en terrasse), permet de respecter l'allure des constructions traditionnelles et prend en compte la présence d'un patrimoine ancien, pour éviter tout hiatus et toute discordance dans un secteur qui s'y prête peu, volonté de la commune de préserver l'aspect rural traditionnel et proximité de deux monuments historiques, le château de Maintenon et l'église Saints-Protais-et-Gervais. Cette proximité justifie la limitation du nombre de niveau dans le comble tout simplement pour éviter un trop grand nombre d'ouvertures en toiture brisant en cela le caractère et les volumes traditionnels de l'architecture ancienne. Toutes ces règles sont la traduction de l'orientation 2 . *Équilibrer l'aménagement urbain et 6 – Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd ; elles intègrent aussi les prescriptions du Scot quant à l'augmentation de la densité en offrant un nombre de niveaux permettant cette densification intelligente et proportionnée au bourg et aux hameaux, rendant ainsi possible un meilleur accueil d'habitants et d'emplois nouveaux sans consommer de terrain non encore desservi par les réseaux. La limitation plus stricte des constructions couvertes en terrasse (ces dernières n'ayant pas de comble présenteront un niveau de moins, forcément) permet de traduire le nécessaire respect des volumes bâtis traditionnels exprimé par la même orientation du

Padd, ces volumes ne devant pas être dominés par des volumes « cubiques » qui ne sont pas en accord avec des constructions couvertes par des toitures à pentes, ces dernières étant d'aspect traditionnel et formant un ensemble bâti cohérent vis-à-vis des monuments historiques précités. La limitation de la hauteur de locaux accessoires situés entre la construction principale et l'alignement permet de préserver les perspectives des voies concernées, dans le contexte proche des monuments historiques.

En zones **Ub** et **Uh**, la hauteur des constructions est modulée en fonction de la hauteur moyenne des constructions existantes et de leur forme (pavillonnaire résidentiel); le maintien d'un paysage urbaine de qualité adapté au site et à l'aspect des quartiers a conduit à limiter également de façon précise la hauteur des constructions couvertes en terrasse et à limiter le nombre de niveau dans le comble afin de préserver qualité de vie et intimité ainsi que la volumétrie générale du site, dans le droit fil de l'orientation 2 – *Équilibrer l'aménagement urbain* et 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd. Précisons encore que le gabarit des voies et la nature du parcellaire ne permettent pas le stationnement d'un nombre de véhicules sans cesse en augmentation, de nombre de véhicules étant fonction du nombre de logements possibles : limiter le nombre de logements permet aussi d'éviter l'encombrement des espaces publics et privés par la voiture.

En zones **Ue** et **A**, il n'est pas apparu nécessaire de limiter la hauteur des constructions vu la grande disparité d'occupations et d'utilisations du sol existant dans la zone; néanmoins un respect du paysage bâti et naturel est exigé par le biais de l'insertion paysagère, traduisant ainsi l'orientation 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd.

En zone **Ux**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans le site, d'où une règle souple qui traduit l'orientation 2 . *Équilibrer l'aménagement urbain* du Padd.

En zone **1AU** il est rappelé que sont les orientations d'aménagement et de programmation qui, le cas échéant, imposent des règles dans le principe de la compatibilité et non de la conformi-

té tout cela en vue de permettre une bonne rentabilité du terrain et d'autoriser des densités en accord avec le documents supra communaux, tout en mettant en œuvre les orientations 2 – *Équilibrer l'aménagement urbain* et 5 - *Assurer mixité et cohésion sociales* du Padd.

Réglementé pour respecter l'orientation 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd, cet article en zone **N** et en secteurs **Nj** et **Nl**, est modulé suivant les secteurs, pour traduire le projet communal, pour tenir compte des contraintes supra communales (en particulier la prise en compte du paysage et de l'environnement principalement), les rares constructions autorisées se voyant imposer une valeur absolue exprimée en mètres afin de limiter le plus possible les constructions dans une zone par définition excessivement peu constructible.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Articles 5-1 (aspect extérieur constructions nouvelles et bâti existant) et 5-2 (élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Préambule : «*La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement*». (in Fiche conseil sur le volet paysager, publiée sur le site du ministère de la Culture).

Rajoutons aux éléments d'accompagnement cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées par les articles 5 traduisent cette volonté de préservation de la qualité des paysages même ordinaires, d'harmonie du bâti et du naturel.

Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des

paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune : la vallée de l'Eure, les coteaux boisés, le plateau agricole tous ces éléments qui composent le paysage de Pierres, méritent considération et protection. Enfin, il s'agit de s'insérer dans le contexte législatif actuel en particulier la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, promulguée le 8 août 2016.

En zone **Ua, Ub, Uh**, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un paysage qu'il convient de respecter, de la présence d'un *genius loci*, de la présence d'un monument historique protégé, l'église Saints-Gervais-et-Protais et de la proximité des monuments historiques de Maintenon tels le château et ses dépendances, l'aqueduc, sans oublier le site inscrit de la vallée de l'Eure. Ces prescriptions générales traduisent l'orientation 2 . *Équilibrer l'aménagement urbain* du Padd. Cet article précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques (pour lesquels est annexé un guide de recommandations permettant de bien exprimer tous les cas), réglemente les pentes et les matériaux des couvertures... Notons que les toitures terrasses sont autorisées avec des exigences de matériaux particulières afin de produire des volumes bâtis qui s'insèrent dans le tissu bâti et qui respectent l'orientation 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd. Toutes ces exigences, outre le fait qu'elles soient motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère des parties construites ou non et de préserver les différents points de vue sur les parties urbanisées de la commune, traduisent l'orientation 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd. En ce qui concerne le bâti repéré au titre de la loi paysage (articles L 151 19 du code de l'urbanisme) les règles sont exprimées par un *Guide des couleurs et des matériaux* annexé au règlement du PLU et qui permet de balayer à peu près toutes les typologies et les configurations, le respect de ces recommandations permettant ainsi la préservation du bâti intéressant sans négliger son évolution, ce qui répond ainsi parfaitement à l'orientation géné-

rale 6 du Padd.

En **Ue** et **1AU**, cet article est peu voire pas réglementé -pour **Ue**, en ne mentionnant que le *Guide* cité ci-dessus et donnant en plus quelques principes de simplicité- de façon à tenir compte de l'occupation et utilisation du sol assez particulière et de constructions qui par nature ne peuvent être assimilées à des constructions «ordinaires», afin que leur caractère spécifique –usage purement technique, usage officiel, usage collectif- puisse être affirmé, cette souplesse traduisant notamment l'orientation 4 – *Poursuivre le développement économique* du Padd et d'intégrant l'orientation 5 du Padd, - *Assurer mixité et cohésion sociales* en particulier pour la zone **1AU** pour laquelle il n'est nul besoin de renchéir sur des règles inadaptées à l'architecture contemporaine et peu aptes à produire une opération d'aménagement d'ensemble qui soit cohérente.

En zone **Ux**, cet article traduit l'orientation 2 . *Équilibrer l'aménagement urbain* du Padd : il n'impose que des règles générales de bon sens induisant une insertion correcte des constructions dans l'environnement. Il est cependant exigé une proportion de terrain non imperméabilisé qui permette la traduction de l'orientation 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd et qui est la traduction des exigences du SDAGE compte tenu aussi de la présence de la zone inondable de l'Eure.

En zone **A**, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un paysage qu'il convient de respecter, de la présence d'un *genius loci*, de la présence d'un monument historique protégé, l'église Saints-Gervais-et-Protais et de la proximité des monuments historiques de Maintenon tels le château et ses dépendances, l'aqueduc, sans oublier le site inscrit de la vallée de l'Eure. Ce même article édicte des règles distinguant l'habitation du bâti agricole, en adaptant les règles aux spécificités du bâti à destination agricole y compris les abris pour animaux, bâti pour lequel des règles simples sont imposées afin d'en assurer l'intégration paysagère. Pour les constructions à destination d'habitation les règles reprennent celles de la zone Ub et cela selon les mêmes justifications traduisant l'orienta-

tion 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd.

En **N**, cet article s'adapte au caractère de la zone, très peu constructible, en émettant des prescriptions générales propres à insérer les constructions dans le paysage qu'il soit boisé ou de vallée tout cela traduisant l'orientation 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd.

- **Article 6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Dans la zone **Ua, Ub, Uh, 1AU**, l'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du paysage tant urbain que paysager de la commune, patrimoine mis en exergue par les protections dont il fait l'objet sans compter la notion de *paysage ordinaire* évoquée plus haut. Les murs et autres clôtures sont réglementés, exigences formulées afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer les micro milieux favorables à la biodiversité, exigences sont motivées également par la traduction de l'orientation 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd. De plus, les exigences portées sur les clôtures, les haies et les portails sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, définit la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes motivations que celles concernant le bâti, l'orientation 2 . *Équilibrer l'aménagement urbain* du Padd.

Le maintien d'une superficie non imperméabilisée -de proportion variable suivant le caractère central ou non des zones concernées- sur la parcelle et pour les aires de stationnement est exigé de façon à ne pas aggraver les phénomènes de ruissellement et d'inondation ce que l'orientation 7 – *Assurer la gestion des risques naturels et industriels* du Padd prône ; cette portion de la parcelle, plus ou moins importante en fonction des zones, maintenue perméable, plantée ou engazonnée, permet aussi de jouer un rôle au plan de l'environnement, de l'aspect paysager et de la recharge des nappes phréatiques. La prise en compte des éléments repérés au titre de la loi paysage (L 151-23) est également réglementée de

façon à conserver à Pierres sa spécificité paysagère, qu'il s'agisse de murs de clôture ou, par exemple, d'arbres remarquables.

C'est pour les raisons de prise en compte de la qualité des paysages et de l'environnement qu'une réflexion générale d'insertion paysagère est imposée en cas de constructions à destination d'activité économique ou d'intérêt collectif dans les zones urbaines spécialisées **Ue** et **Ux**, mettant en œuvre une notion de projet de paysage et non d'un banal plan de plantation de façon à assurer une réelle prise en compte de toutes les composantes paysagères d'un lieu, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, de mouvements de terrain existants et à réaliser, d'implantation, d'organisation de plan masse, de distribution des volumes, de colorimétrie d'un bâtiment, d'intégration des surfaces minérales... cette exigence traduisant de façon intelligente l'orientation 2 . *Équilibrer l'aménagement urbain* du Padd.

Dans **les zones A** et **N**, cet article exige que certaines clôtures soient perméables à la petite faune, cela pour traduire les objectifs notamment de continuité des corridors calcicoles ou humides affichés au schéma régional de cohérence écologique et pour tenir compte des perméabilités à assurer entre les différents micro milieux qui constituent le territoire communal entre coteaux boisés et fond de vallée humide recelant une zone natura 2000 correspondant au lit mineur de la rivière, entre jardins en pas japonais et plaine agricole... L'exigence d'utilisation d'essences locales, en cas de plantation de haie ni agricole ni forestière, est motivée toujours par ces principes à la fois de préservation d'un paysage de qualité et de recherche de micro-milieux favorables à la biodiversité ces exigences étant la mise en musique de l'orientation 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd.

- **Article 7- Stationnement**

En zone **Ua**, un nombre de places de stationnement par logement est exigé ; le stationnement n'est pas réglementé s'il s'agit notamment d'activité économique pour traduire l'orientation 4 – *Poursuivre le développement économique* du Padd. Cette exigence de stationne-

ment est motivée par le fait qu'il est nécessaire de laisser le passage aux engins notamment agricoles, parce qu'il convient de réserver le stationnement sur le domaine public à d'autres destinations que le stationnement résidentiel. L'exigence que les places ne soient pas closes découle du constat que les garages servent à tout sauf à stationner des véhicules. De plus, notons qu'avec les nouvelles normes d'isolation thermique des logements lorsque le garage est inclus dans le volume du logement, cela représente un impact négatif sur la qualité de l'air intérieur.

En **Ub, Uh**, le stationnement est réglementé en fonction des destinations des constructions -y compris les logements issus de changement de destination- afin de tenir compte des formes urbaines et du constat du nombre de places de stationnement sur le domaine public. Cette exigence de stationnement est motivée par le fait qu'il est nécessaire de laisser le passage aux engins notamment agricoles, parce qu'il convient de réserver le stationnement sur le domaine public à d'autres destinations que le stationnement résidentiel. L'exigence que les places ne soient pas closes découle du constat que les garages servent à tout sauf à stationner des véhicules. De plus, notons qu'avec les nouvelles normes d'isolation thermique des logements lorsque le garage est inclus dans le volume du logement, cela représente un impact négatif sur la qualité de l'air intérieur.

Les exigences sont générales en zone **Ue** vu les occupations et utilisations du sol qui y sont permises, très diverses et nécessitant plus ou moins d'espace de stationnement en fonction de leur affectation.

Les exigences en zone **Ux** sont modulées en fonction de la destination de la construction à édifier, et sont motivées par le fait qu'il est indispensable de ne pas encombrer les voies de la zone par des stationnements qui forcément gêneront les autres activités voire les secours, il s'agit en effet de traduire l'orientation générale 4 – *Poursuivre le développement économique* du Padd.

En zone **1AU**, ce sont soit les orientations d'aménagement et de programmation qu'il faudra suivre, soit le permis d'aménager qui définira les dispositions prises pour le stationnement : il est en effet difficile de prévoir ce que seront précisément les besoins en stationnement.

En zone **A**, seuls les logements se voient imposer des règles, peu contraignantes au reste.

- **Article 8- Desserte par les voies publiques ou privées**

Cet article n'est réglementé qu'en zone **Ua**, où est rappelée l'interdiction d'accès à telle sente rurale cela afin de préserver la vallée, en cohérence avec l'orientation 6 – *Préserver les milieux, les paysages et l'environnement* du Padd.

5. CINQUIÈME PARTIE

Les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et les mesures compensatoires

Article L121-10

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 16

I. - Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ainsi que ses annexes et par la présente section :

1° Les directives territoriales d'aménagement et les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Île-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 145-7.

II. - Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Ou qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés aux articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs ;

2° Les cartes communales qui permettent la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 146-6-1 du présent code.

III. - Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, les modifications des documents mentionnés aux I et II du présent article donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Article R*123-2-1

Modifié par Décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 4

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

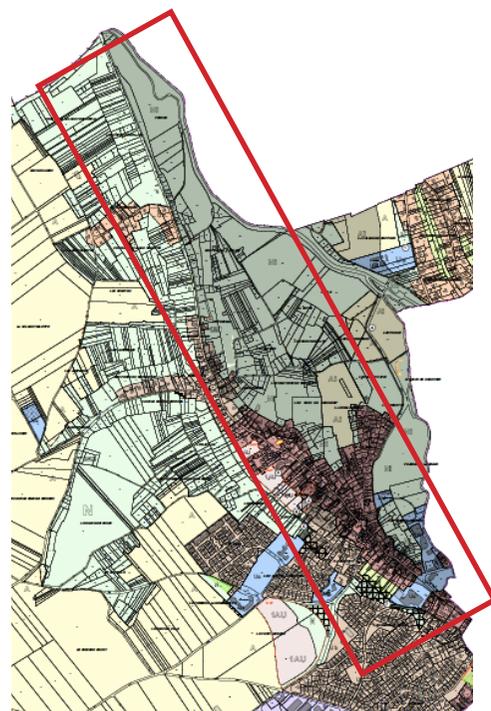
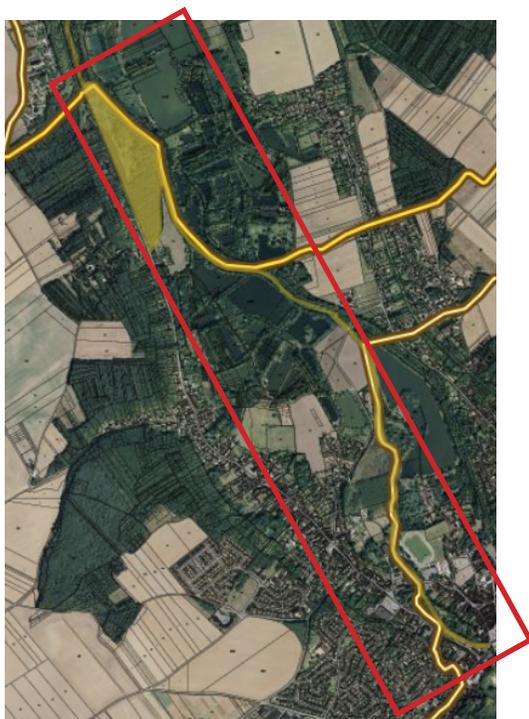
Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

5.1. Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

5.1.1. Examen préliminaire

Le maintien en bon état du site natura 2000 correspondant au lit mineur de l'Eure en limite est de la commune de Pierres implique que la commune, lors de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, ait porté une attention particulière aux incidences potentielles susceptibles de résulter des autorisations d'urbanisme qui seront délivrées en application de son document d'urbanisme. Pour ce faire, le présent « examen préliminaire » est réalisé afin de répondre à la question suivante : « *Le plan local d'urbanisme est-il susceptible d'avoir un effet sur la zone natura 2000 de la vallée de l'Eure* » ?

Présentation simplifiée du plan local d'urbanisme et d'une carte de situation par rapport à la zone natura 2000



La photographie aérienne ci-contre précise les contours du site natura 2000 correspondant au lit mineur de l'Eure et à une zone humide.

À côté de cette photographie aérienne, un extrait du document graphique du règlement montre clairement que le site natura 2000 est quasi intégralement inscrit dans la zone naturelle du Plu. Notons juste la proximité immédiate des secteurs Uei et Uai sur la partie sud de la commune en limite avec Maintenon. Ces deux secteurs, même s'ils intègrent le lit mineur de l'Eure, n'auront aucun impact direct sur ce dernier.

Exposé sommaire des incidences que le Plu est susceptible d'avoir ou non, sur le site natura 2000

Bien évidemment, aucune construction n'est prévue dans le lit mineur de l'Eure. Il n'y a donc pas d'atteinte potentiel de ce point de vue, et le Plu sanctuarise ce secteur (dans sa quasi totalité) en zone naturelle, zonage le plus protecteur au sein du Plu.

Notons néanmoins la proximité évidente de la zone d'équipements collectifs et de quelques habitations dans la partie sud de la commune en limite avec Maintenon.

S'agissant de la zone Uei, le règlement ne permet que l'aménagement de terrains de sport et/ou la constructions de logements locatifs sociaux. Nul doute que de tels projets portés par la collectivités tiendront compte de la proximité du site naturel.

S'agissant de la zone Uai, il s'agit de quelques logements d'habitations sans possibilités de nouvelles constructions. Le règlement permet simplement une adaptation des constructions existantes.

Dans la partie nord, on retrouve deux zone Ai à proximité du secteur Natura 2000. L'impact de ces zones sur le lit de l'Eure devrait être minime puisqu'il existe un corridor boisé faisant office d'es-

pace tampon. Une zone Ue est aussi présente à proximité, et accueille la station d'épuration dont le fonctionnement s'appuie sur des processus biologiques, ou physico-chimiques qui assurent la préservation du site.

Les tableaux ci-dessous explicitent les incidences que pourrait avoir le Plu sur l'environnement en fonction des différentes thématiques, ainsi que les mesures compensatoires que met en œuvre le Plu.

Bilan des impact	Mesures envisagées
Ressources naturelles et biodiversité	
la gestion de l'espace	
<p>- Impact minimal lié à la volonté affichée dans le Padd de protéger l'environnement et de limiter la consommation d'espace. La superficie globale des secteurs voués à l'urbanisation future (zones 1AU) est raisonnable et proportionnée aux objectifs de croissance démographique voulus par la commune, conforme à ce que permet le SCoT ; Les objectifs de développement urbain s'inscrivent dans les objectifs de la loi : les superficies des zones à urbaniser sont très fortement réduites par rapport aux superficies prévues au Plu actuel. - le Plu préserve l'activité agricole en classant une grande partie du territoire en zone et secteurs agricoles et en y réglementant strictement les constructions. Les constructions isolées en milieu agricole ou naturel sont proscrites pour éviter tout mitage du paysage.</p>	<p>- Une gestion économe de l'espace en interdisant tout mitage de l'espace, en luttant contre l'étalement urbain et en favorisant le renouvellement urbain. - Le Plu ne prévoit qu'une seule extension urbaine et la situe sur le plateau agricole permettant la liaison entre deux secteurs déjà urbanisées. Les autres zones 1AU correspondent à de la densification du tissu urbain. - Les articles du règlement spécifiques imposent une emprise au sol peu contraignante : ces dispositions autorisent un renouvellement urbain dans de bonnes conditions de faisabilité. En effet, densification et réhabilitation limitent la consommation d'espace et participent à l'amélioration de la qualité architecturale. - Classement d'une grande partie du territoire en zone agricole et réglementation stricte des constructions, de façon à privilégier l'activité agricole existante et à permettre son évolution avec le moins de contrainte possible.</p>
Biodiversité, milieux naturels et continuités écologiques	
<p>- Sensibilité écologique des zones à urbaniser : dans la zone à urbaniser aucun milieu écologiquement riche n'y a été observé, (zone humide ou autre...) et aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial n'y a été identifiée, il s'agit en effet d'une parcelle cultivée en céréales. - Sensibilité écologique des secteurs déjà urbanisés (dents creuses,...) : cette sensibilité est faible il s'agit surtout de préserver des interfaces entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels pour rétablir des corridors biologiques pour les espèces à faible déplacement (batraciens, micro mammifères, insectes, reptiles...). Les secteurs urbanisés recèlent cependant des cœurs d'îlots verts (notamment dans le secteur repérés en Nj) qui peuvent aussi constituer des corridors en «pas japonais» entre les réservoirs de biodiversité que sont la vallée et les coteaux boisés.</p>	<p>- Préservation des espaces naturels les plus intéressants (et notamment la vallée de l'Eure et les boisements) en favorisant le renouvellement urbain et la densification, en diminuant l'impact de l'urbanisation. - Dans les parties urbanisées, certains cœurs d'îlots sont maintenus en Nj (naturel « jardin »), ce qui limite fortement les emprises au sol afin de concourir au rechargement des nappes phréatiques, de filtrer naturellement certains polluants, de préserver en particulier l'avifaune (oiseaux), de limiter les puits de chaleur en été, de capter le carbone... Cet ensemble de mesures concourt à améliorer la qualité des eaux de surface, à offrir des éléments de protection pour la faune et la flore locale (réservoir d'oiseaux ou d'insectes prédateurs limitant les populations de ravageurs par exemple), à enrichir la biodiversité.</p>
<p><i>L'impact de la mise en œuvre du Plu sur l'espace agricole, la biodiversité, les milieux naturels et les continuités écologiques est quasi nul.</i></p>	

Bilan des impacts	Mesures envisagées
Eau	
Écosystèmes aquatiques et zones humides	
<p>- Le Plu préserve la biodiversité par un classement des milieux naturels humides et de la vallée de l'Eure en zones agricole et naturelle.</p>	<p>- classement des milieux naturels en zone naturelle inconstructible et en zone agricole (donc très peu constructible) lorsque l'activité agricole y règne en maître. Notons que le lit mineur de l'Eure (zone natura 2000 directive habitat) forme plus ou moins la limite nord de la commune et qu'il ne reçoit aucune nouvelle construction ou installation. L'ancienne station d'épuration communale a été démontée et la nouvelle station intercommunale est située sur le territoire de Pierres en rive droite. Les secteurs limitrophe de la rivière (Ua correspondant à trois habitations existantes, Ue correspondant à des équipements collectifs existants tels le gymnase ou la salle des fêtes, A et N, sont tous situés dans le PPRI) sont affectés de l'indice « i » pour inondable. Le tracé des zones urbaines suit le périmètre actuellement urbanisé et ne donne dans la partie concernée par le PPRI que peu de possibilités nouvelles de constructions. Et tous ces secteurs d'équipements collectifs comme de périmètre actuellement urbanisé sont tous desservis par le réseau collectif d'assainissement.</p>
Protection contre toute pollution et restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines	
<p>Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) vise à limiter le transfert de substances polluantes par ruissellement, à limiter et prévenir le risque d'inondation dû aux eaux pluviales.</p>	<p>- le règlement du Plu intègre la gestion à la parcelle des eaux de ruissellement ainsi que leur infiltration et impose suivant les cas des surfaces de stationnement perméables et exige des portions de parcelles plantées et engazonnées.</p>
<p><i>L'impact de la mise en œuvre du Plu sur la ressource en eau est nul</i></p>	

Risques

Prévention des risques naturels, industriels et technologiques

- Le Plu tient compte des risques naturels, comme le risque inondation et mouvement de terrain lié à un aléa de retrait et de gonflement des sols argileux.

- Rapport de présentation exposant les risques liés au retrait et gonflement des sols argileux, à la présence de la zone inondable (cette dernière est clairement indiquée au plan des contraintes) de façon à ce qu'ils puissent être pris en compte dans les projets d'aménagement.
- À noter que le Plu ne peut maîtriser tous les risques et nuisances existant sur un territoire : d'autres législations et réglementations s'imposeront de fait aux pétitionnaires.

- Le Plu ne prévoit pas de zone d'activités industrielles susceptibles de générer d'importantes nuisances sonores.
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU dans le secteur du Petit Murger devrait entraîner de fait une amélioration de la prise en compte du risque de ruissellement ; l'étude hydraulique (qu'il faudra par ailleurs préciser en phase opérationnelle) précise qu'il faut intégrer dans l'aménagement du futur quartier, un bassin de rétention pour limiter le risque de ruissellement en direction de la rue Jean-Monnet et du centre-ville de Pierres. L'aménagement du futur quartier permettra également de relier les deux secteurs urbains du plateau.

- l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU propose un aménagement prenant en compte les conclusions de l'étude hydraulique menée suite à l'épisode de 2017 permettant de limiter le risque de ruissellement le long de la rue Jean-Monnet ; une étude hydraulique complémentaire sera menée dimensionnant précisément les ouvrages à réaliser et le volet pluvial du schéma directeur assainissement sur l'ensemble du territoire communal sera obligatoirement réalisé avant l'ouverture à l'urbanisation. Elle permet également de mieux gérer les déplacements entre le quartier pavillonnaire des Grandes Vignes et les équipements scolaires.

Les risques sont pris en compte par le Plu.

Bilan des impacts	Mesures envisagées
Énergie, pollution atmosphérique et santé	
Énergie	
La prise en compte de nouvelles façons de construire, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise explicitement la mise en place d'architectures bio-climatiques, HQE, énergie passive etc.	Prise en compte des nouvelles façons de construire, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise explicitement la mise en place de panneaux solaires.
Pollutions atmosphériques	
<p>Le Plu n'aura guère d'incidence sur les pollutions atmosphériques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Plu aura une incidence faible sur les déplacements : le développement urbain du secteur du Petit Murger, même s'il vise à accueillir environ 80 logements, devrait améliorer la circulation en créant une nouvelle liaison sur le plateau (ce qui limitera l'effet de congestion rue Jean-Monnet). - le Plu ne prévoit pas de zone d'activités industrielles susceptibles de générer d'importantes pollutions atmosphériques. - Enfin la poursuite de circulations douces (vélo et piéton) est une excellente alternative aux déplacements «tout voiture» : la qualité de l'air est ainsi prise en compte par le Plu qui orchestre ces circulations douces. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet de Plu vise à préserver les circuits de randonnées existants et à en développer de nouveaux. Cela pourra aussi participer à développer les mobilités douces. - L'aménagement du futur quartier du Petit Murger intègre la création d'une nouvelle voie permettant de fluidifier le trafic et ainsi limiter les émissions de gaz à effet de serre. Cette voie nouvelle évitera la circulation passant par la seule voie existant à ce jour entre plateau et vallée, débouchant place de la Mairie, la rue Jean-Monnet. Cette voie sera accompagnée d'une liaison douce en site propre.
Qualité de l'air	
<p>Le Plu prend en compte la qualité de l'air :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limitant l'étalement urbain et donc les déplacements, - en préservant le maillage du territoire par les liaisons douces et en s'assurant qu'elles soient prises en compte dans le futur quartier (déplacements et stationnement) ce qu'exige le règlement, - en préservant des parties végétalisées et non imperméabilisées en cœurs d'îlot (secteurs Nj notamment), <p>L'impact du Plu sur la qualité de l'air sera franchement positif d'autant plus que le développement des énergies renouvelables et la moindre consommation d'énergies fossiles attendue par la mise en application depuis le 1^{er} janvier 2013 de la nouvelle réglementation thermique produisent des effets positifs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Compacité de l'urbanisation qui limite une part significative des trajets (domicile - école, domicile - commerces et loisirs) au bénéfice de la qualité de l'air et de la diminution des rejets de gaz à effet de serre. - L'exigence de circulations douces qui concourt à favoriser les modes de déplacements doux et influe directement sur la qualité de l'air. - Le règlement qui, suivant les zones, exige un minimum de superficie plantée. - La réalisation rendue possible par le règlement de dispositifs visant à développer les énergies renouvelables, production d'énergie solaire ou éolienne.
Santé	
La santé est prise en compte : actions positives comme la diminution des surfaces urbanisables au profit de la zone agricole, le développement des circulations douces, établissement d'une bande plantée entre champs et école	Le maintien et le renforcement des liaisons douces sera tout bénéfique pour la santé ainsi que pour les équipements scolaires la présence d'une bande plantée tampon faisant obstacle aux produits phytosanitaires.
<i>Le Plu prend en compte l'environnement et la question énergétique et aura un impact négligeable sur la qualité de l'air et la santé</i>	

5.2. Incidences du Plu sur les zones d'importance particulière et mesures compensatoires

Le plan local d'urbanisme de Pierres affirme une protection de l'environnement et du paysage renforcée.

Le Plu :

- protège les éléments naturels les plus remarquables, en particulier le site natura 2000 correspondant au lit mineur de la rivière, protégé aussi d'une certaine façon par l'existence du PPRI. Il protège aussi les autres milieux d'intérêt écologique : la vallée de l'Eure, ses plans d'eau, ses diverticules, les coteaux et les boisements associés (bois sur sol calcaire favorable à une flore intéressante telle la Néotie nid d'oiseau ou l'Hellébore fétide pour n'en citer que deux. Il s'agit autant de réservoirs biodiversité que de corridors écologiques.
- prévoit un développement urbain mesuré, limite fortement la consommation d'espace, rend à l'agriculture une superficie conséquente et favorise la densification du bourg tout en limitant strictement le développement à l'urbanisation en extension dans le secteur du Petit Murger ;
- préserve le patrimoine architectural et paysager.

Le Plu de Pierres ne prévoit aucun projet d'aménagement dans ce site naturel ni dans ses environs proches : le Plu a pris en compte, pour définir le classement des lieux situés hors agglomération, l'existence du site natura 2000, des vallées et des boisements, et du repérage des parcelles agricoles au RPG 2017. En réalité il préserve un ensemble écologique, la vallée de l'Eure, dans lequel se niche la zone natura 2000 au titre de la directive habitat : le lit mineur se retrouve dans un système préservé dont il constitue le point fort.

Les incidences du Plu sur les différentes thématiques environnementales sont les suivantes.

5.2.1. - Ressources naturelles et biodiversité

La gestion de l'espace

- Le Plu limite les extensions urbaines et les situe dans la continuité du tissu bâti existant dans une réelle perspective de gestion économique de l'espace.
- En parfaite adéquation avec le schéma régional de cohérence écologique, le Plu préserve les corridors sur coteaux calcaires, en zones humides, et place les milieux d'interface entre coteaux, vallées et plateau en zones naturelle et agricole.
- Une analyse des terrains potentiellement constructibles insérés dans le tissu urbain, ou « dents creuses », a montré les possibilités à ce jour. Ce caractère immédiat est à moduler car ces terrains très souvent dépendent d'une unité foncière déjà bâtie dont ils constituent le jardin. Ce type de terrain est l'objet d'une rétention foncière naturelle et bien compréhensible. Par ailleurs, il est évident que ces jardins contribuent à la biodiversité. Une analyse a également été menée pour les possibilités de « renouvellement urbain » dans du bâti soit disponible dès maintenant soit dans la dizaine d'années à venir ; il faut noter que pour établir ses calculs, la commune a retenu 70% du potentiel de dents creuses et 30% du potentiel de logements vacants.
- La surface globale des secteurs voués à l'urbanisation future (zones 1AU) est très diminuée par rapport au Plu actuel, tout en étant proportionnée aux objectifs de croissance démographique voulus par la commune.
- le Plu préserve l'activité agricole en classant l'ensemble des parcelles inscrites au RGP 2017 en zone agricole et en n'y autorisant que les constructions agricoles. Les constructions isolées en milieu agricole ou naturel sont proscrites pour éviter tout mitage de la terre en tant qu'outil de travail et seul un développement très mesuré voire uniquement l'évolution du bâti existant est prévu pour le bâti existant fort peu présent.

- L'urbanisation à proximité du site natura 2000 est de fait aujourd'hui très restreinte et ne concerne en réalité que d'éventuels projets menés par la commune (terrain de sport).

La biodiversité remarquable et ordinaire

- Le Plu préserve la biodiversité par un classement des milieux naturels les plus intéressants en zone naturelle : la vallée de l'Eure, et l'ensemble des boisements de la commune.
- La zone natura 2000 est entièrement et très largement inscrite dans la zone naturelle. Il en va de même pour une grande partie des parcelles contiguës.
- la majeure partie des zones de développement futur inscrites au Plu actuel est classée en zone agricole ou naturelle, de façon à y limiter la constructibilité ; des cœurs d'îlots sont préservés en secteur de jardin, pour y laisser se développer la biodiversité.

Les zones humides

- Le Plu met en place le maintien de l'actuelle **protection**. Les zones humides présentant un enjeu patrimonial sont classées en zone naturelle, il s'agit bien évidemment du lit majeur de l'Eure et de ses abords.

Les boisements

- Le Plu reprend la trame des espaces boisés classés présent dans le précédent Plu en l'ajustant à la marge : réalité de la situation sur le terrain, retrait de quelques mètres de la trame lorsqu'elle est contiguë à une construction existante pour permettre l'évolution du bâti, notamment.
- Le Plu préserve également les boisements en les classant en zone naturelle, ce qui garantira tout aussi bien leur préservation.

5.2.2. Eau, compatibilité avec les orientations du Sdage et du Sage

Écosystèmes aquatiques et zones humides

- Le Plu préserve la biodiversité par un classement des milieux naturels en zone naturelle : voir ci-dessus.

Protection contre toute pollution et restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines

- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) vise à limiter le transfert de substances polluantes par ruissellement, à limiter et prévenir le risque d'inondation dû aux eaux pluviales : le règlement du Plu intègre la gestion à la parcelle des eaux de ruissellement ainsi que leur infiltration ; il impose qu'une part notable des parcelles et des aires de stationnement soit réalisée en matériaux perméables. Des emplacements réservés sont prévus pour améliorer le recueil des eaux pluviales.
- Au travers de l'urbanisation du Petit Murger, la commune s'est engagée à réaliser le volet pluvial du schéma directeur d'assainissement.

Eaux usées

- Le développement urbain est adapté aux capacités des équipements et des infrastructures ; la zone à urbaniser prévue est tout à fait « absorbable » dans le système d'assainissement collectif actuel, la station d'épuration étant toute récente, en commun avec Maintenon. En tout état de cause, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU sera conditionnée à la réalisation sur l'ensemble du territoire communal du volet pluvial du schéma directeur d'assainissement cela afin d'éliminer tout risque lié au ruissellement et aux coulées de boues, et, d'une façon générale à prendre en compte la qualité de l'eau rejetée dans le lit mineur de l'Eure.
- En ce qui concerne l'impact des eaux usées issues des constructions nouvelles, rappelons que les eaux usées sont traitées à la station d'épuration intercommunale. Et que les derniers secteurs

raccordables tels la Vallée Villette seront raccordés tout prochainement au réseau collectif. Dans les dix années à venir, le Plu est basé sur un accroissement démographique d'environ 230 habitants supplémentaires ; ces quelque 230 équivalents habitants constituent, par rapport aux quelque 2 800 habitants, 8,2 % de charge supplémentaire parfaitement compatibles avec les capacités de la station d'épuration.

Eaux pluviales

- En ce qui concerne les eaux pluviales, leur traitement sera compatible avec les orientations du Sdage et, dans la mesure où le Plu réduit drastiquement les zones à urbaniser, les rejets des voiries seront à peu près semblables aux rejets actuels qui transitent par des ouvrages hydrauliques. Quant aux rejets des constructions futures, le règlement impose des conditions claires pour leur limitation voire pour la rétention à la parcelle en parfaite adéquation avec le SDAGE. Rappelons ici que le SDAGE de la Seine et des cours d'eau côtiers normands impose un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare.

Le Plu impose dans les zones naturelles des matériaux filtrants pour les aires de stationnement et dans les zones urbaines, en particulier les zones d'activité économique, impose un minimum de superficie non imperméabilisée (PPRI et SDAGE obligent).

Le Plu n'aggrave pas le risque de pollution chronique ou accidentelle et n'augmente pas le risque d'inondation à l'aval du territoire en tenant compte de la zone inondable (au règlement tant graphique qu'écrit).

Conformément aux recommandations du Sdage, le règlement du Plu interdit le remblaiement des mares.

Conformément aux discussions et accords menés avec les services de l'État concernés, la commune n'ouvrira à l'urbanisation la zone à urbaniser sur le plateau que lorsqu'aura été réalisé et validé le volet pluvial du schéma directeur d'assainissement.

Eau potable

- L'impact du Plu sur la ressource en eau potable restera très ac-

ceptable et induira très peu de contraintes sur les équipements existants ; il n'induera pas de contraintes sur les captages utilisés. En effet, aujourd'hui ce sont 600 000 m³ consommés annuellement sur les trois forages d'Yermenonville. En se basant sur une consommation annuelle moyenne de 40 m³ par an par habitant, on peut estimer que les 230 habitants supplémentaires ne consommeront un peu plus de 9 000 m³ par an, volume tout à fait compatible avec les volumes distribués.

- Limiter la pollution des eaux par les produits phytosanitaires : le Plu ne peut que contribuer à limiter le ruissellement des eaux pluviales en imposant via le règlement un recueil de ces eaux à la parcelle.

Gestion des déchets

Le syndicat spécialisé organise la collecte et le recyclage des déchets, la filière est structurée et prend en compte les considérations environnementales nouvelles (recyclage, compostage). L'accroissement de la population prévu par le Plu, accroissement mesuré, ne bouscule pas la filière de traitement des déchets, qui est en capacité de supporter une augmentation de la production de recyclables et autres déchets. Les chiffres moyens récents sur le volume d'ordures ménagères collectées, donnés par le Sitreva sont de 356 kg par habitant ce qui fera un surcroît de 80 tonnes par an. Le même Sitreva indique aussi la tendance générale à la baisse des volumes collectés notamment suite à la mise en place des points de collecte de tri.

5.2.3. Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel

Espaces naturels, sites et paysages

- Le Plu protège les milieux agricoles et naturels par la forte prédominance des zones agricole et naturelle.

Le Plu protège l'activité agricole en classant l'ensemble des parcelles inscrites au RPG 2017 et en y réglementant strictement les constructions, de façon à privilégier l'activité agricole et à per-

mettre son évolution avec le moins de contraintes possible.

- Le Plu limite l'étalement urbain et interdit le mitage.

Grands ensembles urbains remarquables et patrimoine bâti

- Le Plu protège les principaux éléments du patrimoine paysager et architectural par un classement et des protections appropriés, notamment par un repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'aspect extérieur des futures constructions est également pris en compte en exigeant cohérence et simplicité.

Accès à la nature

- Le Plu préserve l'accès à la nature en préservant les chemins et sentes existants et surtout par une politique de développement des liaisons douces en lien avec la politique de la communauté de communes.

5.2.4. Risques

Prévention des risques naturels, industriels et technologiques

- Le Plu tient compte des risques naturels tels le caractère inondable de l'Eure -concrétisé par le plan de prévention du risque naturel inondation constituant une servitude déclarée d'utilité publique- dans la mesure où le tracé des zones constructibles évite au maximum les terrains potentiellement inondables. Le risque de mouvement de terrain lié à l'aléa retrait et gonflement des sols argileux est également pris en compte dans la mesure où il est clairement affiché au présent rapport de présentation. Enfin, l'aménagement du futur quartier du Petit Murger intégrera l'aménagement d'un ensemble de dispositifs végétalisés tels que noues, fossés, haies bocagères, bassin de rétention pour limiter le risque de ruissellement et de coulée de boue le long de la rue Jean-Monnet.

6. SIXIÈME PARTIE

Compatibilités et indicateurs de suivi

6.1. La compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux

6.1.1. Compatibilité avec le SCOT

Le territoire de Pierres est concerné par le schéma de cohérence territoriale du canton de Maintenon (ou Scot). Le schéma de cohérence territoriale exprime la stratégie de développement à adopter sur le territoire couvert par le Syndicat Intercommunal du SCoT du Canton de Maintenon. Or, toute forme de développement repose sur les milieux naturels plus ou moins modifiés par l'homme. Les activités touristiques, sportives et ludiques par exemple, utilisent ces espaces fort appréciés tant pour leur qualité écologique que pour les paysages perçus. Le Scot du canton de Maintenon a été approuvé le 10 mars 2015 par sa structure porteuse par le conseil syndical. Ce document est applicable depuis mai 2015 et en révision depuis fin 2016. Ce document crée des obligations pour les communes et les aménageurs ; sa force juridique réside principalement dans la notion de compatibilité.

LES LIENS DE COMPATIBILITÉ ET DE PRISE EN COMPTE (Source : SCOT du canton de Maintenon, RP volet 1 p.8)

Le SCoT s'impose aux documents et opérations d'aménagement suivants :

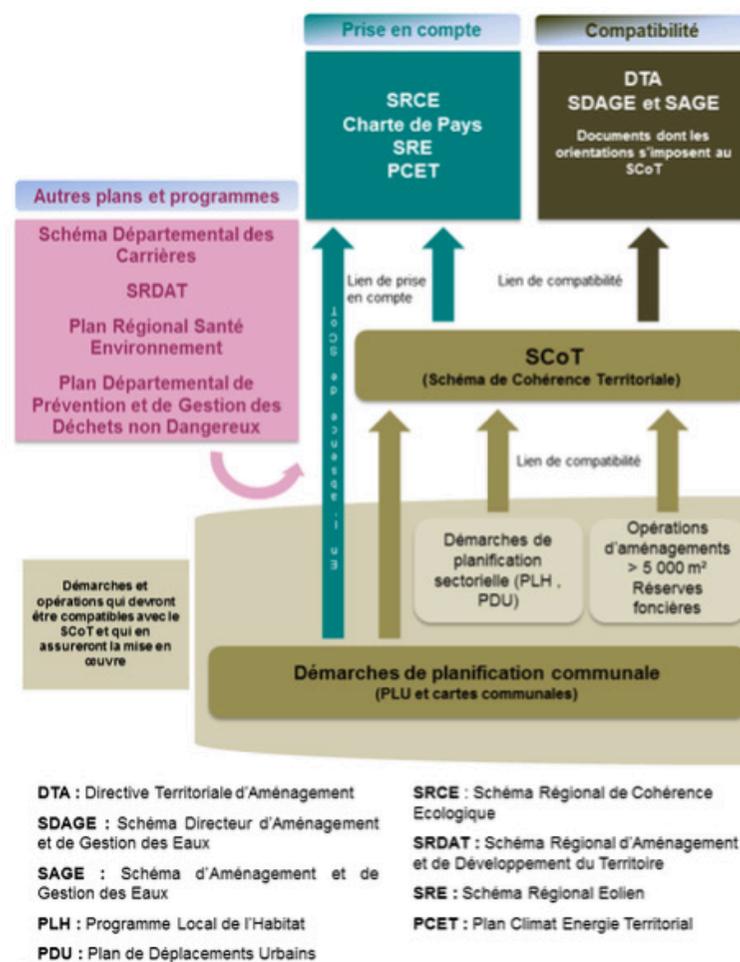
- Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), cartes communales, opérations d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissements de plus de 5 000 m² de surface de plancher), autorisations d'urbanisme commercial ;
- Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) pour le logement ;
- Plans de Déplacements Urbains (PDU) pour les transports et le stationnement.

Ceux-ci doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT. Cette « compatibilité » ne s'interprète pas comme un respect « au pied de la lettre » mais « dans l'esprit ».

De plus, le SCoT doit être compatible avec les Schémas Directeurs

d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE : article L 212-1 du Code de l'Environnement) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE : article L 212-3 du même Code). Schéma général ci-contre sur les notions de « compatibilité » et de « prise en compte »

Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.



Objectifs de développement résidentiel

Le Scot définit un objectif de 200 logements à construire sur les 10 années suivants l'approbation du schéma, soit un rythme de 20 logements par an. Le Plu vise la création de 174 logements répartis sur la période 2019-2029, soit un rythme de 17 à 18 logements par an. Cet objectif de production de logements répond d'une part au desserrement des ménages (77 logements) et d'autre part au souhait de la commune d'accroître sa population de manière raisonnable (+ 0,8% par an soit 97 logements également).

Le Scot prescrit également une répartition minimum des logements produits dans l'enveloppe urbaine de 40% pour les pôles complémentaires tels que Pierres.

Il est également prévu par le Scot que les besoins en foncier pour les 10 prochaines années seront de 6ha pour le pôle complémentaire de Pierres.

Justification de la compatibilité

Le Plu prévoit la création de 174 logements sur les 10 ans, correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,8%. En prenant en compte le potentiel mobilisable dans l'enveloppe urbaine (intégrant le potentiel en dents creuses, la mobilisation des logements vacants, et la valorisation du potentiel en arrière de la rue Albert Gautier), ce projet ne nécessite qu'une extension de 5,4ha au Petit Murger. Cela correspond à une production de logements en extension de 46% ; le Scot permettant au maximum 60% de logements en extension dans les pôles complémentaires.

Objectif de diversification de la typologie de logements

Le SCOT préconise un objectif de 40% de logements intermédiaires dans les nouveaux logements construits. Il est notamment rappelé que « cette orientation va dans le sens d'une plus grande densification du tissu urbain afin d'économiser le foncier et de préserver des espaces naturels et agricoles.

Ainsi, des formes intermédiaires d'habitat telles que des logements en collectif, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier ».

Justification de la compatibilité

Il s'agit donc de programmer la création de 70 logements de ce type dans les 10 prochaines années. Pour répondre à cet objectif, le Plu préconise une densité de 15 logements à l'hectare dans les zones à urbaniser, ce qui va dans le sens d'une « plus grande densification du tissu urbain ».

Objectif de préservation des trames verte et bleue

Le Scot prescrit que les « noyaux de biodiversité primaires et secondaires », c'est-à-dire les espaces protégés au titre de natura 2000, les ZNIEFF de type 1 et 2, ainsi que les milieux aquatiques et humides de la Voise, de la Drouette, le ruisseau de Vacheresses, soient strictement protégés dans le Plu.

En l'occurrence, le territoire communal est traversé par une partie de la zone natura 2000 dite « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » (FR2400552).

Justification de la compatibilité

L'ensemble des secteurs inscrits dans cette zone natura 2000 a été inscrit en zone naturelle, ce qui correspond au secteur le plus protecteur du Plu.

Sous-trame aquatique et des fonds de vallée

Surface en eau

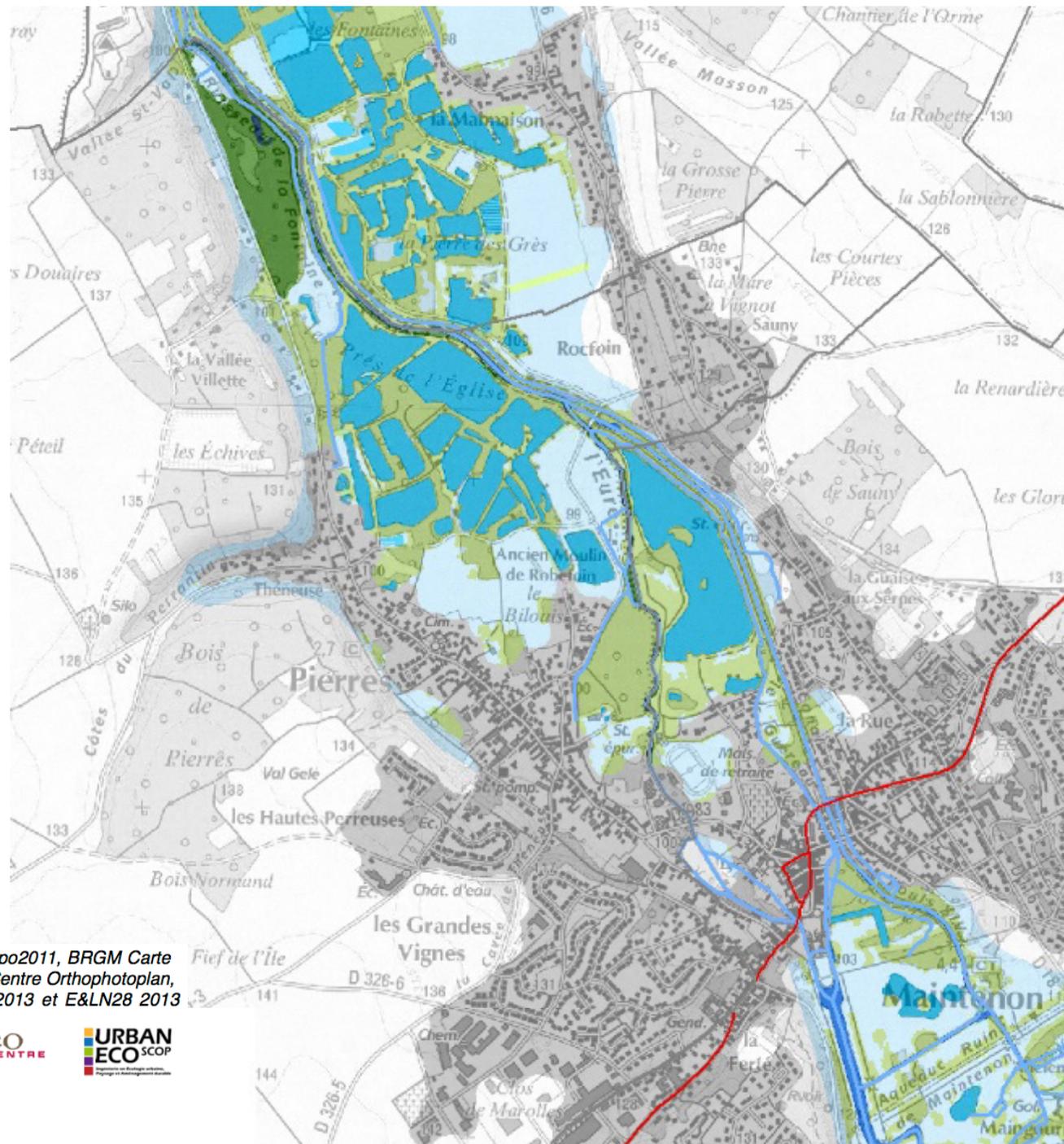
-  Noyaux primaires
-  Noyaux secondaires
-  Zones relais

Prairies humides

-  Noyaux primaires
-  Noyaux secondaires
-  Zones relais

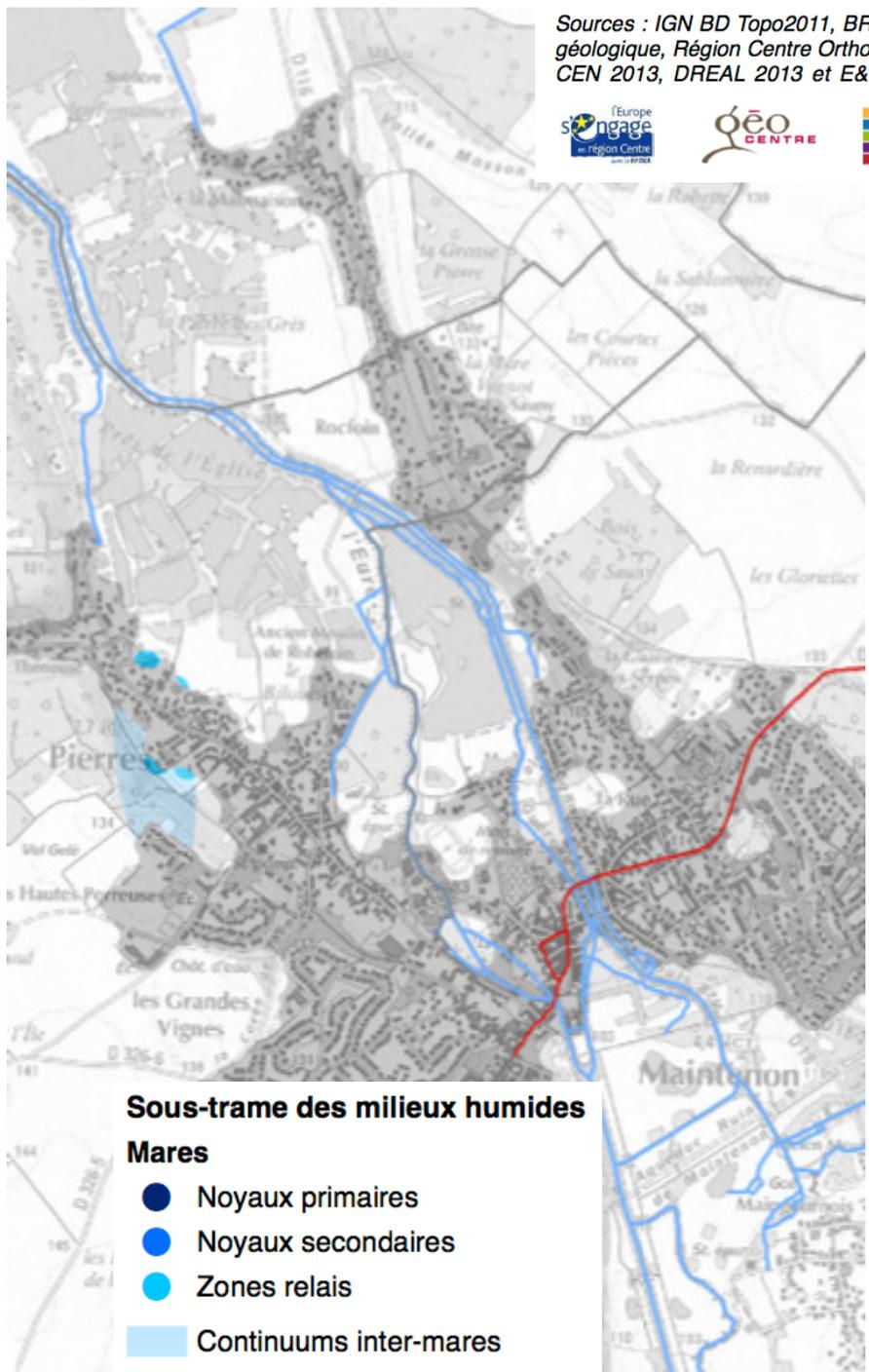
Forêts humides

-  Noyaux primaires
-  Noyaux secondaires
-  Zones relais
-  Continuums écologiques



Sources : IGN BD Topo2011, BRGM Carte géologique, Région Centre Orthophotoplan, CEN 2013, DREAL 2013 et E&LN28 2013





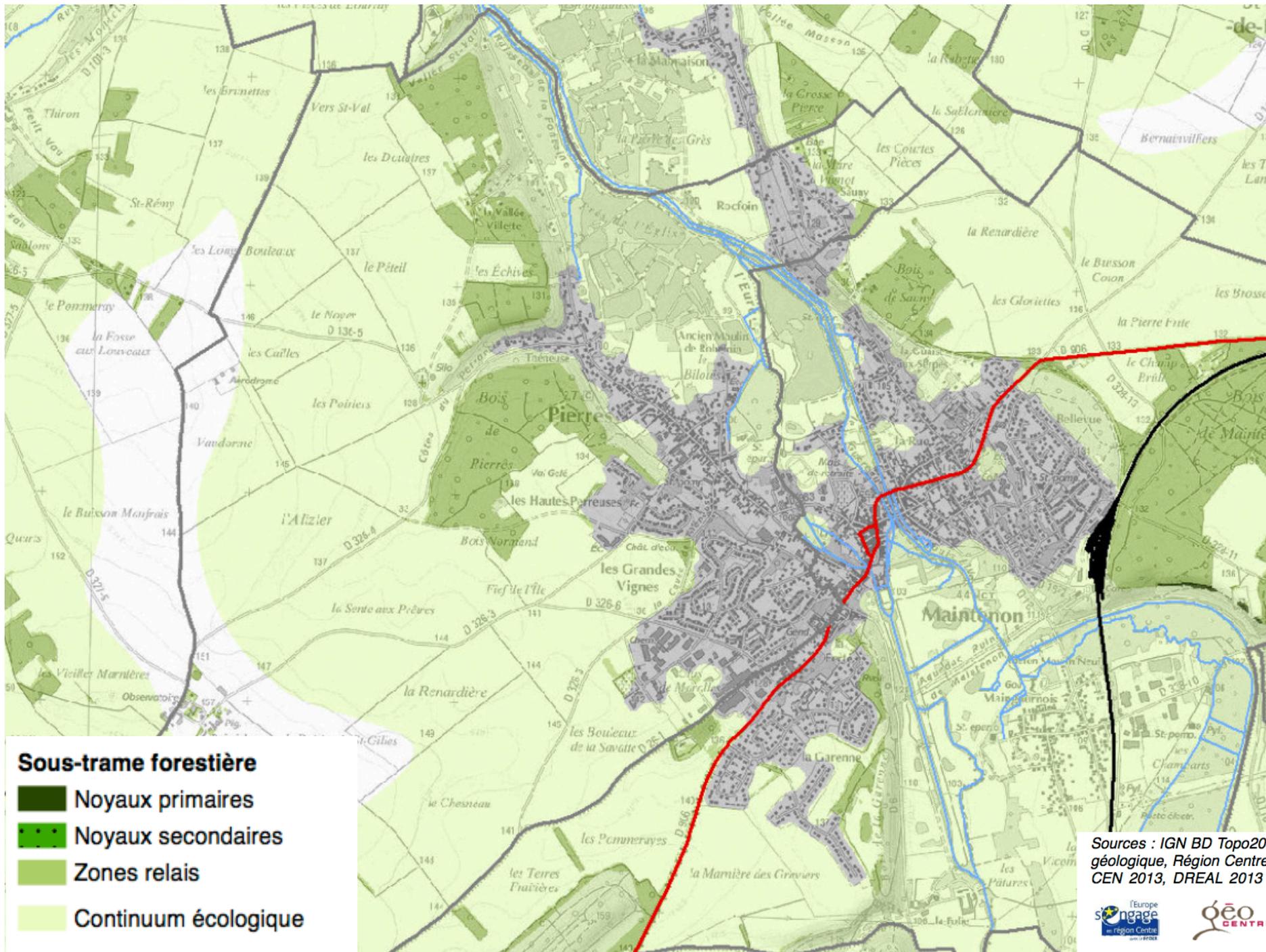
Les cartes qui précèdent sont extraites de l'étude commandée par le syndicat mixte d'étude et de programmation du Pays chartrain, « ÉLABORATION D'UNE CARTOGRAPHIE TRAME VERTE ET BLEUE ET D'UN PROGRAMME OPÉRATIONNEL EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ Janvier 2015 » menée par Urban Eco Scop.

Ces cartes nous enseignent les points suivants et nous pouvons répondre comment le PLU de Pierres dans le cadre de son évaluation environnementale suite à la présence de la zone natura 2000 de la vallée de l'Eure prend en compte l'environnement au sens large.

Sous trame milieux aquatiques et de fonds de vallée, sous trame milieux humides et mares

Constat : l'étude des trames verte et bleue montre -évidemment- le rôle de noyau primaire que joue l'Eure notamment en limite nord de la commune de Pierres et le rôle de noyau primaire de forêt humide repérée en zone Natura 2000.

Traduction au PLU : tous ces terrains sont classés en zone inconstructible naturelle ou agricole s'ils sont déclarés à la politique agricole commune. Les peupleraies ne sont pas recouvertes d'une trame espace boisé classé de façon à donner la priorité à la reconquête de la biodiversité ; le danger des peupleraies sur l'environnement de zone humide était déjà pointé du doigt lors de l'inscription du site de la vallée de l'Eure dans les années 1970. Lorsqu'il s'agit de zones humides, le règlement écrit du PLU interdit tout affouillement ou exhaussement sauf à respecter la série «éviter compenser réduire». Le continuum écologique est traduit notamment pour les fonds de parcelles côté rive gauche de l'Eure par l'apparition de secteurs de moindre constructibilité faisant ainsi une césure progressive entre milieu urbain artificialisé et milieu à dominante naturelle lié au cours d'eau, il s'agit du secteur Uei. Les terrains disposés en zones agricole et naturelle contribuent eux aussi dans le lit majeur de l'Eure à éviter toute solution de continuité du continuum écologique lié à la richesse des fonds de vallée.



Notons enfin que la plupart de ces dispositions sont cohérentes vis-à-vis du plan de prévention du risque inondation de l'Eure en interdisant toute construction dans les zones d'aléa fort.

Le règlement écrit intègre des prescriptions de nature à renforcer la prise en compte des sous-trames de milieux humides en interdisant le remblaiement des mares, en préservant les zones humides, en imposant une proportion de surface restant perméable sur les parcelles et la rétention des eaux de ruissellement.

Sous trame forestière

Constat : un noyau primaire existe à un kilomètre de la commune, en dehors du territoire, au nord le long du ruisseau des Vacheresses. La plupart des boisements existants sur le territoire de Pierres sont considérés comme zones relais.

Traduction au PLU : les boisements considérés comme « zone relais » sont préservés par un classement en zone N (classement le plus protecteur du Plu).

Les terrains disposés en zones agricole et naturelle contribuent eux aussi à éviter toute solution de continuité du continuum écologique lié à la richesse forestières même inter régionale entre massif forestier de Rambouillet à l'est à quelques kilomètres et des noyaux primaires comme celui figurant sur la carte ci-dessus le long du ruisseau de Vacheresses. Ces dispositions expliquent aussi pourquoi certains terrains qui étaient constructibles au plan d'occupation des sols ne le sont plus au plan local d'urbanisme. Le règlement écrit précise certaines de ces protections par le biais des espaces boisés classés.

Le règlement écrit intègre des prescriptions de nature à renforcer la prise en compte des sous-trames de milieux forestier en précisant clairement les dispositions s'appliquant aux espaces boisés classés et en imposant que les clôtures en zones agricole et naturelle soient perméables à la petite faune.

Justification de la compatibilité vis-à-vis des sous trames existantes sur le territoire communal

Le plan local d'urbanisme de Pierres intègre le réseau des trames verte et bleue, préserve les espaces les plus significatifs et autorise les connections entre différents réservoirs, sans interrompre les continuités biologiques (ou continuum) repérés.

6.1.2. Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE

La commune dépend des **schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin hydrographique Loire-Bretagne** adopté le 4 novembre 2015 et le **Sdage Seine-Normande** adopté le 5 novembre 2015. Le Sdage décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels (délais de réponse de la nature), techniques (faisabilité) et économiques.

Ces documents préconisent les objectifs suivants pour le bassin, devant être pris en considération dans le Plu :

1 - La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques

- repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres
- réduire la pollution des eaux par les nitrates
- réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation
- maîtriser la pollution des eaux par les pesticides
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- protéger la santé en protégeant l'environnement

2 - Un patrimoine remarquable à préserver

- préserver les zones humides et la biodiversité
- ouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- préserver le littoral
- préserver les têtes de bassin

3 - Crues et inondations

- réduire le risque d'inondations par les cours d'eau

4 - Gérer collectivement un bien commun

- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- mettre en place des outils réglementaires et financiers
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La commune est également incluse dans le SAGE de **la nappe de Beauce et milieux aquatiques associés** (approuvé le 11 juin 2013).

Les quatre enjeux majeurs sont :

1- **Gérer quantitativement la ressource** : il s'agit de mettre en place une gestion équilibrée de la ressource entre les usagers et de définir ceux qui sont prioritaires en cas de crise.

2- **Assurer durablement la qualité de la ressource** : aboutir à une diminution de la teneur en polluant dans l'eau et à la préservation de cette ressource contre la pollution, de façon à protéger l'alimentation en eau potable.

3- **Prévenir et gérer les risques, notamment d'inondation** : diminuer l'exposition au risque, gérer les ruissellements et les capacités de rétention, afin de limiter le risque d'inondation.

4- Préserver les milieux naturels

Justification de la compatibilité

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune intègre un volet spécifique à la préservation de la ressource en eau qui intègre l'ensemble de ces préconisations.

7. SEPTIÈME PARTIE

indicateurs de suivi

7.1. Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu

Le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L123-12-1 du code de l'urbanisme (article R123-2 du code de l'urbanisme).

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme et si nécessaire de le faire évoluer.

7.1.1. Suivi de la consommation d'espace et de la production de logements

	1 ^{re} année	2 ^e année	3 ^e année	Total
Logements, nombre et densité				
Nombre de logements construits				
Superficie construite				
Densité moyenne Nombre de logements à l'hectare				
Consommation d'espace				
Zone d'urbanisation future (en hectares)				
« dents creuses » (en hectares)				

Typologie des logements				
Habitat individuel				
Habitat individuel groupé				
Habitat collectif				
Taille des logements				
1 pièce				
2 pièces				
3 pièces				
4 pièces et +				
Mixité sociale				
Nombre de logements sociaux construits				
Équipements				
Équipements réalisés				

7.1.2. Suivi des effets sur l'environnement

Au plus à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de la date de délibération approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme, une analyse des résultats de son application notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces doit être réalisée.

À Pierres, les indicateurs constituent des outils d'évaluation du plan local d'urbanisme en fonction de l'état initial détaillé dans les chapitres précédents.

Thème	Indicateurs de suivi	Résultats
Eau		
Ressource en eau	suivi de l'évolution de la consommation d'eau	
Eaux usées	- Assainissement collectif : suivi des volumes transmis à la station d'épuration - Assainissement autonome : surveillance de la conformité des installations	
Eaux pluviales	suivi du recueil des eaux à la parcelle dans les projets d'aménagement et de construction via les permis d'aménager et permis de construire	
Déchets		
Déchets	suivi de l'évolution du tonnage de déchets produits et du tonnage des déchets collectés aux points d'apport volontaire pour être recyclés	
Risques et nuisances		
Risque inondation	évolution du tracé des zones inondées par l'Eure	
Zones humides	évolution des espaces imperméabilisés, des constructions et installations situées à proximité de zones humides	

Risque retrait-gonflement	surveillance des constructions en zone d'aléa moyen	
Énergie		
Consommation énergétique de l'habitat	- Nombre de constructions basse consommation d'énergie - Nombre d'installations de production d'énergie renouvelable individuelle	
Pollution et santé		
Qualité de l'air	- Évolution du trafic de véhicules sur les principaux axes routiers - Évolution du linéaire de circulations douces	
Milieux agricoles, naturels et forestiers		
Espaces agricoles	consommation d'espace agricole	
Espaces naturels	suivi des milieux naturels : qualité, intérêt, repérage d'espèces intéressantes tant végétales qu'animales	
Zone natura 2000	suivi des population d'espèces telle la Loche de rivière	
Espaces forestiers	Suivi de l'évolution des superficies boisées, constat de l'évolution de la fermeture des vallées, évolution des plantations de peupliers de rapport	

7.2. Méthodes d'évaluation

La méthode d'évaluation employée par le bureau chargé de l'étude pour la réalisation de la présente étude du plan local d'urbanisme a comporté trois phases distinctes.

- Une phase de collecte et d'exploitation des documents

bibliographiques et administratifs consistant principalement en la consultation des documents disponibles et des sites des différentes administrations. Cette phase a également consisté à prendre en compte les éléments issus des documents supra-communaux tels que le Scot, le Sdage etc. À partir du moment où l'État l'a adressé à la mairie, le dossier «porté à connaissance» a lui aussi été examiné en détail de façon à intégrer les dispositions rappelées par le préfet.

- Une phase d'investigation sur le terrain

- Milieu naturel : relevé de l'occupation du sol sur le territoire communal ainsi qu'aux alentours en s'appuyant sur les fonds de plan, analyse des entités paysagères (agricoles, vallées, massif forestier, etc.), appréciation de la nature des terrains aujourd'hui recouverts d'une trame «espace boisé classé» afin d'envisager le bien-fondé du maintien ou non de cette servitude
- Paysage : relevés par prises de vues photographiques des zones habitées, évaluation des ambiances, visites de terrains informelles à pied et en voiture, y compris avec le groupe de travail, découverte depuis les points de vue de communes voisines etc.
- Urbanisme : examen des différentes époques de constructions pour pouvoir ensuite adapter des règles à la situation existante et pour permettre des améliorations ou empêcher certaines évolutions que les élus jugeraient inconcevables.

- Une phase de rédaction

- Rédaction et cartographie de l'état initial à partir de données bibliographiques, administratives et de terrain, corrections, additions et compléments en fonction des demandes et remarques du groupe de travail et des élus.

- Élaboration du projet de Plu intégrant les impacts du projet sur les milieux naturels en la confrontant avec le ressenti de la population (par le biais de la concertation et des réunions publiques), de traduction du projet aux élus ainsi qu'aux personnes publiques associées au cours des réunions de travail.

- Justification des exigences réglementaires et des limitations administratives au droit à construire.

- **En continu démarche itérative** : réunions, prises de décision, amélioration du projet, changements suite à des éléments nouveaux comme ceux apportés par le diagnostic ou la prise de conscience de risques aggravés telle la coulée de boue d'août 2017, ou suite à des propositions ou des informations nouvelles délivrées par les personnes publiques associées :

08/09/2016	Présentation des premiers éléments de diagnostic par le chargé d'études et de leurs objectifs par les élus.
28/09/2016	suite diagnostic, 1 ^{ers} éléments de projet
03/11/2016	suite diagnostic, 1 ^{ers} éléments de projet
01/12/2016	suite diagnostic, 1 ^{ers} éléments de projet
08/03/2017	Présentation du diagnostic et du Padd aux personnes publiques associées
06/06/2017	Présentation du diagnostic et du Padd aux personnes publiques associées
27/06/2017	Poursuite de la traduction du Padd en éléments graphiques
19/09/2017	Poursuite de la traduction du Padd en éléments graphiques
10/10/2017	Présentation règlements écrit et graphique et orientation d'aménagement et de programmation
15/11/2017	Préparation du diagnostic agricole et destinée au milieu agricole dans le cadre de la concertation
05/12/2017	Réunion destinée au milieu agricole dans le cadre de la concertation

- 09/01/2018 Réunion des personnes publiques associées pour présenter diagnostic, Padd et esquisse de règlements écrit et graphique.
- 06/02/2018 Réunion sur le zonage, dents creuses et schéma d'aménagement
- 14/09/2018 Réunion publique de présentation du diagnostic et du Padd
- 11/10/2018 Calage des orientations d'aménagement et de programmation, réunion de travail avec les élus communaux
- 30/10/2018 Réunion de travail sur le règlement écrit
- 28/11/2018 Réunion publique de présentation de la traduction réglementaire du Plu
- 04/12/2018 Réunion des personnes publiques associées pour présenter la traduction réglementaire du Plu
- 22/01/2019 Calage du zonage et des orientations d'aménagement et de programmation
- 21/02/2019 Calage du zonage et des orientations d'aménagement et de programmation
- 28/05/2019 Calage du dossier avant son arrêt en conseil communautaire

8. HUITIÈME PARTIE

Résumé non technique

8.1. La procédure

Le plan local d'urbanisme (Plu) de la commune de Pierres a été approuvé le 29 novembre 2007 et a été modifié par deux fois entre 2009 et 2017.

Pierres a prescrit la révision de son Plu le 27 janvier 2015 pour les raisons suivantes :

- la nécessité d'intégrer les dispositions de la loi n°2010-788 du 2 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi dite « Grenelle II »,
- se conformer au SCOT et de suivre les recommandations du PLH,
- s'inscrire dans le cadre du PPRI ayant fait l'objet d'un avis favorable.

De plus, il a fallu lors de la mise en place du plan local d'urbanisme que la commune de Pierres :

- se conforme au schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui est un document dit « de portée supérieure » ou « supra-communale » qui cadre le développement de l'ensemble des communes concernées, cela même si le SCOT actuel est en cours de révision notamment pour tenir compte notamment de l'évolution de son aire géographique ;
- suive les recommandations du programme local de l'habitat élaboré par la communauté de communes et qui cadre le nombre et la qualité des logements à construire sur le territoire communal cela pour une durée de six ans,
- s'inscrive dans le cadre du plan de prévention du risque naturel inondation (PPRI) de l'Eure ayant fait l'objet d'un avis favorable.

En matière de concertation, la commune a prévu :

- 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 ;
- échanges par courrier ou courriel adressé en mairie ;

- registre mis à disposition du public au service accueil de la mairie.

Toutes les informations ont été portées à la connaissance du public par voie d'affichage ou d'avis diffusés dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

De plus, dans les bulletins municipaux était présenté le plan local d'urbanisme. Le maire et les adjoints ont reçu les habitants qui en ont fait la demande.

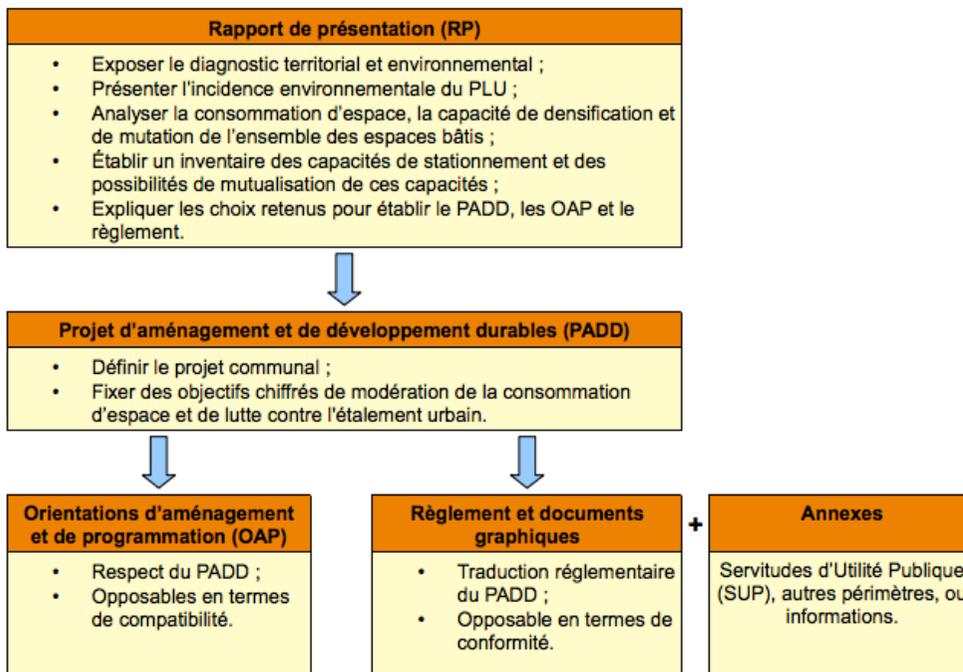
Deux réunions publiques sous forme de débat, d'échanges et de réflexions avec les habitants ont été organisées annoncées par affiches placardées dans toute la commune : le 14 septembre 2018 et le 28 novembre 2018.

Notons que la présence de la zone Natura 2000 a permis des échanges constructifs sur la richesse du patrimoine biologique de la commune, échanges tout au long de la procédure d'élaboration, échanges avec les membres du groupe de travail et avec les administrés.

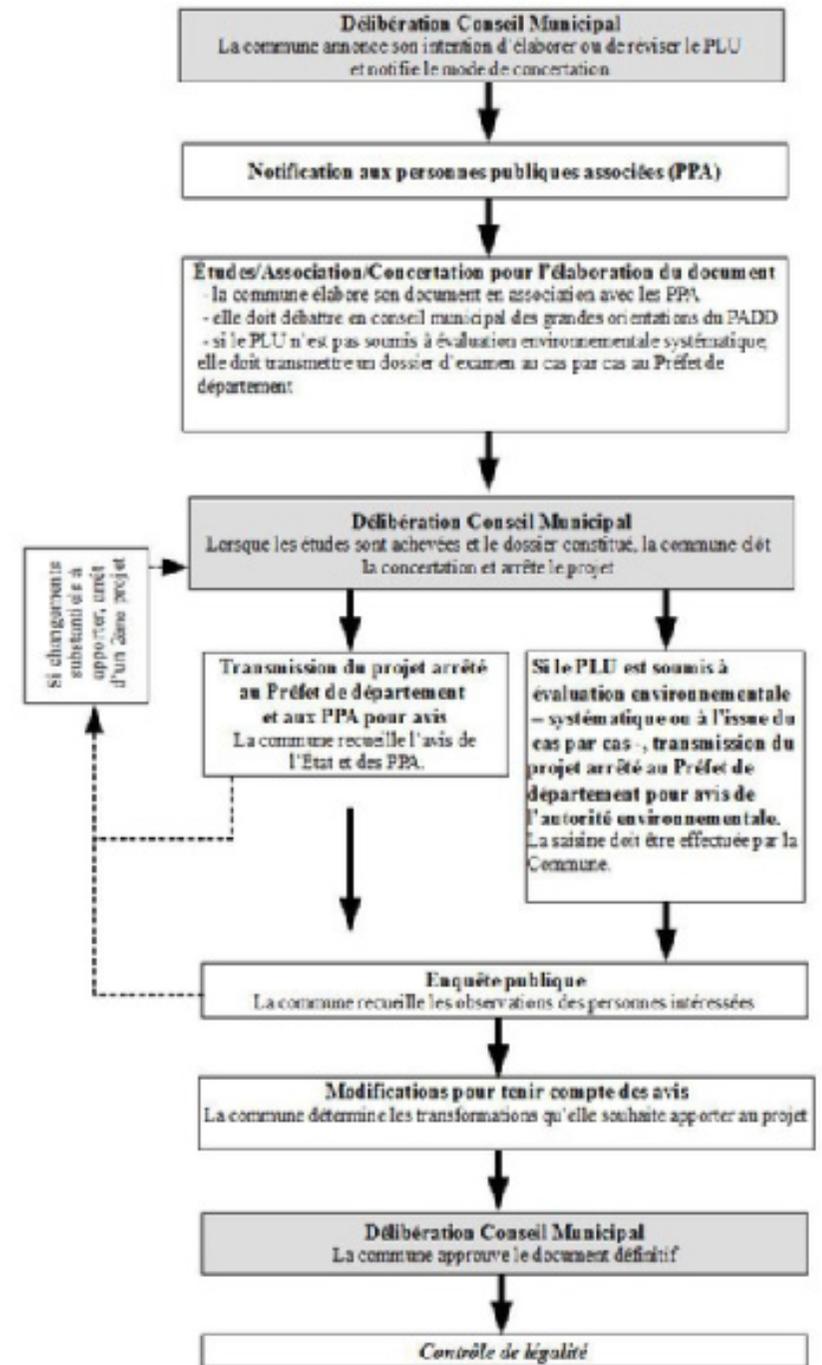
Les échanges durant la concertation ont permis d'expliquer et de justifier l'élaboration du projet et a conforté la collectivité dans ses choix lors de l'établissement des documents réglementaires notamment en produisant un règlement relativement souple de façon à favoriser la mixité sociale et à affirmer l'utilisation économe de l'espace tout en maintenant le dynamisme du bourg en y autorisant des occupations et utilisations du sol qui respectent le paysage. 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.

Sur le tableau ci-contre, il faut remplacer les termes « conseil municipal » par « conseil communautaire », la compétence urbanisme ayant étant transférée à la communauté de communes des Portes euréliennes d'Île-de-France

Pièces constitutives du Plu



Procédure d'élaboration et de révision du Plu

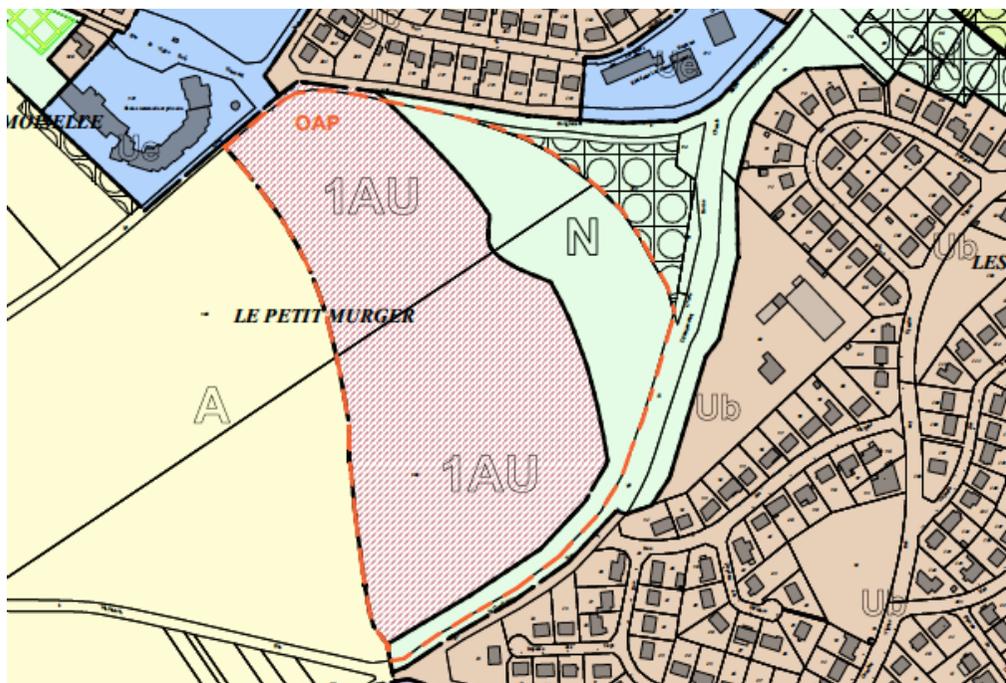


8.2. Les enjeux du territoire

Le diagnostic présenté dans ce rapport de présentation a mis en lumière un certain nombre d'enjeux que le Plu prend en compte dans son projet d'aménagement et de développement durables et traduit en pièces réglementaires telles le règlement écrit et le zonage.

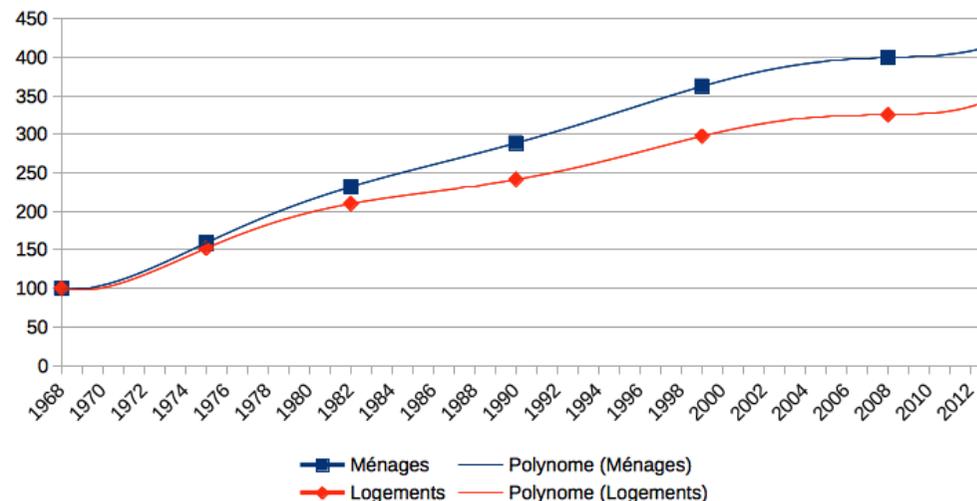
On peut notamment retenir :

- Le maintien d'une croissance démographique raisonnable et en relation avec le rôle de pôle de Pierres et de son offre de services et d'équipements,
- La volonté de préserver le cadre paysager et bâti la commune étant marquée notamment par la vallée de l'Eure,
- La prise en compte du desserrement des ménages induisant une réduction de la taille moyenne de ces derniers et la nécessité de créer de nouveaux logements pour accueillir les ménages « desserrés » (les enfants qui s'installent, un couple qui se sépare, une recherche de meilleur confort dans un nouveau logement...),



La seule zone à urbaniser sur le secteur du Petit Murger et est l'objet de quelques conditions pour son aménagement, une « orientation d'aménagement et de programmation ».

Évolution comparée ménages et logements



Nombre de ménages et de logements qui croissent depuis 1968, avec un côté vertueux dans la mesure où le nombre de ménages augmente plus que le nombre de logements

- La prise en compte des orientations du SCOT, notamment quant à la politique de l'habitat et à la limitation de la consommation d'espace,
- En autorisant l'aménagement du secteur du Petit Murger qui permettra aussi de gérer le risque de ruissellement et de coulée de boues le long de la rue Jean Monnet (rappel de l'épisode orageux d' Août 2017),
- La priorité donnée à l'activité agricole,
- La limitation de la consommation d'espaces et la densification du tissu bâti en mobilisant le potentiel en dents creuses et en renouvellement urbain,
- La préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec en particulier le respect de la zone natura 2000 correspondant au lit mineur -ou partie constamment en eau de la rivière- de l'Eure pour sa richesse en poissons,
- La prise en compte et la limitation des risques naturels dont l'inondation par débordement de l'Eure.

8.3. Le projet communal

Le projet de la commune est basé sur les axes et objectifs suivants :

1. Maintenir et développer une commune vivante

- 1.1 Préserver les atouts de Villiers-le-Morhier, l'école et les équipements associés
- 1.2 Développer le commerce et l'artisanat dans le tissu bâti
- 1.3 Valoriser la position géographique de Villiers-le-Morhier
- 1.4 Permettre une mixité sociale et générationnelle
- 1.5 Soutenir l'activité agricole
- 1.6 Soutenir le déploiement des communications numériques

2. Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti

- 2.1 Préserver les espaces paysagers remarquables
- 2.2 Maîtriser l'aspect extérieur des constructions
- 2.3 Améliorer certains espaces publics
- 2.4 Préserver les points de vue les plus remarquables

3. Valoriser le cadre touristique

- 3.1 Améliorer l'attrait pour le tourisme de proximité
- 3.2 Développer les structures d'accueil touristiques

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

- 4.1 Limiter la consommation d'espace
- 4.2 Mobiliser le potentiel du tissu bâti existant

5. Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques

- 5.1 Intégrer la richesse de la biodiversité
- 5.2 Protéger les cours d'eau et les vallées : participation aux trames verte et bleue

6. Prendre en compte les risques

- 6.1 Protéger les personnes, l'environnement et les biens

8.3.1. Les objectifs quantitatifs de logements

Croissance démographique souhaitée : **0,80%**

par an

Diminution de la taille des ménages

de **2,33** à **2,14**

77 logements

+

97 logements

Besoin en logements d'ici 10 ans : 174 logements

Potentiel dans le tissu bâti

Dents creuses : 25 logements

30% rétention foncière

Logements vacants : 27 logements

30% du potentiel

Renouvellement urbain : 0 logements

Transformation résidences secondaires en principales, réaffectation grands volumes bâtis

52 logements

commune de
PIERRES
(Eure-et-Loir)

Révision du Plan local d'urbanisme

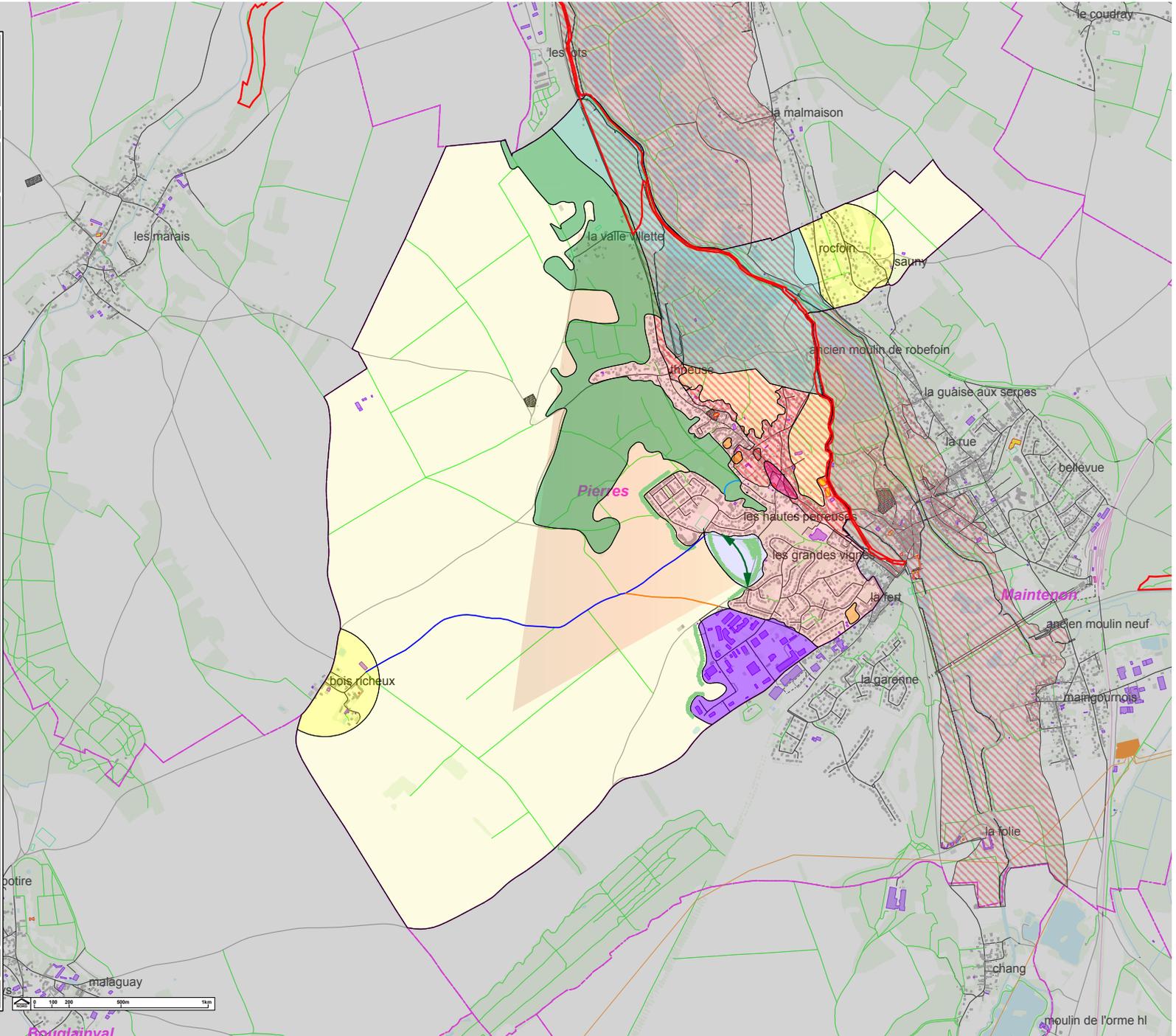
PADD - plan de synthèse

Légende :

-  limites communales
-  inscrire l'évolution de Pierres dans le périmètre actuellement urbanisé en valorisant les terrains mutables et le renouvellement urbain
-  renforcer le pôle de vie du centre ville
-  développer et prévoir à terme l'urbanisation sur le plateau
-  permettre l'évolution de la zone d'activités
-  préserver l'espace agricole
-  préserver les limites hameaux et la vocation agricole de Bois Richeux
-  prendre en compte les risques d'inondation
-  permettre une gestion sylvicole durable
-  procéder au renouvellement urbain dans le bourg
-  créer une liaison
-  limiter le ruissellement et intégrer l'urbanisation
-  préserver les vues panoramiques sur l'Eure depuis le plateau
-  Emprise du plan de prévention du risque inondation
-  Zone natura 2000 (directive habitat)
-  Voie à conserver
-  Voie à abandonner
-  Voie à prévoir

14 sept. 2018

Gilson & associés Sas, urbanisme & paysage



9. LEXIQUE

Desserrement des ménages : diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, à l'augmentation des familles monoparentales, les jeunes quittant le domicile familial, au vieillissement de la population

La population sans double compte : comprend toutes les personnes (françaises ou étrangères) résidant sur le territoire métropolitain. La population est dite «sans double compte» (Psd) car elle comptabilise une seule fois les personnes ayant des attaches dans les deux communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité), chaque individu n'est comptabilisé qu'une seule fois et dans une seule commune. Elle présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.

Variation totale de population : différence des populations entre 2 recensements. Elle correspond également à la somme du solde naturel et du solde migratoire.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période.

Solde migratoire : différence entre la variation de population et le solde naturel dans la zone géographique au cours d'une période.

Taux de variation global (%): mesure l'évolution de la population. Il a deux composantes, l'une due au solde naturel et l'autre due au solde migratoire. On l'obtient en faisant la somme des deux.

Les taux sont calculés en moyennes annuelles pour permettre la comparaison entre des périodes intercensitaires de durée variable.

Ménage : ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne.

La population active comprend : les actifs ayant un emploi, les chômeurs (au sens du recensement) et, depuis 1990, les militaires du contingent.

Les actifs ayant un emploi sont les personnes qui ont une profession et qui l'exercent au moment du recensement.

Les chômeurs au sens du recensement de la population, sont des personnes qui se sont déclarées «chômeurs» sur le bulletin individuel (inscrits ou non à l'Anpe), sauf si elles ont déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher du travail.

Le taux de chômage correspond au pourcentage de chômeurs dans la popu-

lation active. Le taux de chômage par classe d'âge correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active de cette classe. Il s'agit du taux de chômage au sens du recensement.

Le taux d'activité est le pourcentage de personnes actives dans la population de 15 ans ou plus. Dans le cas d'un taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d'âge.

L'emploi au lieu de travail comprend l'ensemble des personnes qui ont une profession et qui l'exercent sur le territoire français au moment du recensement. Cet emploi est comptabilisé dans la commune de lieu de travail.

Le secteur d'activité est celui de l'activité principale exercée par l'établissement employeur. Les activités sont regroupées selon la nomenclature économique de synthèse (Nes).

Surface agricole utile (SAU)

La surface agricole utile (SAU) des exploitations comprend l'ensemble des surfaces mises en culture dans l'année, auxquelles sont ajoutés les jachères et les jardins familiaux.

Elle comprend notamment les superficies ayant fait l'objet d'une des cultures suivantes : céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages, légumes frais, fraises et melons, fleurs, plantes ornementales. Elle comprend également les superficies toujours en herbe des exploitations, les vignes, les cultures permanentes entretenues (fruitiers, oliviers, pépinières ornementales,), et comme précisé plus haut, les jachères, non aidées ou aidées, les jardins et les vergers familiaux des exploitants.

Lorsqu'on parle de SAU des exploitations sièges de la commune, il s'agit de la SAU des exploitations dont le siège est dans la commune et elle peut donc inclure des superficies cultivées dans d'autres départements ou régions ou communes.

Lorsqu'on parle de SAU de la commune, il s'agit de la SAU localisée dans la commune.

Exploitation agricole

Pour qu'une unité économique soit considérée comme exploitation agricole, 3 conditions doivent être requises :

- 1) produire des produits agricoles
- 2) avoir une gestion indépendante
- 3) avoir une certaine dimension :

soit une SAU (surface agricole utile) ≥ 1 hectare

soit une superficie en cultures spécialisée ≥ 20 ares

soit présenter une activité suffisante de production agricole, notamment en

nombre d'animaux ou en volume de production

Les zones humides sont, selon la loi sur l'eau de 1992, « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides jouent des rôles importants : soutien d'étiages, recharge des nappes, régulation des crues, filtre pour l'épuration des eaux, source de biodiversité, etc. Par leurs différentes fonctions, les zones humides constituent de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant. Le plan local d'urbanisme prend en compte en les préservant les zones humides.

bassin versant ou bassin hydrographique : portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan

La trame verte est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1/5000. Elle est complétée par une **trame bleue** formée des cours d'eau, des masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue. [...] *Ministère de l'écologie de l'énergie, du développement durable et de la mer, site internet trames verte et bleues, décembre 2009*

Un corridor écologique, notion relativement nouvelle, définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie. Continus, en pas japonais ou bien en nappe [...], ces espaces naturels possèdent les qualités écologiques nécessaires à la survie des espèces qui les empruntent pour aller se reproduire avec d'autres individus.

ZPS : zone de protection spéciale (directive oiseaux Natura 2000), établie sur un site abritant des populations d'oiseaux remarquables, ou des espèces migratrices à la venue régulière.

ZSC : zone spéciale de conservation (directive habitat Natura 2000), recouvre un habitat naturel d'intérêt européen représentatif d'une région biogéographique, ou en voie de régression ou de disparition, soit un habitat abritant des espèces elles-mêmes remarquables ou en danger.

Znieff de type I : sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux Znieff de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.

Znieff de type II : ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs Znieff de type I. Ils désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

