



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

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

# Pierres



## Plan local d'urbanisme

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

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

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

Le président,  
Stéphane Lemoine

## Projet d'aménagement et de développement durables



Date :

**30 janvier 2020**

Phase :

**Approbation**

# 2a

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

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

## Orientation générale 1 – Doter Pierres d'un projet urbain

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<p><b>1a – Mettre en place un scénario adapté au pôle structurant qu'est la commune</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• croître de 0,80 % par an pour atteindre environ 3 017 habitants dans les dix prochaines années (2 786 en 2016) ;</li> <li>• construire de nouveaux logements en ouvrant à l'urbanisation des terrains proches des équipements collectifs ;</li> <li>• préserver un taux de logement social de 14 % par la construction de 40 logements sociaux dans les dix ans soit environ 4 par an ;</li> <li>• procéder au renouvellement urbain de certaines parcelles dans le bourg ancien.</li> </ul>
<p><b>1b – Planifier la croissance de la commune sous forme d'un développement modéré</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• poursuivre l'urbanisation sur le plateau sous forme de greffes de quartier</li> <li>• poursuivre le renouvellement urbain dans le bourg,</li> <li>• prévoir une croissance démographique sous forme d'extensions modérées permettant une croissance équilibrée avec une diversité de logements, des équipements suffisants et un développement de l'emploi local ;</li> <li>• assurer la protection des espaces naturels et du caractère rural de Pierres, la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage ;</li> <li>• améliorer les déplacements et renforcer les liaisons entre les pôles de la commune ;</li> <li>• prendre en compte les risques d'inondation de l'Eure</li> </ul>
<p><b>1c – Limiter la consommation d'espaces pour l'urbanisation : consommation d'espace et objectifs de modération chiffrés</b></p>	<p><b>Bilan de la situation actuelle :</b></p> <p>Le plan local d'urbanisme de 2007 prévoit 26 hectares de zone à urbaniser (AU2). Des différents emplacements réservés du même Plu, un emplacement réservé totalisant 1,60 hectare est destiné à des équipements collectifs et consommera de la terre agricole.</p> <p>Le diagnostic a montré que 9 hectares d'espace agricole ont été consommés de 2000 à 2013 pour l'habitat et environ 6 hectares pour l'activité économique, soit un total de 15 ha agricoles environ.</p> <p>Le diagnostic montre que dans ce même laps de temps quelque 230 logements ainsi que 20 locaux commerciaux ont été construits.</p>

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
	<p><b>Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La consommation d'espace du Plu sera de 6 ha (divisant par deux celle de la dernière décennie) répartie ainsi : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 ha en espace de renouvellement urbain dans le cœur du périmètre actuellement urbanisé face à l'église ;</li> <li>- 3 ha d'espace agricole sur le plateau pour l'habitat ;</li> <li>- À ces 6 ha peuvent également être ajoutées les dents creuses dont l'aménagement consommera au maximum 1,9 ha au sein du tissu bâti actuel ;</li> </ul> </li> <li>• Le plan local d'urbanisme prévoit la suppression d'au moins 1,6 hectare d'emplacements réservés consommant de la terre agricole.</li> <li>• La densité de construction des terrains, aujourd'hui vierges, qui seront dévolus à l'habitat sera compatible avec le Scot.</li> </ul>

## Orientation générale 2 – Équilibrer l'aménagement urbain

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<p><b>2a – Conforter le centre ancien</b></p>	<p><b>Renouvellement du tissu urbain constitué</b> : le centre doit pouvoir évoluer et se densifier, notamment les secteurs desservis par les transports en commun et à proximité des commerces. Le renouvellement urbain prendra différentes formes selon les secteurs : rénovation urbaine ou réhabilitation dans le centre bourg, et dans les secteurs pavillonnaires, densification du tissu après division parcellaire, comblement des dents creuses par la construction de logements individuels ou intermédiaires, constructions de terrains encore libres dans le respect des formes urbaines, de l'intimité et de la qualité de vie ainsi que de la capacité des réseaux. Une ou des orientations d'aménagement et de programmation pourront préciser les principes attendus.</p>
	<p><b>La forme urbaine traditionnelle du « village-rue »</b> sera préservée : maintien d'une densité bâtie élevée, respect des gabarits existants (R+1+C ou R+2), implantation préférentielle à l'alignement...</p>
<p><b>2b – Maîtriser les extensions</b></p>	<p>L'urbanisation des secteurs voisins du centre situés entre RD 983 et coteau boisé, est projetée, à l'exception de secteurs trop proches du coteau, donc situés dans des zones d'ombre. Cette extension du tissu urbain permettra d'accueillir de nouveaux logements en centre bourg.</p>
	<p>Pour répondre aux besoins en logement et en emploi, <b>des secteurs seront ouverts à l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant en bordure du plateau agricole</b>, la ville située dans la vallée de l'Eure présentant des capacités d'évolution limitées, car soumise au risque d'inondation et limitée par un coteau qu'il convient de maintenir peu constructible. L'urbanisation en bordure du plateau sera mesurée pour limiter la consommation d'espaces agricoles. Cette urbanisation permettra de désenclaver l'unique accès, la rue Jean-Monnet, de la vallée au plateau et ses équipements collectifs notamment scolaires.</p>
	<p><b>Permettre l'extension de la zone d'activités économiques</b> Les Terrasses, afin de diversifier l'emploi et de le rapprocher des secteurs résidentiels pour limiter les trajets domicile-travail</p>
	<p><b>Préserver les hameaux dans leurs limites actuelles</b>  <b>Sauny et Rocfoin</b> conservent leurs limites actuelles, la densification ultérieure du tissu bâti est conditionnée par l'amélioration des conditions d'alimentation en eau potable.  <b>À Bois Richeux</b>, priorité est donnée à l'activité agricole en permettant l'évolution des bâtiments non liés à l'activité agricole.</p>

## Orientation générale 3 – Améliorer les déplacements et renforcer les liaisons entre les pôles de la commune

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<b>3a – Renforcement des liaisons entre la vallée et le plateau, entre les différents secteurs de la commune</b>	<p>Le coteau boisé coupe la ville entre le centre ancien établi dans la vallée et extensions urbaines développées sur le plateau.</p> <p>Il est projeté de créer de nouvelles voies automobiles accompagnées ou non de circulations douces pour améliorer les liaisons : centre bourg – supermarché, hameaux – bourg et vallée – plateau, sud du plateau vers les équipements collectifs.</p>
<b>3b – Développer les circulations douces pour accorder aux piétons et aux vélos une place plus importante dans les déplacements</b>	<p>Le développement des circulations douces s'appuie principalement sur le réseau de sentes existantes et des aménagements de voirie pour favoriser et sécuriser le déplacement des piétons et des cycles. En priorité, il faut améliorer les liaisons douces entre équipements collectifs et pôles urbains : gare de Maintenon, arrêts de transport en commun, centre bourg, équipements collectifs et scolaires, ainsi que vers les communes limitrophes ou la vallée de l'Eure, la ZAE intercommunale du Clos de Marolles.</p>
	<p>Préserver les chemins ruraux et les chemins d'exploitation agricole afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole et de permettre des circuits de promenade</p>
	<p>Mettre en valeur les sentes dans le bourg.</p>

## Orientation générale 4 – Poursuivre le développement économique

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<b>4a – Intégrer l'activité économique</b>	La diversité des activités économiques sera favorisée en préservant le potentiel qu'offre le développement de la zone d'activités du Clos de Marolles en proposant un environnement favorable à l'implantation de nouvelles entreprises et au développement des entreprises existantes.
<b>4b – Protéger commerces et services de proximité</b>	Le tissu commercial existant est fragile. Le renforcement du pôle de vie du centre bourg, qui doit être privilégié pour l'offre commerciale, à travers l'offre en services collectifs, l'encouragement à l'implantation de commerces de proximité et d'activités compatibles avec le tissu résidentiel, l'accroissement de la population et enfin l'amélioration des liaisons entre quartiers participeront à la poursuite du développement économique et assureront un équilibre entre le centre et la périphérie.
<b>4c – Soutenir l'activité agricole</b>	La pérennité de l'activité agricole, en limitant les surfaces urbanisées, est aussi un enjeu majeur du dynamisme économique local ; le soutien à l'agriculture passe par la préservation des sites d'exploitation agricole et en rendant possible la diversification de l'activité agricole.
<b>4d – Les réseaux dont les communications numériques</b>	Le plan local d'urbanisme permet l'accélération du raccordement des activités et des logements à la fibre optique ; il autorise les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.
<b>4e – Préserver la ressource économique des boisements</b>	Pour préserver sa fonction économique et de ressource d'énergie durable ne pas entraver la gestion sylvicole ni réduire la ressource bois.

## Orientation générale 5 - Assurer mixité et cohésion sociales

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<b>5a – Créer une offre de logements diversifiée et adaptée à la demande</b>	Préserver un taux de logements sociaux approchant les 14%
	Assurer une offre de logements diversifiée : mixité des logements, diversité du parc afin de pouvoir répondre à la demande de tous par la production de logements de petite et moyenne tailles accessibles aux jeunes ménages comme aux personnes âgées, par l'augmentation de la part de logements locatifs, par le développement de l'accession à la propriété : une ou des orientations d'aménagement et de programmation permettront de préciser ces principes sur les zones à urbaniser.
<b>5b – Assurer une offre suffisante en matière d'équipements collectifs</b>	Anticiper les besoins en matière d'équipements collectifs dont les équipements à vocation socioculturelle et sportive.

## Orientation générale 6 – Préserver les milieux, les paysages et l’environnement

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l’objectif</i>
<p><b>6a – Préserver les espaces naturels, la qualité des paysages</b></p>	<p>En plus de sites naturels intéressants, Pierres recèle un site d’intérêt communautaire (directive habitat), ou zone natura 2000, la <i>vallée de l’Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents</i> (FR2400552). Le plan local d’urbanisme intègre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la protection des espaces naturels remarquables et de leur biodiversité,</li> <li>• la préservation de ces espaces naturels de tout mitage, une attention particulière étant portée aux autres sites de qualité remarquable tels que les zones naturelles d’intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff), les lisières de la plupart des boisements,</li> <li>• des transitions entre espaces urbains et naturels seront préservées ou aménagées.</li> </ul> <hr/> <p>Le plan local d’urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• préserve les vues panoramiques ou belvédères du coteau vers la vallée de l’Eure et vers Maintenon en dégagant des cônes de vues notamment en contenant la hauteur du bâti ;</li> <li>• maîtrise la qualité paysagère des franges urbaines en ménageant à certains endroits des effets de transition douce entre les espaces naturels – coteaux, plateaux ou vallée – et l’urbanisation,</li> <li>• assure l’insertion paysagère des secteurs à urbaniser en bordure du plateau,</li> <li>• protège ou identifie, selon les cas, les éléments ponctuels marquant le paysage : arbres isolés, haies, bosquets, mares etc.</li> </ul>
<p><b>6b – Préserver les paysages bâtis</b></p>	<p>Au même titre que pour les paysages naturels, la qualité des paysages bâtis sera prise en compte notamment en préservant certains cœurs d’îlots verts en particulier dans la vallée.</p> <p>Le cœur de Pierres s’est constitué sous forme d’un village rue. Il présente une forme urbaine traditionnelle, avec gabarits et implantations particuliers (alignement sur la voie).</p> <p>Le règlement écrit prescrit le respect des caractéristiques architecturales et d’organisation de ce tissu urbain ancien : implantation du bâti, forme du parcellaire, hauteur des constructions, forme de toiture, dimension des ouvertures, ainsi que l’aspect des façades et des clôtures.</p>

<b>Objectifs</b>	<b>Déclinaisons de l'objectif</b>
	<p>Des éléments tels que</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le lavoir de la Fontaine,</li> <li>• l'église Saints-Gervais-et-Protais,</li> <li>• la ferme médiévale de Bois-Richeux,</li> <li>• le bâtiment de maître de l'ancienne chocolaterie,</li> <li>• certains murs de clôture,</li> <li>• certains boisements ou certains arbres remarquables (<i>l'arbre à six troncs</i> face au nouveau cimetière par exemple)...</li> </ul> <p>font l'objet de repérage au titre de la loi paysage.</p> <p>Le plan local d'urbanisme encourage la qualité de l'architecture par le règlement : types de matériaux, couleurs des murs, nature des clôtures, des toitures et des menuiseries, volume des modifications et surélévations... notamment par le biais d'un cahier de recommandations.</p>

## **Orientation générale 7 – Assurer la gestion des risques naturels et industriels**

<b>Objectifs</b>	<b>Déclinaisons de l'objectif</b>
<b>7a – Gestion des risques naturels : l'inondation</b>	<p>L'évolution du tissu urbain sera maîtrisée dans les zones soumises à des risques d'inondation en fonction de l'aléa (fort / moyen / faible) défini par le plan de prévention des risques d'inondation.</p> <p>L'aménagement d'espaces publics tels que des parcs plantés ou des équipements sportifs de plein air peut être envisagé dans ces zones.</p>
	<p>L'imperméabilisation du plateau agricole sera limitée de même que sur le parcellaire urbanisé, pour maintenir des zones d'infiltration et ainsi participer à la lutte contre les inondations et à la diminution des rejets dans les réseaux d'eaux pluviales.</p> <p>La commune encourage l'utilisation des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit.</p>
<b>7b – Maîtrise des risques industriels</b>	<p>Pour éviter d'augmenter l'exposition aux risques industriels, le plan local d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• interdit des activités nuisantes ou dangereuses dans les quartiers d'habitat,</li> <li>• ménager des zones de transition entre les secteurs résidentiels et les zones d'activités économiques.</li> </ul>

\*\*\*\*\*