

Département d'Eure-et-Loir, commune de

# PIERRES

## 1<sup>ère</sup> révision allégée du PLU

PROCES VERBAL DE L'EXAMEN CONJOINT DU 19 JUIN 2023

P = présent ; AE = absent excusé

Intervenants	Représentés par	P
<p><b>Maître d'ouvrage :</b>  <b>Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France</b>            11, rue des Aironcelles, 28230 Épernon            contact@porteseureliennesidf.fr</p> <p>Mairie de Pierres, place Jean-Moulin (28130), mairie@mairie-pierres.fr            Tél : 02 37 27 66 50, fax : 02 37 23 13 62            Service urbanisme : M<sup>me</sup> Morin-Grimm, 02 37 27 68 30  <a href="mailto:urbanisme@mairie-pierres.fr">urbanisme@mairie-pierres.fr</a></p>	<p>Violaine MICHEL, Directrice Générale Adjointe,  <a href="mailto:violaine.michel@porteseureliennesidf.fr">violaine.michel@porteseureliennesidf.fr</a>            M. MARIE, 3e Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire et maire de Gallardon.  <a href="mailto:yvesmarie.mairie.gallardon@orange.fr">yvesmarie.mairie.gallardon@orange.fr</a></p> <p>M. Morin, maire, M<sup>me</sup> Morin-Grimm            Mme Lefort, DGS de la commune de Pierres</p>	<p>P</p> <p>P</p> <p>P AE</p>
<p><b>Organismes associés au titre des services de l'État :</b>  <b>Ddt 28, Saub/Bpat</b>            17, place de la République 28019 Chartres cedex</p>	<p>ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr            Mme KIRCHMANN  <a href="mailto:severine.kirchmann@eure-et-loir.gouv.fr">severine.kirchmann@eure-et-loir.gouv.fr</a></p> <p>Mme KIRCH  <a href="mailto:justine.kirch@eure-et-loir.gouv.fr">justine.kirch@eure-et-loir.gouv.fr</a></p>	<p>P</p> <p>P</p>
<p><b>Udap</b>, 15, place de République, Bp 80527, 28019 Chartres cedex</p>	<p><a href="mailto:udap.eure-et-loir@culture.gouv.fr">udap.eure-et-loir@culture.gouv.fr</a></p>	<p>AE</p>
<p><b>Organismes associés autres que l'État :</b>  <b>Agence régionale de santé,</b>            15, place de la République 28019 Chartres cedex</p>	<p>M<sup>me</sup> AUSTRUY, <a href="mailto:elodie.austruy@ars.sante.fr">elodie.austruy@ars.sante.fr</a>  <a href="mailto:ars-cvl-ddt28-unite-sante-environnement@ars.sante.fr">ars-cvl-ddt28-unite-sante-environnement@ars.sante.fr</a></p>	<p>-</p>
<p><b>Conseil départemental d'Eure-et-Loir</b>, hôtel du département            1, place Châtelet 28025 Chartres cedex</p>	<p>M<sup>me</sup> LEGRU,  <a href="mailto:marie.legru@eurelien.fr">marie.legru@eurelien.fr</a></p>	<p>-</p>
<p><b>Conseil régional du Centre Val-de-Loire</b>            9, rue Saint-Pierre-Lentin, CS 94117, 45041 Orléans cedex</p>	<p>M<sup>me</sup> FORCE  <a href="mailto:helene.force@centrevaleloire.fr">helene.force@centrevaleloire.fr</a></p>	<p>AE</p>
<p><b>Chambre de commerce et d'industrie</b>            5, avenue Marcel-Proust, 28000 Chartres</p>	<p>M. ISIDORE  <a href="mailto:pmisidore@cci28.fr">pmisidore@cci28.fr</a></p>	<p>AE</p>
<p><b>Chambre d'agriculture</b>            10, rue Dieudonné-Costes, 28019 Chartres cedex</p>	<p>M<sup>me</sup> Riou,  <a href="mailto:m.riou@eure-et-loir.chambagri.fr">m.riou@eure-et-loir.chambagri.fr</a></p>	<p>-</p>
<p><b>Chambre de métiers et de l'artisanat</b>            24, bd de la Courtille, 28000 Chartres</p>	<p>Monsieur CHERON, Président            M ANDRE  <a href="mailto:tony.andre@cma-28.fr">tony.andre@cma-28.fr</a></p>	<p>-</p>
<p><b>Centre national de la propriété forestière</b>            5 rue de la Bourie Rouge - CS 52349            45023 Orléans Cedex 1            Tél. : 06.27.63.13.74</p>	<p>M<sup>me</sup> PLAIGE  <a href="mailto:Laurence.Plaige@cnpf.fr">Laurence.Plaige@cnpf.fr</a></p>	<p>AE</p>
<p><b>Le Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire</b>            21, rue de Loigny-la-Bataille - 28000 Chartres            Téléphone : 02 37 28 54 48 - Télécopie : 02 37 31 07 61  <a href="mailto:antenne28@cen-centrevaleloire.org">antenne28@cen-centrevaleloire.org</a></p>	<p>M. ALLARD  <a href="mailto:benoit.allard@cen-centrevaleloire.org">benoit.allard@cen-centrevaleloire.org</a></p>	<p>-</p>
<p><b>Office National des Forêts</b>            100 Bd de la Salle, 45760 Boigny-sur-Bionne</p>	<p>M. HUCHET  <a href="mailto:bruno.huchet@onf.fr">&lt;bruno.huchet@onf.fr&gt;</a></p>	<p>-</p>
<p><b>Chargé d'études :</b> agence Gilson &amp; associés, 2, rue des Côtes,            28000 Chartres, contact@gilsonpaysage.com</p>	<p>Morgane Foulon, chargée d'études en urbanisme  <a href="mailto:morgane.foulon@gilsonpaysage.com">morgane.foulon@gilsonpaysage.com</a>            Mathieu Pichon, chef de projet  <a href="mailto:Mathieu.pichon@gilsonpaysage.com">Mathieu.pichon@gilsonpaysage.com</a></p>	<p>P</p>

**OBJET : PROCES VERBAL DE L'EXAMEN CONJOINT DANS LE CADRE DE LA 1<sup>ère</sup> REVISION ALLEE DU PLU DE PIERRES**

Le Bureau d'Etudes (BE) fait le point sur l'état d'avancement de la procédure, les modifications apportées au dossier et sur les éléments permettant de justifier.

En termes de procédure, M<sup>me</sup> Kirchmann représentant la DDT précise que la concertation a malheureusement démarré un peu tardivement. Les modalités de concertation doivent préférentiellement démarrer dès le début de la procédure. M<sup>me</sup> Michel précise cependant que le cahier a été mis à disposition à la fois en mairie et au siège de la Communauté de Communes afin de toucher davantage de population. Le BE rappelle tout de même que le dossier devait être suffisamment abouti pour pouvoir être communicable à la population. A titre d'information, la concertation a été réalisée du 15 mars au 5 avril 2023.

Le BE présente la situation géographique du secteur objet de la révision situé entre du tissu pavillonnaire, la STEP plus au nord, la zone inondable le tout bouclé par la D.116. Il précise qu'en tout état de cause, l'urbanisation d'une partie de ces parcelles n'induit pas une nouvelle limite urbaine puisque le secteur sera définitivement bouclé, contraint par les routes départementales.

Mme Kirchmann de la DDT, précise que pour l'Etat le ténement foncier où se situe la station d'épuration ne peut être considérée ni comme de l'espace consommé ni comme de l'espace artificialisé puisqu'il s'agit aujourd'hui d'une zone naturelle constituée d'une prairie fauchée.

La DDT précise également que les quatre parcelles objets de la révision ne peuvent également être interprétées comme de la dent creuse, il s'agit bien d'une extension urbaine.

Enfin, elle alerte les élus sur les motivations d'une telle révision, portée par l'intérêt particulier et sur le risque de recours à la fois des tiers et de l'état.

Monsieur Marie, vice-président en charge de l'aménagement du territoire à la CC des Portes Euréliennes d'Île-de-France, tient à rappeler l'historique conduisant à réviser le PLU aujourd'hui. Le propriétaire des parcelles a en effet activement contribué à l'installation de la station d'épuration puisqu'il a, il y a plusieurs années, vendu à l'euro symbolique, la seule parcelle qui pouvant accueillir une pompe de relevage. Le propriétaire a été bienveillant au nom de l'intérêt collectif. Bien que l'opération fût réalisée sur une mandature précédente, il y a aujourd'hui un engagement de la commune. Une absence de réponse de la collectivité la rendrait défailante, il s'agissait bien d'une motivation d'intérêt public.

Monsieur Marie s'interroge sur la limite d'urbanisation de la commune, il y a bien une question d'interprétation. Le propriétaire a été bienveillant et a servi la collectivité pour un projet d'intérêt public. Il rappelle de surcroît, que la surface intéressée par la présente procédure est modeste.

Mme Kirchmann de la DDT se permet de rappeler qu'il n'y a pas eu de défaillance de la mairie de la mesure où le propriétaire a eu des droits à construire mais ne les a pas utilisés. Il faut toujours avoir en tête qu'il n'y a pas de droit acquis en urbanisme. En outre, la législation à travers le SCoT notamment, ne permet plus d'urbaniser en extension dans les hameaux.

Monsieur Marie tient à rappeler le caractère dérisoire des enjeux pesant cette évolution. La commune a conscience du risque de recours mais souhaitera poursuivre la procédure jusqu'au bout. Il rappelle qu'il faut se mettre à la place du maire et que la question ne peut être isolée ou décontextualisée.

Pour la DDT, cette procédure reflète la méconnaissance générale de beaucoup de pétitionnaire sur leur droit à construire et sur la capacité de pouvoir les perdre du jour au lendemain.

Monsieur le maire tient à rappeler que dans le cas présent, cela s'est en effet joué à un Certificat d'Urbanisme (CU) qui n'a pas été renouvelé à quelques jours près.

Monsieur Marie précise que la procédure de révision allégée du PLU de Pierres a largement été présentée en commission. Elle fait consensus et la CC des Portes Euréliennes la défendra si besoin.

Concernant le schéma du PADD, la DDT rappelle qu'il n'a pas de caractère réglementaire. L'idée est de préserver les limites déjà construites. Bien que les parcelles soient affichées comme telle sur le plan, cela induit dans la réalité à se conforter aux limites réelles.

Il est rappelé en séance que les données sur la STEP sont la résultante d'un défaut de saisie de Chartres Métropole, pendant la période de Covid où des habitudes propres à cette période de vie ont conduit à des anomalies dans la gestion de la STEP. L'aménagement de ces parcelles conduira tout au plus à la construction de deux maisons d'habitation soit environ 5 habitants. La STEP a tout à fait la capacité d'accueillir cette population. En outre, la CC réalise son schéma directeur d'assainissement eaux usées et eau pluviale.

La DDT s'interroge si le propriétaire évoqué précédemment possède toutes les parcelles. La collectivité précise que oui. En outre la DDT attire l'attention sur le fait que malgré la zone Naturelle (N) rien ne garantit le maintien des parcelles ouest comme humides.

La commune n'est pas contre l'ajout de dispositions de protection des milieux humides. Le BE réfléchit à proposer la solution la plus adéquat qui sera vraisemblablement soit une trame de protection soit une zone humide identifiée. Le BE explique qu'en effet l'emprise au sol des constructions n'est pas un sujet puisque largement cadré par le règlement écrit. Il faudra cependant trouver une solution pour que le milieu humide ne soit pas artificialisé d'une manière quelconque (création d'un potager par exemple).

En termes de calendrier l'enquête publique sera faite en septembre pour la sécurisation de la procédure.

Mme Kirchmann de la DDT précise que devra être transmis à la préfecture :

- L'arrêté de mise à EP
- Les publications presse
- Les conclusions du commissaire enquêteur

Le contrôle de légalité commence lorsque le dossier de révision allégée est approuvé. L'opposabilité commence seulement après le dépôt au Géoportail.

En conclusion, la DDT rappelle qu'elle formule un avis défavorable car il s'agit d'une procédure motivée par l'intérêt particulier. Si nécessaire un recours gracieux pourra être formulé.

La Communauté de Communes affirme qu'elle poursuivra la procédure jusqu'au bout.

Enfin Mme Michel tient à préciser que la région, la CCI et l'UDAP se sont excusés de leur absence.

#### **A FAIRE PAR LE BE**

- Rédaction de l'arrêté de mise à enquête publique

#### **A FAIRE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE**

- Saisir le Tribunal Administratif d'Orléans afin de saisir le commissaire enquêteur ;
- Organiser les modalités d'enquête publique avec le commissaire enquêteur ;

**LIEN DE TELECHARGEMENT DE LA PRESENTATION :** <http://gofile.me/3HAIj/mNfwfDcFT>

**ANNEXE :**

- Avis par mail du Centre National de la Propriété Forestière :

De : Laurence PLAIGE <[laurence.plaige@cnpf.fr](mailto:laurence.plaige@cnpf.fr)>

Envoyé : mardi 20 juin 2023 10:25

À : Violaine Michel <[violaine.michel@porteseureliennesidf.fr](mailto:violaine.michel@porteseureliennesidf.fr)>

Objet : Re: examen conjoint des PPA - 1ere Revision allégée PLU de Pierres après projet arrêté

Bonjour,

Après lecture des documents que vous nous avez envoyés, je note que l'objet de la révision allégée concerne 4 parcelles de la section AC sur la commune de Pierres ; elles sont jusqu'alors en zone N et il s'agit de les passer en zone Uh pour permettre la construction de 2 maisons. De plus, il s'agit bien des parties de parcelles uniquement situées hors de la zone inondable.


Cette partie de territoire étant restreinte (0,2 hectare) et enclavée dans d'autres constructions, nous n'avons pas d'objection par rapport à l'élaboration de ce projet.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, veuillez recevoir mes sincères salutations.

**Laurence PLAIGE**  
Technicienne Secteur Eure-et-Loir, Urbanisme  
Région Ile-de-France Centre-Val de Loire

5 rue de la Bourie Rouge - CS 52349  
45023 Orléans Cedex 1  
Tél. : 06 27 63 13 74  
[www.cnpf.fr](http://www.cnpf.fr)



 Cliquez avec le bouton droit ou appuyez  
longuement ici pour télécharger les  
images. Pour vous aider à protéger  
votre vie privée, Outlook a empêché le  
téléchargement automatique de cette...

*Fait à Chartres, le 28 juin 2023, Morgane Foulon*