

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

Révision du plan local d'urbanisme de Pierres

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

25 janvier 2020

Corrections suite aux remarques des personnes publiques

Avis de l'État

Le préfet émet un avis défavorable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le comparatif réel des surfaces sera effectué.

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

Le diagnostic agricole sera étoffé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les éléments concernant les trames verte et bleue seront ajoutés.

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

Le préfet demande de prendre en compte les problématiques

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

Le document rappelle la réglementation en matière d'assainissement des eaux résiduaires urbaines. La commune dispose d'une station d'épuration de capacité de 9 270 EH pour un débit de référence de 1 839 m³/j. Conforme pour l'année 2017, cette station était en capacité de recevoir des effluents supplémentaires. Cependant, en 2018, il est à noter que cette station a dépassé sa capacité nominale avec une charge maximale entrante de 663 kg de DBO₅/j, soit 11055 EH. Dans le cadre du développement urbain, il sera nécessaire d'actualiser les données d'autosurveillance afin de vérifier que cette station d'épuration puisse être en capacité de recevoir des effluents supplémentaires.

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

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

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

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

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

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

Le préfet demande de corriger les erreurs suivantes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis du conseil départemental

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

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

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

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

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

Le volet « Eau potable » pourrait être complété par :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale

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

Conseil régional

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

Chambre de commerce et d'industrie

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

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

Chambre d'agriculture

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

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

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

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

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

Chambre de métiers et de l'artisanat

cet organisme a donné un avis favorable.

Centre régional de la propriété forestière (Crpf)

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

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

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

Corrections suite aux demandes exprimées à l'enquête publique

A) Alain Texier

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

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

B) David Salnikoff

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

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

C) Bruno Géret

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

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

D) Daniel Morin

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

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

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

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

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

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

E) Serge Artis

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

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

F) Benjamin Ribault

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

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

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

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

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

G) Demandes du commissaire enquêteur

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

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

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

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

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