

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES

PORTES EURELIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE



1^{ère} **modification de droit commun** Plan Local d'Urbanisme de



NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU approuvé le 29 novembre 2007
1^{ère} modification du Plu approuvée le 2 juillet 2009
2^e modification approuvée le 19 octobre 2017

Révision du PLU approuvée le 20 février 2020

1^{ère} modification du PLU approuvée le

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du
XXX 2021

adoptant la 1^{ère} modification
simplifiée du Plu de la
commune de Pierres

Le président,
Stéphane Lemoine

Date : **8 mars 2022**
Phase : **Enquête publique**

N° de pièce : **1.2**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



Table des matières

1/ PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE	3
2/ CONTENU DE LA MODIFICATION	6
3/ COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DES PORTE EURELIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE	12
4/ INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	14

1 / PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

Un an après la révision générale de son PLU, la commune de Pierres souhaite à travers la présente procédure de modification, adapter son document à une réalité de terrain et à l'émergence de nouveaux projets communaux.

Il s'agit d'ajuster le PLU pour tenir compte de cette première année de mise à l'épreuve du document.

1 - Présentation de la procédure

1) Procédure antérieure

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pierres a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 20 février 2020.
- La procédure de modification de droit commun a été prescrite par arrêté de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France le 21 septembre 2021.

2) Le choix de la procédure de modification de droit commun

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme et la procédure de modification de droit commun est précisée ensuite par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Extrait du Code de l'Urbanisme :

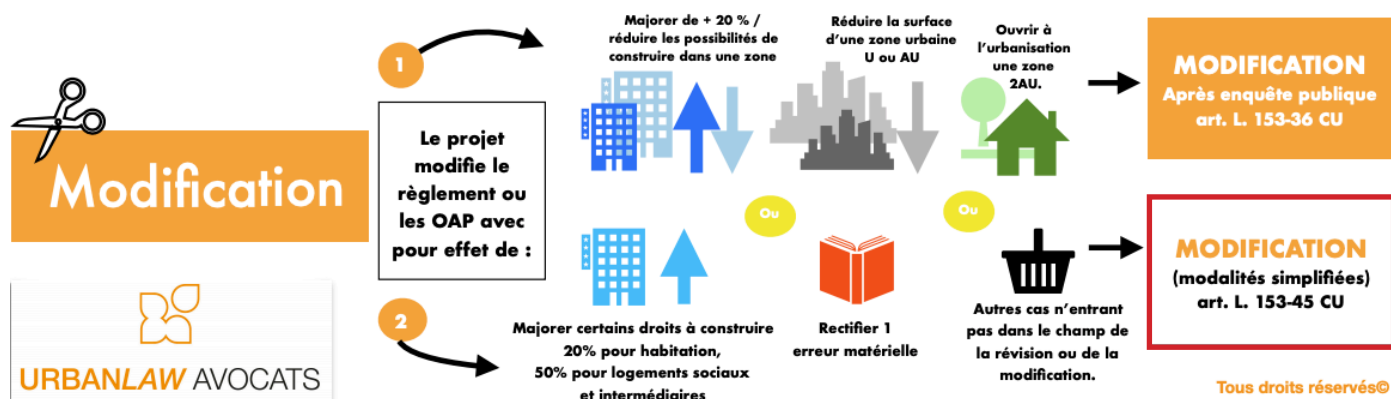
«Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.»

«Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.»*



Les procédures de révision

Source : <http://www.urbanlaw-avocats.fr>

Dans le cadre de la modification du PLU de Pierres les évolutions souhaitées (présentées dans la suite du document) feront évoluer le règlement écrit, les OAP et le zonage (rectification d'une erreur matérielle). Elles peuvent être décomposées comme suit :

Règlement - Autorisation des murs préfabriqués type plaque de béton sont maintenant autorisés en limites séparatives en zone urbaine - Exception de la règle d'implantation en limite séparative pour les serres et vérandas en zone urbaine - Précision que les portails ne sont pas compris dans la règle de largeur minimum des voies d'accès privative aux dispositions générales	Majoration des possibilités de construction
Règlement - (zone Uh) Application des prescriptions de toitures pour les constructions comprises entre 20 et 40m² OAP - L'OAP n°1 Chaumine est précisée afin d'encadrer son évolution	Diminution des possibilités de construction
Rectification d'une erreur matérielle Zonage de A à Uh sur une propriété non agricole dans le hameau de Boisricheux	

Notons que ce dernier ajustement pouvait à lui seul faire l'objet d'une modification simplifiée. Il a été décidé de regrouper l'ensemble des ajustements pressenties par la commune au sein d'une seule et même procédure d'évolution.

L'ensemble de ces ajustements ne portera pas atteinte aux orientations définies par le PADD qui prévoit notamment :

- de limiter la consommation d'espace notamment grâce à 3 ha de renouvellement urbain dans le cœur du périmètre actuellement urbanisé face à l'église ;
- de conforter le centre ancien ;
- de créer une offre de logements diversifiée et adaptée à la demande ;
- de préserver les paysages bâtis ;
- de gérer les risques naturels et notamment le risque inondation.

2/ CONTENU DE LA MODIFICATION

1. La **rectification d'une erreur matérielle** (zonage)

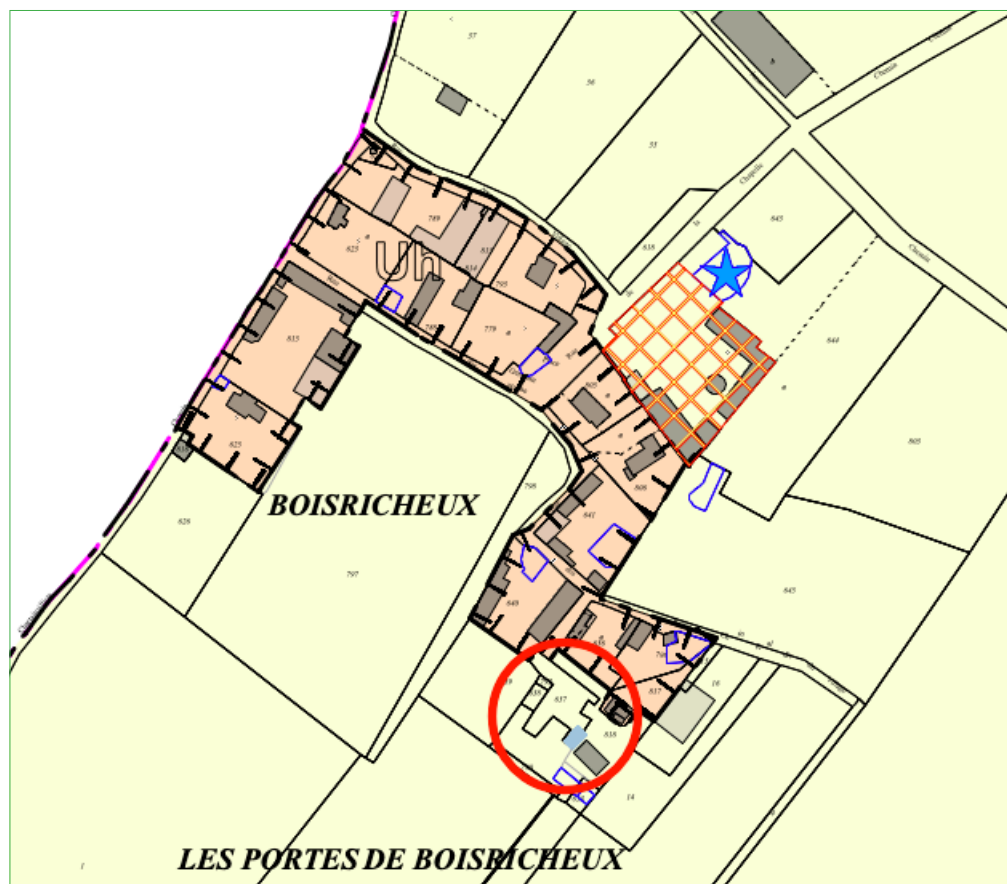
2. Les évolutions du règlement écrit

- **Articles Ua 6, Ub 6, Uh 6 et 1AU 6**, (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) : les murs préfabriqués type plaque de béton sont maintenant autorisés en limites séparatives
- **Article Uh 5-1** (aspect des couvertures) : reformulation afin que des prescriptions s'appliquent aux constructions inférieures à 40 m²
- **Articles Ua4-2, Ub4-2 et Uh4-2** (implantation par rapport aux limites séparatives) : mise à jour de la rédaction afin de permettre une exception pour les serres et vérandas
- **Dispositions générales article 8** : retirer les «portails» de la notion «d'accès privatif»

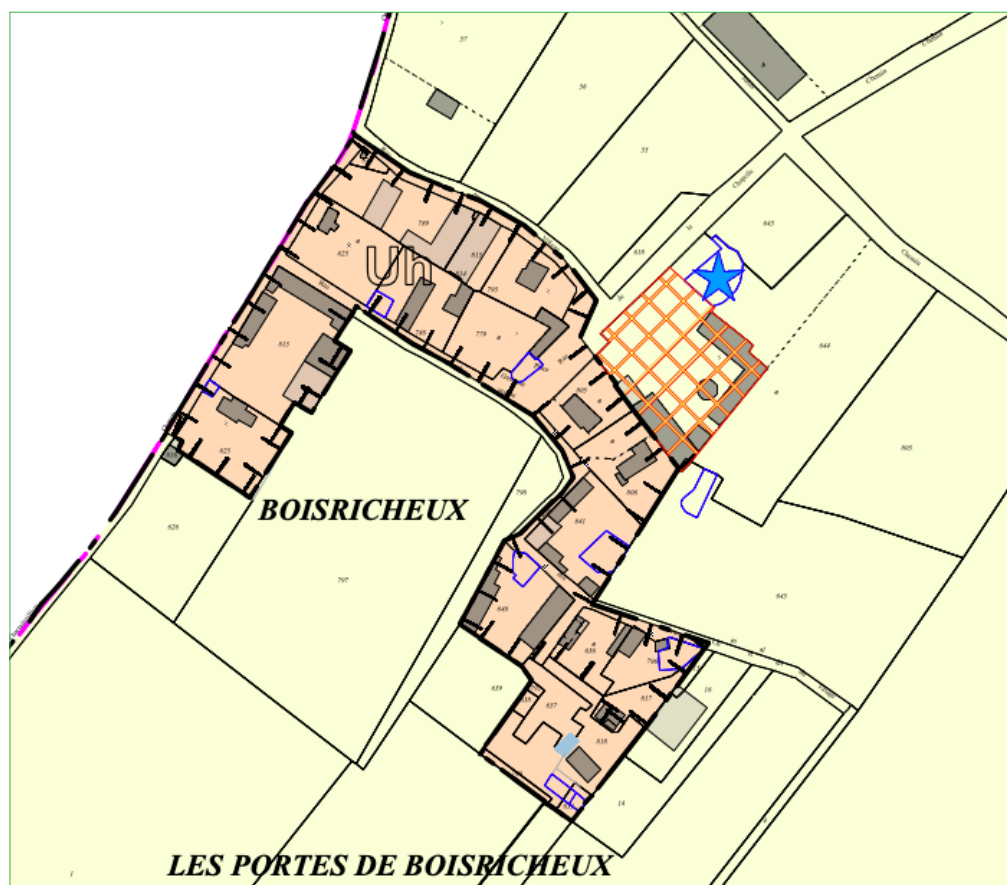
3. Évolution des orientations du secteur Chaumine / OAP n°1

1. La rectification d'une erreur matérielle (ZONAGE)

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS MODIFICATION



Les parcelles C 818, C 637, C 638, C 790 et C 792, situées au Sud du hameau de Boiricheux et classées en zone A sont dorénavant en zone Uh comme l'ensemble du hameau.

Justifications

Dans le PLU approuvé en février 2020, une unité foncière a été classée en zone agricole alors qu'elle n'est pas occupée par une exploitation agricole ou forestière.

En effet la photo aérienne ci-dessous illustre clairement que cette unité foncière est occupée par une maison d'habitation, une piscine et un étang.

Il faut rappeler que « la correction d'une erreur matérielle est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou **cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage**, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du plan local d'urbanisme, comme le rapport de présentation, les orientations d'aménagement ou le projet d'aménagement et de développement durable ».

Il s'agit bien ici d'une malfaçon cartographique, l'intention première du bureau d'études était alors d'appliquer la zone agricole (A) dédiée à la bonne exploitation des sites agricoles. S'agissant d'une maison d'habitation, il semble évident que les administrés disposent des possibilités d'évolution que les constructions voisines.



Les évolutions apportées figurent en rouge

2. Les évolutions du règlement écrit

Règlement, Articles Ua 6, Ub 6, Uh 6 et 1AU 6, : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Clôtures

[...]

En limites séparatives sont également autorisés :

- les treillages en bois
- les grillages, avec ou sans soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales variées et mélangées (noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme
- les panneaux en dits « décoratifs »
- les murs préfabriqués type plaque de béton s'ils sont teintés dans la masse avec une teinte correspondant à celle des murs traditionnels.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2 m.

Justifications

En limites séparatives, sont dorénavant autorisés les murs préfabriqués de type plaque béton. L'objectif est ici d'élargir l'éventail de propositions en matière de clôture en zone urbaine tout en maintenant la qualité du paysage depuis l'espace public.

Règlement, article Uh5-1 (aspect des couvertures)

Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² à l'exception des vérandas et des abris de jardin seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie (20 unités au m² minimum), l'ardoise naturelle, le chaume, le tavaillon (tuile de bois), le zinc, le cuivre ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure ~~à 20 m²~~ à 40 m² (annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : les bardeaux d'asphalte (« shingle »), le verre et les matériaux similaires, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.

Justifications

Cette évolution permet de combler le manque de prescriptions concernant les constructions d'une emprise au sol de 20 à 40 m². Pour y parvenir les règles plus qualitatives qui étaient imposées aux constructions de plus de 40 m² s'appliquent désormais aux constructions de plus de 20 m², permettant ainsi de tenir compte de la qualité du bâti de ce hameau.



Articles Ua4-2, Ub4-2 et Uh4-2

Implantation par rapport aux limites séparatives

Il est rappelé que le Code civil régit les ouvertures lorsque le retrait est inférieur à 1,90 m.

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

De plus dans toute la zone :

- les pignons ou façades de toute nouvelle construction comportant en façade ou en toiture des baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide **ou des vérandas ou serres** doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.
- Les locaux accessoires à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m (telles qu'abris de jardin...) doivent être implantées en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Justifications

Planter des vérandas ou serres à moins de 4m des limites ne génèrent pas de vis-à-vis compte tenu de sa hauteur limitée.

Règlement, dispositions générales article 8

Desserte par les voies publiques ou privées

Tout accès privatif à l'**exception des portails** devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

Justifications

La règle initiale pouvait suggérer à défaut que la largeur libre devait également s'appliquer aux portails et ainsi faire à minima 4 mètres de large. La largeur standard d'un portail varie entre 3 mètres et 3,50 mètres, bien qu'elle puisse aller au delà. La règle de desserte par les voies publiques ou privées mentionnée aux dispositions générales ne concernent plus les portails.

3. Évolution des orientations du secteur Chaumine / OAP n°1

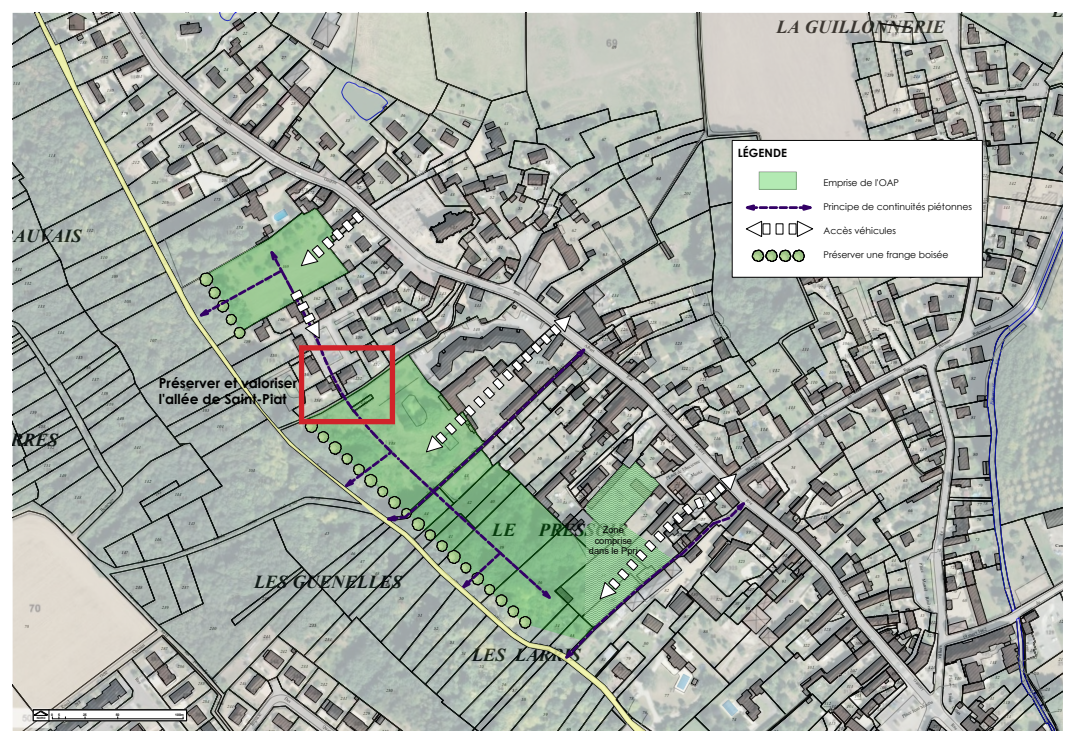
Situé entre le bas du coteau en rive gauche de l'Eure et la rue Albert-Gautier, ou RD 983 vers Nogent-le-Roi, le secteur de projet « La Chaumine » offre une superficie de 2,4 ha au cœur de la partie historique de la commune, dans le périmètre actuellement urbanisé.

Les évolutions de l'OAP sont identifiées en rouge sur le document dédié. Elles permettent de préciser :

- La programmation souhaitée de logements ;
- Le principe de circulation ;
- Les règles de création de stationnement ;
- Une volonté de créer un espace public central
- La hauteur, la forme et l'implantation des bâtiments ;

La bande paysagère à préserver initialement sur une distance de 10 mètres est réduite à une distance comprise entre 5 et 10 mètres afin de tenir compte de la réalité de terrain.

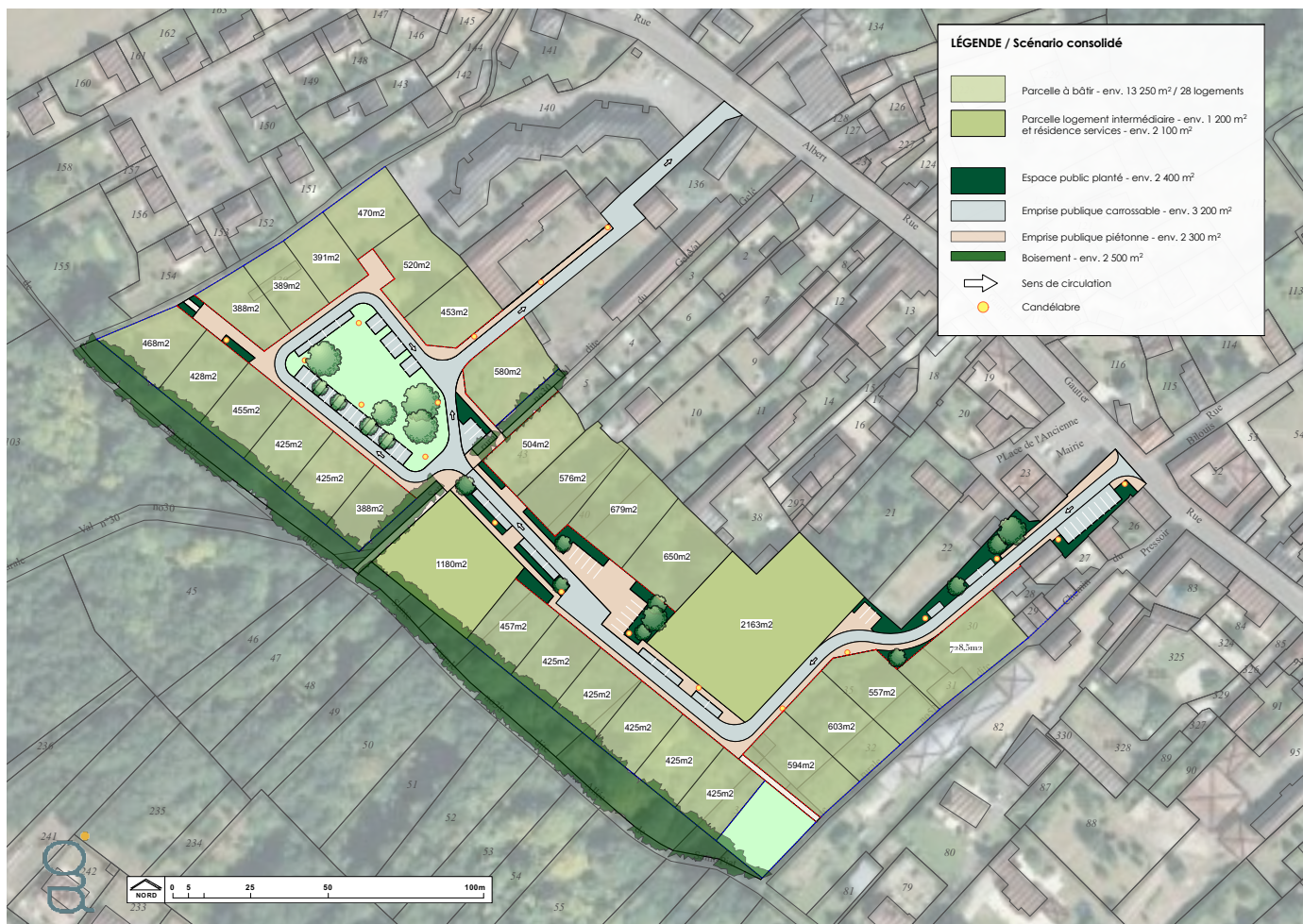
De plus, sur le document graphique est supprimé le principe d'accès véhicule vers/depuis le Clos de L'Église.



Justifications

La collectivité pressent un important potentiel sur ce secteur c'est pourquoi elle a mandaté le cabinet Gilson & Associés fin 2021/début 2022 afin de réaliser une proposition d'aménagement sur ce secteur.

La notice de l'étude (en annexe du présent document) dresse un état des lieux poussé sur le secteur Chaumine. Il en ressort notamment que le nombre de propriétaires fonciers n'est pas négligeable mais qu'une majorité des terrains pourrait être acquis à moyen/court terme. Cet état de lieux paysager, environnemental ou encore historique ont conduit à une proposition d'un scénario d'aménagement faisant aujourd'hui consensus.



Scénario d'aménagement proposé sur le secteur Chaumine à Pierres

La commune souhaiterait être accompagnée dans la réalisation de ce projet aux côtés de l'EPFL Foncier Cœur de France. Aujourd'hui le partenariat est à la discussion et une demande d'intervention sera prochainement réalisée. L'objectif est ici de pouvoir porter une majorité voire l'ensemble du foncier en vue de réaliser un projet correspondant aux volontés de l'équipe municipale.

Entre la proposition de ce scénario et l'intervention potentiel de l'EPLI, seule l'OAP dispose de moyens juridiques solides pour encadrer l'évolution de ce secteur. L'OAP avant modification manquait volontairement de précisions. En effet, l'objectif initial était de cadrer l'évolution du site sans le contraindre et compromettre son aménagement. Aujourd'hui, les axes d'évolution étant clairement définis, l'OAP peut également évoluer en ce sens.

3/ COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DES PORTES EURELIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE

COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DES PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territorial (SCoT).

Il faut ici rappeler que les évolutions apportées par la modification du PLU permettent :

- De répondre à une erreur matérielle ;
- De redonner de manière très modérée du droit à construire en zone urbaine en élargissant les propositions de clôtures en limites séparatives, en créant une exception d'implantation pour les vérandas et serres en limites séparatives et en ôtant toute possibilité d'interprétation entre largeur de la voie d'accès et largeur du portail ;
- D'encadrer plus précisément l'évolution du secteur Chaumine suite à une étude de faisabilité.

La modification du PLU de Pierres n'induit ainsi que des évolutions à la marge compatibles de fait avec le SCoT puisque dans le prolongement des règles et des orientations du document d'urbanisme en vigueur.

Les points cités ci après reprennent certaines prescriptions auxquelles la modification du PLU de Pierres est concernée.

La commune de Pierres est considérée comme un pôle complémentaire dont l'évolution devra être associée avec celle des pôles structurants.

Le DOO autorise les extensions dans les hameaux, si ces derniers présentent des caractéristiques communes au bourg-centre.

La rectification de l'erreur matérielle dans le hameau de Boisricheux et le passage en U^h des parcelles C 818, C 637, C 638, C 790 et C 792 a été réalisé en ce sens.

Le DOO préconise de tendre vers une augmentation de 10% de la densité humaine dans les tissus bâtis.

La modification du PLU en précisant l'OAP n°1 et notamment le secteur Chaumine, montre l'implication et la volonté de la collectivité de voir ce secteur muter à court terme. Situé dans le centre historique de Pierres, son aménagement permettra de créer une offre de logements dans un secteur accessible et proche des commerces de proximité. La densité demandée à l'OAP de 20 logements à l'hectare est maintenue.

Le DOO préconise de renforcer la prise en compte du risque inondation sur toutes les communes impactées.

L'état des lieux approfondi sur le secteur Chaumine a permis de cerner attentivement ce risque et les propositions d'aménagement ont été réalisées en conséquence.

Le DOO demande dans un grand objectif de préserver les équilibres démographiques et territoriaux actuels.

La mise à jour de l'OAP ne remet pas en question la densité souhaitée et le nombre de logements proposé dès l'élaboration du PLU. Elle répartit la programmation comme suit :

- env. 60% de logements individuelles
- env. 20% de logements intermédiaires
- env. 20% de logements en résidence service

Cette répartition favorisera l'émergence d'une mixité intergénérationnelle dans un secteur urbain proche des équipements, des services et des commerces de proximité.

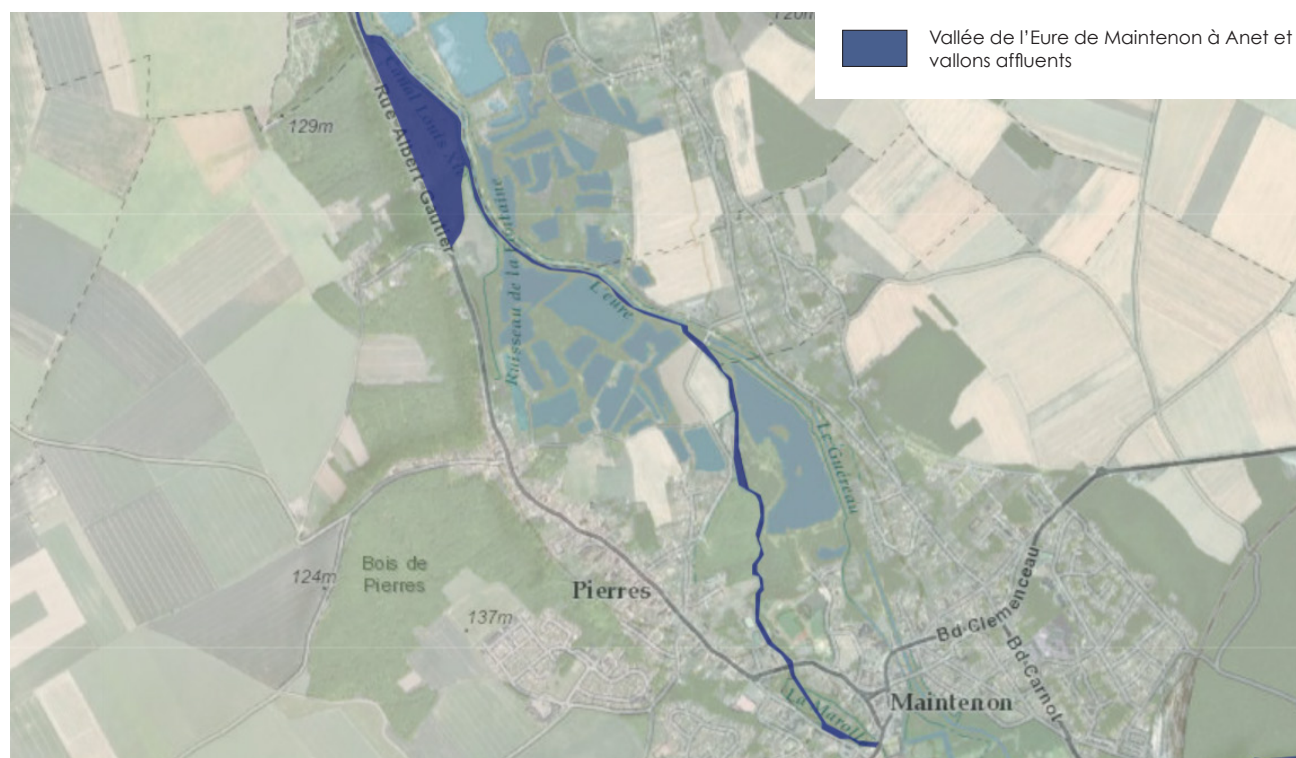
Le DOO demande dans un grand objectif de conforter les formes urbaines identitaires du territoire. Les quelques évolutions réglementaires n'auront aucune incidence sur le paysage urbain de Pierres, elles permettent simplement d'affiner et de préciser certaines règles en limite séparative principalement et en zone urbaine.

En conséquence, la 1^{ère} modification du PLU de Pierres est compatible avec le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

4/ INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

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



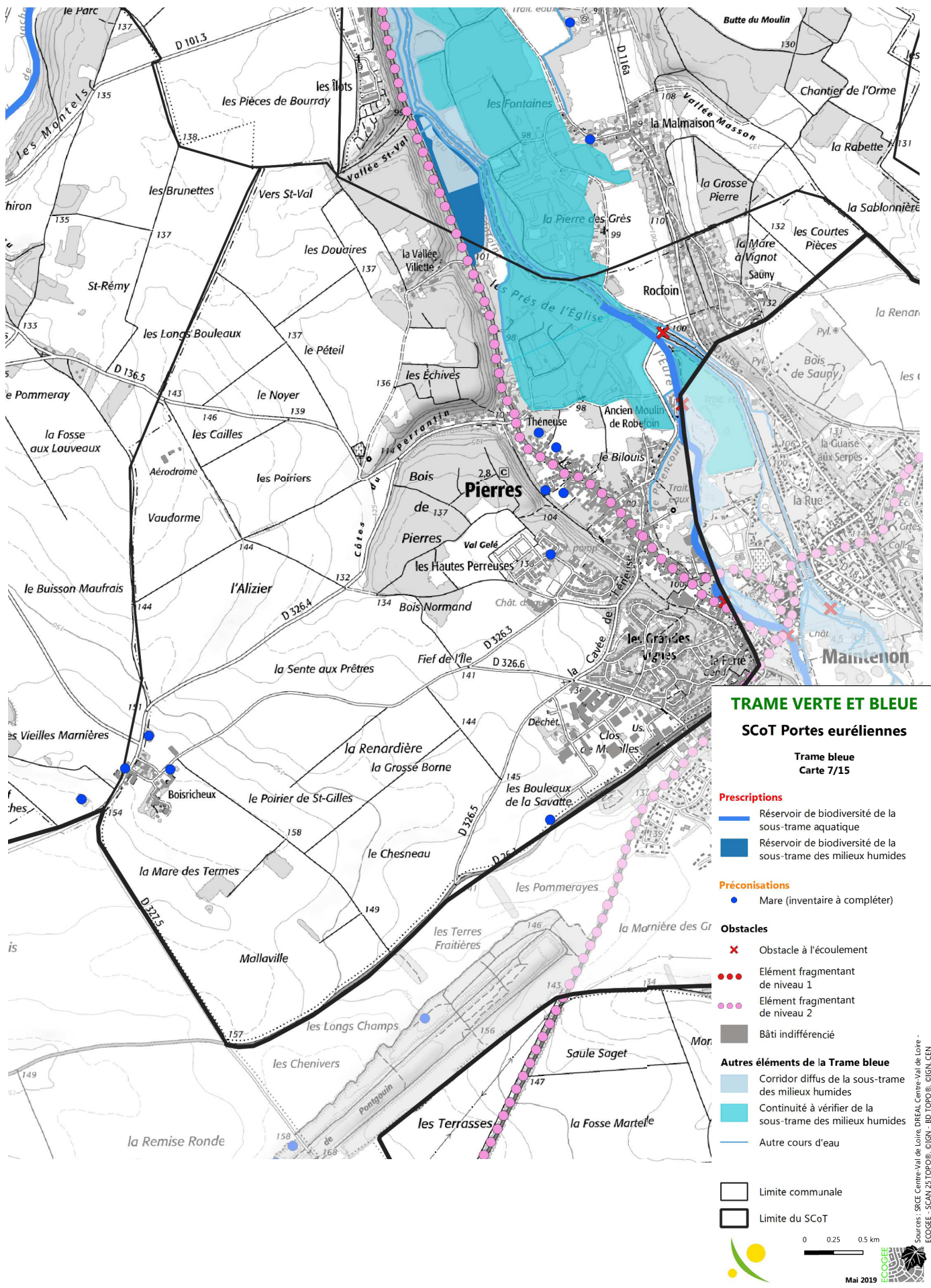
Source : <https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR2400552>

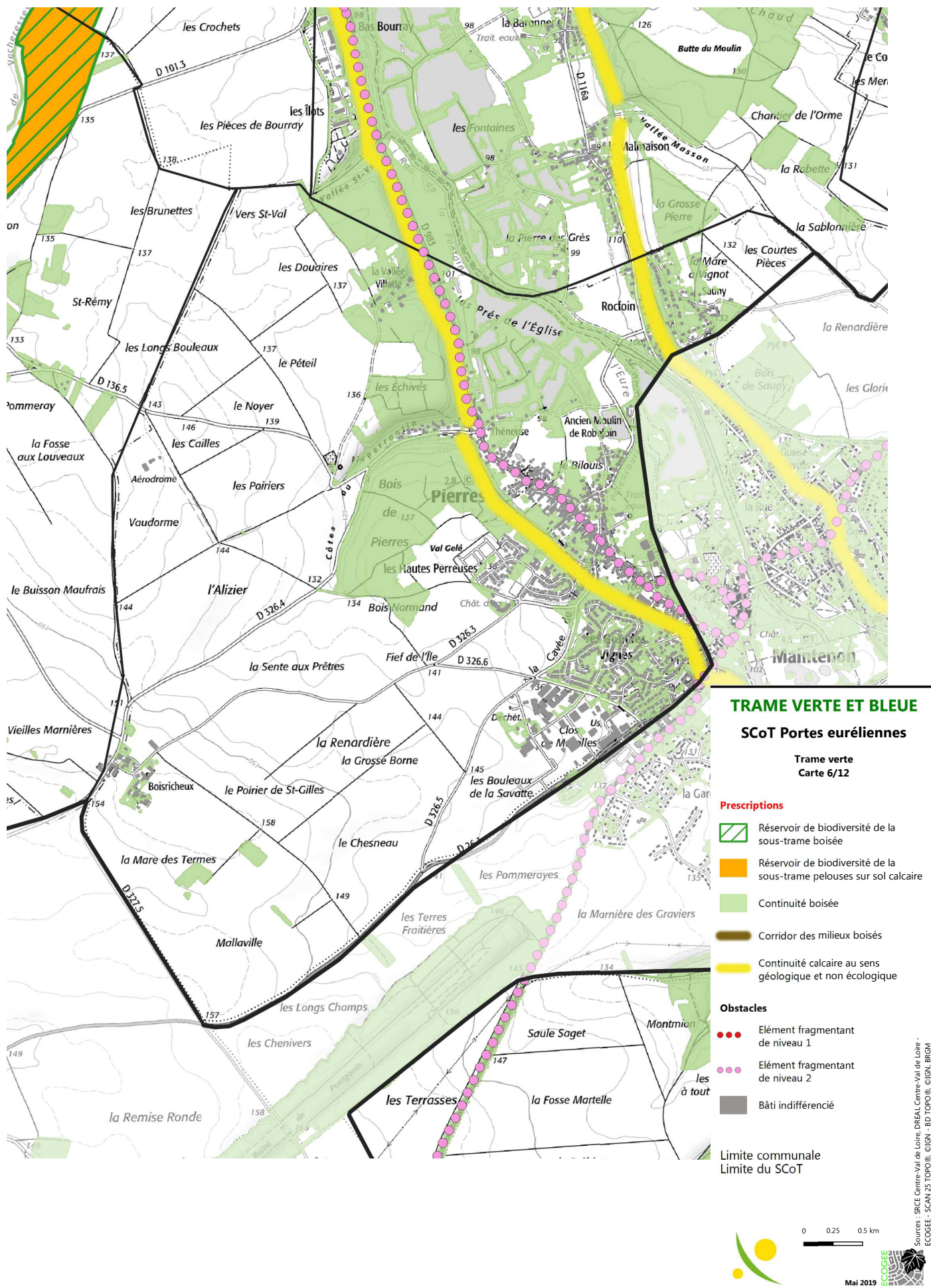
Le maintien en bon état du site NATURA 2000 correspondant au lit mineur de l'Eure en limite est de la commune de Pierres implique que la commune, lors de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, ait porté une attention particulière aux incidences potentielles susceptibles de résulter des autorisations d'urbanisme qui seront délivrées en application de son document d'urbanisme.

Le Scot des Portes Euréliennes d'Île-de-France approuvé en janvier 2020 a permis d'identifier finement les trames vertes et bleue en venant préciser les trames identifiées au niveau régional par le SRCE (cartes ci-après).

Une fois l'Etat initial de l'environnement posé, un bilan des impacts et une proposition de mesures compensatoires ont alors été réalisés en réponse à la question suivante « *Le plan local d'urbanisme de Pierres est-il susceptible d'avoir un effet sur la zone natura 2000 de la vallée de l'Eure ?* ».

La présente partie a pour ambition de répondre à cette même interrogation à l'échelle de la modification du PLU. Sont ainsi identifiés les points d'évolution au regard de leur impact sur l'environnement. En cas d'impact, elle proposera des mesures compensatoires.





Il est patent que la présente modification du plan local d'urbanisme de Pierres ne peut avoir aucune incidence ni sur l'environnement au sens large ni sur le site Natura 2000 présent sur le territoire.

Les modifications de règlement sont attribuées aux zones urbaines et concernent principalement l'aspect extérieur des constructions (aspect des couvertures, des clôtures, implantation des serres et vérandas ou encore largeur autorisée des portails). L'objectif est ici d'harmoniser le paysage urbain de la commune.

Thématique	Impact	Mesures
Ressources naturelles et biodiversité	Aucun	Les évolutions de règlement n'auront strictement aucun impact sur l'environnement ou le paysage.
Eau		Elles n'induisent ou ne réduisent pas le droit à construire.
Risques		L'autorisation des murs préfabriqués de type plaque béton et l'exception d'implantation pour les serres et vérandas concernant les limites séparatives. Ces évolutions ne seront pas visibles depuis l'espace public.
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé		
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel		Les prescriptions en Uh sur l'aspect des couvertures des constructions inférieures à 40 m ² visent à combler un vide réglementaire et permettent ainsi de cadrer qualitativement ces couvertures. Enfin, autoriser l'installation de portails d'une largeur inférieure à 4 mètres permet de s'adapter aux largeurs standards.

L'unique modification de zonage a pour ambition de régulariser une erreur matérielle : Passage de A à Uh d'une maison d'habitation identifiée au PLU en vigueur comme exploitation agricole (erreur matérielle). En tout état de cause ces ajustements de zonage n'auront aucune conséquence sur l'environnement et sur les secteurs les plus remarquables.

Thématique	Impact	Mesures
Ressources naturelles et biodiversité	Aucun	Les parcelles C 818, C 637, C 638, C 790 et C 792, situées au Sud du hameau de Boiricheux ont été classées en zone A dans le PLU actuel avec l'intention de permettre la bonne évolution d'un site agricole. Or, il s'agit d'une simple maison d'habitation.
Eau		
Risques		
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé		Le changement de zonage induira très peu d'évolution en termes de droits à construire. D'une part parce que l'aménagement des parcelles est déjà quasi complet, et d'autre part, une point d'eau empiète sur presque la moitié de la superficie totale de ces parcelles.
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel		Seules des annexes et extensions pourront être ici aménagées ce qui était déjà le cas en zone A à la condition que l'habitation soit nécessaire à l'activité agricole. Cette condition empêchait l'administré actuel (non exploitant) de faire évoluer son bien.

Enfin, **les modifications de l'OAP Chaumine**, viennent apporter des précisions d'aménagement sur un secteur voué à être aménagé à court terme et en densification du tissu bâti existant au PLU en vigueur.

Thématique	Impact	Mesures
Ressources naturelles et biodiversité	Aucun	Au regard de l'OAP proposée au PLU en vigueur, les évolutions apportées dans le cadre de la présente modification n'impacteront en aucun cas les thématiques mentionnées.
Eau		
Risques		La modification permet de préciser certains parties d'aménagement tout en maintenant les objectifs de densité et de préservation du paysage naturel et bâti de ce secteur de centre bourg historique. Sont ainsi précisés : - la programmation tout en maintenant une densité de 20 log / ha ; - Les sens de circulation ; - Les règles en matière de stationnement (nombre et matériaux perméables de préférence) ; - La nécessité de créer un espace vert central ; - Les règles de hauteurs et d'aspect des futures constructions ; - La largeur exacte de la bande boisée à préserver (étudiée en fonction de la réalité de terrain).
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé		
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel		
		Le rapport de présentation du PLU en vigueur précise en cinquième partie l'incidence des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et les mesures compensatoires.

Historiquement, l'élaboration du PLU de Pierres a été construite dans une recherche d'équilibre entre le développement communal (production de logements, croissance démographique, etc.) et les enjeux de protection de l'environnement. Le rapport de présentation du PLU expose par ailleurs les incidences de ce derniers sur les zones d'importance particulières et les mesures compensatoires
Le 11 octobre 2019, l'autorité environnementale n'avais par ailleurs formulé aucune remarque au titre de l'évaluation environnementale.

Ainsi, la présente modification ajustera de façon très modérée les droits à construire sans porter atteinte ni à l'environnement au sens général ni au site NATURA 2000 présent sur le territoire communal.

