

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

## PORTES EURELIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE



1<sup>ère</sup> modification de droit commun  
Plan Local d'Urbanisme de



## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé le 29 novembre 2007  
1<sup>ère</sup> modification du Plu approuvée le 2 juillet 2009  
2<sup>e</sup> modification approuvée le 19 octobre 2017

### Révision du PLU approuvée le 20 février 2020

1<sup>ère</sup> modification du PLU approuvée le

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
communautaire du  
XXX 2021  
adoptant la 1<sup>ère</sup>  
modification simplifiée du  
Plu de la commune de  
Pierres

Le président,  
Stéphane Lemoine

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

N° de pièce : **3**

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



Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Avertissement : les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de compatibilité et non de conformité. En fonction des situations, ces principes ont pu faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation constituent l'un des éléments de l'urbanisme de programmation ; ce ne doit pas être de l'urbanisme de projet. Elles ne peuvent –et ne doivent– définir que des principes.

## Tables des matières

<b>OAP n°1 - Vatonne et La Chaumine</b>	<b>3</b>
<b>OAP n°2 - Le petit Murger</b>	<b>6</b>

# OAP n°1 - Vatonne et La Chaumine

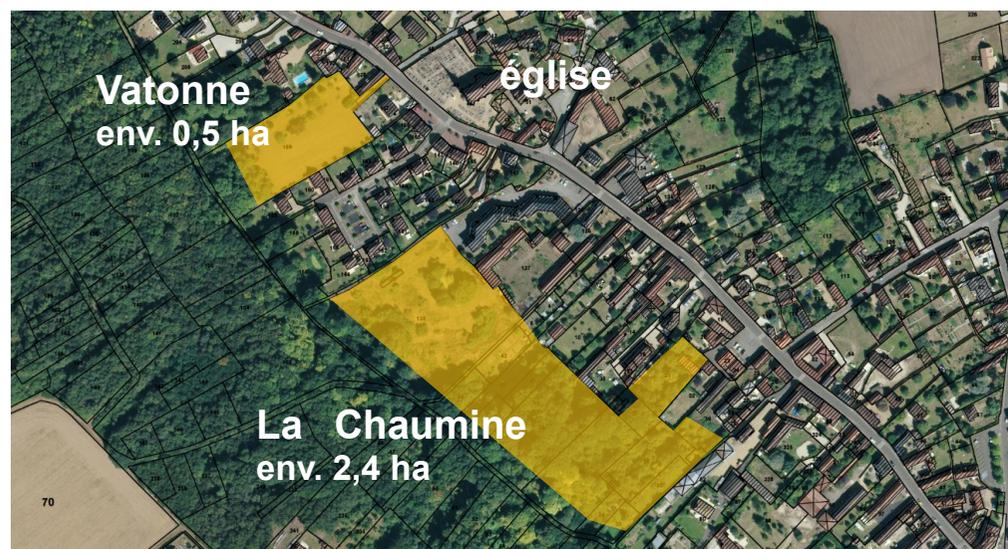
## Contexte

Les secteurs d'orientation dits *Vatonne* (0,5 ha) et de *la Chaumine* (2,4 ha) sont situés dans le tissu bâti existant, à proximité immédiate de l'église Saints Gervais-et-Protais entre la rue Albert-Gautier (Rd 983) et l'allée de Saint-Piat. Les précédents documents d'urbanisme qualifiaient déjà ces secteurs en zone d'urbanisation future.

Ces secteurs sont aujourd'hui en majeure partie enfrichés, enclavés dans le tissu bâti ancien et dense du bourg. L'orientation a pour objectif de finaliser l'intensification de ce secteur qui seront dévolus principalement à l'habitat à l'image du Clos-de-l'Église, lotissement limitrophe datant des années 1990 et qui présente de nombreuses qualités: insertion urbaine, mise en scène du clocher de l'église, fonctionnement, économie d'espace... L'environnement urbain accueille majoritairement des maisons individuelles voire des petits collectifs en R+C ou en R+1+C implantés majoritairement à l'alignement de l'espace public.

L'allée de Saint-Piat est une sente rurale qui forme une limite.

La partie ouest de La Chaumine est comprise en zone bleue du Ppri de l'Eure, par conséquent soumise à une réglementation particulière.



## Objectifs

- participer au développement démographique de la commune en s'insérant sans heurt au sein du tissu bâti existant ;
- préserver le caractère rural du bourg en établissant des constructions qui présentent un aspect, un volume et une implantation en cohérence avec l'architecture locale ;
- utiliser un foncier en déshérence depuis des décennies.

## Orientations d'aménagement

### VATONNE

#### Composition

La densité du secteur d'orientation sera d'environ 20 logements à l'hectare soit entre 7 et 10 logements. Cette densité pourra être abaissée au profit de la préservation d'arbres en fond de parcelle.

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être pensées dans une cohérence d'ensemble.

Les futurs bâtiments ne pourront dépasser 3 niveaux, majoritairement de type R + 1 + C. Les toitures couvertes en terrasse seront limitées et réservées principalement à des volumes secondaires.

L'accès au site se pratiquera par la rue Albert-Gautier et par le Clos de l'Église où une parcelle a été réservée dès son aménagement à cet effet. Le sens de circulation sera étudié lors de la réalisation de l'opération pour prendre en compte la sécurité des entrées et sorties sur la rue A.-Gautier. Du stationnement sur l'espace collectif devra être prévu, en suffisance pour les résidents et pour leurs visiteurs.

#### Programmation

Le foncier de l'opération est privé. L'aménagement de ce secteur est conditionné à une acquisition préalable, vraisemblablement par un organisme porteur.

## Paysage

Dans la mesure où ils sont situés sur une bande maintenue en zone naturelle, les boisements en fond de parcelle seront préservés sur au moins une dizaine de mètre de large le long de l'allée de Saint-Piat.

## LA CHAUMINE

### Programmation

La densité du secteur sera d'environ 20 logements à l'hectare soit entre 40 à 50 logements. La programmation devra être prévue comme suit :

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

La collectivité ne possède aucun foncier sur cette opération. La dépollution (présence d'amiante) et l'acquisition par un organisme porteur sera nécessaire. L'opération pourra être réalisée en une ou plusieurs tranches.

### Accessibilité et stationnement

~~Trois entrées sorties pour les véhicules motorisés seront possibles :- accès via l'emplacement réservé 2 par la rue Albert-Gautier ; - accès via l'emplacement réservé n° 3 par la rue Albert-Gautier ; - accès possible par le Clos de l'Église ce dernier au moins piéton.~~

L'accessibilité pour les véhicules motorisés se fera en double sens depuis la rue Albert Guatier. : Les emplacements réservés n°2 et n°3 depuis la rue Albert Gautier sont prévus à cet effet. Cette voie desservira l'ensemble des lots.

En matière de stationnement, sera exigé :

- Sur les parcelles privées à l'exception de la résidence service : il sera aménagé par logement au moins 1,5 place, arrondie à l'entier supérieur ;
- Sur la résidence service : il sera aménagement par logement au moins 1 place ;
- Aux abords des voies publiques : du stationnement visiteur sera réalisé

à hauteur d'1 place par logements construits. L'utilisation de matériaux perméables et locaux sera favorisée.

Certains passages devront rester exclusivement piétons telles que la sente du Val-Gelé ou encore la sente du Pressoir. Aucun accès piéton ou véhicule n'est autorisé sur l'allée de Saint-Piat depuis les espaces privés.

### Espace public

La réalisation de cette opération est conditionnée à la création d'un espace vert public central. Outre l'usage récréatif et écologique, ce dernier via la création d'une voie publique, desservira les véhicules motorisés des futurs lots à bâtir environnants.

### Forme et aspect du bâti

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être pensées dans une cohérence d'ensemble.

Concernant les logements individuelles :

Les futurs bâtiments ne pourront dépasser 2 niveaux en R+C. L'implantation, la forme et l'aspect des futures constructions devront être similaires à l'opération voisine réalisée au Clos de l'Église.

Concernant les logements intermédiaires et résidence service :

Les futurs bâtiments ne pourront dépasser 3 niveaux, majoritairement de type R + 1 + C. Les toitures couvertes en terrasse seront limitées et réservées principalement à des volumes secondaires.

### Paysage

Dans la mesure où ils sont situés sur une bande maintenue en zone naturelle, les boisements en fond de parcelle seront préservés ~~sur au moins une dizaine de mètres~~ sur une épaisseur comprise entre 5 et 10 m de large le long de l'allée de Saint-Piat.

Les boisements situés en zone 1AU devront - s'ils font l'objet d'un défrichement - faire l'objet de mesures de compensations conformément au code forestier.

## **ORIENTATIONS COMMUNES AUX DEUX SECTEURS**

### **Environnement**

Les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées par noues et fossés sauf si des raisons techniques (par exemple liées au respect du plan de prévention du risque naturel inondation), fonctionnelles ou esthétiques s'y opposent. Le cas échéant, le recueil des eaux pluviales rejoindra le réseau public prévu à cet effet.

Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux durables et perméables sera privilégiée, dans la mesure du possible d'origine locale (granulats locaux par exemple).

Les arbres plantés sur domaine collectif -s'il en est prévu- devront limiter les ombres portées sur les façades des constructions.

L'éclairage public sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité voire pas d'éclairage du tout...).

### **Le paysage**

La hauteur des constructions, les formes bâties et le traitement des couvertures devront permettre une intégration paysagère reprenant les codes du bourg traditionnel.

Cette intégration peut passer par une homogénéisation des teintes des couvertures (par exemple un camaïeu de brun-rouge des tuiles) ou des volumes (toitures à deux versants majoritaires par exemple).

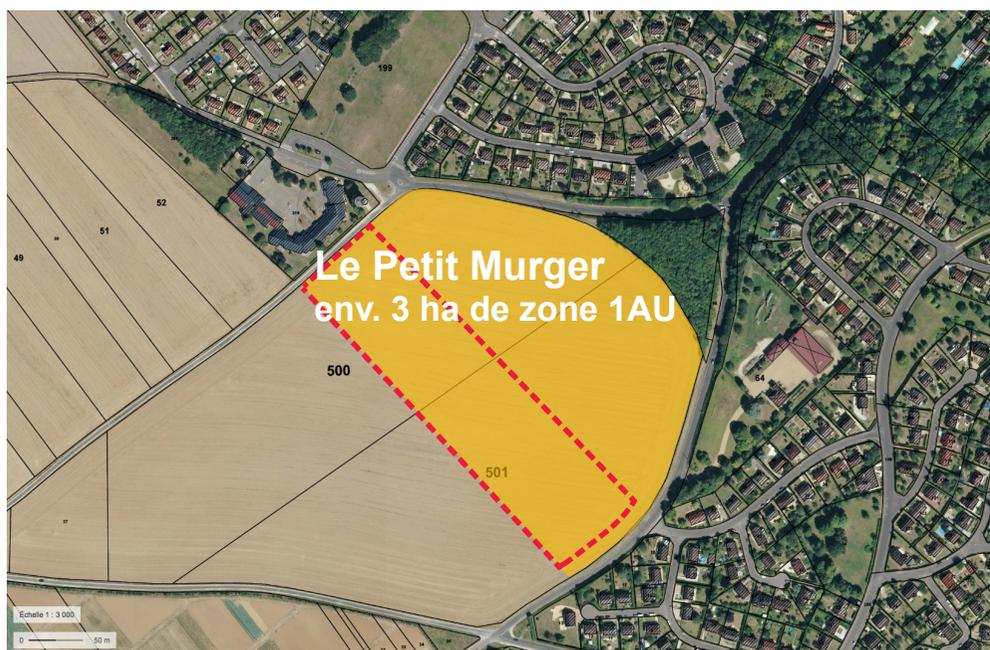
Note : ces deux secteurs sont constructibles depuis 1993 soit depuis plus de 25 ans ; vu le statut foncier des différentes parcelles les composant, leur acquisition sera longue sans compter la dépollution.



## OAP n°2 - Le petit Murger

### Contexte

Le secteur du Petit Murger offre une superficie aménageable d'environ 3 ha destinés principalement à l'accueil de logements et à la création d'une voirie. Le reste du secteur sera voué à la préservation d'un bocquetou qui fixe le talus de la rue Jean-Monnet et à l'aménagement d'un ouvrage hydraulique réduisant les risques de coulée de boue. L'actuel document d'urbanisme prévoit un secteur beaucoup plus large de 26 ha en zone d'urbanisation future à vocation résidentielle... Le secteur d'orientation retenu accueille de la culture d'orge d'hiver (registre parcellaire graphique de 2017). Il s'agit pourtant d'une grande enclave, entourée d'un tissu principalement pavillonnaire en R+C, bâti progressivement entre les années 1970 et 2010, ainsi que deux tours et une barre d'habitat collectif (autres temps autres mœurs!) présentant cinq niveaux. Le tracé de la zone constructible a été établi en concertation avec l'exploitant notamment au cours de l'enquête publique. Bien desservi par les réseaux et à proximité immédiate des principaux équipements publics scolaires, sportifs et dédiés à la petite enfance, le secteur permet la construction des logements sociaux nécessités par le respect du programme local de l'habitat et permet aussi la construction



de logements indispensables à la diversification du parc de logements. Une étude hydraulique a été menée en juin 2018 afin d'écartier tout risque d'inondation et de coulée de boue en proposant des solutions d'aménagement tel qu'un bassin de rétention. En effet, à quelque vingt ans de distance, des coulées de boue sont parties de ce site pour descendre jusqu'à la mairie et la place. C'est pour stabiliser le talus que dans les années 1970 il avait été planté des arbres: cette disposition a montré son efficacité en août 2017, date du deuxième évènement connu.

### Objectifs

- Participer au développement démographique de la commune par une dernière boucle en extension ;
- diversifier le parc de logements notamment pour les jeunes ménages et pour les seniors ;
- garantir l'intégration dans le site (frange de l'urbanisation en rive du plateau agricole) par des constructions qui présentent un aspect, un volume et une implantation en relation d'échelle avec l'architecture environnante ;
- Assurer l'intégration paysagère et environnementale du futur aménagement par la plantation d'essences locales et d'une frange boisée assurant des fonctions paysagères (accompagnement du bâti et des fonds de parcelles), techniques (espace tampon vis-à-vis de l'activité agricole) et hydrauliques (premier élément permettant de casser l'inertie de l'eau et de stocker des volumes de ruissellement) ;
- Lutter contre le risque d'inondation et au ruissellement des eaux sur l'espace urbain en créant des fossés, des noues et un ouvrage hydraulique validés par une étude adaptée.

### Orientations d'aménagement

#### Composition

La densité du secteur d'orientation sera d'au moins **17 logements à l'hectare** soit une soixantaine de logements. L'implantation du bâti n'est rendue possible que sur une superficie de 3 ha (correspondant à la zone 1AU) afin de préserver une emprise suffisante pour l'aménagement d'un bassin de rétention et créer une zone tampon avec les boisements au nord est de la parcelle sans compter l'aménagement de fossés en pied et en tête de talus situés au nord et au sud de l'opération et la nécessité de *coucher* les dits talus de façon qu'ils présentent une pente beaucoup moins forte, sachant que ces talus et fossés devront

rester engazonnés ou plantés.

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être pensées dans une cohérence d'ensemble. Les futurs bâtiments ne pourront comporter plus de 3 niveaux, allant du R + C au type R + 1 + C. Les toitures couvertes en terrasse seront limitées et réservées principalement à des volumes secondaires. L'implantation des constructions devra appuyer le tracé des espaces collectifs et définir des parcelles où l'intimité sera réelle dans les jardins. Certaines constructions pourront constituer des points focaux d'un segment de la voie de liaison, d'autres marqueront des surprises dans l'alignement. Si certaines constructions devront être implantées à l'alignement, d'autres pourront présenter un jardinet en façade, que ce jardinet soit public ou privé. Les garages seront majoritairement implantés en recul de façon à limiter leur impact visuel.

Ce quartier formant la limite ouest de l'urbanisation, sa silhouette devra être réfléchi : l'utilisation de volumes couverts à deux pans d'environ 40° en tuile d'aspect local et de teinte brunie ou vieillie permettra de rendre cette silhouette banale et insérée dans le site. Néanmoins, des formes plus contemporaines pourront être mises en œuvre sous réserve qu'elles forment une limite cohérente, progressive et de qualité, sachant qu'en limite de l'opération devra être plantée une bande arborée qui adoucira les volumes bâtis voire les dissimulera.

Le site devra être irrigué par une voie reliant la D326.3 et la D326.5 sur un axe sensiblement nord/sud au tracé sinueux ou non. Cette voie est nécessaire pour relier les quartiers des Grandes Vignes et des Hautes Perreuses, à l'ensemble scolaire, sportif et petite enfance, palliant ainsi au manque de liaison entre vallée et plateau. Il s'agira aussi de relier le récent quartier du Val-Gelé à la zone d'activités et au reste du bourg et de tenir compte du fait que le conseil départemental va supprimer une partie significative de son réseau routier entre Pierres et Bois-Richeux notamment le tronçon de la route départementale 326. La chaussée de cette voie présentera une largeur permettant le passage des transports en commun (quelque 5,5 m). Il est demandé de réaliser une voie dont le tracé en plan n'incite pas à la prise de vitesse.

Du stationnement sur l'espace collectif devra être prévu, en suffisance pour les résidents et pour leurs visiteurs. Ce stationnement devra être largement perméable. Des aménagements d'infiltration devront être proposés tant sur les futurs espaces collectifs que sur les parcelles privatives.

L'étude hydraulique réalisée en 2018 et jointe en annexe a indiqué la faisabilité du projet sous réserve d'aménager un ouvrage hydraulique d'une capacité comprise entre 3 500 et 5 000 m<sup>3</sup> juste en amont du bosquet existant, de coucher les talus nord et sud et d'aménager en tête et en pied de ces talus un fossé enherbé. Cette étude devra être validée par une étude hydraulique plus précise, en fonction du projet d'urbanisation lorsqu'il sera connu : caractéristiques des ouvrages hydrauliques à créer afin de ne pas aggraver les risques de coulée de boue et de les limiter au mieux, ensembles de dispositifs de recueil et d'infiltration des eaux etc.

Une large bande plantée d'arbres et d'arbustes d'essences locales (voir plus bas dans le texte) formera une limite à l'ouest vers la partie restant cultivée ; cette bande plantée coïncidera avec une noue ou un large fossé permettant d'intercepter une partie des eaux de ruissellement. Sa largeur ne pourra être inférieure à 8 m. Cette bande, outre son rôle hydraulique et paysager, aura un rôle de tampon entre la zone en culture et le secteur d'habitat.

### **Programmation**

L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé en une ou plusieurs tranches.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation du volet pluvial du schéma directeur d'assainissement.

Une étude hydraulique complémentaire devra être réalisée en fonction du projet d'urbanisation.

En plus de l'accueil de logements, des activités non-nuisantes et compatibles avec l'habitat pourront également s'installer.

## **Paysage**

Une bande boisée continue sera plantée depuis l'arrière de l'école jusqu'à l'ensemble de la frange ouest du secteur d'aménagement. Une partie des franges nord et sud pourra également être plantée. Cette bande boisée pouvant être établie sur la noue ou fossé comme préconisé par l'étude hydraulique. Les végétaux seront choisis parmi les essences indigènes à développement contenu, sans pour autant s'interdire la plantation d'arbres, pour éviter des tailles inappropriées : fusain d'Europe, noisetier, aubépines, érable champêtre, cornouillers mâle et sanguin, sureau, bois de Sainte-Lucie...

Cette bande boisée aura l'allure d'une haie bocagère épaisse.

La hauteur des constructions, les formes bâties et le traitement des couvertures devront permettre une intégration paysagère où l'architecture contemporaine de qualité, sans geste inutile et n'utilisant pas des volumes agressifs ou voyants, pourra donner une ambiance à échelle humaine.

## **Environnement**

Les eaux pluviales seront recueillies ou infiltrées par noues et fossés comme préconisé par l'étude hydraulique.

Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux durables et perméables sera privilégiée. Ces matériaux seront dans la mesure du possible d'origine locale voire bio sourcés.

Les arbres plantés sur domaine collectif devront limiter les ombres portées sur les façades des constructions.

L'éclairage public -s'il est réellement nécessaire- sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité voire pas d'éclairage du tout...).

