

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

## PORTES EURELIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE



### 1<sup>ère</sup> **révision allégée** du Plan Local d'Urbanisme de



## NOTICE DE PRÉSENTATION

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> révision allégée du PLU approuvée le

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

approuvant la 1<sup>ère</sup> révision  
allégée du PLU de la  
commune de Pierres

Le président,  
Stéphane Lemoine

Date : **10 novembre 2021**  
Phase : **Notification aux services**

N° de pièce : **1.2a**

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/ QUELQUES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC	6
4/ COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DES PORTES EURELIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE	12
5/ INCIDENCES DE LA RÉVISION SUR L'ENVIRONNEMENT	14
ANNEXES	22

# 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 approuvé le 20 février 2020.
- La procédure de révision allégée du PLU a été prescrite par arrêté de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France le 16 septembre 2021.

## 2) Procédure de révision allégée et justification

L'objet motivant le lancement de la procédure de révision est le suivant : intégrer les parcelles 174, 177, 178 et 183 (section AC) du secteur de Rocfoin en zone Uh.

### LA PROCÉDURE DE RÉVISION

#### Article L153-31 du Code de l'Urbanisme - la procédure de révision

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

**2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

La procédure entraînera effectivement une réduction d'une zone naturelle dans le bourg au profit d'une zone d'habitat. [Ces évolutions majeures justifient le choix de la procédure de révision.](#)

Cet ajustement de la zone constructible ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD. En effet ce dernier prévoit :

#### **Dans l'objectif 2b - Préserver les hameaux dans leurs limites actuelles**

« Sauny et Rocfoin conservent leurs limites actuelles, la densification ultérieure du tissu bâti est conditionnée par l'amélioration des conditions d'alimentation en eau potable ».

Or, si l'on se rapporte au document graphique du PADD, on s'aperçoit que les parcelles en question sont déjà intégrées au périmètre du hameau de Rocfoin.

Ainsi les évolutions proposées dans le cadre de la présente procédure ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).



Par conséquent, elle entre dans le cadre de **la révision dite « allégée »** régie par l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

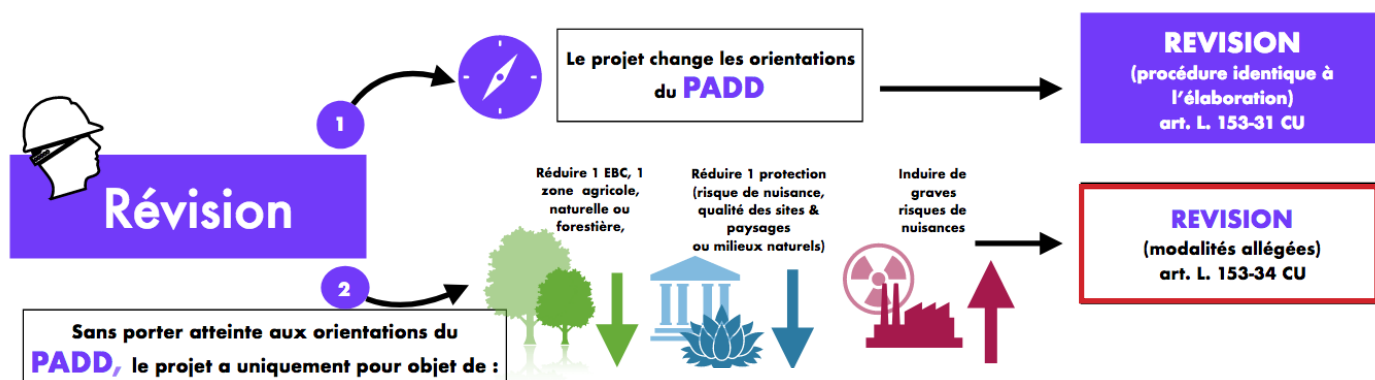
**1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**

**2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;**

**3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;**

**4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.**

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.



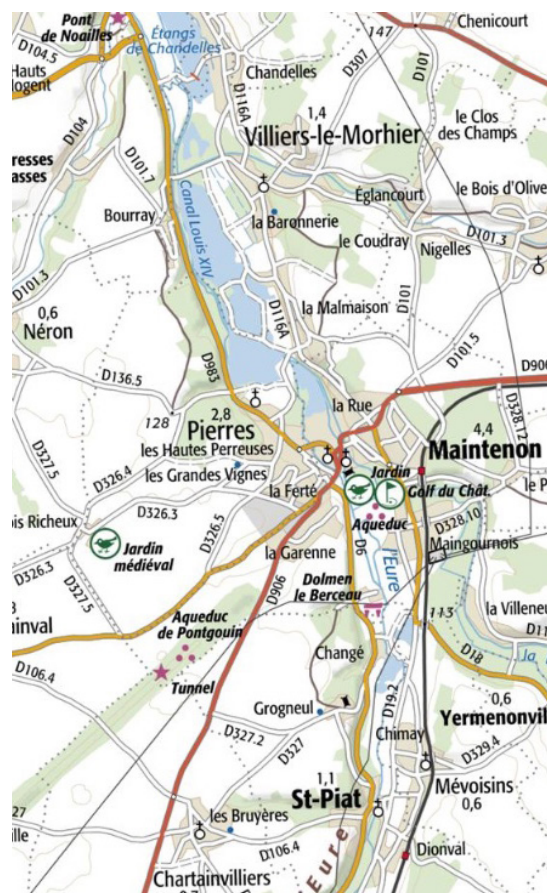
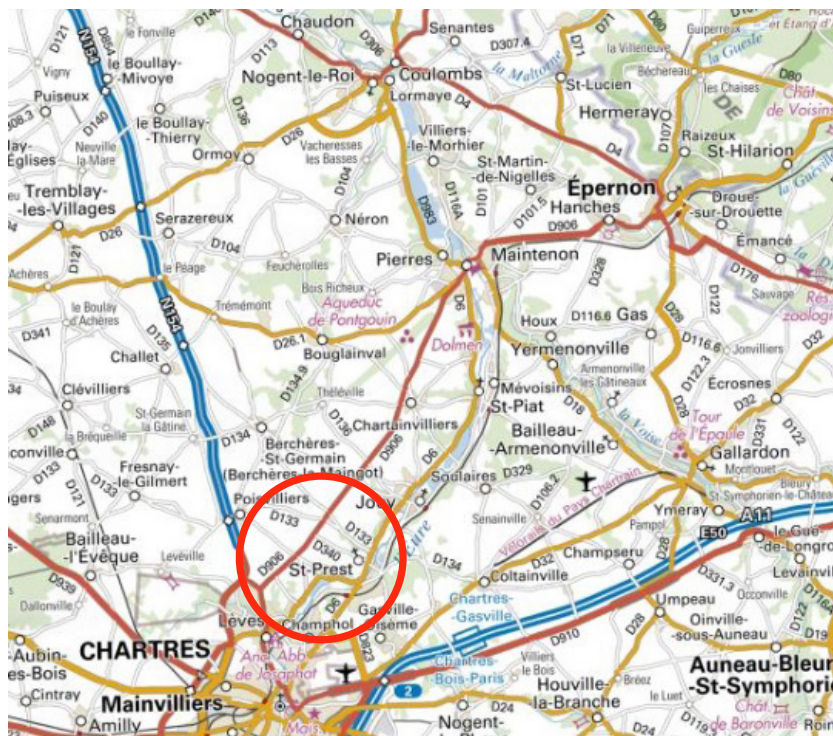
Les procédures de révision

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

## 2/ QUELQUES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

# Situation géographique

Pierres est située à une vingtaine de kilomètres de Chartres, à sept kilomètres d'Épernon et de Nogent-le-Roi, à vingt kilomètres de Rambouillet. Sa superficie est de 1 041 hectares.

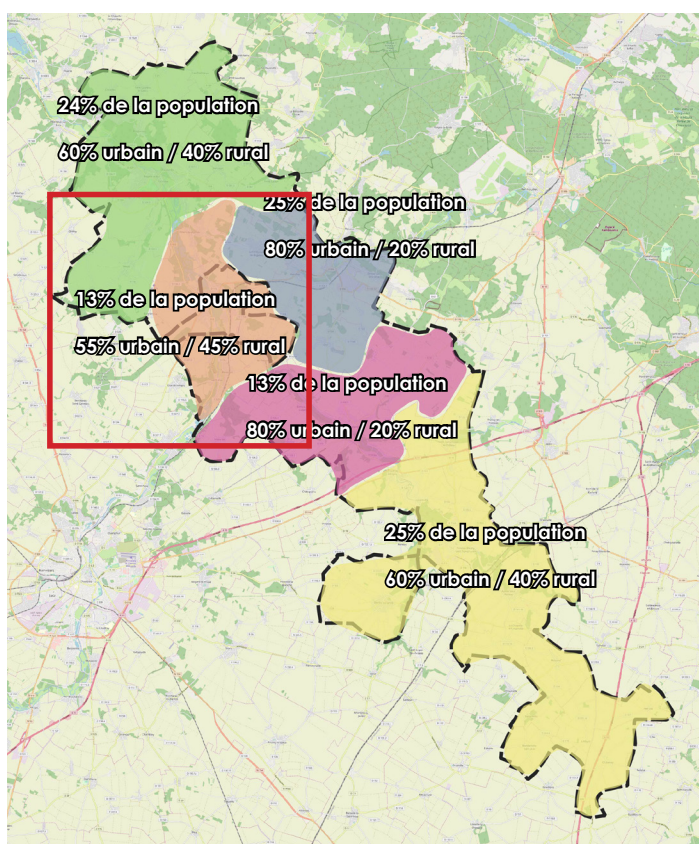


## Le contexte supra-communal

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du canton de Maintenon approuvé en 2015 est aujourd'hui remplacé par le SCoT de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, approuvé le 23 janvier 2020.

Le schéma de cohérence territoriale exprime la stratégie de développement à adopter sur le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France. Or, toute forme de développement repose sur les milieux naturels plus ou moins modifiés par l'homme. Les activités touristiques, sportives et ludiques par exemple, utilisent ces espaces fort appréciés tant pour leur qualité écologique que pour les paysages perçus.

**La compatibilité de la révision allégée avec le contexte supra-communal sera précisée dans les pages suivantes.**





# Les enjeux du territoire

Le diagnostic présenté dans ce rapport de présentation a mis en lumière un certain nombre d'enjeux que le PLU prend en compte dans son projet d'aménagement et de développements durables et traduit en pièces réglementaires telles que le règlement écrit et le zonage.

On peut notamment retenir :

- Le maintien d'une croissance démographique raisonnable et en relation avec le rôle de pôle de Pierres et de son offre de services et d'équipements,

- La volonté de préserver le cadre paysager et bâti la commune étant marquée notamment par la vallée de l'Eure,

- La prise en compte du desserrement des ménages induisant une réduction de la taille moyenne de ces derniers et la nécessité de créer de nouveaux logements pour accueillir les ménages « desserrés » (les enfants qui s'installent, un couple qui se sépare, une recherche de meilleur confort dans un nouveau logement...),

- La prise en compte des orientations du SCOT, notamment quant à la politique de l'habitat et à la limitation de la consommation d'espace,

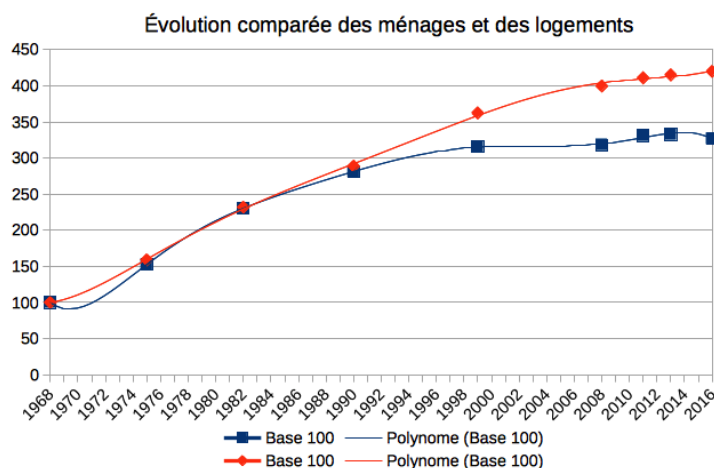
- En autorisant l'aménagement du secteur du Petit Murger qui permettra aussi de gérer le risque de ruissellement et de coulée de boues le long de la rue Jean-Monnet (rappel de l'épisode orageux d'août 2017),

- La priorité donnée à l'activité agricole,

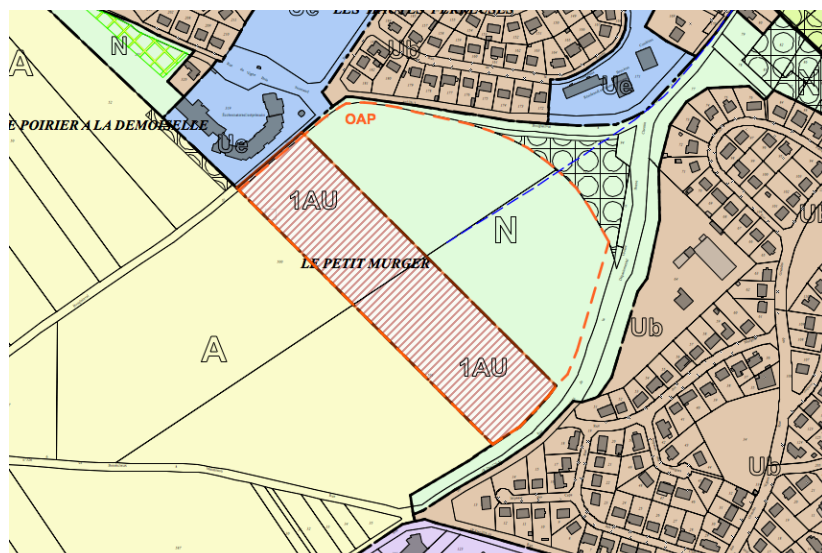
- La limitation de la consommation d'espaces et la densification du tissu bâti en mobilisant le potentiel en dents creuses et en renouvellement urbain,

- La préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec en particulier le respect de la zone natura 2000 correspondant au lit mineur -ou partie constamment en eau de la rivière- de l'Eure pour sa richesse en poissons,

- La prise en compte et la limitation des risques naturels dont l'inondation par débordement de l'Eure.



Nombre de ménages et de logements qui croissent depuis 1968, avec un côté vertueux dans la mesure où le nombre de ménages augmente plus que le nombre de logements



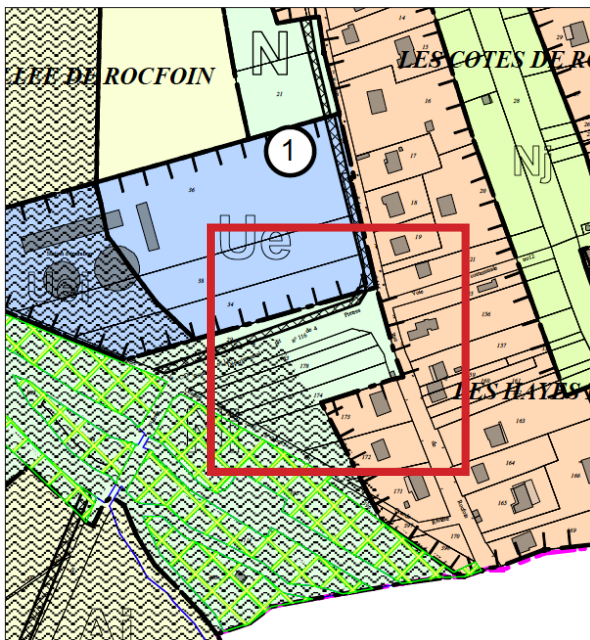
La zone à urbaniser du Petit Murger est l'objet de quelques conditions pour son aménagement, une « orientation d'aménagement et de programmation ».

# 3/ CONTENU DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

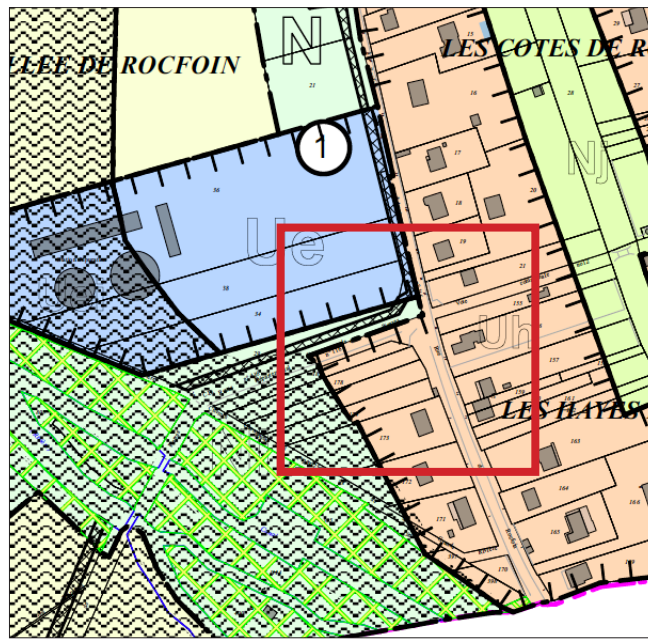
Passage des parcelles 174, 177, 178 et 183 initialement  
en N à la zone Uh de Rocfoin

# 1) Rocfoin : Passage de N à Uh des parcelles en zone Uh

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS RÉVISION



## LES AJUSTEMENTS DU ZONAGE

Les évolutions portent sur les parcelles 174, 177, 178 et 183 (section AC) secteur de Rocfoin. Il ne s'agit pas de l'ensemble des ces quatre parcelles ; Seules les parties non concernées par le PPRI de l'Eure sont intégrées à la zone Uh. Elles représentent une superficie totale de 0,2 ha.

## JUSTIFICATIONS

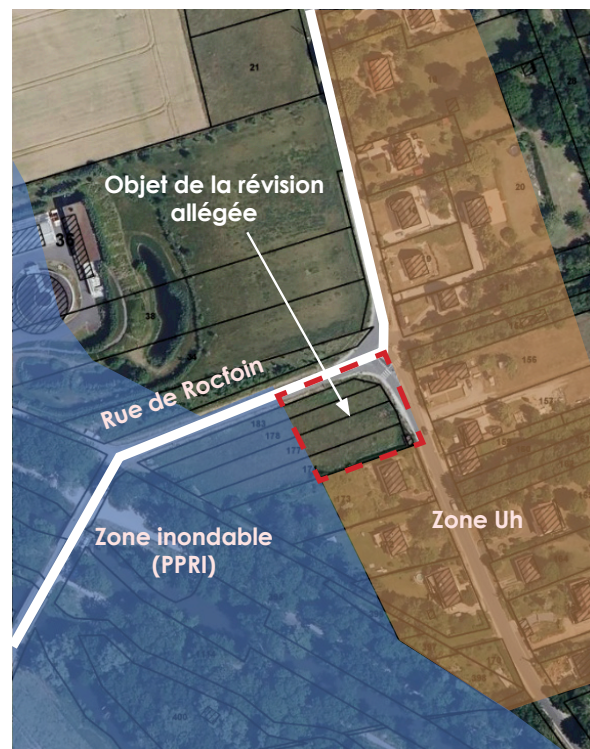
L'objectif de cette évolution du zonage est de permettre d'accueillir un maximum de deux habitations supplémentaires. Outre la situation de ces parcelles, inscrites dans l'enveloppe urbaine, il faut noter l'absence de contraintes (risque inondation, présence des réseaux, accessibilité facilitée, absence d'exploitation).

### Situation inscrite dans l'enveloppe urbaine

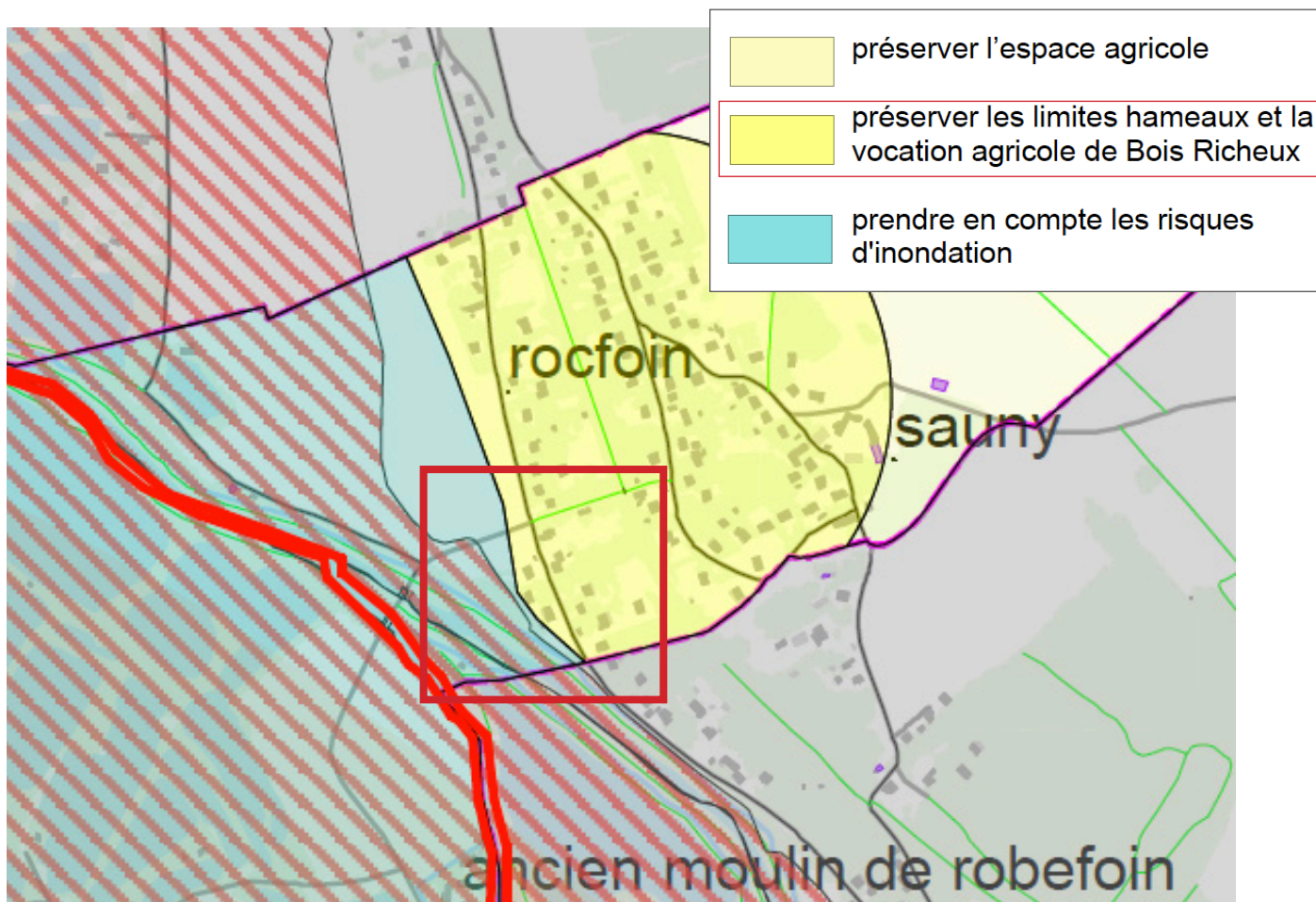
Ces quatre parcelles, de par leur situation entre la zone urbaine et la rue de Rocfoin, sont inscrites dans l'enveloppe urbaine. Elles offrent ainsi un potentiel de création de deux habitations supplémentaires dans le tissu bâti (ce qui répond aux objectifs du SCoT de produire au moins 50% des logements dans le tissu urbain). Il faut noter que ces parcelles étaient qualifiées en zones urbaines au PLU de 2007.

### Absence de contrainte

Cet espace est opportun pour la construction neuve notamment car il apparaît très peu contraignant : en dehors du PPRI, présence de l'ensemble des réseaux, accessibilité facilitée, absence d'exploitation agricole.







Le plan du PADD indique clairement que ces parcelles sont inscrites dans l'enveloppe urbaine. La légende ci-contre rappelle que l'un des objectifs du PADD prévoit de « Préserver les limites des hameaux ... ». Le passage de N à Uh est à considérer comme favorisant la densification. Les 4 parcelles concernées par la présente révision sont effectivement enclavées entre la vallée de Rocfoin et du bâti existant.

Source : Google Street View



## LES AJUSTEMENTS DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Ajustement de la partie 4.2.2 - Évolution du document d'urbanisme par rapport au plan local d'urbanisme de 2007 afin de mettre à jour les superficies de la révision du PLU.

Ajustement de la partie 4.2.3 - Consommation d'espace et objectif de modération pour mettre à jour le tableau comparatif des surfaces de zones, et la carte de la révision du PLU.

## JUSTIFICATIONS

Le rapport de présentation évolue pour intégrer et justifier les différentes évolutions proposées au présent document.

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



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

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du canton de Maintenon approuvé en 2015 est aujourd'hui remplacé par le SCoT de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, approuvé le 23 janvier 2020.

Le schéma de cohérence territoriale exprime la stratégie de développement à adopter sur le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France. Or, toute forme de développement repose sur les milieux naturels plus ou moins modifiés par l'homme. Les activités touristiques, sportives et ludiques par exemple, utilisent ces espaces fort appréciés tant pour leur qualité écologique que pour les paysages perçus.

Le SCoT crée des obligations pour les communes et les aménageurs ; sa force juridique réside principalement dans la notion de compatibilité. Ainsi les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territorial (SCoT).

## **Objectif de densification des hameaux**

*Prescription du SCoT : l'interdiction d'étendre les hameaux est la règle générale : seules les opérations de densification sont autorisées. Les documents d'urbanisme locaux devront proposer une définition de ce que l'on entend par hameau, en lien avec les caractéristiques locales.*

À Pierres deux secteurs de hameaux faisant l'objet d'un zonage particulier (Uh) sont identifiés : Bois Richeux et

Rocfoin. En tout état de cause aucun aménagement en extension n'est prévu sur ces secteurs. Seules le comblement des dents-creuses y est autorisé.

### Compatibilité des éléments de la révision allégée :

Les parcelles n° 174, 177, 178 et 183 (section AC) sur le hameau de Rocfoin correspondent à des dents creuses qu'il convient de combler. Cette urbanisation s'inscrit en effet entre la rue de Rocfoin et les habitations existantes, et s'insère dans l'enveloppe historique du hameaux reprise dans le plan du PADD.

Il s'agira de boucler l'urbanisation de ce secteur imbriqué entre la voirie et des constructions existantes sans dénaturer le paysage. Le règlement de la zone Uh permettra au plus dense la réalisation de 2 nouvelles maisons d'habitation correspondant tout à fait au paysage et aux formes urbaines existantes.

## **Objectif de prévenir des risques naturels plus intenses**

*Prescription du SCoT : Les documents d'urbanisme locaux devront préciser les secteurs à enjeu en matière de risque inondation.*

### Compatibilité des éléments de la révision allégée :

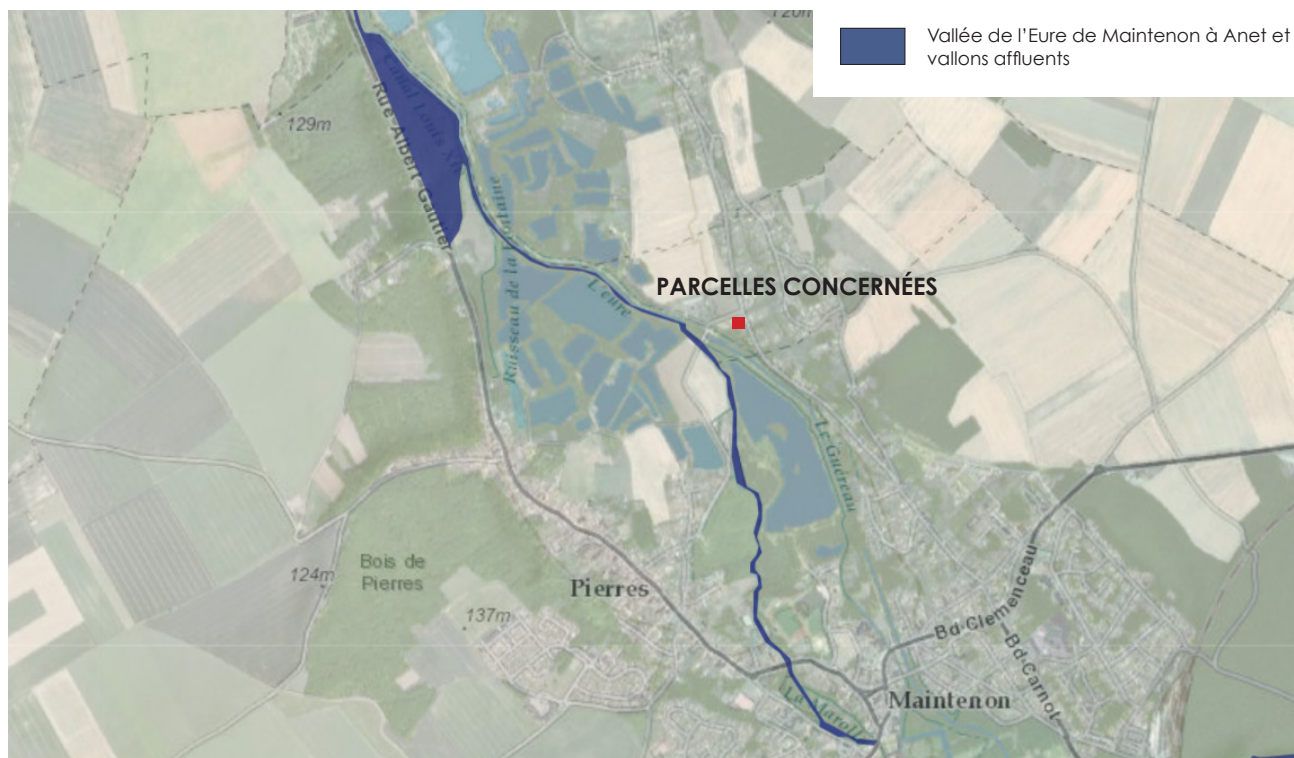
L'élargissement de la zone Uh sur les parcelles 174, 177, 178 et 183 a été réfléchi en prenant en compte le risque inondation et le tracé du PPRI. Le secteur proposé en zone Uh n'est ainsi pas concerné par le risque inondation?



# 5/ INCIDENCES DE LA RÉVISION SUR L'ENVIRONNEMENT

# INCIDENCES DE LA RÉVISION ALLÉGÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

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



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

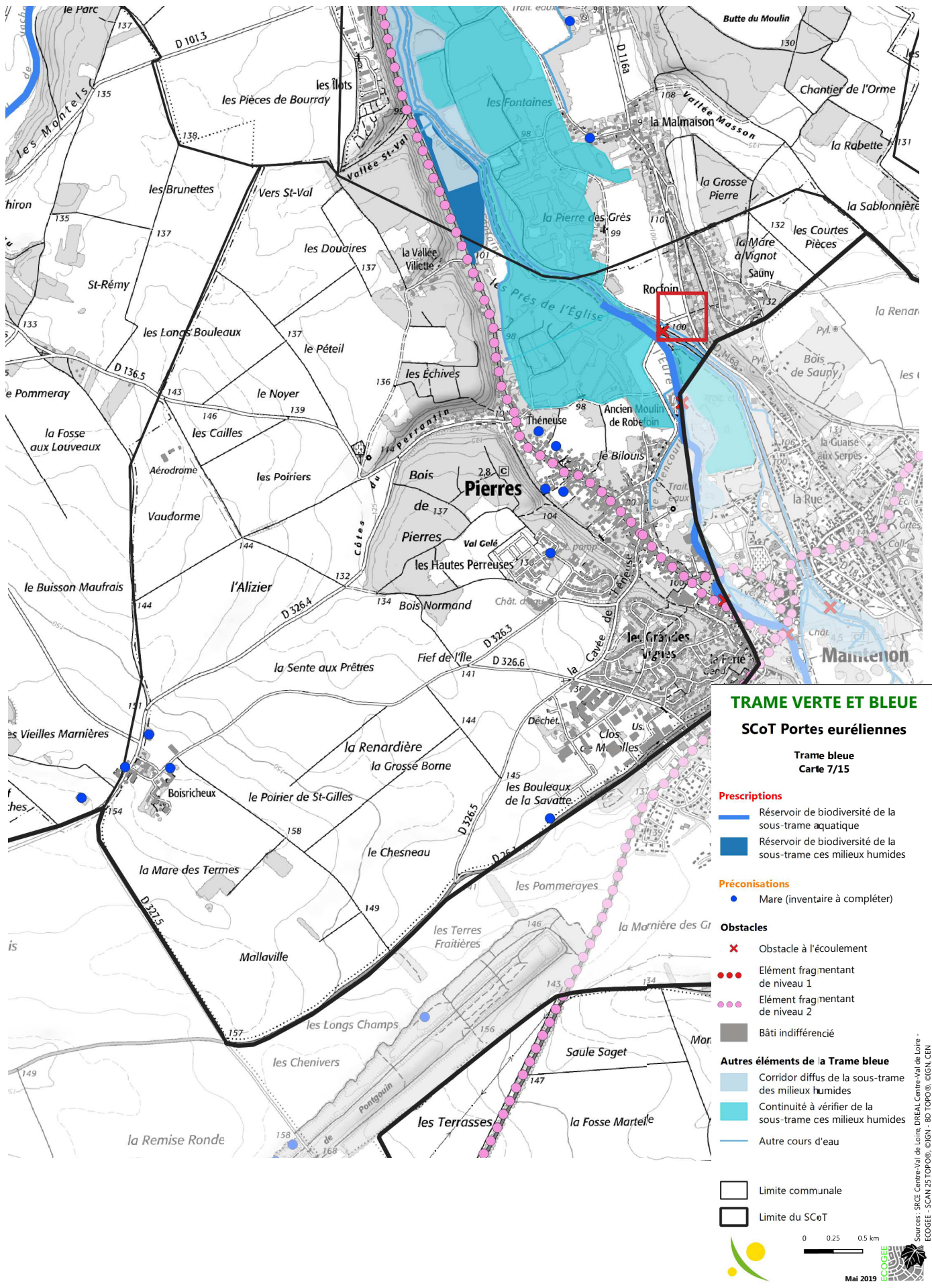
Le maintien en bon état du site NATURA 2000 correspondant au lit mineur de l'Eure en limite est de la commune de Pierres implique que la commune, lors de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, ait porté une attention particulière aux incidences potentielles susceptibles de résulter des autorisations 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 (TVB) en venant préciser les trames identifiées au niveau régional par le SRCE (cartes ci-après). Il est d'ores et déjà important de mentionner que la TVB ne superpositionne pas tout ou parties des parcelles 174, 177, 178 et 183.

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 révision allégée 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 révision du Plan Local d'Urbanisme de Pierres ne peut avoir qu'une incidence très modérée sur l'environnement au sens large comme sur le site Natura 2000 présent sur le territoire.

La révision allégée intervient uniquement sur le zonage en passant de N à Uh une partie des parcelles 174, 177, 178 et 183 sur une superficie de totale de 1 700m<sup>2</sup>.

Thématiques	Impact	Mesures
Ressources naturelles et biodiversité	Modéré	<p>Le site accueille actuellement une prairie enherbée non exploitée pour de l'agriculture. Cette dernière est enclavée entre des éléments fragmentant : route et constructions existantes. Ces dernières sont par ailleurs séparées par des haies de thuyas (avec ou sans soubassement).</p> <p>Le fond de parcelle (maintenu en N) longe La Voise. Ce secteur de fond de vallée abrite une végétation riche et dense propre aux milieux humides.</p> <p>Le tracé de la zone Uh suit volontairement la limite du PPRi. Cela apporte une garantie quant à la préservation des milieux humides les plus remarquables.</p> <p>Ainsi le droit à construire est concentré sur une bande d'environ 50 mètres depuis la rue de Rocfoin. Le règlement écrit de la zone Uh prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une emprise au sol de 30% de la superficie du terrain correspondant ici à 510 m<sup>2</sup> aménageables au total ;</li> <li>- Une emprise au sol de 60% de la superficie du terrain devant être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre voire en aire de stationnement perméable ;</li> </ul> <p>Ainsi en divisant le parcellaire entre la zone Uh et la zone Ni, le droit à construire guide l'implantation des constructions afin de préserver les secteurs humides les plus remarquables. L'emprise au sol autorisée des futures constructions est par ailleurs modérée et permettra l'aménagement de 2 nouvelles maisons d'habitation.</p>

Eau	Aucun	<p><b>Eau potable</b> Les réseaux d'eau potable seront suffisamment dimensionnés pour desservir deux nouvelles constructions. Les conclusions sanitaires de l'ARS en octobre 2021 indique que l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.</p> <p><b>Assainissement</b> L'assainissement collectif est aujourd'hui traité par la station d'épuration de Pierres-Maintenon, conforme en équipement mais pas en performance (2019). La commune est dotée d'un schéma général d'assainissement (annexe 1). Les parcelles objets de la présente révision sont bien raccordées au réseau collectif.</p> <p><b>Eau pluviale</b> La gestion des eaux pluviales doit être suffisante et gérée à la parcelle. L'article 7 des dispositions générales du règlement écrit précise que la rétention des eaux pluviales les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). En tout état de cause, il sera enterré sur la parcelle au moins une cuve de recueil des eaux pluviales d'un volume ne pouvant être inférieur à 3 m<sup>3</sup> [...]</p> <p>Enfin, le règlement du PLU écrit rappelle que l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.</p>
Risques	Aucun	<p>La commune de Pierres est concernée par le PPRi de l'Eure (cartographie en annexe 2).</p> <p>Pour rappel, le tracé de la zone Uh a été établi en fonction du PPRi. La nouvelle emprise constructible n'est pas concernée par le risque d'inondation.</p> <p>Les fonds de parcelles maintenus en Ni, font l'objet d'un aléa moyen de hauteur d'eau et la constructibilité y est réglementée par la zone V2.</p> <p>En tout état de cause, le PLU restreint très fortement la constructibilité de ces fonds de parcelles grâce à la zone Ni.</p>

Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	Aucun	<p>Le passage de N à Uh d'une partie des parcelles 174, 177, 178 et 183 n'aura aucune incidence sur la qualité de l'air et la santé humaine.</p> <p>En effet, cette évolution devrait générer la construction de deux nouvelles maisons d'habitation en intensifiant un tissu aujourd'hui enclavé. Les flux véhicules induits seront imperceptibles. Il faut rappeler que Pierres fait partie des pôles complémentaires du territoire de la CC des Portes Euréliennes d'Île-de-France. A ce titre, la commune dispose d'un large éventail de commerces et services. Pour 100 actifs, elle offre 57,4 emplois (INSEE 2019) signifiant qu'un actif sur deux pourrait travailler sur le territoire communal. Enfin, le territoire est desservi par un large réseau de transport collectif (bus, gare de Maintenon) permettant de réduire les flux domicile-travail.</p> <p>Le règlement écrit autorise l'installation de panneaux solaires / photovoltaïques et les travaux d'isolation par l'extérieur peuvent faire l'objet de dérogations. Il précise également les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,</li> <li>- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,</li> <li>- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,</li> <li>- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,</li> <li>- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.</li> </ul> <p>En outre, les constructions devront respecter les nouvelles normes environnementales RE 2020 dont la mise en application opérationnelle débutera en janvier 2022.</p>
---	-------	---



Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	Aucun	<p>Dans ce secteur où la pente moyenne est évaluée à 5%, la question du paysage et du cadre de vie est centrale. Le règlement de la zone Uh précise que les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, <b>être adaptées au relief du terrain</b> et s'intégrer dans le paysage.</p> <p>Le paysage actuelle sera en effet transformé passant d'une prairie à un tissu d'habitat. Le PLU et son règlement écrit veillent à ce que cette évolution soit qualitative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les règles d'implantation maintiennent la typologie du tissu existant ;</li> <li>- La hauteur maximum hors tout est de 8 mètres équivalent à un niveau RDC+C et correspondant aux constructions voisines ;</li> <li>- Les teintes discrètes et sobres sont privilégiées ;</li> <li>- Les clôtures visibles depuis l'espace public sont précisées afin de garantir une cohérence d'ensemble depuis les voies de circulation.</li> </ul>
---	-------	--

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 1<sup>ère</sup> révision allégée du PLU 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.**

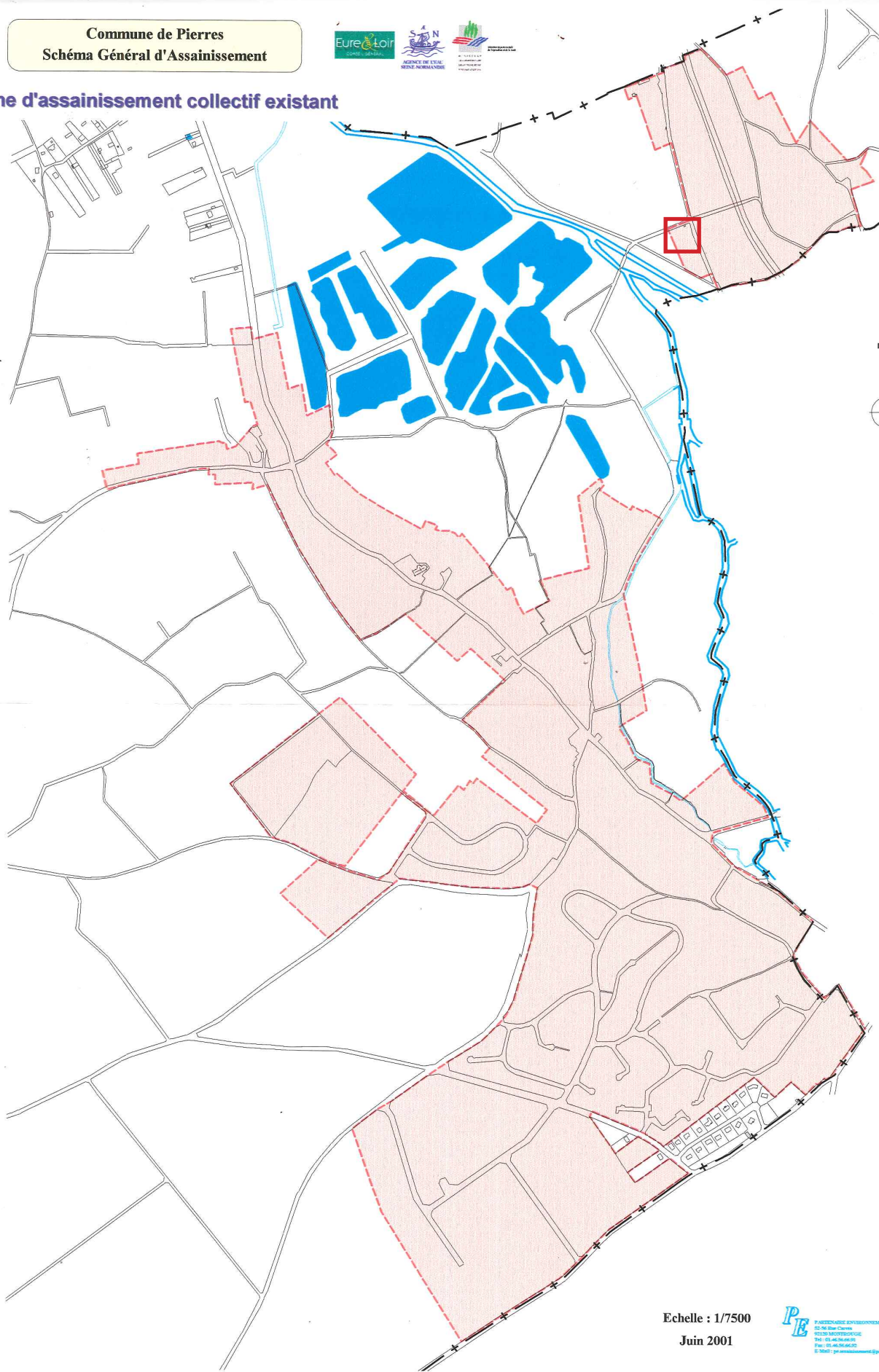
# ANNEXES

# Annexe 1 Schéma Général d'Assainissement

Commune de Pierres  
Schéma Général d'Assainissement



zone d'assainissement collectif existant



Echelle : 1/7500  
Juin 2001





# Annexe 2 Cartographies du PPRi de l'Eure

