CONCERTATION

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

PORTES EURELIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE

1ère **révision allégée** du
Plan Local d'Urbanisme de

Pierres
Vivre en vallée de l'Eure

DOSSIER DE CONCERTATION

gilson & associés
urbanisme et paysage

SOMMAIRE

1/ PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

2/ LES PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION DU PLU

PARTIE I

PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1/ QU'EST CE QU'UN PLU ?

Le plan local d'urbanisme est un document de **planification urbaine**, c'est-à-dire d'organisation du territoire communal sur les **10-15 années à venir.**

Un rapport de présentation

Il expose l'état actuel de la commune et son évolution sur plusieurs thématiques (habitat, emploi, commerce, transport, environnement, loisirs, patrimoine, etc.). Une fois le portrait de la commune dressé, il permet de fixer le cap du projet communal.

Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Véritable projet de territoire, il fixe les orientations générales de la commune pour les 10-15 prochaines années. Ces orientations sont fixées grâce aux enjeux mis en lumière par le diagnostic de territoire.

LE PADD EST TRADUIT RÉGLEMENTAIREMENT PAR

Des outils réglementaires

Sous l'angle de la **COMPATIBILITÉ**

1/ **Orientations d'aménagement et de programmation** précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière voire des thèmes plus généraux (les circulations douces, la trame verte et bleue, etc.).

Sous l'angle de la **CONFORMITÉ**

2/ Le **règlement** édicte les contraintes que doivent respecter toutes les nouvelles occupations et utilisation du sol. Le **zonage** retranscrit graphiquement les dispositions réglementaires.

2/ LES MOTIVATIONS DE LA RÉVISION

- 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 délibération de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France le 16 septembre 2021.

Une procédure de modification de droit commun du PLU est menée conjointement et a été prescrite par arrêté du président de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France le 21 septembre 2021.

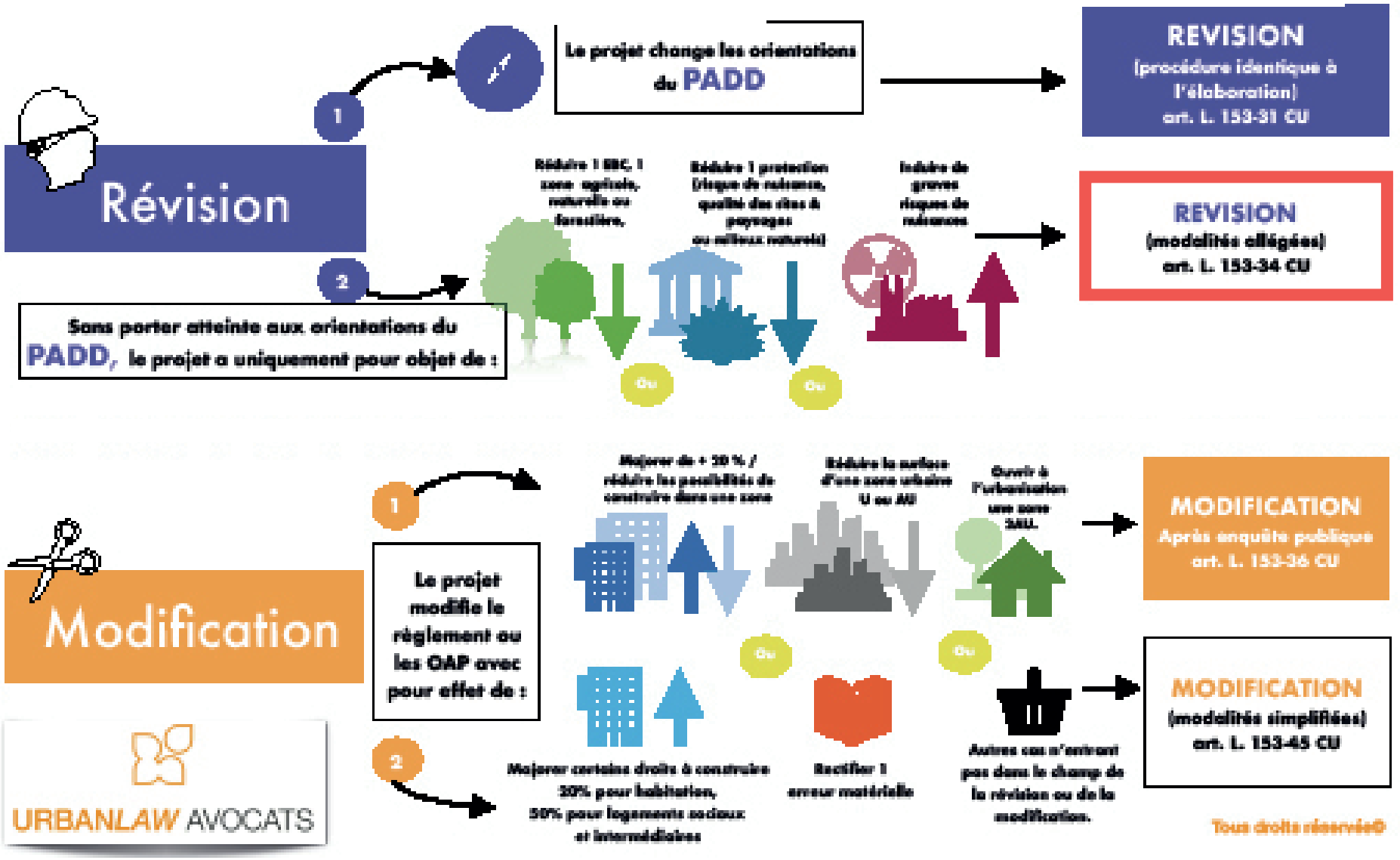
OBJET DE LA RÉVISION

L'objet unique de la révision allégée proposée pour le PLU de Pierres consiste à modifier le zonage en intégrant quatre parcelles du hameau de Rocfoin à la zone Uh sans porter atteinte au PADD qui porte pour ambition de « Préserver les hameaux dans leurs limites actuelles ».

CONCERTATION

- La mise à disposition du public, au siège de la Communauté de communes, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un document synthétique présentant le projet et ses évolutions,
- Un cahier d'observations mis à disposition du public, au siège de la Communauté de communes, aux jours et heures habituels d'ouverture,

2/ LES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION D'UN PLU



LE PLANNING PRÉVISIONNEL

	sept-21	oct-21	nov-21	déc-21	janv-22	févr-22	mars-22	avr-22	mai-22	juin-22	juil-22
Réalisation du dossier de révision allégée du PLU											
Consultation de l'autorité environnementale (MRAE) : 2 mois											
CONCERTATION											
Délibération du conseil municipal tirant bilan de la concertation et arrêt du projet											
Réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (PPA)											
passage éventuel en commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)											
Arrêté de mise à enquête publique + Saisine du TA											
Enquête publique / remise du rapport par le commissaire enquêteur											
Réunion de prise en compte de l'enquête publique											
Intégration des remarques et demandes émises dans le cadre de l'examen conjoint et de l'enquête publique											
Approbation de la révision allégée											

L'enquête publique est un moment d'échanges et d'expression privilégié !
L'enquête publique de la 1ère révision allégée devrait avoir lieu courant mars/avril 2022

PARTIE II

LES ÉVOLUTIONS DU PLU DE PIERRES

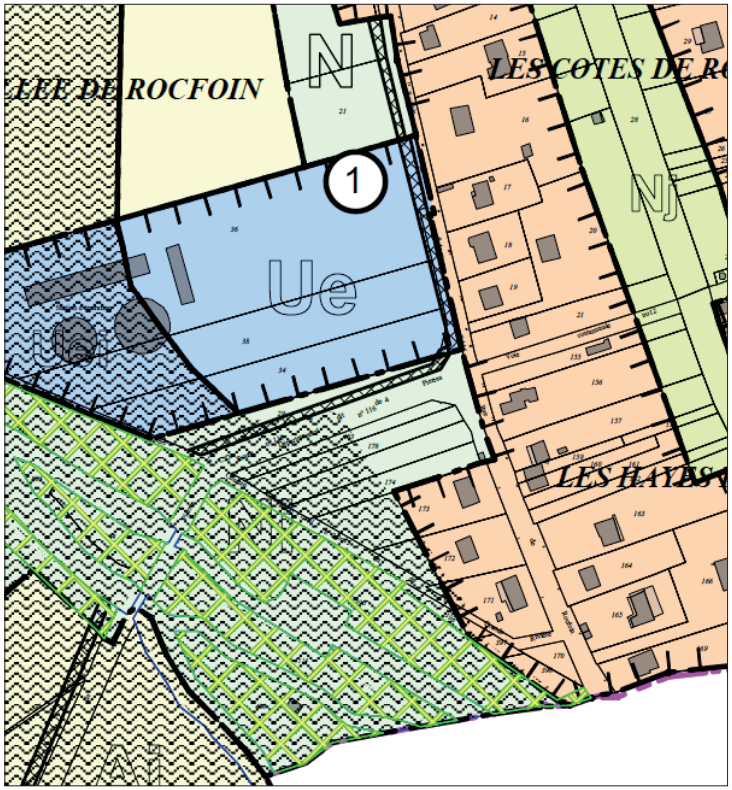
À l'heure actuelle ces évolutions reflètent les souhaits communaux. Elles pourront faire l'objet d'ajustements en réponse aux remarques émises :

- Lors de la concertation ;
- Par les personnes publiques associées (PPA) ;
- Lors de l'enquête publique.

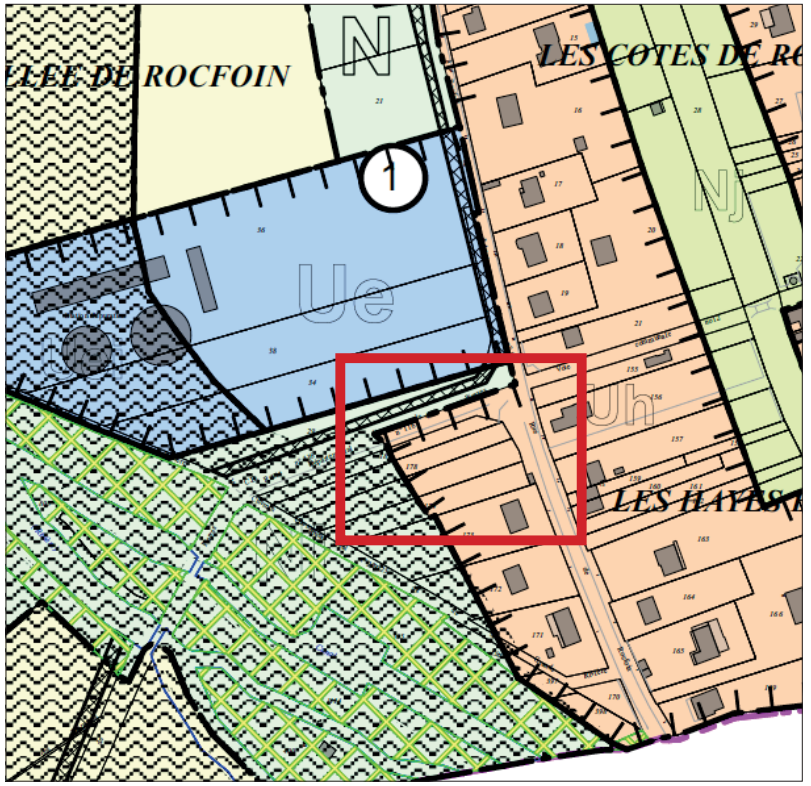
LES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

SONT ENCADRÉES EN ROUGE,
LES ÉVOLUTIONS PRESSENTIES

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS RÉVISION



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.

LES JUSTIFICATIONS DE CETTE ÉVOLUTION

Une réponse à court terme pour répondre aux enjeux démographiques

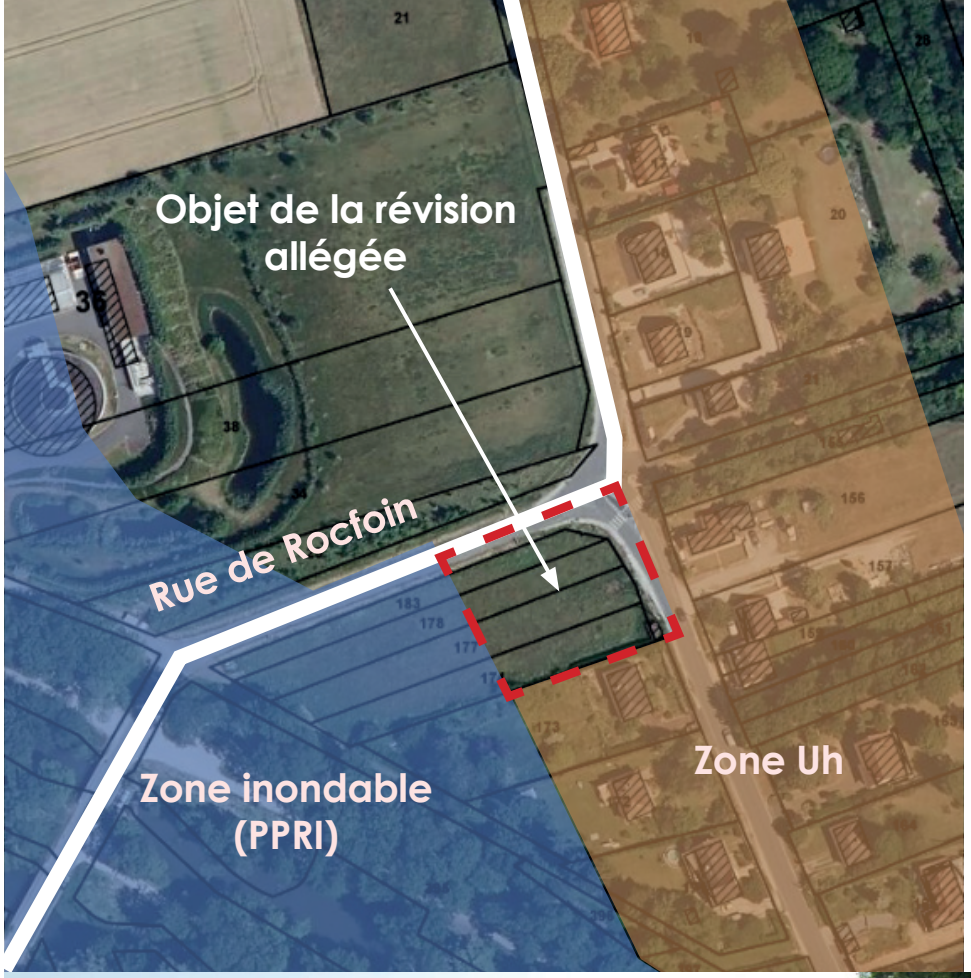
L'objectif de cette évolution du zonage est d'accueillir un maximum de deux habitations supplémentaires.

Une situation inscrite dans l'enveloppe urbaine du PADD du PLU

Ces quatre parcelles, de par leur situation entre la zone urbaine et la rue de Rocfoin, sont inscrites dans l'enveloppe urbaine.

L'absence de contrainte

Cet espace est opportun pour la construction neuve car il apparaît très peu contraignant.



LA SUITE

L'enquête publique devrait se dérouler aux alentours de mars / avril 2022 .

Restez informés auprès de la

CC des Portes Euréliennes d'Île-de-France

et de la commune de Pierres.