

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**

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 approuvé 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 :

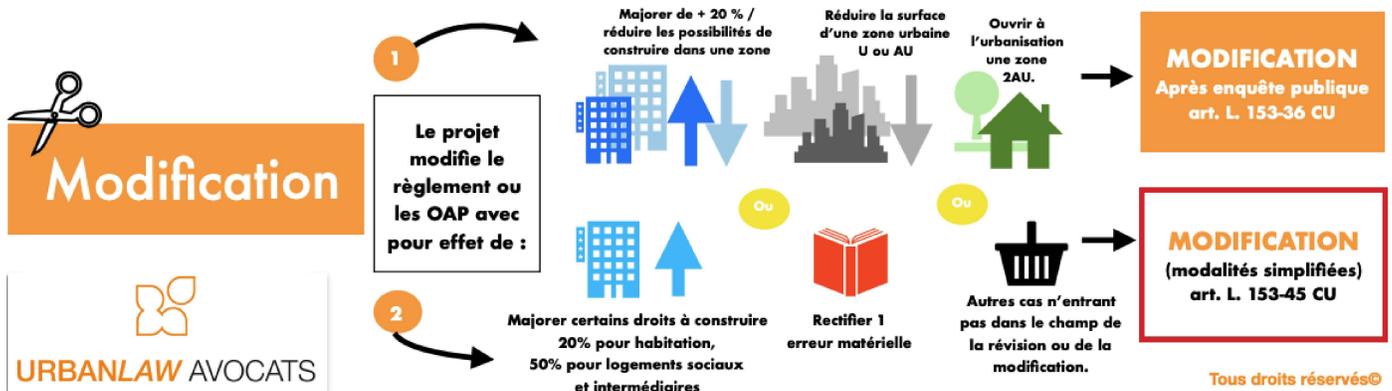
«Article L153-36

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 :

<p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>Majoration des possibilités de construction</p>
<p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> - (zone Uh) Application des prescriptions de toitures pour les constructions comprises entre 20 et 40m² <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP n°1 Chaumine est précisée afin d'encadrer son évolution 	<p>Diminution des possibilités de construction</p>
<p>Rectification d'une erreur matérielle Zonage de A à Uh sur une propriété non agricole dans le hameau de Boisricheux</p>	

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

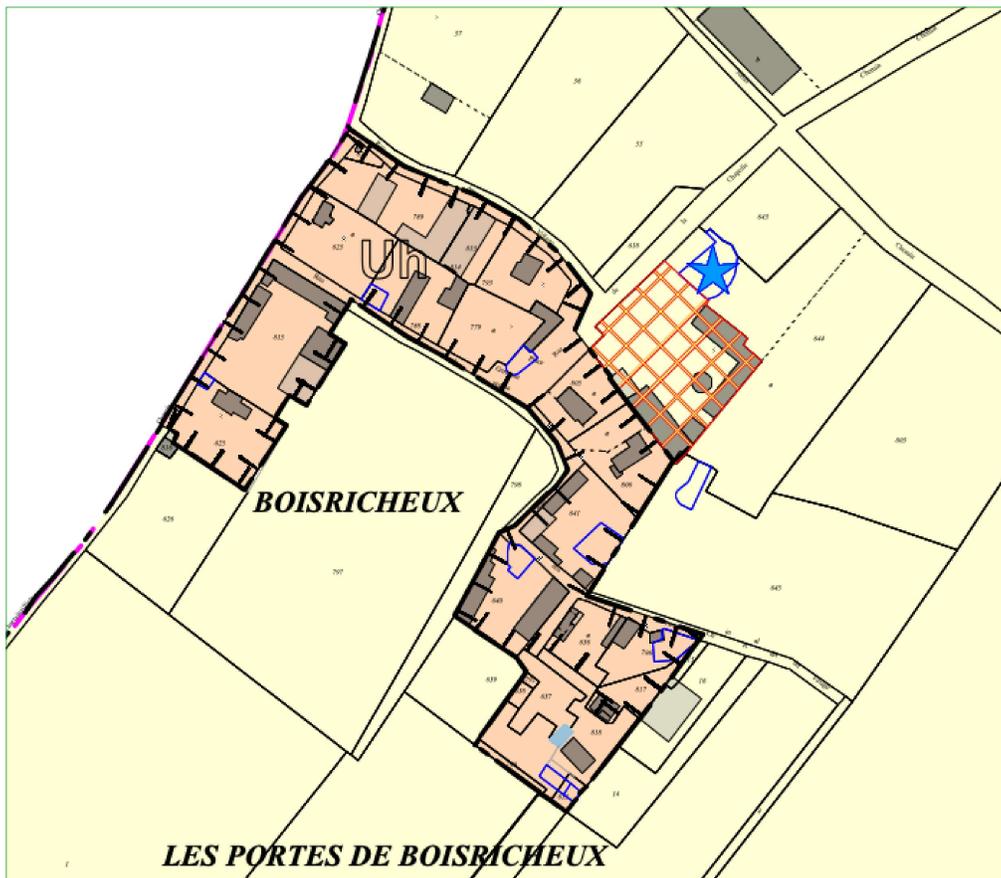
1. La **rectification d'une erreur matérielle** (zonage)
2. Les évolutions du règlement écrit
 - **Articles Ua 6, Ub 6, Uh 6 et 1AU 6**, (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) : les murs préfabriqués type plaque de béton sont maintenant autorisés en 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

Implanter 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

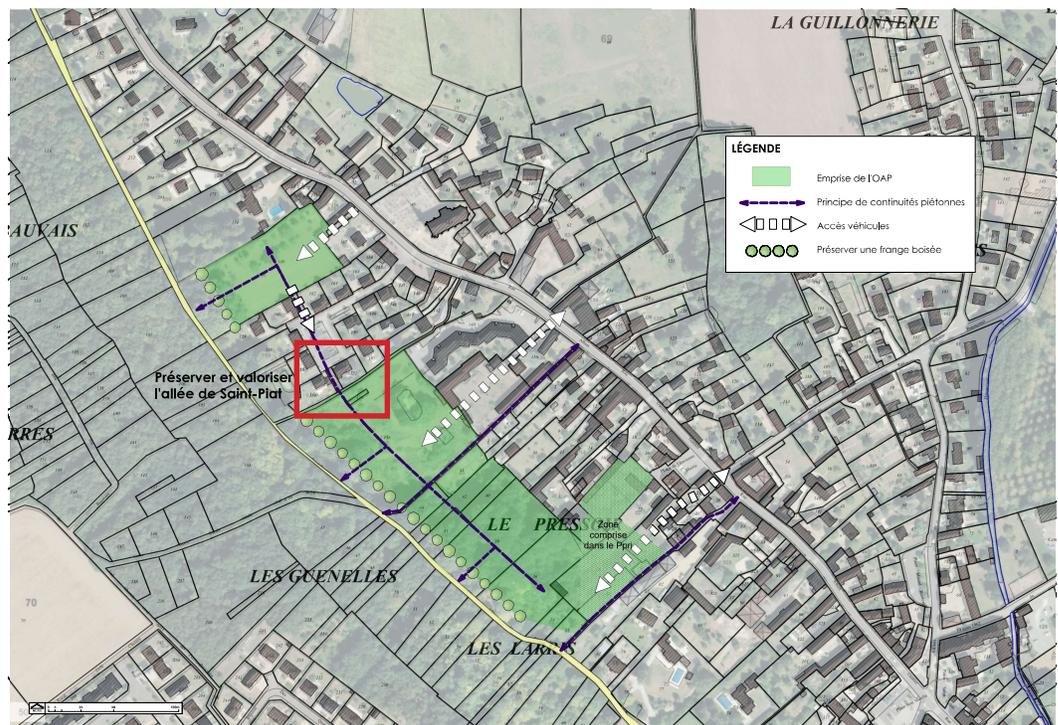
Situé entre le bas du coteau en rive gauche de l'Eure et la rue Albert-Gautier, ou RD 983 vers Nogent-le-Roi, le secteur de projet « La Chaumine » offre une superficie de 2,4 ha au cœur de la partie historique de la commune, dans le périmètre actuellement urbanisé.

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.