

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 UH 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 proposés 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.

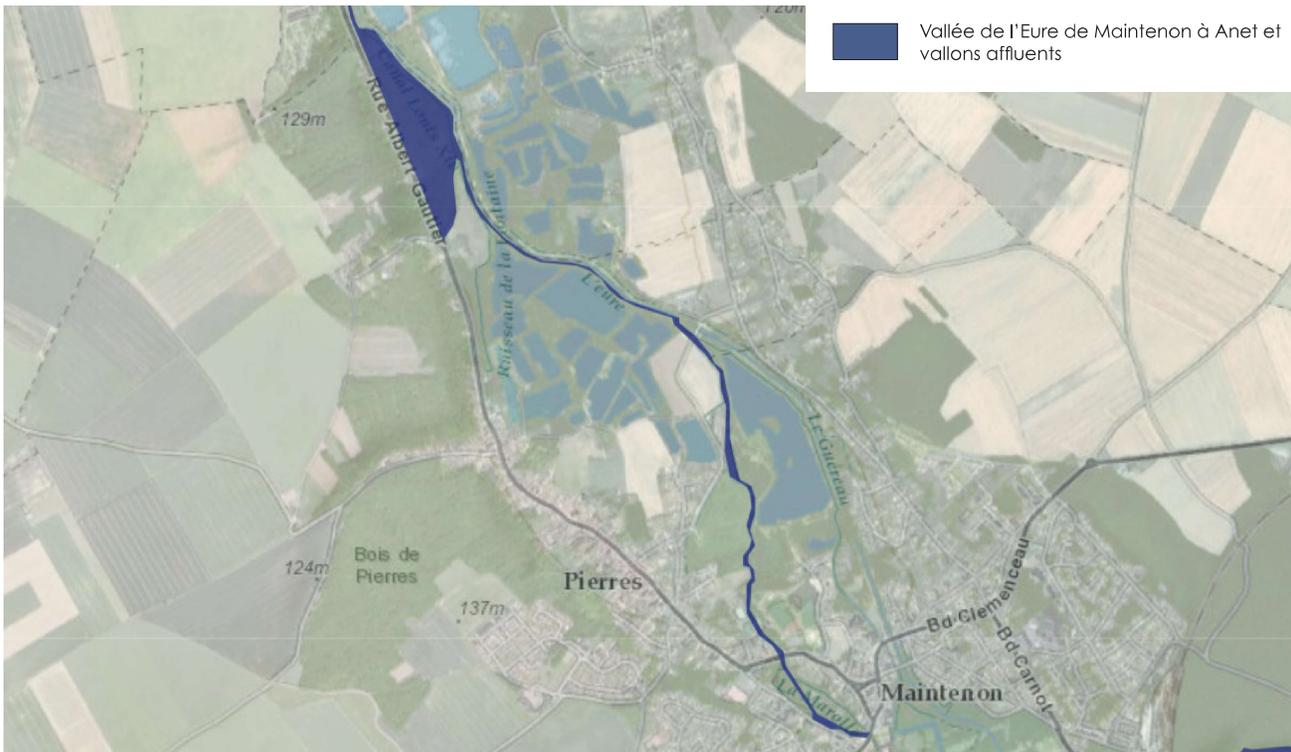
Le DOO demande dans un grand objectif de conforter les formes urbaines identitaires du territoire. Les quelques évolutions réglementaires n'auront aucune incidence sur le paysage urbain de Pierres, elles permettent simplement d'affiner et de préciser certaines règles en limite séparative principalement 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 Maintenon à Anet et vallons affluents » (FR2400552).



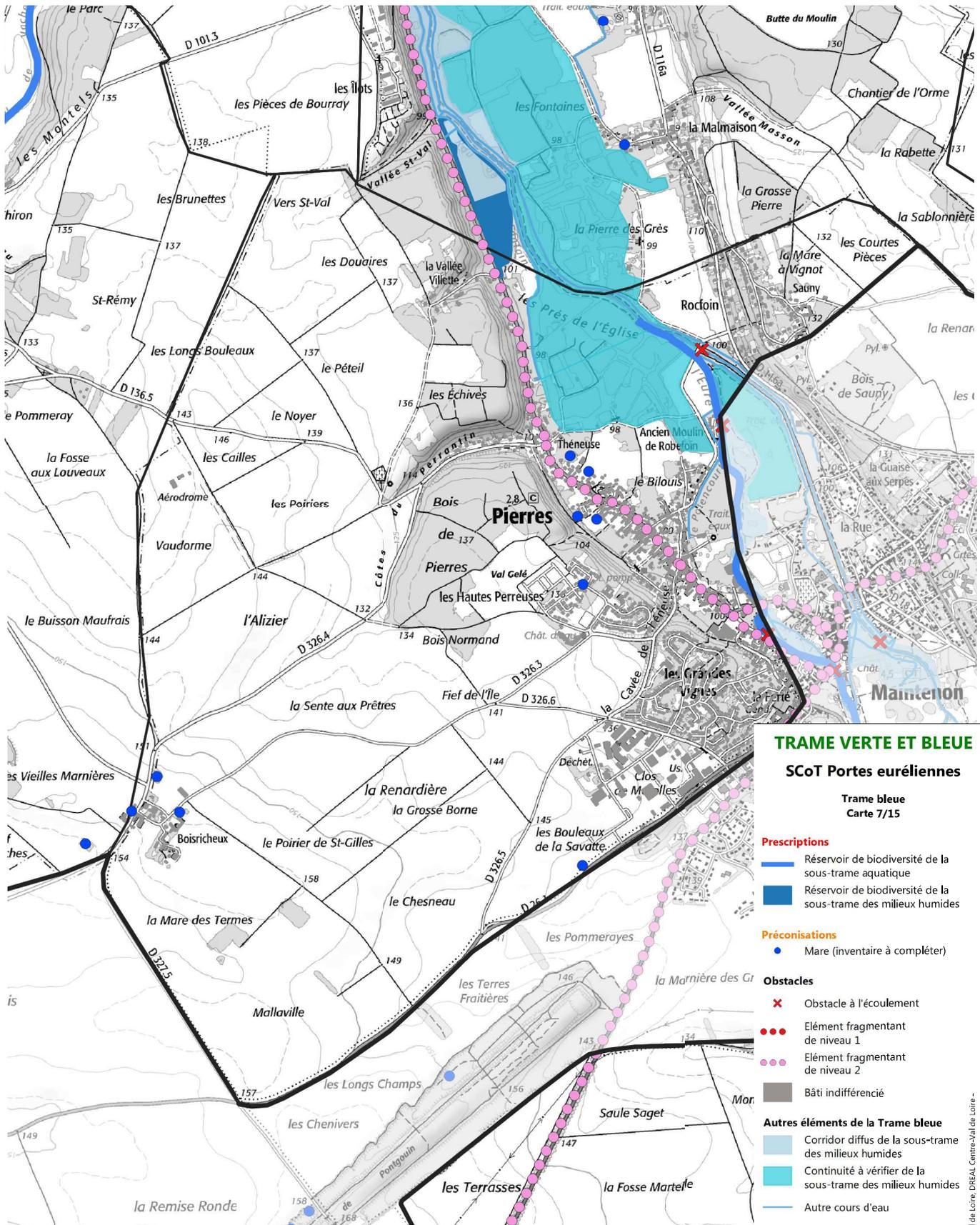
Source : <https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR2400552>

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 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.



TRAME VERTE ET BLEUE

SCoT Portes euréliennes

Trame bleue
Carte 7/15

Prescriptions

- Réservoir de biodiversité de la sous-trame aquatique
- Réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux humides

Préconisations

- Mare (inventaire à compléter)

Obstacles

- ✕ Obstacle à l'écoulement
- Élément fragmentant de niveau 1
- Élément fragmentant de niveau 2
- Bâti indifférencié

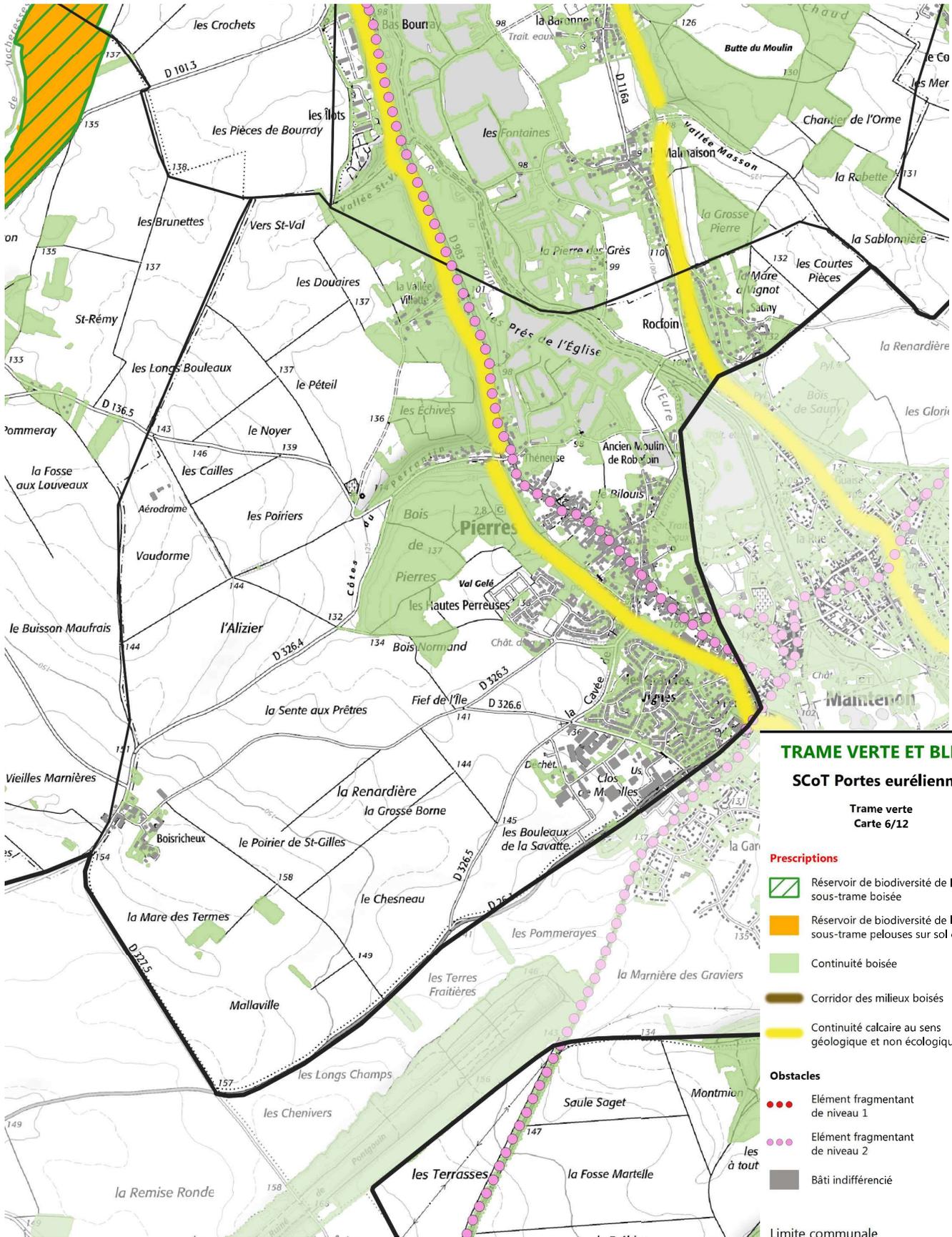
Autres éléments de la Trame bleue

- Corridor diffus de la sous-trame des milieux humides
- Continuité à vérifier de la sous-trame des milieux humides
- Autre cours d'eau

- Limite communale
- Limite du SCoT



Sources : SICE Centre-Val de Loire, DREAL Centre-Val de Loire - ECOGEE - SCGN 23 TOPOG, ©IGN - BD TOPOG, ©IGN, CEN



TRAME VERTE ET BLEUE

SCoT Portes euréliennes

Trame verte
Carte 6/12

Prescriptions

-  Réservoir de biodiversité de la sous-trame boisée
-  Réservoir de biodiversité de la sous-trame pelouses sur sol calcaire
-  Continuité boisée
-  Corridor des milieux boisés
-  Continuité calcaire au sens géologique et non écologique

Obstacles

-  Élément fragmentant de niveau 1
-  Élément fragmentant de niveau 2
-  Bâti indifférencié

Limite communale
Limite du SCoT



Sources : SRCE Centre-Val de Loire, DREAL Centre-Val de Loire - ECOGEE - SCAN 25 TOPO8, ©IGN - BD TOPO8, ©IGN, BRGM

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 concernent les limites séparatives. Ces évolutions ne seront pas visibles depuis l'espace public.
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé		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.
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel		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		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, un point d'eau empiète sur presque la moitié de la superficie totale de ces parcelles.
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé		
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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sont ainsi précisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>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.</p>
Eau		
Risques		
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé		
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel		

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.

