

Département d'Eure-et-Loir, Communauté de communes des portes Euréliennes d'Île-de-France,
Commune de

Pierres

Plu initial réalisé par *Dessein urbain*, 4, rue de Marines, 60240 Monneville

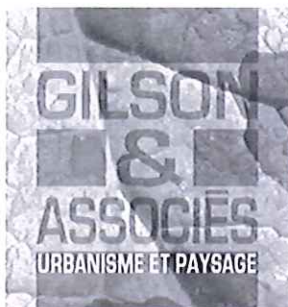
2^e modification du plan local d'urbanisme

Pos prescrit le 20 février 1973, approuvé le 6 janvier 1981
Pos révisé approuvé le 7 juillet 1993, modifié le 29 mars 1999,
modifié le 29 avril 2002, révision simplifiée approuvée le 22 mars
2004
Plu prescrit le 30 juin 2003, approuvé le 29 novembre 2007
1^{ère} modification approuvée le 2 juillet 2009
2^e modification du Plu approuvée le 19 octobre 2017

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil communautaire du 19 octobre
2017
approuvant la 2^e modification du plan local
d'urbanisme de la commune de Pierres

La présidente de la Communauté de
communes des portes Euréliennes d'Île-
de-France,
Françoise Ramond

Règlement écrit



| | | |
|--|-------------|------------|
| Date : | Phase : | Pièce n° : |
| 3 octobre 2017 | Approbation | 4.1 |
| Mairie de Pierres, place Jean-Moulin (28130) tél : 02 37 27 66 50 courriel : mairie@mairie-pierres.fr Site : www.mairie-pierres.fr | | |

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com



SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES..... | 3 |
| TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... | 7 |
| TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER | 34 |
| TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE..... | 51 |
| TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE | 58 |
| ANNEXES..... | 94 |

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111.3.2 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111.4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
- Article R 111.14.2 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement national.
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

(Voir Annexe)

3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".

Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leur importance, imposent soit la réalisation par les services publics compétents d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec leurs ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines U, en zones à urbaniser AU, en zone agricole A et en zone naturelle et forestière N.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

- Les réservations pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

1 - **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

UA - Centre ancien comportant des habitations et des activités diverses.

UB - Zone à caractère résidentiel.

Elle comprend un secteur b correspondant aux hameaux de Sauny et Rocfoin et au hameau de la Vallée Villette.

UX - Zone d'activités réservée aux établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi qu'aux activités artisanales.

2 - **LES ZONES A URBANISER** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

AU1 - Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle, à réaliser sous forme d'une opération d'ensemble,

AU2 - Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle, à réaliser sous forme d'une opération d'ensemble, après modification du PLU,

AUx - Zone d'urbanisation future à vocation d'activité, à réaliser sous forme d'une opération d'ensemble

3 - LA ZONE AGRICOLE à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE IV est la suivante :

A - Zone agricole qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles.

4 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE V est la suivante :

N - Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui la composent.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Supprimé

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 - PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol qui sont rendues possibles par le règlement doivent prendre en compte les mesures suivantes, relatives aux protections, risques et nuisances.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (zones UA, UB, AU1)

Il est rappelé qu'aux abords de la voie répertoriée par l'arrêté préfectoral n° 2003-1095 du 04 novembre 2003 (RD 906, catégorie 3-100m) toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement. Les secteurs concernés le long de la RD 906 sont reportés sur le plan de zonage.

Protection des éléments de paysage repérés sur les documents graphiques en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme (zones UA, N)

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les

projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article 11.

Conformément à l'article L.430-1 (d) du code de l'urbanisme, les éléments de paysage repérés sur les plans de zonage en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'un permis de démolir, pour la démolition de tout ou partie du bâtiment.

Espaces boisés (zones UA, UB, UX, AU1, AU2, AUX, A et N)

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Protection du patrimoine archéologique (zones UA, UB, UX, AU1, AU2, AUX, A et N)

Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé. Tout pétitionnaire doit solliciter l'avis de l'État pour avoir une réponse sur les prescriptions en matière d'archéologie préventive. Sans réponse de l'État dans le délai de consultation prévue par la loi, la collectivité a 5 ans pour réaliser le projet avant de solliciter de nouveau un avis de l'Etat (textes n°2001-44 du 17/01/2001, et n°2003-707 du 01/08/03 et leurs décrets d'application).

Risque d'inondation (zones UA, UB, AU1, et N)

Dans les sous secteurs indicés « i » existe un risque d'inondation lié aux crues de l'Eure.

Dans ces secteurs, il importe de respecter les objectifs de la circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables, réaffirmés dans la circulaire du 30 avril 2002, à savoir :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux, dépendant des petites crues et la qualité des paysages,

Ces directives sont traduites dans la rédaction des articles 1, 2 et 11 des zones concernées.

Entrées de ville (zones N et Ni)

La loi n°95 – 101 du 02 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un article L.111 - 1 - 4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à réguler le développement urbain le long des voies. La loi interdit les constructions ou installations, en dehors des espaces urbanisés de la commune, dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation : RD 906 et RD 983.

L'interdiction ne s'applique pas pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Aucun espace non urbanisé n'est concerné par la bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 906. En revanche elle s'applique de part et d'autre de la RD 983.

Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-referance>