

Communauté de communes des portes euréliennes d'Île-de-France, commune de

Pierres

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

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 Éuréliennes d'Île-de-France,

Françoise Ramond



Notice de présentation

Date :
3 octobre 2017

Phase :
Approbation

0

Mairie de Pierres, place Jean-Moulin (28130)
tél : 02 37 27 66 50 courriel : mairie@mairie-pierres.fr
Agence Gilson & Associés, Sas, urbanisme et paysage 2, rue des Côtes, 28000 Chartres



1 – Contexte

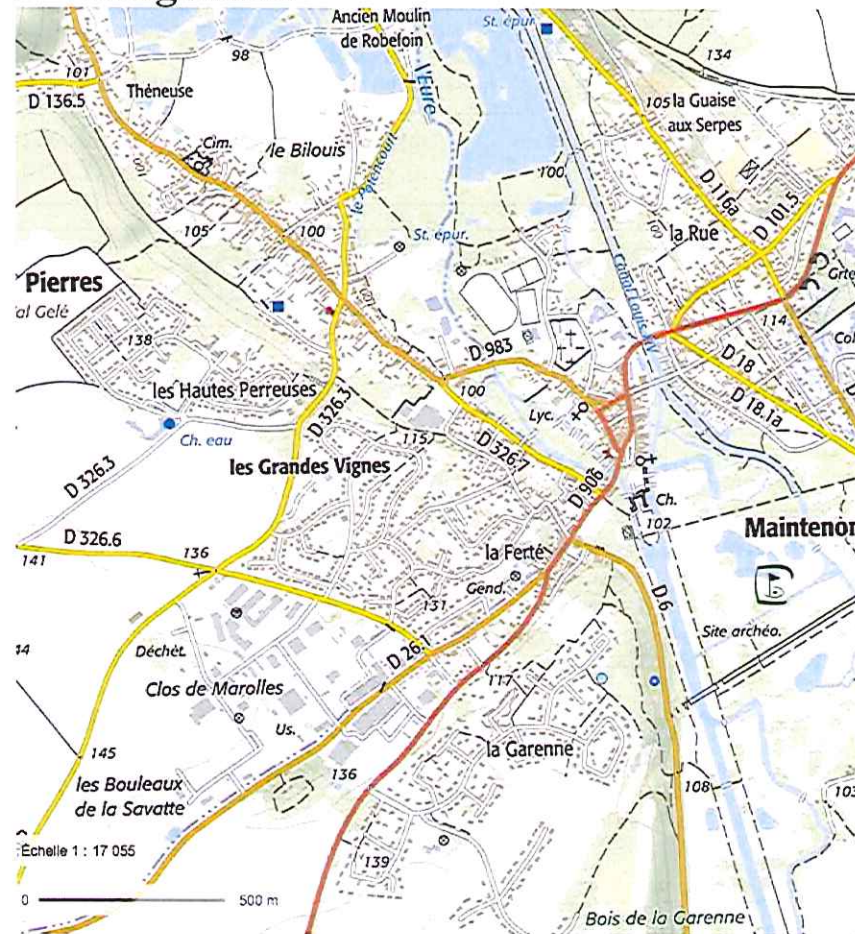
Le plan local d'urbanisme de la commune de Pierres a été approuvé le 29 novembre 2007. Une première modification a été approuvée le 2 Juillet 2009. Aujourd'hui, la commune engage la 2^e modification à procédure simplifiée pour faire évoluer son plan local d'urbanisme en corrigeant :

- le zonage notamment en passant une bonne part des zones à urbaniser en zones urbaines, en agrandissant un emplacement réservé, en modifiant à la marge une continuité de cheminement piéton,
- le règlement écrit en fonction des récentes évolutions législatives et techniques telles la réglementation thermique, en rédigeant plus clairement certains articles par exemple d'aspect extérieur.



Situation de la commune dans son contexte (source : Géoportail)

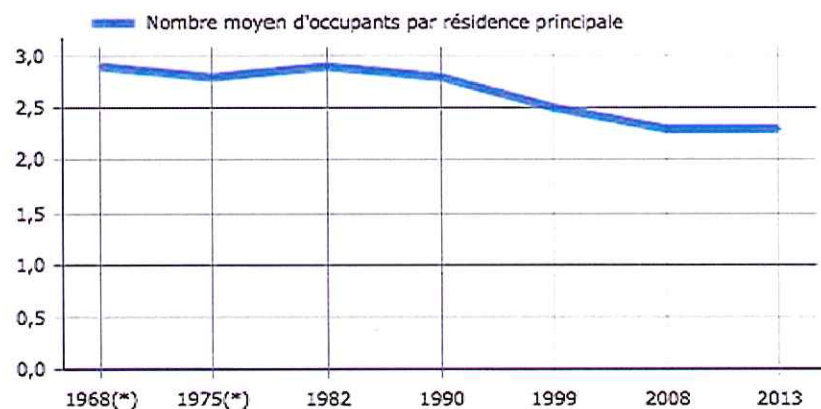
2 – Diagnostic



Zoom sur la commune (source : Géoportail)

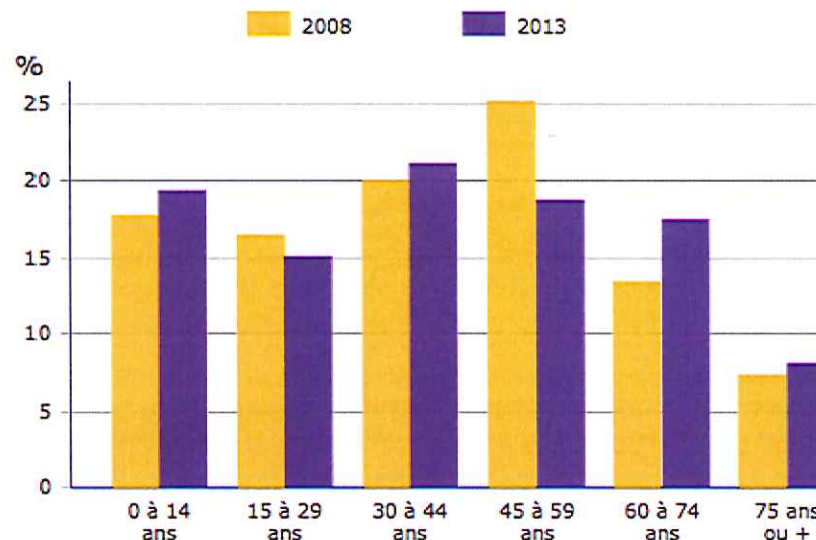
Depuis le recensement de 1968, Pierres connaît une augmentation du nombre d'habitants avec un pic entre les années 70 et 80 auquel a succédé une baisse ; la dernière période intercensitaire 2008 – 2013 montre que la population est repartie à la hausse : la commune est très attractive, à deux pas de grandes voies de communication et reliée au centre ville de Chartres par les transports en commun.

Évolution de la population	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	853	1 301	1 965	2 398	2 691	2 715	2 837
Variation annuelle moyenne en %		+6,2	+6,0	+2,5	+1,3	+0,1	+0,9
Densité moyenne (hab/km ²)	81,9	125,4	188,0	230,4	258,5	260,8	272,5



Le graphique ci-dessus, extrait du site de l'Insee, montre que le nombre d'occupants en moyenne par ménage baisse régulièrement depuis les années 1980.

Le graphique ci-dessous montre un rajeunissement, la tranche des 0 à 14 ans augmentant sensiblement entre 2008 et 2013 mais aussi un très net vieillissement pour les tranches 60 à 74 ans.



Le tableau ci-dessous montre que les logements vacants, en proportion, sont très stables (les 77 comptés en 2013 s'expliquent par une résidence de 25 logements qui a été comptée vacante par erreur !) et que les résidences secondaires sont elles aussi très stables.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Ensemble	383	582	804	924	1 140	1 246	1 325
Résidences principales	292	464	677	843	1 058	1 167	1 212
Résidences secondaires et logements occasionnels	81	90	103	62	44	36	36
Logements vacants	10	28	24	19	38	43	77

3 – Exposé des choix retenus

La commune, en plus d'un site de vallée très attractif, bénéficie d'une situation géographique très intéressante à proximité de la gare de Maintenon et d'un bon nombre de zones d'activités telles celles d'Épernon sans compter celles de Pierres et de Maintenon. Les élus souhaitent adapter à la marge le règlement écrit et le corriger pour tenir compte de récentes évolutions législatives telles que la suppression des articles 14, coefficient d'occupation des sols ou la recodification du code de l'urbanisme ; le règlement sera également précisé pour assurer une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme tout en permettant dans les limites de la procédure un peu plus de souplesse.

Les élus souhaitent une plus grande cohérence entre les règles des différentes zones ce qui motive certaines corrections ou compléments notamment dans les articles 11 aspect extérieur.

4 – Présentation des corrections proposées par la modification simplifiée et leurs justifications

Règlement écrit

Un lien permettant d'établir la concordance des anciens et des nouveaux articles du code de l'Urbanisme est ajouté aux dispositions générales.

Justification : il s'agit de permettre un accès aisé au code de l'urbanisme et de s'inscrire dans l'évolution législative.

Partout où ils sont utilisés y compris dans les annexes du règlement, les termes « SHON » et de « SHOB » sont remplacés par ceux, corrects maintenant, de « surface de plancher ».

Justification : il s'agit de s'inscrire dans l'évolution législative.

Tous les **articles 5**, *caractéristiques des terrains* sont indiqués comme non réglementés.

Justification : il s'agit d'une correction formelle pour tenir compte des récentes dispositions législatives -publiées en mars 2014- ayant fait disparaître les superficies minimales pour qu'un terrain soit constructible.

Tous les **articles 14**, *coefficient d'occupation des sols* sont indiqués comme supprimés et chaque fois que l'article 14 d'une zone est mentionné, cette mention est supprimée.

Justification : il s'agit d'une correction formelle pour tenir compte des récentes dispositions législatives -publiées en mars 2014- ayant fait

Article Ua 10, la hauteur des constructions couvertes en terrasse est limitée plus précisément ; il en va de même pour l'évolution du bâti existant.

Justification : il s'agit de tenir compte des formes urbaines existantes et de fondre les constructions nouvelles, les annexes et extensions en harmonie dans leur environnement bâti, tout en préservant à la fois un certain ensoleillement sur les fonds voisins pour ne pas trop limiter les apports solaires directs. Dans ce paysage de bâti traditionnel, la limitation de la hauteur de moins de 20% permet d'adapter les nouvelles formes de construire au contexte traditionnel.

Article Ua 11, de la souplesse est accordée pour les toitures (pentes et matériaux) des serres et des abris de jardin auxquels une emprise au sol (et non une SHOB) limite est imposée. Souplesse accordée également pour les pentes de toit des vérandas et pour les annexes de peu d'emprise au sol. Les exigences pour les châssis de toit sont limitées. Le terme « toute hauteur » est supprimé

Justification : il s'agit de permettre un peu de facilité pour ces édifices qui constituent une demande régulière et pour lesquels il n'est pas apparu nécessaire de maintenir des règles inadaptées. L'assouplissement pour les châssis de toit permet une meilleure « rentabilisation » des volumes bâtis dans une optique de densification économique et efficace.

La suppression de termes ambigus est rendue nécessaire pour clarifier le règlement.

Article Ub 6, une règle particulière concernant les terrains en angle est ajoutée.

Justification : il s'agit de permettre une relative densification de ces quelques terrains pour lesquels les règles de recul peuvent être pernicieuses et s'opposer à une densification raisonnable des parcelles concernées. En effet, les règles actuelles ne tiennent pas compte du fait que les terrains d'angle sont bordés par deux voire par trois voies, grevant ainsi le droit à construire en particulier en empêchant toute extension.

Article Ub 7, souplesse est accordée pour certains édifices afin qu'ils puissent s'implanter avec moins de contraintes.

Justification : il s'agit de permettre un peu de facilité pour ces édifices qui constituent une demande régulière et pour lesquels il n'est pas apparu nécessaire de maintenir des règles inadaptées.

Article Ub 8, il n'est plus fixé de règle pour certains édifices afin qu'ils puissent s'implanter avec moins de contraintes.

Justification : il s'agit de permettre un peu de facilité pour ces édifices qui constituent une demande régulière et pour lesquels il n'est pas apparu nécessaire de maintenir des règles inadaptées.

Article Ub 10, la hauteur des constructions couvertes en terrasse est limitée plus précisément ; il en va de même pour l'évolution du bâti existant.

Justification : il s'agit de tenir compte des formes urbaines existantes et de fondre les constructions nouvelles, les annexes et extensions en harmonie dans leur environnement bâti, tout en préservant à la fois un

certain ensoleillement sur les fonds voisins pour ne pas trop limiter les apports solaires directs. Dans ce paysage de bâti résidentiel, la limitation de la hauteur de moins de 20% permet d'adapter les nouvelles formes de construire au contexte local.

Article Ub 11, de la souplesse est accordée pour les toitures (pentes et matériaux) des serres et des abris de jardin auxquels une emprise au sol (et non une SHOB) limite est imposée. Souplesse accordée également pour les pentes de toit des vérandas et pour les annexes de peu d'emprise au sol. Les exigences pour les châssis de toit sont limitées. Le terme « toute hauteur » est supprimé

Justification : il s'agit de permettre un peu de facilité pour ces édifices qui constituent une demande régulière et pour lesquels il n'est pas apparu nécessaire de maintenir des règles inadaptées. L'assouplissement pour les châssis de toit permet une meilleure « rentabilisation » des volumes bâtis dans une optique de densification économique et efficace.

La suppression de termes ambigus est rendue nécessaire pour clarifier le règlement.

Article Ux 1, les termes « à même le sol » sont ajoutés à une occupation et utilisation du sol.

Justification : il s'agit de permettre une instruction plus facile et de pour clarifier le règlement.

Article Ux 9, il est ajouté qu'une certaine proportion du terrain doit rester perméable.

Justification : il s'agit d'entériner certains des objectifs du SDAGE Seine Normandie et de faciliter la recharge des nappes phréatiques.

Article Ux 13, la mention d'une superficie libre à aménager est supprimée.

Justification : il s'agit de ne pas faire de doublon avec la correction de l'article Ux 9 afin de ne pas réduire de plus de 20% les droits à construire.

Article AU1 10, la hauteur des constructions couvertes en terrasse est limitée plus précisément ; il en va de même pour l'évolution du bâti existant.

Justification : il s'agit de tenir compte des formes urbaines existantes et de fondre les constructions nouvelles, les annexes et extensions en harmonie dans leur environnement bâti, tout en préservant à la fois un certain ensoleillement sur les fonds voisins pour ne pas trop limiter les apports solaires directs. Dans ce paysage de bâti résidentiel, la limitation

de la hauteur de moins de 20% permet d'adapter les nouvelles formes de construire au contexte local.

Article AUI 11, les exigences pour les châssis de toit sont limitées.

Justification : il s'agit de permettre une meilleure « rentabilisation » des volumes bâtis dans une optique de densification économique et efficace.

Article AU2 6, la règle est assouplie.

Justification : il s'agit de permettre plus de facilités pour les quelques petites équipements collectifs qui pourraient être autorisés dans cette zone..

Article AU2 7, la règle est assouplie.

Justification : il s'agit de permettre plus de facilités pour les quelques petites équipements collectifs qui pourraient être autorisés dans cette zone..

Autres pièces du dossier plan local d'urbanisme

Aucun changement ne leur est apporté.

Conclusion

En conclusion, conformément au code de l'urbanisme¹, il s'avère que les corrections proposées ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan local

¹ *Modification du plan local d'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 [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée [...] du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, [...] le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Sous-section 1 : Modification de droit commun 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 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.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération [...] du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies

d'urbanisme approuvé, elles ne réduisent ni des espaces boisés classés ni une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

