



Commune de Saint-Prest

1

DOSSIER DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée du PLU



Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2018

Modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 16 décembre 2021

2. Rapport de présentation de la modification simplifiée

Espace
ville
scop

1. INTRODUCTION

2. OBJECT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

3. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE

4. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Les modifications apportées au règlement et au plan de zonage

(les autres pièces du PLU sont inchangées)

Cette première modification simplifiée du PLU a pour objet d'ajuster à la marge plusieurs points du dispositif réglementaire. La procédure de modification simplifiée ne permet pas de « grandes évolutions réglementaires ». Seuls des ajustements ponctuels sont envisagés pour permettre d'assurer une meilleure protection de l'environnement et des paysages, ajouter des prescriptions architecturales des constructions, notamment des zones UA et UB1 et 2, assurer une bonne intégration des constructions nouvelles et éviter leur impact environnemental et paysager, et assurer quelques modifications réglementaires annexes. La procédure ne permet aucune consommation d'espace naturel ou agricole.

La seule pièce impactée par la présente procédure est le règlement du PLU.



2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

La commune souhaite disposer d'un dispositif réglementaire qui réponde au mieux aux enjeux de protection du tissu urbain, des espaces paysagers, de la cohérence architecturale, etc. La modification simplifiée du PLU traduit cette volonté de développer un urbanisme maîtrisé et équilibré, dans le strict respect du PADD. Or, il s'avère qu'après 3 ans d'application du PLU aux différents types d'autorisations d'urbanisme (déclarations préalables, permis de construire), le dispositif réglementaire nécessite des ajustements à la marge.

4

La modification du PLU porte sur l'ajustement de plusieurs points mineurs du règlement :

1. Préciser des prescriptions architecturales des constructions

- Aspect extérieur : préciser la teinte des menuiseries
- Aspect extérieur : préciser la teinte et l'aspect des portails et portillons
- Aspect extérieur : Permettre une diversité de matériaux de couvertures, notamment pour les abris et annexes
- Ajuster l'aspect extérieur : élargir les possibilités de réalisation de toiture terrasses à la construction

2. Assurer une meilleure intégration des constructions nouvelles et éviter leur impact environnemental et paysager

- Précision dans le cas de lotissements ou de permis valant division : ajouter la règle de l'instruction lot par lot dans le cas de lotissements ou de permis valant division.
- Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques : préciser que les règles de retrait s'appliquent autant par rapport aux voies existantes que par rapport aux voies nouvelles créées
- Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques – cas des abris de jardin : viser davantage de possibilités d'implantation pour les abris de jardin dans des circonstances parcellaires particulières.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : intégrer une distance minimale d'implantation par rapport à la voie ferrée
- Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UA : préciser la règle de retrait par rapport à l'une des limites séparatives en zone UA
- Ouvertures créant des vues : considérer la toiture comme le prolongement de la façade en ce qui concerne la gestion des ouvertures créant des vues
- Espace vert de pleine terre : ajuster la règle de pleine terre perméable

3. Autres ajustements réglementaires ponctuels ou corrections d'erreurs matérielles

- Stationnement : préciser que la règle s'apprécie par rapport à un minimum
- Emprise au sol : clarifier l'écriture de la règle d'emprise au sol
- Définition du PLU : ajuster la définition d'« emprise au sol »
- Définitions du PLU : ajouter la définition de « piscine »
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – cas des piscines : créer une règle d'implantation en retrait
- Définition du PLU : simplifier la définition de « construction annexe »
- En-tête : correction d'une erreur matérielle
- Protection des boisements par des espaces boisés classés dans le secteur ouest et sud du territoire communal

3. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE

Champ d'application

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une **révision** lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de **modification** en application des dispositions de l'article L 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Cette procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée conformément à l'article L.153-45 à 48 du Code de l'urbanisme, à savoir lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Elle peut également être mise en œuvre pour la rectification d'une erreur matérielle.

Ces conditions sont respectées par la présente modification simplifiée. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements très mesurés du règlement.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et des limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Mise à disposition du public

La modification simplifiée ne comporte pas d'enquête publique mais une mise à disposition du public d'un dossier dans lequel figure les éléments du dossier.

Approbation de la modification simplifiée

À l'issue de la mise à disposition du dossier, le bilan est présenté au Conseil municipal qui en délibère et adopte par délibération la modification simplifiée.

4. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Afin de faciliter la lisibilité des modifications effectuées au règlement, le code couleur suivant est employé au sein du rapport de présentation et du règlement faisant l'objet de la présente modification simplifiée du PLU

Rouge barré : éléments supprimés

Bleu : éléments ajoutés

6

1. Préciser des prescriptions architecturales des constructions

Aspect extérieur des constructions

Préciser l'aspect et la teinte des menuiseries

Toutes zones urbaines, et zones à urbaniser (AUB1)	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
Les menuiseries (volets, portes, fenêtres, etc.) : [...] La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. [...] Les caissons des volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction. Les couleurs : Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur. Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet, ...	Les menuiseries (volets, portes, fenêtres, etc.) : [...] La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les proportions des fenêtres anciennes « patrimoniales » doivent être conservées (fenêtres cintrées, etc.) [...] Les caissons des volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction : les coffres de volets roulants doivent être invisibles depuis l'espace public (ni coffre saillant, ni sous-linteau) Les couleurs : Les enduits extérieurs des murs ~~seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris~~ doivent être de ton beige, sable, ou plus ocrés ton pierre ou mortier naturel, compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur. Les menuiseries doivent être peintes dans une couleur uniforme et discrète, pastel ou foncée. Les teintes beiges sont préconisées. Le noir n'est autorisé que sous condition de création d'un ensemble architectural moderne de qualité.

	Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet..., la couleur des volets devra être en harmonie avec la teinte des menuiseries.
Justifications : Il s'agit d'assurer une esthétique urbaine cohérente et qualitative. La modification de la règle permet de préciser le règlement dans ce domaine, en lien avec les préconisations formulées à plusieurs reprises par l'Architecte des bâtiments de France. Il s'agit d'éviter notamment la disparition progressive des fenêtres cintrées qui ne correspondent plus à des standards de construction. Il s'agit aussi de rendre invisibles les volets roulants, et d'assurer des teintes et des couleurs respectueuses du site. Une réunion de travail avec les services de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) d'Eure-et-Loir a permis de formaliser l'ajustement de l'écriture des règles d'aspect extérieur, conformément aux attentes de ces experts, afin d'assurer une intégration qualitative des constructions dans l'environnement, notamment dans le paysage du site inscrit de la Vallée de l'Eure.	

Préciser la teinte et l'aspect des portails et portillons

Toutes zones urbaines	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<i>Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :</i> <i>Les clôtures en limites séparatives :</i> [...] L'utilisation des plaques en béton ou de matériaux synthétiques, tôles, etc. est interdite. Toutefois, en bordure des terrains ferroviaires, les clôtures pourront être de type défensif et présenter une hauteur de 2 mètres.	<i>Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :</i> <i>Les clôtures en limites séparatives :</i> [...] L'utilisation des plaques en béton ou de matériaux synthétiques, tôles, etc. ainsi que des grillages rigides est interdite. Toutefois, en bordure des terrains ferroviaires, les clôtures grillagées pourront être de type défensif et présenter une hauteur de 2 mètres.
<i>Les portails et portillons</i> Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes. Leur nombre devra être limité à l'usage de la parcelle.	<i>Les portails et portillons</i> Les portails et portillons doivent être composés de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes. Leur nombre devra être limité à l'usage de la parcelle. Le portail doit avoir l'aspect de bois peint ou de métal laqué, de couleur uniforme et discrète, pastel ou foncée. Le portail doit être d'un modèle sobre, sans décor excessif. Il est préconisé que les portails et portillons permettent une perméabilité visuelle.
Justifications : Il s'agit d'assurer une esthétique urbaine cohérente et qualitative. La modification de la règle permet de préciser le règlement dans ce domaine, en lien avec les préconisations formulées à plusieurs reprises par l'Architecte des bâtiments de France. Une réunion de travail avec les services de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) d'Eure-et-Loir a permis de formaliser l'ajustement de l'écriture	

des règles des clôtures, conformément aux attentes de ces experts, afin d'assurer une intégration qualitative des clôtures dans l'environnement, notamment dans le paysage du site inscrit de la Vallée de l'Eure.

Concernant la voie ferrée, afin d'assurer une parfaite sécurité et éviter toute intrusion, les clôtures de type défensives sont autorisées tout au long de l'emprise ferroviaire. Le PLU ne les autorisées pour le moment qu'en zone N et A. Or, des zones UA, UB1, UB2 et AUB longent également les emprises ferroviaires. Par souci de sécurité, il est important d'assurer des protections adaptées le long de la voie ferrée.

Permettre une diversité de matériaux de couvertures, notamment pour les abris et annexes

Toutes zones	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
Les toitures : [...] La toiture des constructions principales et des constructions annexes devra avoir l'aspect de : - L'ardoise naturelle ou d'aspect similaire, - La tuile plate vieillie brunie ou tuile mécanique de petite taille colorée dans la masse. Les formats suivants devront être respectés : 17 x 27 environ ou 65 unités au m² minimum, - Le bac-alu ou le zinc pour les toitures plates. - En cas d'extension d'habitat, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de matériaux peu qualitatifs de type tôle, fibro-ciment.... - Pour les bâtiments à usage d'activité agricole commerciale, artisanale ou industrielle et leur extension, des matériaux de substitution (bacs aciers, fibrociment, bardeaux d'asphalte, ...) de couleur gris foncé ou ardoise peuvent être autorisés. Les teintes des toitures seront mates et sombres. - Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées. D'autres matériaux seront admis pour les vérandas et les panneaux solaires.	Les toitures : [...] La toiture des constructions principales et des constructions annexes devra avoir l'aspect de : - L'ardoise naturelle ou d'aspect similaire, - La tuile plate vieillie brunie ou tuile mécanique de petite taille colorée dans la masse. Les formats suivants devront être respectés : 17 x 27 environ ou 65 unités au m² minimum, - Le bac-alu ou le zinc pour les toitures plates. - Les matériaux de type bac acier sont autorisés dans le cas d'abris et annexes à la construction principale. - En cas d'extension, surélévation ou réhabilitation d'habitat, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de matériaux peu qualitatifs de type tôle, fibro-ciment.... - Pour les bâtiments à usage d'activité agricole commerciale, artisanale ou industrielle et leur extension, des matériaux de substitution (bacs aciers, fibrociment, bardeaux d'asphalte, ...) de couleur gris foncé ou ardoise peuvent être autorisés. Les teintes des toitures seront mates et sombres. - Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés

	que par la forme peuvent éventuellement être autorisées. D'autres matériaux seront admis pour les vérandas et les panneaux solaires.
--	--

Justifications :

Il s'agit d'assurer une esthétique urbaine cohérente et qualitative. La modification de la règle permet de préciser le règlement dans ce domaine, en lien avec les préconisations formulées à plusieurs reprises par l'Architecte des bâtiments de France, uniquement pour les annexes et abris. Par ailleurs, la réhabilitation d'un bâti ancien permet, grâce à la présente modification, l'usage du matériau d'origine, pour conserver le style d'origine pouvant utiliser des matériaux autres que ceux précisés, par exemple, des tuiles en terre cuite des années 1930, etc...

Une réunion de travail avec les services de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) d'Eure-et-Loir a permis de formaliser l'ajustement de l'écriture des règles d'aspect extérieur, conformément aux attentes de ces experts, afin d'assurer une intégration qualitative des constructions dans l'environnement, notamment dans le paysage du site inscrit de la Vallée de l'Eure.

Ajuster la règle d'aspect extérieur des constructions

Élargir les possibilités de réalisation de toitures terrasses à la construction

Toutes zones urbaines	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
Les toitures : Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec un degré de pente compris entre 30 et 45 degrés. Toutefois pour certaines parties de toitures telles que garages, auvents, vérandas, ainsi que pour toute extension accolée à la construction principale, il n'est pas fixé de degré de pente. En outre, les toitures plates sont autorisées sur une emprise qui n'excèdera pas 20 % de l'emprise totale de la construction.	Les toitures : Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec un degré de pente compris entre ~~30~~ 40 et 45 degrés. Toutefois pour certaines parties de toitures telles que garages, auvents, vérandas, ainsi que pour toute extension accolée à la construction principale, il n'est pas fixé de degré de pente. En outre, les toitures plates sont autorisées sur une emprise qui n'excèdera pas 20 % (50 % en zone UB uniquement) de l'emprise totale de la construction dès lors que l'insertion architecturale est qualitative avec la construction et son environnement.
Justifications : Les toitures terrasses deviennent de plus en plus courantes dans les constructions. Il s'agit de répondre favorablement à un nombre croissant de demandes de ce type, tout en s'assurant d'une insertion architecturale optimale avec la construction et son environnement. Dans la zone UB, de composition plus récente, l'emprise maximale de la toiture terrasse passe désormais à 50 % afin de favoriser une diversité architecturale dans compromettre l'insertion des constructions. Une réunion de travail avec les services de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) d'Eure-et-Loir a permis de formaliser l'ajustement de l'écriture des règles d'aspect extérieur, conformément aux attentes de ces experts, afin d'assurer une intégration qualitative des constructions dans l'environnement, notamment dans le paysage du site inscrit de la Vallée de l'Eure.	

2. Assurer une meilleure intégration des constructions nouvelles et éviter leur impact environnemental et paysager

Précision dans le cas de lotissement ou de permis valant division

Ajouter la règle de l'instruction lot par lot dans le cas de lotissement ou de permis valant division.

11

Toutes zones urbaines à dominante résidentielle et zone AUB1

A/ L'emprise au sol des constructions

C/ L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

D/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

E/ L'implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur un même terrain

Extrait du règlement actuel

Règlement modifié

Ajout dans le règlement chapitres A/C/D/E/ :

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Justifications :

Chacune des règles du règlement est justifiée pour conserver un objectif fixé par le PADD, d'équilibre de gabarit et de règles d'implantation des constructions par rapport aux unités foncières. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, valant division, cet objectif aurait pu ne pas être pris en compte intégralement. Or, pour que les règles d'emprise au sol et d'implantation s'apprécient au regard de chacun des lots existants ou à créer, la dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme est ajoutée au règlement dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU.

Ainsi, qu'une parcelle fasse l'objet d'une division avant construction ou qu'elle soit bâtie sans division, les règles s'apprécieront de manière cohérente.

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Préciser que les règles de retrait s'appliquent autant par rapport aux voies existantes que par rapport aux voies nouvelles créées

Zones UB1, UB2, AUB2	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<u>Exemple : zone UB1</u> Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques. [...]	Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
Justifications : Cette modification vise à assurer une parfaite prise en compte des retraits, aussi bien par rapport aux voies existantes que par rapport aux voies nouvellement créées. La règle est ainsi complétée que la voie soit privée ou publique, de manière à conserver un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, et parallèlement permettre la mise en œuvre d'espaces végétalisés et la possibilité de stationnement sur l'avant des constructions.	

12

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques – cas des abris de jardin

Viser davantage de possibilités d'implantation pour les abris de jardins dans des circonstances parcellaires particulières.

Toutes zones	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<u>Exemple : zone UB1</u> Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques. Toutefois, les garages peuvent être implantés à l'alignement. [...]	Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Toutefois, les garages peuvent être implantés à l'alignement. [...] Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies ou emprises publiques existantes ou à créer, ainsi que pour des terrains dont la forme est atypique, ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux « abris » tels que définis par le présent règlement.
Justifications : Il s'agit d'exonérer les abris de la règle d'implantation par rapport à l'alignement, dans le cas d'un terrain d'angle ou d'un terrain de forme atypique qui rendent l'implantation délicate. Actuellement, la rédaction oblige à considérer l'abri comme une construction, et donc à imposer un retrait de 5 m par rapport à l'alignement. Or, pour certains terrains d'angle ou aux configurations particulières, il est opportun d'assurer une instruction tenant compte des difficultés d'implantation pour favoriser davantage de liberté pour les constructions de faible volume, donc moins visibles dans le paysage.	

Toutes zones – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Considérer la toiture comme le prolongement de la façade en ce qui concerne la gestion des ouvertures créant des vues

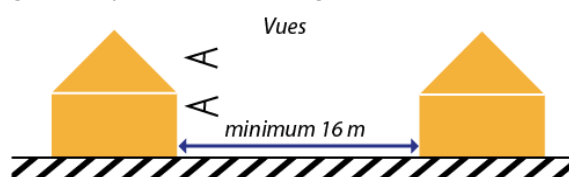
Intégrer une distance minimale d'implantation par rapport à la voie ferrée

Toutes zones (hors zone UE)	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<u>Exemple de rédaction pour la zone UA :</u> Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit respecter une marge de retrait minimum au moins égale à : - 3 mètres dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues, - 6 mètres dans le cas où la façade en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues. Dans tous les cas, les constructions devront respecter un retrait de 8 mètres par rapport à une des limites séparatives (latérale ou de fond de parcelle). [...]	<u>Exemple de rédaction pour la zone UA :</u> Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales doivent respecter une marge de retrait minimum au moins égale à : - 3 mètres dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues, - 6 mètres dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues. Dans tous les cas, les constructions principales devront respecter un retrait minimum de 8 mètres par rapport à une des limites séparatives (latérale ou de fond de parcelle). Le long de la voie ferrée, ce retrait est porté à 16 mètres minimum de la limite avec l'emprise de la voie ferrée. [...]
Justifications : La voie ferrée génère des nuisances sonores lors du passage des trains, qui font l'objet d'obligations en matière d'isolation acoustique minimale rappelées en disposition générale du règlement suite à un arrêté préfectoral. La majorité des trains circulant sur la fréquentée ligne Paris-Chartres-Le Mans ne s'arrête pas à la gare de Saint-Prest, et circulent à une vitesse élevée générant des bruits importants pour les riverains ainsi que des vibrations. Le règlement du PLU ne prenait pas en compte ces nuisances spécifiques, puisqu'il ne fixait pas de distance minimale d'implantation des constructions par rapport à la voie ferrée. De plus, la servitude T1 relative aux voies ferrées impose une distance de retrait permettant l'entretien des abords des voies ferrées par SNCF réseau afin d'éviter l'introduction de produits chimiques désherbants à une distance trop proche des constructions, notamment à destination de logements. Par ailleurs, l'OAP « extension du hameau de la Haute-Villette » fixe un principe de « transition avec la voie ferrée par un traitement anti-bruit (talus, haie...) dans le respect des règles d'implantation réglementaires. ». Cette orientation n'avait aucune traduction réglementaire effective. Par souci de cohérence, et pour des raisons paysagères, de gestion des risques et des nuisances, l'introduction de	

cette règle de retrait de 16 mètres minimum est instituée dans toutes les zones du règlement. Ce retrait ne concerne pas les constructions annexes et les abris.

La notion de « minimum » est précisée concernant la règle de retrait par rapport à l'une des limites : il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle : dans toutes les zones, toutes les règles de distance d'implantation par rapport aux limites séparatives sont toujours fixées par un minimum. La modification vise à appliquer un minimum de 8 mètres, afin de gagner en liberté d'implantation, sans figer une règle fixe de 8 mètres.

Afin de lever une ambiguïté, dès lors qu'une façade est aveugle mais qu'une toiture disposant d'ouvertures créant des vues génère des vues directes sur le voisinage, la notion de toiture est ajoutée afin qu'elle soit prise en compte dans l'application de la règle de retrait. L'ajustement du texte correspond à la rectification d'une erreur matérielle étant donné que le schéma accompagnant la règle figurait déjà ces vues en étages.

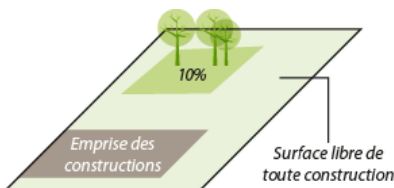
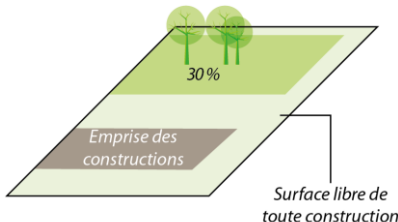


(Rappel du schéma figurant dans le règlement)

Au regard de la notion d'ouverture créant des vues, cela signifie que la règle modifiée permettra de créer des ouvertures en toiture dès lors que celles-ci sont situées au-delà d'une hauteur d'1,90 m du plancher.

Espace vert de pleine terre

Ajuster la règle de pleine terre perméable

Zone UA	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
Au minimum 10 % de l'unité foncière devra être aménagé en espace vert de pleine terre perméable, hors stationnement et voies d'accès aux places de stationnement réalisés sur l'unité foncière. 	Au minimum ~~10 %~~ 30 % de l'unité foncière devra être aménagé en espace vert de pleine terre perméable, hors stationnement et voies d'accès aux places de stationnement réalisés sur l'unité foncière.  Toutefois, dans le cas de constructions existantes sur des unités foncières existantes à la date d'approbation de la présente modification simplifiée du PLU ne respectant pas cette règle minimale de pleine terre, sont autorisées : • L'extension dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² par rapport à la construction existante. • Les annexes, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol complémentaire.
Justifications : L'imperméabilisation des sols constitue une vraie problématique du territoire communal étant donné les risques de ruissellement et d'inondation que cela induit en particulier dans le tissu ancien où la présence de pentes agit en faveur du rugissement. De plus, la commune présente aujourd'hui une couverture végétale intéressante d'un point de vue de la biodiversité, des paysages, et de lutte contre les îlots de chaleur urbains. À l'usage, cette part de pleine terre fixée à 10 % induit un risque de non-respect des objectifs portés par le PADD et notamment « <i>Développer la nature au sein du village : protéger les jardins, les arbres remarquables, assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle, définir une gestion écologique des espaces verts</i> ». La modification du PLU vise donc à rétablir une part de pleine terre plus en phase avec les objectifs du PADD et ainsi garantir une certaine végétalisation des secteurs denses de tissu ancien. Néanmoins, le règlement reste favorable à l'évolution du bâti existant, en facilitant son extension et les annexes d'une emprise au sol limitée.	

3. Autres ajustements réglementaires ponctuels ou corrections d'erreurs matérielles

Stationnement

Préciser que la règle s'apprécie par rapport à un minimum

Extrait du règlement actuel (toutes zones) :

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé
HABITATION	Logement	- 1 place pour les logements de moins de 50 m ² de surface de plancher
	Hébergement	- 2 places pour les logements de plus de 50 m ² de surface de plancher
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus 100 m ² de surface de plancher, il est exigé 1 place par tranche de 25 m ² de surface de vente
	Restauration	1 place par 10 m ² de salle de restaurant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 3 chambres
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction

Le stationnement vélo :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, la superficie minimale couverte exigée pour le stationnement vélo est fixée à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination de bureaux, la superficie exigée pour le stationnement vélo doit représenter au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé la création de stationnement vélo visiteur en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction. Par ailleurs, pour les établissements scolaires, est exigé 2 places pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.

Règlement modifié

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé
HABITATION	Logement	- 1 place minimum pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher - 2 places minimum pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher
	Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus 100 m ² de surface de plancher, il est exigé 1 place minimum par tranche de 25 m ² de surface de vente
	Restauration	1 place minimum par 10 m ² de salle de restaurant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum de stationnement pour 3 chambres
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	1 place minimum par tranche de 100 m ² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction

Le stationnement vélo :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, la superficie minimale couverte exigée pour le stationnement vélo est fixée à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination de bureaux, la superficie exigée pour le stationnement vélo doit représenter au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé la création de stationnement vélo visiteur en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction. Par ailleurs, pour les établissements scolaires, est exigé **au minimum** 2 places pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.

Justifications :

Il s'agit simplement d'une précision de règle, puisque la notion de nombre de places minimum figurait déjà dans le titre du chapitre. Cette modification vise donc une meilleure compréhension de la règle sans aucun changement de fond.

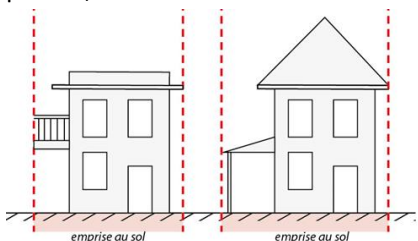
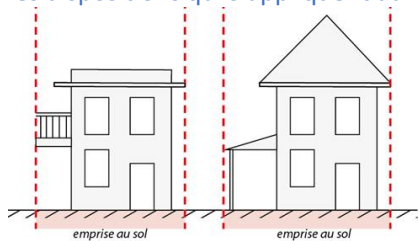
Zone N – emprise au sol

18

Clarifier l'écriture de la règle d'emprise au sol

N	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise comprend la superficie au sol : - de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (12 décembre 2018) - des possibilités d'extensions limitées à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière, - des constructions annexes dans la limite de 30 m² au sol au total	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière. ~~Cette emprise comprend la superficie au sol :~~ ~~— de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (12 décembre 2018)~~ Pour les constructions à destination d'habitation existantes, sont autorisées : - des possibilités d'extensions limitées à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière, - des constructions annexes dans la limite de 30 m² au sol au total
Justifications : Il s'agit uniquement de clarifier la rédaction de la règle afin qu'elle soit en adéquation avec les destinations autorisées dans la zone N. Les chiffres restent inchangés. Les possibilités d'extension des constructions existantes s'entendent uniquement pour les constructions à destination d'habitation, conformément aux possibilités offertes par le Code de l'urbanisme.	

Ajuster la définition d' « emprise au sol »

Annexe au règlement - définition	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
Emprise au sol : Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes, abri...) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscine, etc. 	Emprise au sol : Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes, abri...) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol, piscine hors sol, etc. Les piscines creusées ne sont pas constitutives d'emprise au sol, mais génèrent une consommation d'espaces de pleine terre. Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) devront respecter les dispositions qui s'appliquent aux constructions. 
Justifications : Il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle : la piscine ne peut être comptabilisée comme emprise au sol dès lors qu'elle est creusée et non couverte. En effet, une piscine enterrée n'a pas d'élévation, et ne peut donc pas être considéré comme un bâtiment. La définition rappelle donc qu'une piscine creusée ne constitue pas d'emprise au sol, mais du fait de l'imperméabilisation des sols, elle supprime une part d'espaces verts perméables. À ce titre, elle ne peut être comptabilisée dans la part des espaces verts de pleine terre.	

Ajouter la définition de « piscine »

Annexe au règlement - définition	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<i>Il n'existe pas de définition de piscine dans l'actuel PLU</i>	Piscine Au sens du présent règlement, une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. Les piscines (non pourvues de dispositif de couverture) ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. À ce titre elles ne génèrent pas d'emprise au sol mais doivent respecter les dispositions en matière d'espaces de pleine terre et d'espaces perméables. En effet, les piscines et leurs abords aménagés (terrasse) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre. Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,8 mètre. Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre. Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative et fond de parcelle. Les margelles périphériques perméables ont une largeur de 50 cm maximum. Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) devront respecter les dispositions qui s'appliquent aux constructions. Les piscines ne pourront être considérées comme des extensions des constructions existantes, sauf si elles sont réalisées en intérieur, intégrées dans un bâtiment accolé à la construction principale, couvert et chauffé, disposant d'au moins un mur plein.

Rappel : un système de sécurité est obligatoire conformément à la Loi visant la prévention du risque de noyade.

Justifications :

Les instructions de droit de l'urbanisme liées à la création de piscines sont de plus en plus courantes dans la commune. Il est nécessaire, afin d'assurer un maximum de pédagogie et de clarifier la règle, de préciser la définition de la piscine.

L'objectif est également que la piscine ne puisse être considérée comme une extension de la construction principale que lorsqu'elle s'accompagne d'un bâti couvert en continuité.

21

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – cas des piscines

Créer une règle d'implantation en retrait

Toutes zones	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
Il n'existe pas de spécificités d'implantation pour les piscines	Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives.
Justifications : Les piscines génèrent potentiellement des nuisances vis-à-vis des limites séparatives, aussi, une marge de retrait de 3 mètres minimum s'impose dans le règlement modifié, conformément à la définition de piscine introduite par le présent règlement modifié.	

Définition du PLU – « construction annexe »

Simplifier la définition de construction annexe

Définition	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
Construction annexe : Construction secondaire de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (souvent garage, etc.), située sur le même terrain que la construction principale sans pouvoir y être accolé. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité. La toiture doit présenter deux pentes comprises entre 35 et 45°, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 4,50 m. La superficie devra être inférieure ou égale à 40 % de l'emprise au sol de la construction principale sans pouvoir être supérieure à 100 m². Au sens du présent règlement, les piscines (non pourvus de dispositif de couverture) ne sont pas	Construction annexe : Construction secondaire de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (souvent garage, etc.), située sur le même terrain que la construction principale sans pouvoir y être accolé. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité. La toiture doit présenter deux pentes comprises entre 35 et 45°, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 4,50 m. La superficie devra être inférieure ou égale à 40 % de l'emprise au sol de la construction principale sans pouvoir être supérieure à 100 m². Au sens du présent règlement, les piscines (non pourvus de dispositif de couverture) ne sont pas

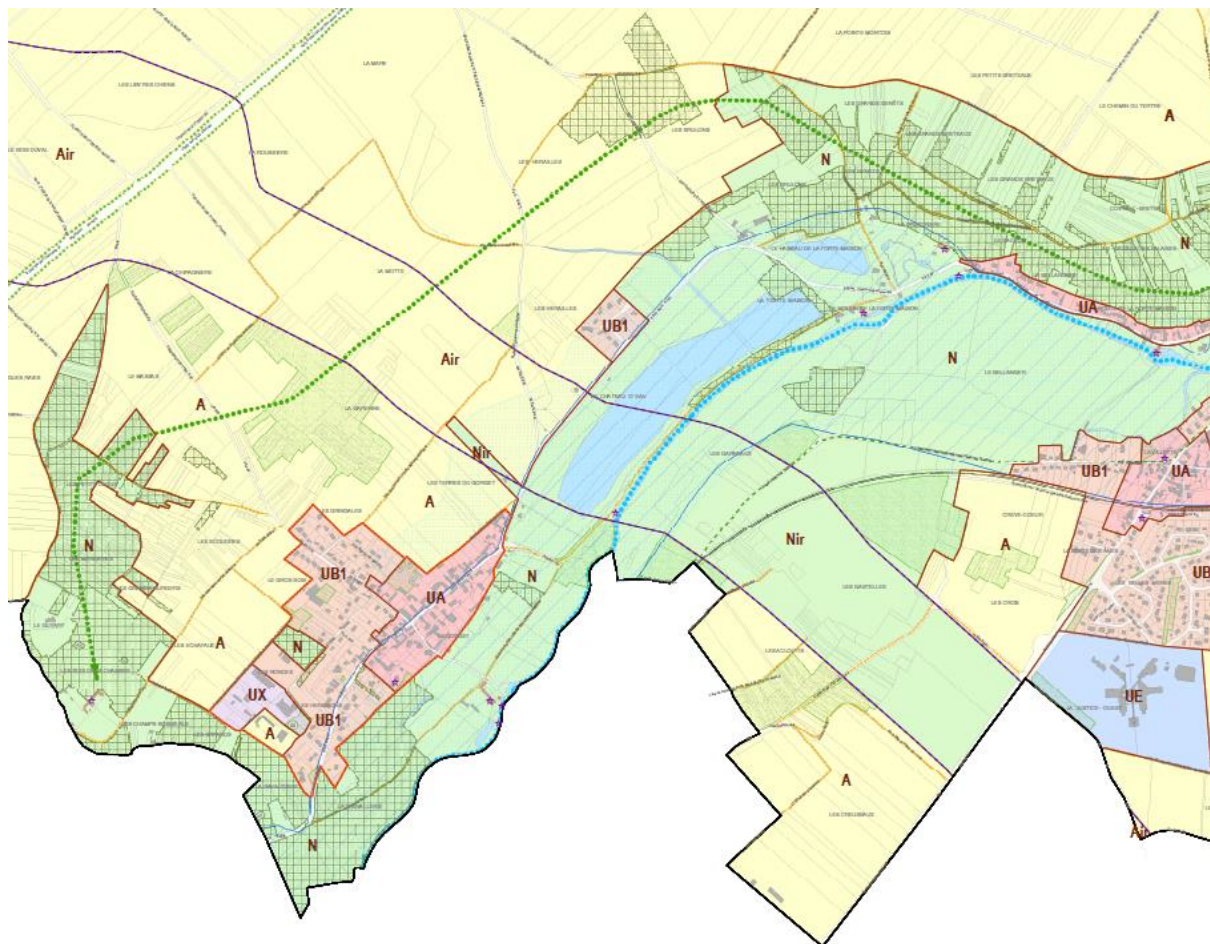
identifiées comme des constructions annexes. À ce titre elles ne génèrent pas d'emprise au sol mais doivent respecter les dispositions en matière d'espaces de pleine terre et d'espaces perméables. Elles doivent également respecter une distance d'implantation minimale de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives.	identifiées comme des constructions annexes. ~~À ce titre elles ne génèrent pas d'emprise au sol mais doivent respecter les dispositions en matière d'espaces de pleine terre et d'espaces perméables. Elles doivent également respecter une distance d'implantation minimale de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives.~~
Justifications : La présente modification simplifiée intègre désormais la définition d' « une piscine ». Les éléments supprimés dans la définition de « construction annexe » sont ainsi intégrés dans la nouvelle définition de piscine. Pour éviter tout doublon, et pour simplifier la compréhension des définitions, la mention faisant doublon est supprimée.	

En-tête : correction d'une erreur matérielle

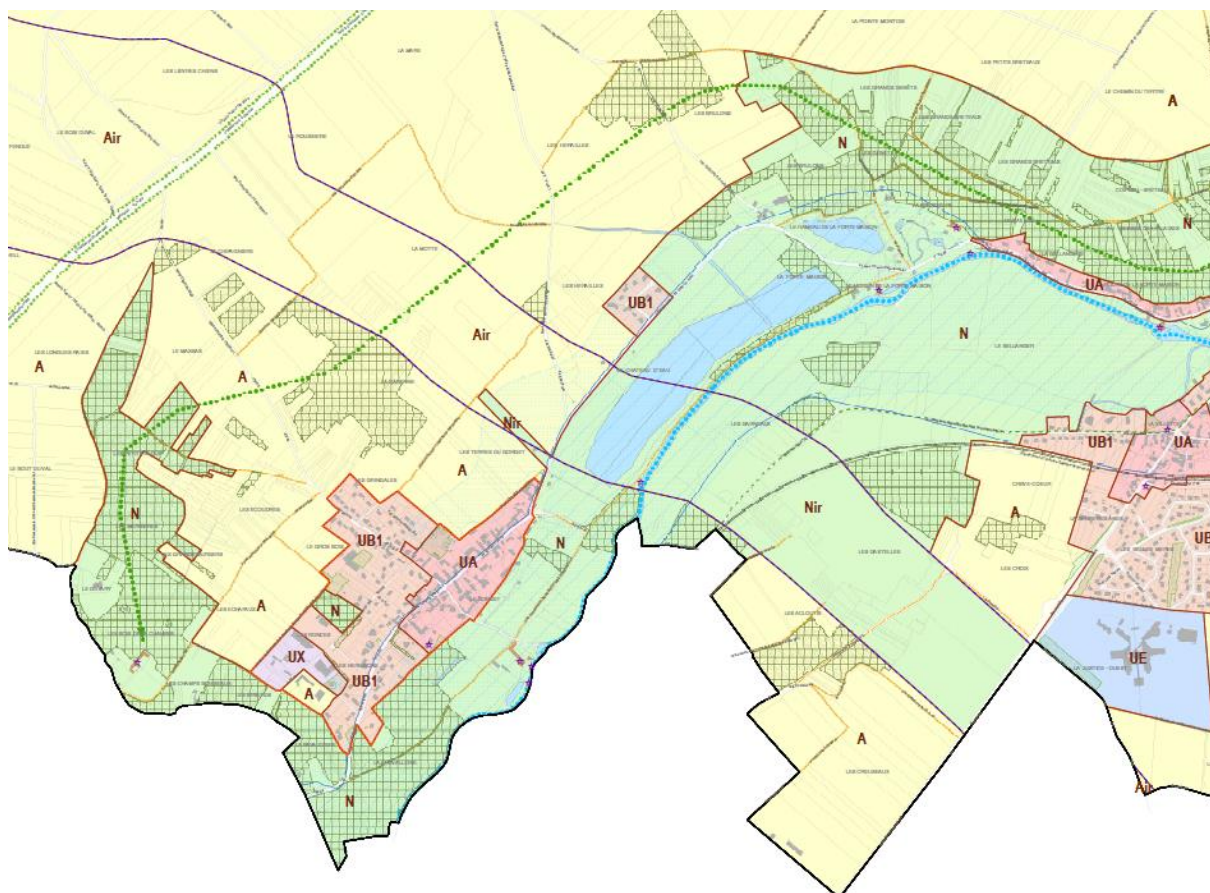
Toutes zones	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
ZONE UX ZONE UB2 (Urbaines résidentielles paysagées) Cette zone correspond aux ensembles pavillonnaires de la commune qui forment des lotissements ou qui sont issus d'opérations d'ensembles. Ces secteurs résidentiels d'habitat individuel diffus ou organisé et au caractère paysager marqué	ZONE UB2 ZONE UB2 (Urbaines résidentielles paysagées) Cette zone correspond aux ensembles pavillonnaires de la commune qui forment des lotissements ou qui sont issus d'opérations d'ensembles. Ces secteurs résidentiels d'habitat individuel diffus ou organisé et au caractère paysager marqué
Justifications : À partir de la page 51 à jusqu'à la page 64 le règlement traite de la zone UB2, alors que le haut de page du règlement indique par erreur « UX » sur toutes ces pages. La zone UX étant traitée à partir de la page 65, il est nécessaire de corriger cette erreur.	

Protection des boisements par des espaces boisés classés dans le secteur ouest et sud du territoire communal

Plan de zonage avant modification (extrait)



Plan de zonage après modification (extrait)



-  Espace boisé classé (article L113-1 du Code de l'urbanisme)
-  Espace paysager protégé (Article L151-23 du Code de l'urbanisme)

Justifications :

Des boisements d'une superficie souvent inférieure à 5 000 m² étaient protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le PLU approuvé. Cette protection est insuffisante pour assurer leur protection puisqu'ils ne sont pas systématiquement soumis à autorisation de défrichement, conformément à l'arrêté du 10 novembre 2005. Pour des raisons de qualité paysagère et de biodiversité, la présente modification permet de protéger les boisements existants dans le secteur sud-ouest du territoire communal par un classement au titre des espaces boisés classés (EBC), à superficie égale. Cet ajustement réglementaire n'impacte en rien la superficie des zones agricoles.

En matière de biodiversité, le classement en zone N et en zone A n'est pas suffisant à lui seul pour limiter la destruction ou la dénaturaion des milieux naturels d'intérêt écologique particuliers. Or, la commune est concernée par un site Natura 2000 et des ZNIEFF de type 1 qui nécessitent le maintien de ces milieux pour assurer la protection des habitats favorables à la biodiversité.

D'un point de vue des paysages, les vues cadrées sur la cathédrale de Chartres, faisant désormais l'objet d'une directive paysagère applicable, nécessite une protection des éléments de cadrages de ces vues si particulières, aussi, un classement au titre des EBC vient renforcer cette protection.

Par ailleurs, le site inscrit de la vallée de l'Eure est motivé tout autant par la présence de boisements que d'espaces ouverts de types prairial et de zones bâties. La protection des boisements au titre des EBC s'impose, comme pour le reste du territoire communal.

Enfin, avec le projet de création autoroutier, sans impacter le fuseau classé Air et Nir, il apparaît opportun de renforcer la protection des boisements périphériques afin de maintenir un couvert végétal le long de cette infrastructure afin de garantir une intégration paysagère moins impactante.



Vue cadrée sur la cathédrale de Chartres depuis les chapelets de boisements de Saint-Prest