



Commune de Saint-Prest

DOSSIER DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°1



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

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 16 décembre 2021

Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 14 mars 2023

Modification de droit commun n°1 du PLU prescrite par délibération du Conseil municipal en date du XX avril 2026

2. Rapport de présentation de la modification de droit commun

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION

2. OBJECT DE LA MODIFICATION DU PLU

3. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE

4. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS



1. INTRODUCTION

Le PLU de Saint-Prest a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2018.

Une modification simplifiée du PLU a été approuvée en décembre 2021. Elle avait pour objet d'ajuster à la marge plusieurs points du dispositif réglementaire pour permettre d'assurer une meilleure protection de l'environnement et des paysages, pour ajouter des prescriptions architecturales des constructions et assurer quelques modifications réglementaires annexes.

3

Une modification simplifiée n° a été approuvée en mars 2023 concernant la zone AUB1 du futur lotissement « des Pommiers ».

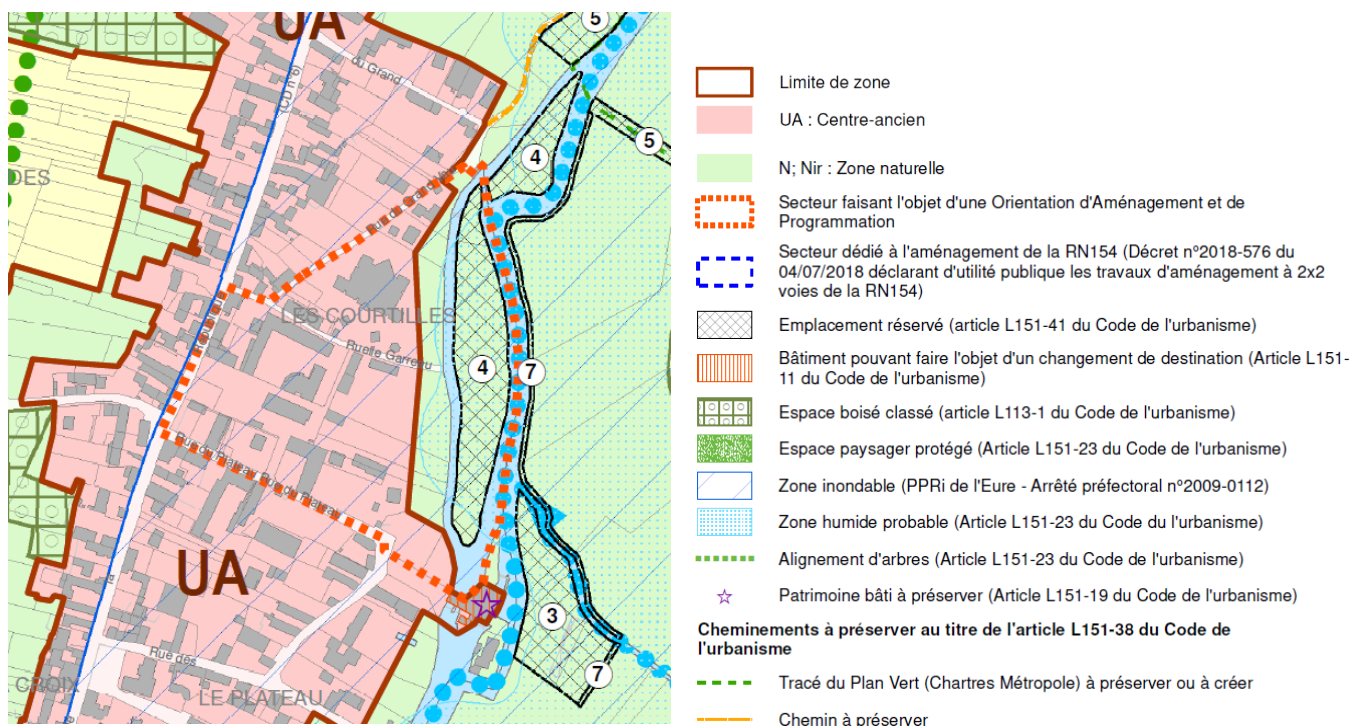
Le projet de modification de droit commun n°1, objet de la présente note de présentation, vise principalement à modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Cœur de Village pour mieux correspondre au projet d'aménagement de la commune et aux objectifs de renforcement de la centralité du village. Elle intègre également deux adaptations au règlement littéral relatives au traitement des toitures et aux implantations en limites séparatives dans ce secteur.

Le projet de modification de droit commun n°1 intègre également une évolution réglementaire sur un autre secteur opérationnel : la zone AUB1, où la règle de stationnement est adaptée afin de faciliter la conception des projets en favorisant une meilleure optimisation des terrains.

Les seules pièces modifiées sont ainsi le règlement littéral et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette procédure ne permet aucune consommation d'espace naturel ou agricole.

Extrait du plan de zonage du PLU de Saint-Prest – zoom sur le Cœur de Village



2. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune de Saint-Prest a conduit une étude de redynamisation du cœur de village aboutissant à un projet opérationnel de requalification des espaces publics et de réorganisation de la centralité, comportant :

- La requalification et la désimperméabilisation des abords du foyer, en anticipant sa relocalisation éventuelle ultérieure pour constituer à terme une place centrale paysagée ;
- La création d'un parc d'environ 4000m², dont la moitié constitué des berges de l'Eure non aménagée ;
- La réalisation de cheminements doux pour traverser le parc, relier les équipements et les berges de l'Eure ;
- La création d'une grande prairie ouverte permettant d'ouvrir la perspective depuis la place centrale, accompagnée d'alcôves avec différentes ambiances et aménités (espace de jeux, espace de repos intergénérationnel, espace pédagogique tourné vers l'observation de la faune et la flore) ;
- La réalisation d'une prairie jardinée en lien avec l'emplacement prévisionnel de la relocalisation du foyer ;
- La conservation et mise en valeur de la halle existante ;
- La requalification et piétonnisation de la ruelle Gareau (accès véhicules limité aux véhicules de service et pompier) ;
- La requalification de la rue du Plateau en voie partagée ;
- Le réaménagement et l'optimisation du parking existant des berges et sa désimperméabilisation ;
- La définition d'un îlot constructible d'une surface de 1800 m² dans la continuité de la trame bâtie existante, au droit d'une emprise bâtie vacante et d'un délaissé municipal et bordant le futur parc. Cet îlot doit permettre à terme de renforcer la centralité du village avec l'apport de logements (10 à 15 logements au travers de format intermédiaire/petit collectif) et de services à la population tout en s'insérant dans le paysage du centre-ville en prolongeant le cadrage de la perspective depuis la place centrale.

4

Le projet opérationnel de requalification du Cœur de Village



Ce projet opérationnel, concerté avec la population, ne correspond pas totalement au schéma de l'OAP Cœur de village, qui prévoyait notamment la réalisation d'une aire de stationnement et une partie du parc au droit de l'îlot constructible envisagé. Le projet opérationnel prévoit par ailleurs une extension du parc au Nord, là où l'OAP délimitait une emprise conséquente pour de l'équipement. Il convient ainsi de modifier le schéma de l'OAP afin de permettre la réalisation de ce projet structurant pour le cœur de village.

La modification du règlement littéral vise quand a-t-elle à rendre possible :

- la création de toiture plate sur le secteur, interdite dans la version actuelle du règlement. La commune souhaite en effet permettre des architectures plus contemporaines pour les éventuels volumes bâtis dédiés aux services à la population. Les éventuels projets de logements resteraient soumis à la règle actuelle demandant des toits en pente ;
- des implantations différentes des constructions par rapport aux limites séparatives. Le règlement actuel impose notamment une implantation sur au moins une limite séparative, ce qui risquerait de créer un front bâti continu au droit du nouvel îlot constructible au lieu de permettre des porosités visuelles vers le futur parc.

Le projet de requalification dont le portage opérationnel a été confié à l'aménageur Chartres Aménagement fera l'objet d'un permis d'aménager. Chartres Aménagement a, dans ce cadre, établi un dossier de demande de dérogation au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement transmis à l'autorité environnementale en date du 10 novembre 2025 et présentant les mesures de réduction des impacts en phase travaux et les mesures de compensation intégrées au sein du projet opérationnel.

Une autre évolution du règlement concerne la zone AUB1, dans laquelle la règle actuelle imposant quatre places de stationnement au-delà de 101 m² est supprimée pour être plus adaptée aux projets en cours de conception et favorable à la compacité de terrains (avec un maximum imposé 3 places de stationnement au lieu de 4).



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 ne peut être effectuée selon une procédure simplifiée ayant pour effet de diminuer ou majorer les possibilités de construire selon les localisations indiquées dans le schéma de l'OAP.

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.

L'évolution souhaitée du PLU fait ainsi l'objet d'une procédure de **modification de droit commun** et fera l'objet d'une enquête publique.

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 des pièces faisant l'objet de la présente modification du PLU : ~~Rouge barré~~ = éléments supprimés / Bleu = éléments ajoutés

6

1. Modification du règlement littéral

Permettre une implantation des constructions différente de la règle générale au sein du secteur de l'OAP cœur de village

Zone UA / article 1D - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p>Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.</p> <p>En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales doivent respecter une marge de retrait minimum au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>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.</p> <p>Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux « constructions annexes » et aux « abris » tels que définis par le présent règlement. Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives.</p>	<p>Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.</p> <p>En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales doivent respecter une marge de retrait minimum au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>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.</p> <p>Ces règles de retrait d'implantation ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none">- aux « constructions annexes » et aux « abris » tels que définis par le présent règlement. Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives ;- au sein du périmètre de l'OAP Cœur de Village, dès lors que les implantations proposées s'inscrivent en cohérence avec le projet de recomposition urbaine et l'insertion des constructions dans le site.

Justifications :

Le projet de redynamisation du cœur de village intègre la délimitation d'un îlot constructible entre la rue du plateau et le front du futur parc. Cet îlot pourra faire l'objet d'une division en plusieurs lots cessibles pour l'accueil de construction avec notamment un lot dédié à la réalisation d'un pôle de service (ex : pôle santé) et un lot pour la réalisation de logements collectifs/intermédiaires.

- D'une part, la recomposition des espaces publics va à terme modifier le canevas des « voies et emprises publiques » du secteur, et donc de l'appréciation des limites séparatives ;
- D'autres part, l'obligation de s'inscrire en limite séparative ne serait pas pertinente dans ce contexte de division de l'îlot constructible en plusieurs lots, imposant la réalisation d'un front bâti continu et limitant la possibilité de créer des porosités et ouvertures visuelles depuis la rue du plateau vers le parc, éventuellement accompagnées de trames végétales en limites séparatives ;
- Enfin, les retraits demandés sont susceptibles de réduire les possibilités de construction et la recherche de compacité bâtie alors que les programmes sont ouverts par ailleurs sur l'espace généreux du futur parc. De plus, les retraits demandés sont susceptibles de générer des espaces de libre de construction, privatifs et potentiellement moins qualitatifs.

Permettre la réalisation de toitures plates et/ou végétalisées au sein du secteur de l'OAP cœur de village

Zone UA / article 2A - Les toitures	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<p>Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec un degré de pente compris entre 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 % de l'emprise totale de la construction dès lors que l'insertion architecturale est qualitative avec la construction et son environnement.</p> <p>La toiture des constructions principales et des constructions annexes devra avoir l'aspect de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.... <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec un degré de pente compris entre 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 % de l'emprise totale de la construction dès lors que l'insertion architecturale est qualitative avec la construction et son environnement.</p> <p><i>Cette disposition ne s'applique pas au sein du périmètre de l'OAP Cœur de village pour les constructions nouvelles relevant de la destination « Equipement » ou de la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », pour lesquelles les toitures plates sont admises sur la totalité de la construction.</i></p> <p>La toiture des constructions principales et des constructions annexes devra avoir l'aspect de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <i>Dans tous les cas, les toitures plates pourront également être constituées de revêtements perméables ou être végétalisées au sein du périmètre de l'OAP Cœur de village.</i> - 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.... <p>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.</p> <p>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.</p>



Justifications :

Le programme de l'OAP Cœur de village comportant la construction éventuelle d'un bâtiment de services en complément d'un programme de logement, il est proposé d'autoriser la réalisation de toitures plates afin de permettre une écriture architecturale plus contemporaine. Cela vaut également pour les éventuelles constructions d'équipements publics (exemple : relocalisation du foyer, qui pourrait par exemple s'inscrire dans le prolongement du parc avec une toiture végétalisée). Les programmes de logements, aux gabarits plus conséquents, resteraient soumis à la règle générale imposant des toitures en pente afin d'assurer leur insertion dans les morphologies bâties du centre-bourg. Par ailleurs, cette disposition intègre une possibilité de revêtement perméables ou végétalisées pour les volumes comportant des toitures plates (qui pourront donc être les constructions nouvelles d'équipement ou services, ainsi que les petits volumes tels que les garages ou extensions, d'ores et déjà admis en toiture plate par le règlement).

Faciliter les règles de stationnement au sein de la zone AUB1

Zone AUB1 / règles de stationnement	
Extrait du règlement actuel	Règlement modifié
<ul style="list-style-type: none"> - 2 places de stationnement minimum (y compris les places de jour) pour une construction d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75m² - 3 places de stationnement minimum (y compris les places de jour) pour une construction d'une surface de plancher de 76 à 100m² - 4 places de stationnement minimum (y compris les places de jour) pour une construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 101m² 	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places de stationnement minimum (y compris les places de jour) pour une construction d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75m² - 3 places de stationnement minimum (y compris les places de jour) pour une construction d'une surface de plancher supérieure à 75 m²

Justifications :

La règle actuelle du PLU imposant 4 places de stationnement pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher n'est pas adaptée au projet en cours de conception et ne favorise pas la compacité des lots à bâtir. En outre, la réalisation de 4 places de stationnement semble disproportionnée par rapport à l'équipement automobile des ménages généralement constaté. La modification vise ainsi à réduire le nombre de stationnement obligatoire sur les terrains, en passant de 4 places à 3 places. Cette modification permet également de libéré davantage d'espaces libres.











2. Modification de l'OAP Cœur de Village

Adapter le schéma de l'OAP au projet de recomposition urbaine








L'OAP actuelle

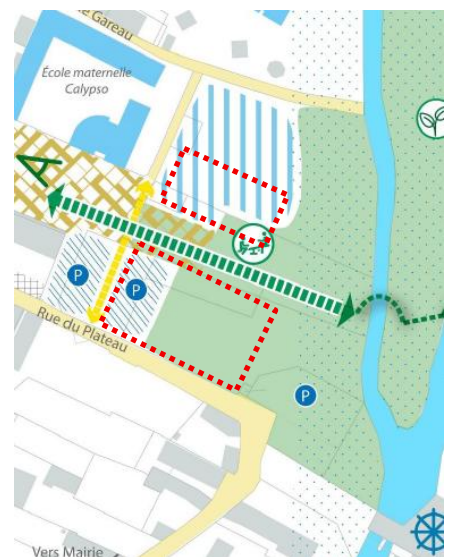
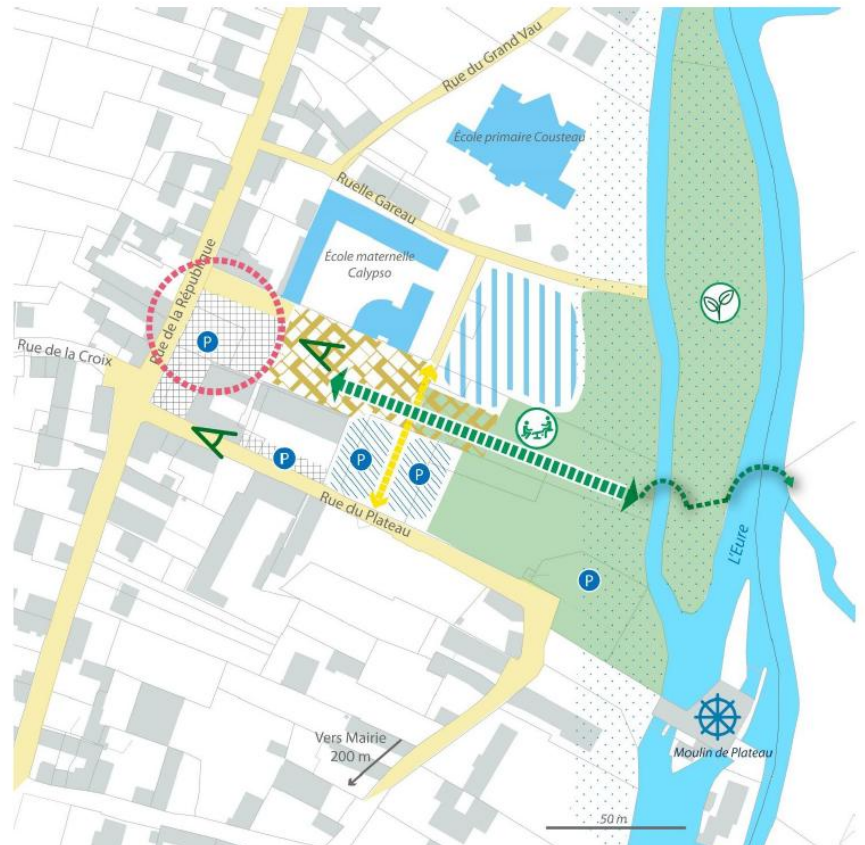
Le Cœur de village

Renforcer la centralité autour du cœur de village

-  Aménager une place piétonne centrale
-  Poursuivre la mise en valeur des voies en offrant plus d'espace aux piétons
-  Créer une liaison piétonne entre la rue du Plateau et le pôle d'équipements, qui traverse la place centrale
-  Prévoir un emplacement pour un nouvel équipement polyvalent en remplacement du foyer communal, ainsi que d'éventuels équipements scolaires et parascolaires (foyer, garderie...)
-  Conforter le pôle d'équipements
-  Conforter le pôle commercial
-  Maintenir le stationnement existant
-  Créer une nouvelle offre de stationnement adaptée aux besoins des nouveaux équipements

Valoriser le cadre de vie

-  Ouvrir la place piétonne vers L'Eure et l'île, et créer un lien avec la rivière par l'aménagement d'une promenade paysagère
-  Créer des espaces verts paysagers et récréatifs
-  Créer des voies douces permettant l'accès et la traversée de L'Eure ainsi qu'une accroche au tracé du « Plan Vert »
-  Aménager une aire de jeu en lien avec le nouvel équipement public, les écoles et la place
-  Préserver les vues vers le moulin du Plateau et L'Eure
-  Créer des espaces dédiés aux activités pédagogiques sur l'île
-  Zone inondable définie par le PPRI












Secteurs du schéma à modifier :








L'OAP modifiée

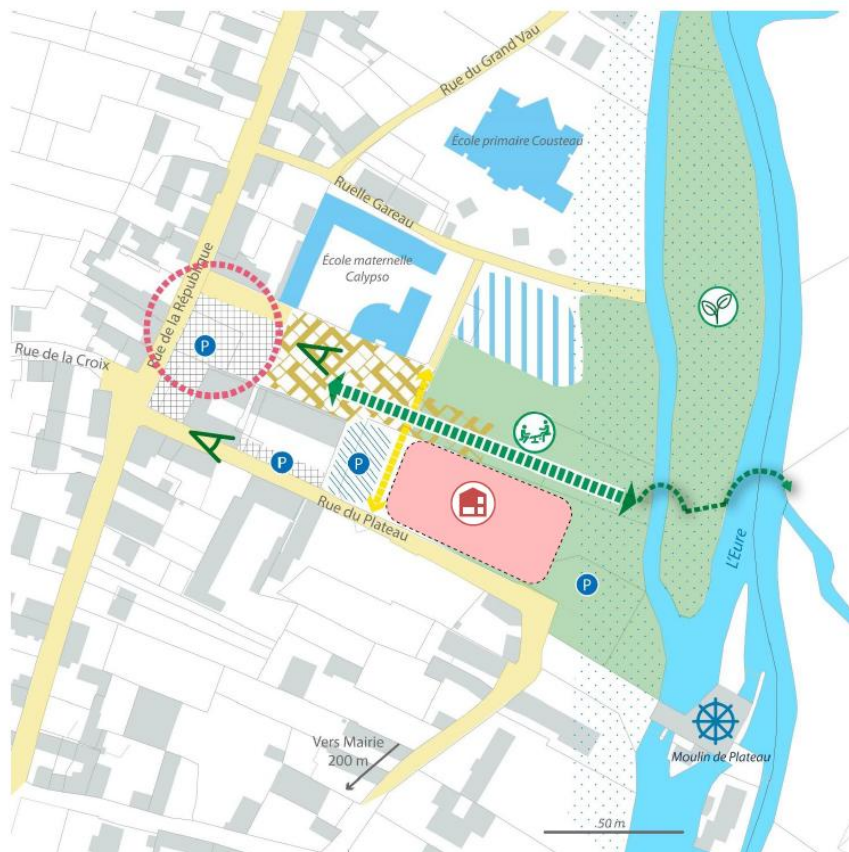
Le Cœur de village

Renforcer la centralité autour du cœur de village

-  Aménager une place piétonne centrale
-  Poursuivre la mise en valeur des voies en offrant plus d'espace aux piétons
-  Créer une liaison piétonne entre la rue du Plateau et le pôle d'équipements, qui traverse la place centrale
-  Prévoir un emplacement pour un nouvel équipement polyvalent en remplacement du foyer communal, ainsi que d'éventuels équipements scolaires et parascolaires (foyer, garderie...)
-  Conforter le pôle d'équipements
-  Conforter le pôle commercial
-  Maintenir le stationnement existant
-  Créer une nouvelle offre de stationnement adaptée aux besoins des nouveaux équipements
-  Conforter le cœur de village par de nouveaux logements et/ou services

Valoriser le cadre de vie

-  Ouvrir la place piétonne vers L'Eure et l'île, et créer un lien avec la rivière par l'aménagement d'une promenade paysagère
-  Créer des espaces verts paysagers et récréatifs en prenant en compte la biodiversité locale dans les aménagements
-  Créer des voies douces permettant l'accès et la traversée de L'Eure ainsi qu'une accroche au tracé du « Plan Vert »
-  Aménager une aire de jeu en lien avec le nouvel équipement public, les écoles et la place
-  Préserver les vues vers le moulin du Plateau et L'Eure
-  Créer des espaces dédiés aux activités pédagogiques sur l'île
-  Zone inondable définie par le PPRI



Orientations d'Aménagement et de Programmation

3 Espace Ville

Justifications :

La modification du schéma de l'OAP permet de mieux correspondre au projet opérationnel de redynamisation du Cœur de village. Ce projet a donné lieu à différentes phases d'étude et à des ateliers de concertation avec la population. Il s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment établis dans :

- l'axe 2 « Mettre en place une politique de développement rationnelle et maîtrisée » qui prévoit de renforcer la centralité du village et de favoriser le renouvellement urbain.
- L'axe 3 « Anticiper les besoins actuels et futurs des Saint-Prestoises » avec la poursuite de la mise en œuvre de l'opération « Cœur de Village ».

Par ailleurs, la modification proposée de l'OAP renforce l'orientation relative à la création d'espaces verts paysagers et récréatifs, en ajoutant la nécessaire prise en compte de la biodiversité locale dans les aménagements, en écho avec les mesures de compensation prévues dans le cadre du dossier opérationnel.