

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2.2 Justifications

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





# Sommaire

<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
<b>Explication des choix retenus pour établir le PLU .....</b>	<b>7</b>
1. Explication des choix retenus pour établir le PADD .....	7
2. La prise en compte des documents supra-communaux.....	13
A. Le SCoT de Chartres Métropole.....	13
B. Le PDU .....	18
C. LE PLH .....	20
D. SRCE.....	21
E. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands .....	21
F. Le SAGE Nappe de Beauce.....	21
<i>La compatibilité du PLU révisé avec ces trois documents est développée dans le document « 2.3. Evaluation environnementale ».....</i>	<i>21</i>
<b>Justification des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques démographiques.....</b>	<b>22</b>
1. Les objectifs du SCoT.....	22
2. Les dynamiques démographiques.....	23
<b>Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</b>	<b>27</b>
A. L'OAP cœur de village.....	28
B. L'OAP lotissement dit « des Pommiers ».....	30
C. L'OAP hameau du Gorget .....	32

D. L'OAP Vallée de l'Eure et attractivité touristique.....	34
<b>Justification de la délimitation des zones et du règlement .....</b>	<b>36</b>
1. Motifs de la délimitation des zones .....	36
2. Les évolutions du plan de zonage .....	39
<b>Dispositions règlementaires .....</b>	<b>44</b>
A. Les dispositions générales applicables en toutes zones.....	44
B. Les destinations et sous destinations .....	51
C. Les règles de formes urbaines spécifiques à chaque zone .....	54

# Introduction

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il présente les explications et justifications des différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.



# Explication des choix retenus pour établir le PLU

## 1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

### ➤ Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Massifs boisés, prairies, et espaces agricoles composent les paysages naturels de Saint-Prest. La qualité de ces espaces fait l'objet de nombreuses protections : site Natura 2000, sites inscrits, ZNIEFF, bois classés.</li> <li>• Saint-Prest possède une ambiance de ville verte qu'il convient de préserver pour les grands ensembles naturels (Vallée de l'Eure, prairies, zones humides, coteaux boisés) mais également à une échelle plus fine (cœurs d'îlot dans les quartiers résidentiels individuels).</li> <li>• Les espaces boisés structurent les continuités écologiques de la trame boisée et des coupures d'urbanisation qui doivent être protégées.</li> <li>• La sous trame des cours d'eau est marquante tout comme la sous-trame des milieux humides qui accompagne la vallée de l'Eure.</li> <li>• La vallée de l'Eure, ses étangs et plans d'eau contrastent les paysages ; les espaces de prairie ainsi que les espaces boisés de zones humides renforcent le caractère végétalisé de la vallée.</li> <li>• De nombreux cônes de vue sur la cathédrale de Chartres.</li> </ul>	<p><b>Axe 1 : Préserver et valoriser l'identité et le cadre de vie rural et résidentiel de Saint-Prest marqué par la vallée de l'Eure</b></p> <p><b>Préserver la trame verte et bleue et les paysages</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et tout particulièrement la vallée de l'Eure (site inscrit) pour leurs qualités paysagère et environnementale (prairies, étangs, zones humides...).</li> <li>• Préserver les cours d'eau, et leurs berges, qui traversent le territoire (l'Eure, la Roguennette), véritables corridors écologiques.</li> <li>• Accompagner un véritable projet écologique à l'étang du Gorget, support d'activités pédagogiques et de loisirs (promenade, pêche...).</li> <li>• Protéger efficacement et développer les espaces boisés, notamment les coteaux et les franges du territoire.</li> <li>• Préserver la biodiversité notamment les sites Natura 2000, les zones naturelles d'intérêt écologique, etc.</li> <li>• Assurer les liens entre les espaces naturels par la préservation des corridors écologiques.</li> <li>• Valoriser les paysages variés qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Prendre en compte les cônes de vue sur la Cathédrale de Chartres.</li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>De vastes plateaux agricoles encadrent le territoire communal. Ces plateaux ont la particularité d'être vierges de toute construction, en raison notamment de la présence de cônes de vue.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Préserver les espaces agricoles.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le tronçon en projet de l'A154 doit traverser toute la partie sud-est du territoire de Saint-Prest. Une partie devrait être traitée par un viaduc sur une distance de 619 mètres.</li> <li>Cette autoroute fragmente le territoire et impacte significativement la vallée de l'Eure sur le plan environnemental et paysager.</li> </ul>	<p><b>Maîtriser les nuisances prévisibles du projet de l'A154</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire l'emprise du projet d'ouvrage de l'A154 au strict nécessaire afin de limiter le prélèvement de terres agricoles et naturelles.</li> <li>Éviter les ruptures de corridors écologiques et de voies routières, chemins, liaisons douces, et imposer leur rétablissement lorsqu'ils sont impactés.</li> <li>Imposer la mise en œuvre d'un viaduc de longue portée entre les deux coteaux et réduire au maximum le nombre de piles pour réduire l'impact du projet sur la vallée de l'Eure.</li> <li>Exiger l'organisation d'un concours d'architectes sur esquisse pour la réalisation du viaduc.</li> <li>Veiller à l'intégration paysagère de l'A154 en développant les décaissés sur le plateau.</li> <li>Imposer par tous les moyens la réduction des nuisances/pollutions prévisibles vis-à-vis des populations riveraines et du collège.</li> <li>Limiter l'étalement urbain à proximité de l'emprise prévisionnelle du projet.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PPRi impacte assez fortement les zones urbaines (aléa moyen à fort).</li> <li>• Un aléa de retrait et gonflement des argiles « faible » à « moyen » sur le territoire communal de Saint-Prest.</li> <li>• Un agenda 21 local a été mis en place par la commune en décembre 2012. Le plan d'action envisage notamment la refonte des espaces publics et l'élargissement des trottoirs, mais également la réduction de la vitesse à 30 km/h dans la commune. Ces actions sont mises en œuvre depuis 2016.</li> <li>• La production de déchets ménagers non recyclables est au-dessus de la moyenne française.</li> </ul>	<p><b>Prendre en compte les risques et les nuisances</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les risques et notamment les risques d'inondation (PPRi).</li> <li>• Se prémunir face aux risques liés aux mouvements d'argiles sur les coteaux.</li> <li>• Maintenir la politique de réduction de la vitesse automobile.</li> <li>• Participer à l'amélioration de la gestion des déchets.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint-Prest possède différents éléments remarquables.</li> <li>• Son patrimoine est lié à une occupation ancienne du territoire mais également à la présence de l'eau sur le territoire, et à la traversée du territoire par l'Eure : ponts, vannages, moulins et lavoirs, minoteries, châteaux, maisons bourgeoises... font partie du paysage bâti remarquable et contribuent à l'ambiance pittoresque de la ville.</li> <li>• Le patrimoine rural se manifeste aussi à travers l'organisation et l'implantation bâtie du village et la présence de hameaux.</li> </ul>	<p><b>Protéger le patrimoine bâti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver l'unité architecturale du village, que ce soit en termes d'urbanisme ou d'architecture.</li> <li>• Sur le plan urbanistique, conserver la structure traditionnelle du village dans sa composition d'origine,</li> <li>• Sur le plan architectural, préserver les constructions anciennes afin qu'elles ne subissent pas de transformations dommageables irréversibles.</li> <li>• Protéger les éléments patrimoniaux remarquables identifiés (moulins, patrimoine religieux, maisons bourgeoises du XIXème siècle et leur parc, longères, mais aussi le « petit patrimoine », etc.).</li> <li>• Conserver les moulins et ouvrages de régulation des cours d'eau (vannages...).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La polarité centrale est localisée le long de la rue de la République, et concentre la majeure partie des commerces et équipements structurants de la commune.</li> <li>• Les hameaux ont une vocation presque essentiellement résidentielle.</li> <li>• Saint-Prest dispose d'une trame bâtie diversifiée, caractéristique d'une occupation ancienne, et traduisant des évolutions plus récentes.</li> <li>• L'analyse du mode d'occupation des sols du territoire communal montre une faible part des espaces urbanisés par rapport à l'ensemble du territoire, qui sont par ailleurs contraints par la géographie du territoire.</li> </ul>	<p><b>Axe 2 : Mettre en place une politique de développement rationnelle et maîtrisée</b></p> <p><b>Maîtriser les extensions des espaces urbains</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer la centralité du village à proximité des services et des équipements.</li> <li>• Maîtriser les évolutions urbaines pour protéger et valoriser la qualité de vie et les spécificités urbaines (formes urbaines, présence de jardin...) de chacun des quartiers existants d'habitation (Hauts du Château, La Haute Villette, etc...) et des hameaux du Gorget et des Hérailles.</li> <li>• Favoriser le renouvellement urbain (optimisation de sites mutables, réhabilitation de bâtiments existants, etc.).</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cœur de village, le potentiel de densification se limite à quelques nouvelles constructions et des extensions de bâtiments existants en cœur d'îlots, notamment la transformation potentielle de granges ou hangars anciennement agricoles en logements.</li> <li>• Les quartiers de maisons individuelles implantées de manière diffuse présentent un potentiel de densification théorique avec la création de nouvelles parcelles constructibles issues de divisions, ou avec la construction de plusieurs maisons sur la même parcelle. Ce potentiel doit être strictement encadré pour préserver des espaces verts et jardins.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter l'étalement urbain du village aux stricts besoins connus en matière de logement à la date d'approbation du PLU : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Extension à l'est de la Haute-Villette (secteur des pommiers) : environ 4,9 hectares à destination de logements sous forme d'éco-lotissement</li> </ul> </li> <li>• Contenir les hameaux du Gorget et des Hérailles dans leur enveloppe urbaine actuelle.</li> <li>• Rendre possible le développement d'une zone d'activités artisanales et commerciales sous réserve de la création d'un échangeur autoroutier en prolongement du parc d'activités de Lèves.</li> <li>• Stopper l'urbanisation diffuse à la faveur des espaces naturels et agricoles.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Depuis 1999, le solde migratoire est négatif (il y a plus de départs que d'arrivées) et le solde naturel est trop bas pour compenser ces départs. Cependant, les dernières opérations de construction (cœur de village notamment) ont attiré de nouveaux habitants.</li> <li>• Saint-Prest se caractérise par une population familiale.</li> <li>• Le nombre de personnes par logement a diminué, le plus fortement depuis les années 1990 ce qui s'explique par une diminution de la part des couples avec enfant(s) au profit des ménages d'une personne et couples sans enfant(s).</li> <li>• Pour autant, les effectifs scolaires sont stables, ce qui signifie qu'un renouvellement de génération est engagé et que l'on s'oriente vers une stabilisation du nombre de personnes par ménage.</li> <li>• Entre 1968 et 1999, 12 logements par an ont été construits à Saint-Prest, et 5 logements par an entre 1999 et 2013.</li> <li>• Le parc de logement est presque entièrement composé de maisons individuelles, et dispose d'une très faible part d'appartements. Le centre historique se compose d'un bâti dense, de longères traditionnelles. Le développement de la commune dans les années 1970 et 1980 s'est essentiellement fait sous forme de pavillons, ce qui explique l'importante représentation des maisons.</li> </ul>	<p><b>Encadrer le développement démographique tout en répondant aux besoins de construction de logements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viser un développement démographique progressif à hauteur d'un maximum de 2 500 habitants à horizon 2030 : seuil d'équilibre intéressant pour Saint-Prest au regard des caractéristiques du territoire et de l'objectif de confortation des services/commerces et de la capacité des équipements.</li> <li>• Permettre la construction d'une moyenne d'environ 10 logements par an d'ici à 2030 répartis entre : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le futur lotissement constituant l'extension à l'est de la Haute-Villette,</li> <li>○ Les constructions individuelles et lotissements d'initiative privée réparties dans l'espace urbain.</li> </ul> </li> <li>• Favoriser la réalisation d'éco-lotissements pour toutes les opérations de construction de logements.</li> <li>• Garantir une qualité architecturale et environnementale pour tous les projets de construction : assurer l'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables.</li> <li>• Diversifier l'offre de logements tant en termes de taille que de mode d'occupation (accession ou location).</li> <li>• Intégrer une part de logements aidés dans le cadre des opérations d'ensemble.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint Prest est concernée par le Schéma départemental des circulations douces : projet de voie verte Chartres Métropole (Saint-Jacques de Compostelle, Véloscénie).</li> <li>• 4 itinéraires d'intérêt départemental.</li> <li>• Un important support de développement des circulations douces, tant pour les déplacements quotidiens que pour les loisirs/tourisme.</li> <li>• La vallée de l'Eure a un important potentiel de développement touristique.</li> </ul>	<p><b>Favoriser le développement du tourisme vert et des loisirs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer l'activité touristique et le tourisme vert, l'implantation de structures d'hébergement (chambres d'hôtes, gîtes, formes innovantes de tourisme rural, etc.).</li> <li>• Mettre en valeur les cheminements doux et développer les itinéraires cyclables.</li> <li>• Valoriser la vallée de l'Eure comme support d'activités « nature et loisirs » : les berges de l'Eure et le site naturel autour de l'étang du Gorget doivent permettre la création d'activités de loisirs (promenade, pêche, etc.).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint-Prest se trouve au cœur d'un maillage viaire départemental lui permettant de bénéficier d'une desserte favorable, tout en étant préservée des fortes nuisances liées au trafic routier.</li> <li>• Saint-Prest dispose d'une gare sur son territoire, la gare de la Villette Saint Prest. Elle est desservie par la ligne Paris Chartres.</li> <li>• De nombreux chemins jalonnent le plateau agricole, les espaces boisés et le fond de la vallée du territoire. Ces cheminements sont un support de développement des circulations douces.</li> <li>• Le réaménagement des espaces publics de Saint-Prest a réduit le stationnement le long de trottoirs élargis, tout en sécurisant les déplacements piétons au sein du bourg et en améliorant la qualité et l'esthétisme du paysage urbain.</li> </ul>	<p><b>Axe 3 : Anticiper les besoins actuels et futurs des Saint-Prestoïses</b></p> <p><b>Améliorer et mettre en valeur l'accessibilité du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les objectifs du plan de déplacements urbains (PDU) de Chartres Métropole.</li> <li>• Affirmer la volonté de renforcer la fréquence des TER desservant la commune.</li> <li>• Favoriser le développement des déplacements doux (vélos/piétons...) vers la gare et faciliter la circulation des bus vers la gare.</li> <li>• Développer les circulations cyclables, tant pour les déplacements quotidiens que pour les loisirs et le tourisme : voie verte de Chartres Métropole, Chemin de Saint-Jacques de Compostelle, Véloscénie.</li> <li>• Poursuivre l'apaisement de la circulation motorisée sur le territoire (zone 30, zone de rencontre).</li> <li>• Adapter le stationnement en lien avec les besoins, notamment à proximité des équipements / services / commerces.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur tertiaire est majoritaire dans l'activité économique de la commune</li> <li>• La commune accueille douze exploitations agricoles sur son territoire (source : RGA 2010).</li> <li>• Il est à noter que les espaces agricoles sont assez diversifiés sur le territoire communal de Saint-Prest en comparaison avec les communes alentour.</li> </ul>	<p><b>Soutenir une économie qui réponde aux besoins de la population</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter l'économie résidentielle et de services : professions médicales, commerces, petit artisanat, etc.</li> <li>• Mettre en place les conditions nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, accompagner la diversification agricole en faveur d'une agriculture durable.</li> <li>• Favoriser l'activité touristique et le tourisme vert.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un niveau d'équipements en phase avec la taille de la commune et la proximité d'une importante agglomération proposant de nombreux équipements.</li> <li>• Des effectifs scolaires qui se stabilisent</li> </ul>	<p><b>Adapter l'offre en équipements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer un pôle d'équipements, notamment sportifs, autour du collège.</li> <li>• Adapter et renforcer les équipements communaux au regard des évolutions démographiques envisagées, et améliorer leur performance thermique.</li> <li>• Poursuivre les actions favorables au développement du télétravail telle que l'installation de la fibre optique prévue à l'horizon 2020.</li> <li>• Soutenir la poursuite du développement de l'assainissement collectif (compétence Chartres Métropole).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un agenda 21 local a été mis en place par la commune en décembre 2012. Le plan d'action envisage notamment la refonte des espaces publics et l'élargissement des trottoirs, mais également la réduction de la vitesse à 30 km/h dans la commune.</li> </ul>	<p><b>Poursuivre l'amélioration des espaces publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la mise en œuvre de l'opération « Cœur de Village ».</li> <li>• Étudier les possibilités d'ouverture vers la rivière dans le cadre de l'opération « Cœur de village » et déplacer le foyer afin de développer la centralité en aménageant une place piétonne en face de l'école.</li> <li>• Poursuivre les aménagements de surface (voiries), l'embellissement et la sécurisation des espaces publics notamment avenue de la Gare, rue de la Prairie, rue de la Basse Villette, etc.</li> <li>• Maîtriser la consommation énergétique de l'éclairage public, en lien avec les compétences de Chartres Métropole.</li> </ul>

## 2. La prise en compte des documents supra-communaux

Le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SCoT, PDU, SRCE).

### A. Le SCoT de Chartres Métropole

Le SCoT de Chartres, approuvé le 15 mai 2006 et modifié le 16 juin 2008, développe une réflexion stratégique et transversale à l'échelle de l'agglomération et du bassin de vie chartrain, à l'échelle des 66 communes constituant l'agglomération, qui partagent des enjeux de développement et d'aménagement communs. Le SCoT fixe ainsi les orientations générales d'évolution du territoire pour les 15 à 20 ans à venir.

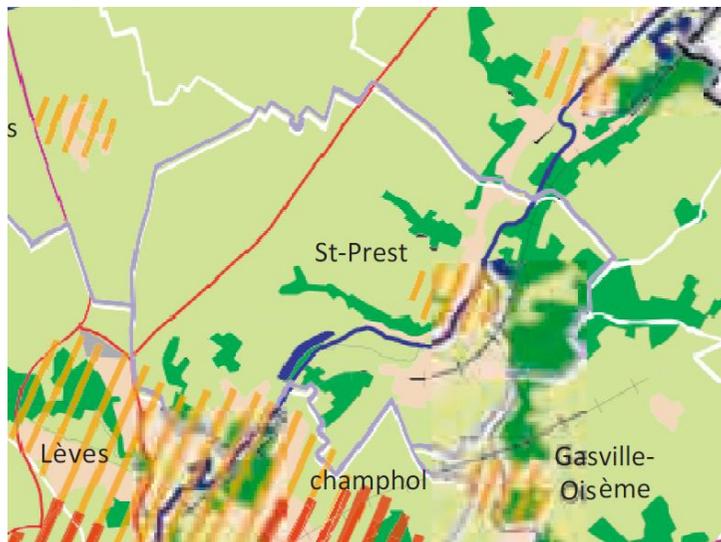
Ce schéma de planification stratégique a porté l'ambition du territoire à l'horizon 2020 autour de 3 grands axes :

- Encourager et assurer la croissance démographique ;
- Bâtir un territoire solidaire ;
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement.

Par délibération du 25 janvier 2018, le Conseil communautaire de Chartres Métropole a prescrit la révision du SCoT de l'agglomération chartraine.

## Orientation du document

### Orientations générales en matière d'urbanisation – habitat



secteurs d'urbanisation préférés



densification prioritaire des tissus existants

Le centre-bourg de Saint-Prest est désigné comme tissu urbain existant à densifier en priorité, de même qu'une partie du hameau du Gorget.

Le bourg et les hameaux de Saint-Prest, considérés comme du patrimoine rural, sont des éléments identitaires du territoire. Leur développement se fera prioritairement par densification du tissu bâti existant.

## Prise en compte PLU

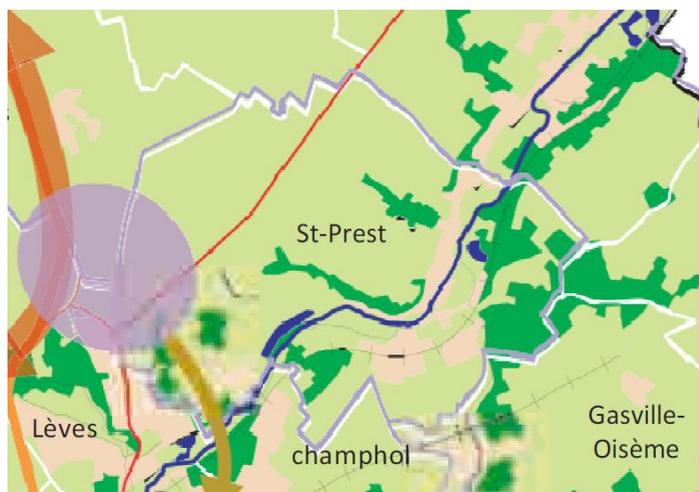
Le règlement, à travers le classement du centre-bourg historique en zone UA, ainsi que le cœur bâti ancien du hameau du Gorget, privilégie l'urbanisation par densification du tissu existant. En effet, les règles (d'emprise au sol, d'implantation, de traitement des espaces libres) y sont plus souples que dans les zones d'urbanisation plus diffuses et plus éloignées des commerces et services.

Les hameaux sont protégés et n'ont pas vocation à être étendus dans le cadre du PLU révisé. En effet la capacité des réseaux, l'éloignement des équipements et des services/commerces du cœur de village, et la qualité paysagère des hameaux ne justifient pas le développement de l'urbanisation. Les possibilités de densification du hameau du Gorget sont encadrées par une OAP qui cible les dents creuses urbanisables.

L'opération « Cœur de village » a largement participé, au cours de l'application du PLU actuel, à la densification du centre-village. Le PLU révisé poursuit cette opération à travers la valorisation des espaces publics et des équipements (dont les orientations sont traduites dans l'OAP Cœur de village). Cela participe à l'intensification urbaine, à travers l'attrait de nouveaux commerces, services et habitants dans le centre-village, mais aussi la poursuite de l'amélioration du cadre de vie.

## Orientation du document

### Orientations générales en matière d'urbanisation – pôles de développement économique



-  pôles économiques préférentiels à développer
-  pôles économiques existants à restructurer
-  voies structurantes
-  accessibilité aux voies structurantes
-  connexion avec la zone urbaine

En termes **d'objectifs de développement économique**, le SCOT prévoit un pôle économique préférentiel à développer, ainsi que sa connexion avec la zone urbaine (hameau du Gorget).

## Prise en compte PLU

Cette zone de développement économique préférentiel est inscrite au sein du projet d'aménagement et de développement durables de Saint-Prest : « Secteur préférentiel pour le développement éventuel d'une zone d'activités artisanale et commerciale conditionnée par la création d'un échangeur autoroutier et par les orientations du SCoT en cours de révision ».

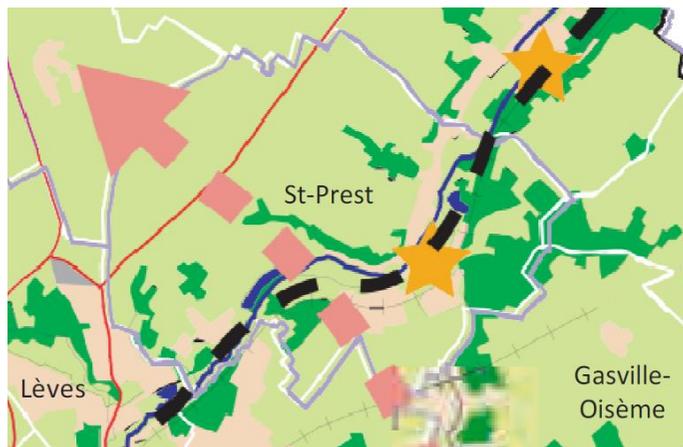


Ce secteur, classé en zone agricole dans le règlement graphique, pourra faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre d'une procédure ultérieure de modification (déclaration de projet, mise en compatibilité) du PLU. Au regard de l'avancement des réflexions sur le développement de cette zone (par ailleurs conditionné à la création d'un échangeur autoroutier), il n'apparaît pas opportun de conserver le secteur en zone à urbaniser.

Par ailleurs, la directive paysagère sur les cônes de vue de la cathédrale de Chartres contraignent très fortement ce secteur.

## Orientation du document

### Orientations générales en matière de déplacements – grandes infrastructures



-  Liaisons ferroviaires à développer
-  Contournement de Chartres
-  Pôle d'échange routier

Le projet de RN154 est inscrit dans le SCoT de Chartres. Son tracé traverse la commune de Saint-Prest du Nord-Ouest au Sud-Est.

La liaison ferroviaire de Paris à Chartres, qui traverse le territoire, est à développer.

Enfin, un « pôle d'échange routier » est localisé dans le bourg de Saint-Prest.

## Prise en compte PLU

Le projet de PLU révisé est compatible avec le projet de RN 154, son tracé y est inscrit ainsi qu'un certain nombre de dispositions réglementaires imposées par la mise en compatibilité.

*Extrait de la légende du document graphique :*

### Légende

-  Limite communale
-  Limite de zone
-  Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Secteur objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (RN154)

Le développement de la liaison ferroviaire ne relève pas de la compétence de la commune ; cependant, de nombreux aménagements sont mis en œuvre pour faciliter l'accessibilité de la gare (liaisons douces, stationnement vélo, apaisement de la circulation motorisée au sein du village). L'amélioration de l'accessibilité du village est un objectif fort du PADD, et notamment l'affirmation de la volonté de renforcer la fréquence des TER.

De la même manière, un pôle d'échange routier étant localisé dans le bourg de Saint-Prest, de nombreuses actions d'amélioration de la circulation au sein du village ont été mises en œuvre : passage de l'ensemble du village en zone 30, revêtement de voirie de qualité, amélioration qualitative des espaces publics, trottoirs, etc.) et de l'accès à la gare (en cours).

## Orientation du document

## Prise en compte PLU

### Orientations générales en termes d'environnement



-  coulée verte, support d'une trame verte
-  espaces naturels de qualité à considérer dans l'aménagement
-  espaces à vocation agricole
-  parc urbain à aménager
-  points de vue à valoriser

Les zones agricoles de la commune, notamment le plateau Ouest, doivent être protégées pour une meilleure maîtrise de l'étalement urbain, et la priorité donnée au renouvellement urbain.

La commune de Saint-Prest doit préserver et mettre en valeur le rôle structurant de la vallée de l'Eure et participer à la constitution d'une trame verte communautaire. A ce titre, la vallée de l'Eure est inscrite comme coulée verte, support d'une trame verte. Presque la totalité du territoire est considérée comme espace naturel de qualité à considérer dans l'aménagement.

La protection des espaces agricoles et naturels est un axe fort du PADD. Les secteurs agricoles de qualité du plateau sont préservés en zone A.

Le secteur d'extension à l'est du lotissement de la Haute-Villette des Pommiers, en continuité de l'urbanisation, est réalisé en partie sur une zone de coteau, peu aisément accessible pour les engins agricoles. Une zone de transition paysagère est prévue dans l'OAP avec le futur espace urbanisé.

La mise en valeur de la vallée de l'Eure se traduit sous plusieurs aspects dans le PLU révisé de Saint-Prest :

- L'inscription de corridors écologiques et d'un corridor écologique alluvial à préserver
- L'inscription d'espaces boisés classés et d'espaces paysagers
- La préservation des zones humides
- La préservation des chemins ruraux
- L'inscription du tracé du Plan Vert de Chartres Métropole dans le PLU

L'ensemble de ces orientations a une traduction réglementaire adaptée, permettant la préservation des différents éléments repérés et leur mise en valeur. Ils permettent la préservation des vues sur la cathédrale de Chartres.

Les zones A et N ont un règlement qui limite fortement l'urbanisation. L'impact le plus significatif en termes de prélèvement de terres agricole reste le projet autoroutier faisant l'objet de la MECDU.

## B. Le PDU

**Le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération de Chartres Métropole (PDU)** est un document stratégique relatif aux modes de déplacement des personnes et des marchandises. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Le PDU de Chartres Métropole a été approuvé le 10 février 2014 et fixe des objectifs des politiques de déplacement à une échéance de 10 ans.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.** Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

**Le PLU doit être compatible avec le PDU.**

### ORIENTATIONS DU PDU :

---

- Veiller à l'intensification urbaine dans les PLU, sur les centres-bourgs et centres-villes
- Inciter à la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines les plus denses, pour favoriser les déplacements de proximité et en transports collectifs, dans la mesure de la compatibilité des activités exercées
- Anticiper et prévoir les espaces fonciers nécessaires au développement des infrastructures de déplacement et des équipements de transport de voyageurs et de marchandises
- Hors corridors des axes forts de transports collectifs, engager une réflexion intercommunale sur l'évolution et la convergence des normes de stationnement dans les P.L.U.
- Prévoir des possibilités de créer et de gérer des parcs de stationnement mutualisés
- Imposer une norme de réalisation harmonisée de parcs de stationnement dédiés aux vélos et d'équipements dédiés aux véhicules décarbonés pour toutes les constructions

## **PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :**

---

Le PLU révisé privilégie une urbanisation par renouvellement urbain, avec des règles plus souples (emprise au sol plus forte que dans les quartiers résidentiels, règles d'implantation plus souples, part d'espaces verts de pleine terre imposée moins importante) au sein du centre-bourg qui regroupe les commerces, équipements et activités de services. Cela doit permettre une certaine densification du tissu urbain et une réduction des déplacements motorisés, pour les déplacements du quotidien.

La mise en valeur des espaces publics et l'apaisement de la circulation motorisée (passage en zone 30) doivent favoriser les déplacements piétons et cyclables, notamment pour se rendre à la gare de la Villette Saint-Prest. Dans ce cadre, la l'avenue de la Gare et la rue de la Basse-Villette (en cours de réaménagement) seront supports de liaisons douces.

Des espaces de stationnement mutualisés sont prévus au sein du centre-bourg (inscrits dans l'OAP Cœur de village), ce qui permettra une optimisation des déplacements piétons dans le cœur de village. De nouvelles liaisons douces sont également prévues au sein de cette OAP Cœur de village pour faciliter les déplacements au sein du bourg.

Des emplacements réservés au bénéfice de la commune et de l'agglomération sont inscrits dans le PLU pour la réalisation de cheminements doux, notamment dans le cadre du Plan Vert de Chartres Métropole. Par ailleurs, les chemins ruraux sont protégés au titre de l'article L151-38. Ils sont support de promenade et de déplacements quotidiens.

Enfin, les dispositions règlementaires vont également dans le sens du développement de l'utilisation des modes de déplacement cyclables à travers des normes de stationnement pour les vélos, pour les constructions de plus de trois logements et les équipements publics.

## C. LE PLH

Le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération a prescrit, par délibération du 10 février 2011, l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle des 46 communes de la nouvelle agglomération de Chartres Métropole, passées au nombre de 66 au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

D'ores et déjà, les élus de l'agglomération ont validé les 4 grands axes stratégiques de ce nouveau document :

1. Poursuivre une politique locale de l'habitat au service de l'équilibre de l'agglomération
  - Préserver les équilibres de l'agglomération (mixité sociale, équilibre de l'urbanisation...);
  - Accueillir des familles ;
  - Développer des formes d'habitat plus denses ;
  - Intervenir sur la reconquête du parc existant (renouvellement, indignité, vacance, précarité énergétique) ;
2. Permettre le parcours résidentiel de tous les habitants de l'agglomération
  - Développer des logements diversifiés ;
  - Développer une offre de qualité pour tous et notamment pour les jeunes, les actifs et les personnes âgées ;
3. Prendre en compte les publics spécifiques
  - Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées, des jeunes, des plus démunis et des gens du voyage ;
4. Déployer une gouvernance opérationnelle
  - Pérenniser les partenariats avec les acteurs locaux de l'habitat ;
  - Créer une dynamique d'ensemble à l'échelle des 66 communes ;
  - Poursuivre et alimenter les outils de suivi et d'évaluation du PLH.

Le PLU de Saint-Prest estime à 115 le nombre de logements nécessaires à l'horizon 2030 pour la satisfaction des besoins induits par le scénario retenu de croissance dite « intermédiaire » et correspondant à la construction d'un peu moins d'environ 10 logements par an. L'objectif est de développer une offre de logements diversifiée, qui réponde aux besoins de chaque génération. Le projet de logement situé secteur des Pommiers permet de répondre à cet objectif, tout en garantissant une forte qualité environnementale, écologique et énergétique du projet.

De plus, le Projet de PLU accorde la priorité au renouvellement urbain, en particulier dans le cœur de village, la Villette (le secteur de la gare) et le cœur du hameau du Gorget.

L'objectif est également de répondre aux besoins de tous les Saint-Prestoïses, en améliorant la qualité du cadre de vie, et en maintenant Saint-Prest dans son rôle de petit bourg rural et résidentiel d'équilibre à proximité de Chartres.

## **D. SRCE**

## **E. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands**

## **F. Le SAGE Nappe de Beauce**

*La compatibilité du PLU révisé avec ces trois documents est développée dans le document « 2.3. Evaluation environnementale ».*

# Justification des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques démographiques

## 1. Les objectifs du SCoT

La commune de Saint-Prest respecte les objectifs fixés par le SCoT de Chartres Métropole (croissance démographique de 0,8%/an).

### Extrait du PADD :

- « Favoriser le renouvellement urbain (optimisation de sites mutables, réhabilitation de bâtiments existants, etc.).
- Limiter l'étalement urbain du village aux stricts besoins connus en matière de logement à la date d'approbation du PLU :
  - Extension à l'est de la Haute-Villette (secteur des pommiers) : environ 4,9 hectares à destination de logements sous forme d'éco-lotissement
- Viser un développement démographique progressif à hauteur d'un maximum de 2 500 habitants à horizon 2030 : seuil d'équilibre intéressant pour Saint-Prest au regard des caractéristiques du territoire et de l'objectif de confortation des services/commerces et de la capacité des équipements.
- Permettre la construction d'environ 10 logements par an d'ici à 2030 répartis entre :
  - Le futur lotissement constituant l'extension à l'est de la Haute-Villette,
  - Les constructions individuelles et lotissements d'initiative privée répartis dans l'espace urbain. »

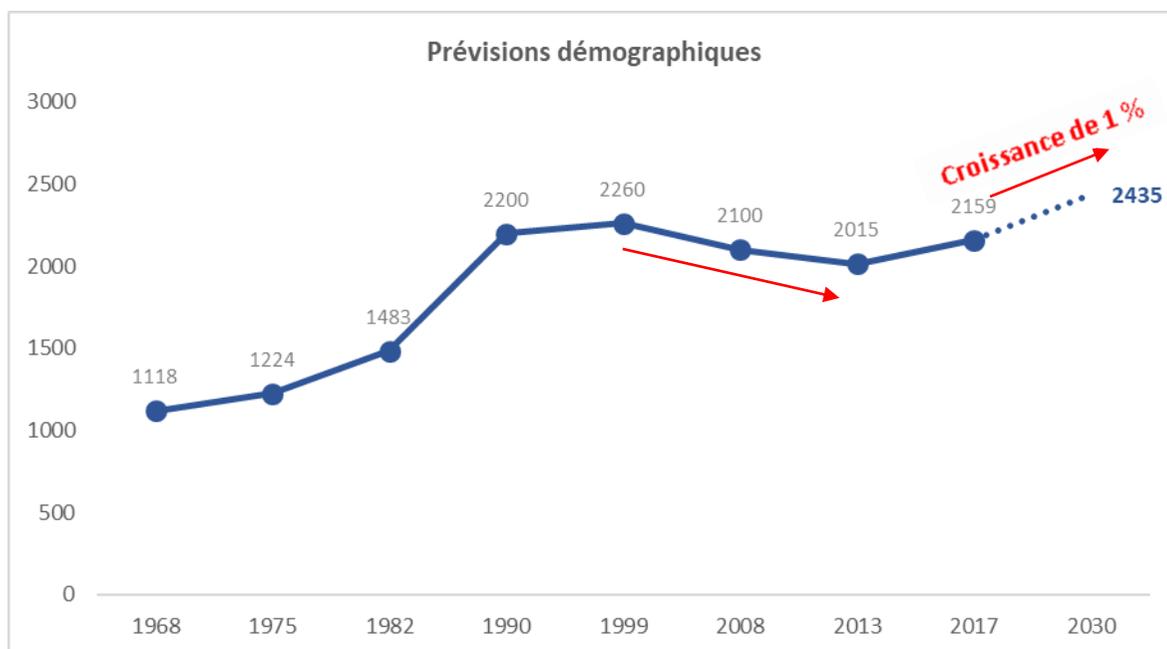
L'objectif du PADD est de limiter la consommation d'espace à 4,9 hectares situés en continuité du quartier de la Haute-Villette et de la résidence des Hauts-du-Château (secteur des Pommiers). La réalisation d'une opération de logements sur cet espace permet de répondre aux objectifs de croissance démographique imposés par le SCoT d'une part, et de maintenir l'attractivité de la commune d'autre part, en permettant l'accueil d'une nouvelle population et en diversifiant l'offre de logements.

La croissance démographique de Saint-Prest, évaluée à 1% par an à échéance 2030 (selon l'hypothèse de croissance privilégiée et expliquée ci-après), est légèrement supérieure à l'objectif du SCoT pour les raisons suivantes :

- un faible taux de construction ayant entraîné une décroissance démographique pendant 10 ans (de 1999 à 2013) ;
- une situation géographique privilégiée du pôle rural de Saint-Prest, aux portes de Chartres ;
- la présence d'une gare ;
- du foncier mobilisable.

### Un rattrapage de l'évolution démographique observée depuis 1999

Une part du dépassement du taux de croissance envisagé dans le PLU est destinée à combler un retard de croissance observé dans les années 2000. Ce retard est en partie rattrapé par l'opération Cœur de Village. Elle ne suffit toutefois pas à combler le déficit démographique qu'a subi la commune.



La baisse démographique a été assez sensible de 1999 à 2013 où la commune a perdu des habitants. Un phénomène de rattrapage a été initié par l'aboutissement de projets, parmi lesquels l'opération Cœur de Village et le lotissement des Gringales. Ce rattrapage doit se poursuivre d'ici à 2030 afin de rattraper le déficit de croissance.

## 2. Les dynamiques démographiques

L'objectif de l'équipe municipale est de permettre l'accueil de nouveaux habitants, de renouer durablement avec la croissance démographique, sans dépasser 2 500 habitants à échéance 2030, seuil considéré comme cohérent avec l'échelle du bourg de Saint-Prest, la capacité des équipements et les services offerts à la population. Ce seuil est également cohérent avec l'objectif de préservation de la qualité du cadre de vie. Le PLU doit donc permettre une production de logements en cohérence avec cet objectif démographique inscrit dans le PADD.

Dans le cadre du diagnostic foncier ont été identifiés et analysés l'ensemble des sites potentiels de construction situés à l'intérieur des zones urbanisées (centre-bourg, quartiers en extension, hameau du Gorget) et éventuellement et si besoin, en extension. En effet, dans le PLU approuvé en 2012, deux zones à urbaniser étaient définies ; Crève-Coeur et le secteur situé sente des Pommiers (entre la Villette et les Hauts du Château). La révision du PLU est l'occasion d'évaluer l'opportunité d'ouvrir ou non ces zones à l'urbanisation.

Sur la base de cet objectif démographique, voici les éléments d'analyse retenus :

Le nombre moyen de personnes par logement se stabilise de manière durable autour de 2,45 personnes par ménage. Cette hypothèse est la plus probable au regard des indicateurs démographiques exposés dans le diagnostic.

On estime que le vieillissement de la population devrait se poursuivre, mais la répartition de la population par classe d'âge doit pouvoir s'équilibrer avec l'arrivée de populations nouvelles (l'opération Cœur de Village a permis l'arrivée d'une population nouvelle et familiale).

Au regard des indicateurs socio-économiques et des projets envisagés par la commune, trois hypothèses d'évolution du nombre de logements et démographique ont été établies à l'horizon 2030 :

**Hypothèse 1** : une évolution « douce », où aucune opération de logements n'est engagée, et l'évolution démographique n'est due qu'à des initiatives privées. Dans cette hypothèse, c'est en moyenne **5 logements par an (soit 65 logements)** qui doivent être construits.

**Hypothèse 2** : une évolution « volontariste », où les deux opérations en extension urbaine des Pommiers et de Crève-cœur seraient livrées. Cela représenterait **180 logements** au total (constructions dans le diffus incluses).

**Hypothèse 3** : une évolution « intermédiaire », où une seule des deux opérations de lotissement serait réalisée. Cela représenterait **115 logements** supplémentaires sur la période 2018-2030 (constructions dans le diffus incluses).

### Hypothèses d'évolution du nombre de logements :

**Hypothèse 1** : 1 048 logements en 2030, soit 5 logements construits par an, en moyenne.

**Hypothèse 2** : 1 163 logements en 2030, soit en moyenne 13,8 logements construits par an, qui est un rythme quasiment similaire à celui de la période 2013-2017 (15 logements par an en moyenne).

**Hypothèse 3** : 1 098 logements en 2030, soit en moyenne 8,8 logements construits par an.

### D'après les trois hypothèses établies pour l'évolution de Saint Prest en 2030, la population pourrait s'élever de 2 300 à 2 600 habitants :

**Hypothèse 1** : 2 315 habitants en 2030, soit une augmentation de 7,2 % de la population

**Hypothèse 2** : 2 591 habitants en 2030, soit une augmentation de 20 % de la population

**Hypothèse 3** : 2 435 habitants en 2030, soit une augmentation de 12 % de la population

### Corrélation entre l'évolution démographique et les effectifs scolaires

Avec la création de nouveaux logements et le renouvellement progressif dans le parc existant, le scénario d'une stabilisation du nombre moyen de personnes par logement à 2,45 et d'un équilibre des classes d'âge dans les années à venir est le plus probable.

Il est par ailleurs très probable que l'évolution des effectifs scolaires soit donc proportionnelle à l'évolution démographique, soit +7 à +20 % en fonction de la mise en œuvre des projets de logements.

Hypothèse d'évolution	Nombre de logements	Nombre d'habitants	Effectifs scolaires
<b>Estimation 2017</b>	<b>983</b>	<b>2 159</b>	<b>196</b>
Hypothèse 1 (+7,2%)	1163	2 315	210
Hypothèse 2 (+20%)	1098	2 591	235
Hypothèse 3 (+12%)	1048	2 435	221

*NB : la station d'épuration communautaire sera opérationnelle en 2020 et permettra de répondre aux objectifs démographiques.*

Au vu de l'objectif démographique, et de la capacité des équipements de Saint-Prest, l'hypothèse retenue par l'équipe municipale est la troisième, à savoir **une évolution dite « intermédiaire »**, où seule l'opération des Hauts-du-Château est réalisée. En effet, ce secteur s'inscrit en continuité du quartier de la Villette à l'ouest et des Hauts-du-Château à l'ouest, permettant ainsi de créer une continuité urbaine. Cela représenterait environ 115 logements supplémentaires sur la période 2018-2030 (constructions dans le diffus incluses), soit environ 10 logements construits par an et environ 2 435 habitants à cette échéance. Cette production de logements se répartirait de la façon suivante :

- Environ 70 logements maximum sur le secteur en extension des Pommiers ;
- Environ 20 logements au sein du hameau du Gorget ;
- Environ 2 à 3 logements construits par an dans le diffus (donnée ville, selon les permis de construire accordés au cours des dix dernières années), soit environ 20 à 30 logements supplémentaires à échéance du PLU.

La consommation d'espaces agricoles s'élève donc à 4,9 hectares (superficie totale du secteurs des Pommiers).

# ■ Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin de garantir une mise en œuvre des projets, la commune de Saint-Prest a tenu à les transcrire au sein d'OAP.

**Trois OAP sectorielles et une OAP thématique** sont définies :

- A. OAP Centre-village ;
- B. OAP Extension de la Haute-Villette ;
- C. OAP Hameau du Gorget ;
- D. OAP Vallée de l'Eure

## A. L'OAP cœur de village

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Poursuivre la mise en œuvre de l'opération « Cœur de Village ».</p> <p>Poursuivre les aménagements de surface (voiries), l'embellissement et la sécurisation des espaces publics</p> <p>Étudier les possibilités d'ouverture vers la rivière dans le cadre de l'opération « Cœur de village » et déplacer le foyer afin de développer la centralité en aménageant une place piétonne en face de l'école.</p> <p>Renforcer la centralité du village à proximité des services et des équipements.</p> <p>Adapter le stationnement en lien avec les besoins, notamment à proximité des équipements/services/commerces.</p> <p>Développer la nature au sein du village</p> <p>Prendre en compte les risques et notamment les risques d'inondation (PPRi).</p> <p>Favoriser le développement du tourisme vert et des loisirs</p>	<div data-bbox="705 327 1198 774"> <ul style="list-style-type: none"> <li> Aménager une place piétonne centrale</li> <li> Poursuivre la mise en valeur des voies en offrant plus d'espace aux piétons</li> <li> Créer une liaison piétonne entre la rue du Plateau et le pôle d'équipements, qui traverse la place centrale</li> <li> Prévoir un emplacement pour un nouvel équipement polyvalent en remplacement du foyer communal, ainsi que d'éventuels équipements scolaires et parascolaires (foyer, garderie...)</li> <li> Conforter le pôle d'équipements</li> <li> Conforter le pôle commercial</li> <li> Maintenir le stationnement existant</li> <li> Créer une nouvelle offre de stationnement adaptée aux besoins des nouveaux équipements</li> </ul> </div> <div data-bbox="705 821 1198 1204"> <p><b>Valoriser le cadre de vie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Ouvrir la place piétonne vers L'Eure et l'île, et créer un lien avec la rivière par l'aménagement d'une promenade paysagère</li> <li> Créer des espaces verts paysagers et récréatifs</li> <li> Créer des voies douces permettant l'accès et la traversée de l'Eure ainsi qu'une accroche au tracé du « Plan Vert »</li> <li> Aménager une aire de jeu en lien avec le nouvel équipement public, les écoles et la place</li> <li> Préserver les vues vers le moulin du Plateau et l'Eure</li> <li> Créer des espaces dédiés aux activités pédagogiques sur l'île</li> <li> Zone inondable définie par le PPRi</li> </ul> </div> <div data-bbox="1220 316 2098 1189"> </div> <p>L'OAP Cœur de Village permet de poursuivre l'opération de requalification urbaine engagée. Il s'agit tout d'abord d'améliorer qualitativement les espaces publics, notamment par la création d'une place piétonne, qui serait un espace de convivialité au centre du village, à proximité des principaux commerces, services et équipements. Cette opération s'accompagne également d'une mise en valeur générale des voies, en offrant davantage de places aux piétons et en apaisant les déplacements.</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Mettre en valeur les cheminements doux et développer les itinéraires cyclables.</p> <p>Valoriser la vallée de l'Eure comme support d'activités « nature et loisirs »</p>	<p>L'objectif est également, à travers ces travaux de requalification de l'espace public, de renforcer la centralité du cœur de village, en prévoyant d'une part le déplacement du foyer existant (pour dégager une place piétonne et une ouverture vers l'Eure), qui impliquerait la construction d'un nouveau foyer près de l'école, pouvant accueillir d'autres équipements, en phase avec les besoins de la population, et d'autre part de conforter le pôle commercial existant.</p> <p>L'ensemble de ces aménagements s'accompagnent d'une adaptation de l'offre en stationnement, donc de la création de nouveaux espaces de stationnement rue du Plateau, et à proximité du Moulin de Plateau.</p> <p>Enfin, un des axes forts de l'OAP est d'ouvrir le centre du Village vers l'Eure et l'Île à travers l'aménagement d'une promenade paysagère. En effet, l'Eure est aujourd'hui invisible depuis le centre-village. L'aménagement de cette promenade permet de lier la centralité du bourg aux bords de l'Eure, et de préserver des vues vers l'Eure. La création d'un vaste espace vert proche de l'Eure permet aussi la préservation de la vue vers le Moulin depuis le haut de la rue du Plateau. Cette OAP répond par ailleurs à l'objectif de développement des circulations douces, en envisageant une accroche au tracé du Plan Vert de Chartres Métropole, et de mise en valeur globale de la Vallée de l'Eure.</p> <p>Le développement des loisirs est également intégré à cette OAP, à travers l'aménagement d'une aire de jeux en lien avec le nouvel équipement, et la mise en place à plus long terme d'activités pédagogiques sur l'île.</p>

## B. L'OAP lotissement dit « des Pommiers »

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Maîtriser les extensions des espaces urbains</p> <p>Permettre la construction d'environ 10 logements par an d'ici à 2030 répartis entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le futur lotissement constituant l'extension à l'est de la Haute-Villette,</li> <li>- Les constructions individuelles et lotissements d'initiative privée réparties dans l'espace urbain.</li> </ul> <p>Favoriser la réalisation d'éco-lotissements pour toutes les opérations de construction de logements.</p> <p>Garantir une qualité architecturale et environnementale pour tous les projets de construction : assurer l'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables.</p> <p>Assurer les liens entre les espaces naturels par la préservation des corridors écologiques</p> <p>Développer la nature au sein du village</p>	<p>Apporter une réponse aux besoins en logements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Création de logements sous la forme de maisons individuelles</li> <li>Création d'accès et voie entre l'avenue Jean Jaurès et le chemin des Calotiers</li> </ul> <p>Maintien du caractère végétalisé pour assurer une ambiance de type éco quartier</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Part de 10 % d'espaces publics végétalisés à aménager au sein du périmètre opérationnel</li> <li>Protection des haies existantes et création de nouvelles haies pour assurer les transitions paysagères</li> <li>Création de cheminements doux (piétons/vélo)</li> <li>Gestion des eaux pluviales de manière écologique sur le site – localisation indicative</li> <li>Transition avec la voie ferrée par un traitement anti-bruit (talus, haie...) dans le respect des règles d'implantation réglementaires</li> </ul>  <p>Cette OAP doit permettre l'aménagement d'un ensemble résidentiel de type « éco-lotissement ». Son périmètre est strictement délimité afin de limiter l'étalement urbain aux stricts besoins démographiques et de logements. Le programme est fixé à environ 70 logements maximum de type maisons individuelles sur ce site, ce qui correspond aux densités observées dans le quartier de la Haute-Villette.</p> <p>Le site est par ailleurs en continuité à l'est de la résidence des Hauts du Château, et à l'ouest du quartier de la Villette. Il est à proximité directe de la gare de La Villette-Saint-Prest (environ 400 mètres). À ce titre, des principes de réalisation de cheminements doux sont prévus, et permettront de rejoindre aisément la gare, le cœur de village et le collège.</p> <p>La dimension paysagère du projet est importante avec la protection des haies existantes et la création de transitions paysagères avec les quartiers environnants, les espaces agricoles et la voie ferrée. Les espaces publics devront être végétalisés</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p>à hauteur de 10% du périmètre opérationnel.  Enfin, des techniques de gestion écologique des eaux pluviales devront être réalisées dans le cadre de cette opération afin d'intégrer des dispositifs d'énergies renouvelables.</p>

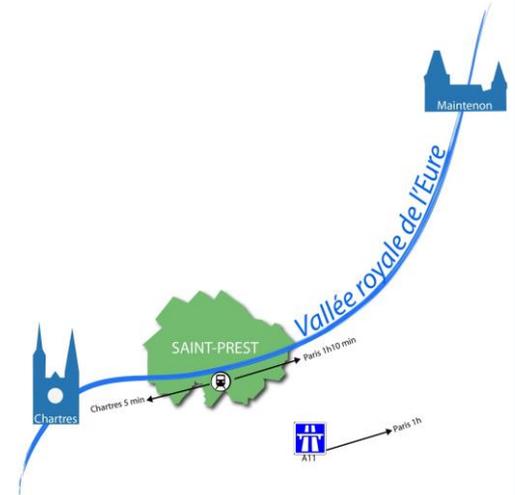
## C. L'OAP hameau du Gorget

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Maîtriser les extensions des espaces urbains</p> <p>Maîtriser les évolutions urbaines pour protéger et valoriser la qualité de vie et les spécificités urbaines (formes urbaines, présence de jardin...) de chacun des quartiers existants d'habitation (Hauts du Château, La Haute Villette, etc...) et des hameaux du Gorget et des Hérailles.</p> <p>Contenir les hameaux du Gorget et des Hérailles dans leur enveloppe urbaine actuelle.</p> <p>Préserver l'unité architecturale du village, que ce soit en termes d'urbanisme ou d'architecture.</p> <p>Protéger et mettre en valeur les espaces naturels</p> <p>Favoriser le développement des déplacements doux</p> <p>Soutenir une économie qui réponde aux besoins de la population</p>	<div data-bbox="728 347 1120 367"> <p><b>Valoriser le cadre de vie du hameau</b></p> </div> <div data-bbox="728 391 1064 622"> <ul style="list-style-type: none"> <li> Contenir le hameau dans son enveloppe urbaine actuelle</li> <li> Préservation de l'unité bâtie et architecturale du cœur de hameau</li> <li> Encadrer la restauration et la mise en valeur du moulin de Brétigny</li> <li> Maintenir les activités économiques et de loisirs (centre équestre)</li> </ul> </div> <div data-bbox="728 654 1008 673"> <p><b>Maintien du caractère végétalisé</b></p> </div> <div data-bbox="728 686 1030 933"> <ul style="list-style-type: none"> <li> Transition paysagère à assurer</li> <li> Protection des espaces boisés encadrant le hameau</li> <li> Préservation des espaces paysagers au cœur du hameau</li> <li> Mise en valeur d'un lien avec le moulin et l'Eure</li> <li> Préservation des sentes et chemins ruraux</li> </ul> </div> <div data-bbox="728 949 1120 968"> <p><b>Apporter une réponse aux besoins en logements</b></p> </div> <div data-bbox="728 981 1064 1093"> <ul style="list-style-type: none"> <li> Programmation d'environ 20 logements de type maisons individuelles :</li> <li> 1 9 logements maximum</li> <li> 2 10 logements maximum</li> <li> 3 4 logements maximum</li> </ul> </div> <div data-bbox="1142 981 1299 1005"> <p> Principe d'accès</p> </div> <div data-bbox="1108 284 2016 933"> </div> <p>L'OAP portant sur le hameau du Gorget a pour objectif général de préserver ses caractéristiques traditionnelles, et d'encadrer son évolution. À ce titre, l'objectif est de contenir strictement le hameau dans son enveloppe urbaine actuelle. En effet, les hameaux n'ont pas vocation à s'étendre dans la mesure où ils sont éloignés du cœur de village, des services, commerces et équipements. Des sites sont repérés au sein du hameau, et ont vocation à accueillir de nouveaux logements. Leur réceptivité maximale est définie dans un objectif de préservation du cadre de vie du hameau et de prise en compte du paysage et de l'environnement direct des sites, de calibrage de la voie, de réseaux techniques, etc.</p> <p>La préservation de l'unité bâtie du cœur de hameau traditionnel est un objectif fort et vise à encadrer les nouvelles constructions ou travaux sur les constructions existantes présentant un intérêt architectural (implantation, architecture</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p>traditionnelle, emploi des matériaux...).</p> <p>L'encadrement de la restauration du Moulin de Brétigny vise à préserver son intérêt patrimonial et sa mise en valeur. Enfin, l'objectif est de conforter quelques activités économiques et artisanales dans le hameau, qui a une vocation essentiellement résidentielle.</p> <p>Le maintien du caractère végétalisé du hameau est un axe fort de cette OAP. En effet, le Gorget s'inscrit dans un écrin boisé, à proximité directe de l'Eure, lui conférant une forte qualité paysagère. À ce titre, la préservation et la création de transitions paysagères dans le cadre des projets, et la protection des espaces boisés existants sont des orientations fondamentales de cette OAP.</p> <p>Enfin, afin de développer des liaisons douces, la préservation et la mise en valeur des chemins existants est un objectif fort, et s'inscrit dans la démarche de l'agglomération de Chartres Métropole qui déploie un plan vert à l'échelle intercommunale. Le chemin liant le hameau à l'Eure sera mis en valeur dans un objectif d'ouverture des espaces urbains vers l'Eure. Cela peut se traduire par des aménagements qualitatifs de chemins ruraux.</p>

## D. L'OAP Vallée de l'Eure et attractivité touristique

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Préserver la trame verte et bleue et les paysages</p> <p>Protéger le patrimoine bâti</p> <p>Favoriser le développement du tourisme vert et des loisirs</p> <p>Améliorer et mettre en valeur l'accessibilité du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Affirmer le positionnement de Saint-Prest entre Chartres (Cathédrale) et Maintenon (Château) via la vallée « royale de l'Eure »</li> <li>• Conforter l'identité rurale du territoire communal, aux portes de Chartres</li> <li>• Tirer profit des atouts de la gare et de l'échangeur autoroutier de Chartres, proches en termes d'accès et de desserte routière et ferroviaire</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger le patrimoine bâti remarquable identifié dans le cadre du PADD : le bâti rural de qualité, les maisons bourgeoises et de villégiature, les moulins et lavoirs... en préservant leurs caractéristiques architecturales et historiques et en interdisant leur dénaturation</li> <li>• Protéger les vues sur la cathédrale de Chartres (UNESCO)</li> <li>• Protéger la trame verte et bleue diversifiée et de qualité, caractéristique de la ruralité du village : coteaux boisés, bois isolés, l'Eure et ses affluents, les zones humides...</li> <li>• Poursuivre le développement et l'aménagement du maillage significatif de circulations douces (piétons, vélo, etc.) en s'appuyant sur le Plan Vert de Chartres Métropole et le chemin de Saint-Jacques de Compostelle.</li> <li>• Maintenir et rendre possible le développement de l'offre touristique diversifiée à destination de réceptions (moulin de Plateau) et d'hébergement touristique respectant les caractéristiques rurales de Saint-Prest, maison d'hôtes/gîtes, chambres d'hôtes (moulin de Forte Maison...)</li> <li>• Aménager l'étang de la Forte Maison pour les habitants et les visiteurs.</li> <li>• Développer les loisirs ne présentant pas d'impact sur l'environnement</li> <li>• Protéger la vie agricole diversifiée qui participe à l'entretien des paysages et à la vie rurale de la commune : centre équestre, élevage, céréaliculture, agriculture biologique, maraîchage, permaculture...</li> </ul> <p>L'OAP thématique Vallée de l'Eure vise à mettre en valeur les atouts paysagers, environnementaux, historiques, patrimoniaux, afin qu'ils soient mis au service du développement d'une forme de tourisme vert, s'appuyant sur des modes de déplacement, des loisirs et des types d'hébergement respectueux de l'environnement. Cette OAP a été définie dans une logique</p>



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p>intercommunale de valorisation de la vallée de l'Eure, qui constitue un support de développement touristique privilégié.</p> <p>Si cette OAP reprend une large partie des objectifs du PADD, elle permet d'être opposable aux permis de construire déposés, et ainsi d'éviter tout projet pouvant porter atteinte aux objectifs développés dans cette OAP. Elle permet d'encadrer les projets ayant trait à dynamiser le tourisme et d'éviter tout projet pouvant impacter la qualité paysagère de la vallée de l'Eure.</p> <p>Elle vise également à la protection des vues sur la cathédrale de Chartres faisant l'objet d'une directive paysagère.</p>

# Justification de la délimitation des zones et du règlement

## 1. Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation du village tels que définis par les orientations du PADD complétées par les OAP.

### 1) Les zones urbaines

- UA, centre-village, cœurs des hameaux
- UB1, extensions du centre-village et du Gorget
- UB2, résidence des Hauts du Château et du Parc

### 2) Les zones urbaines d'activités et d'équipements

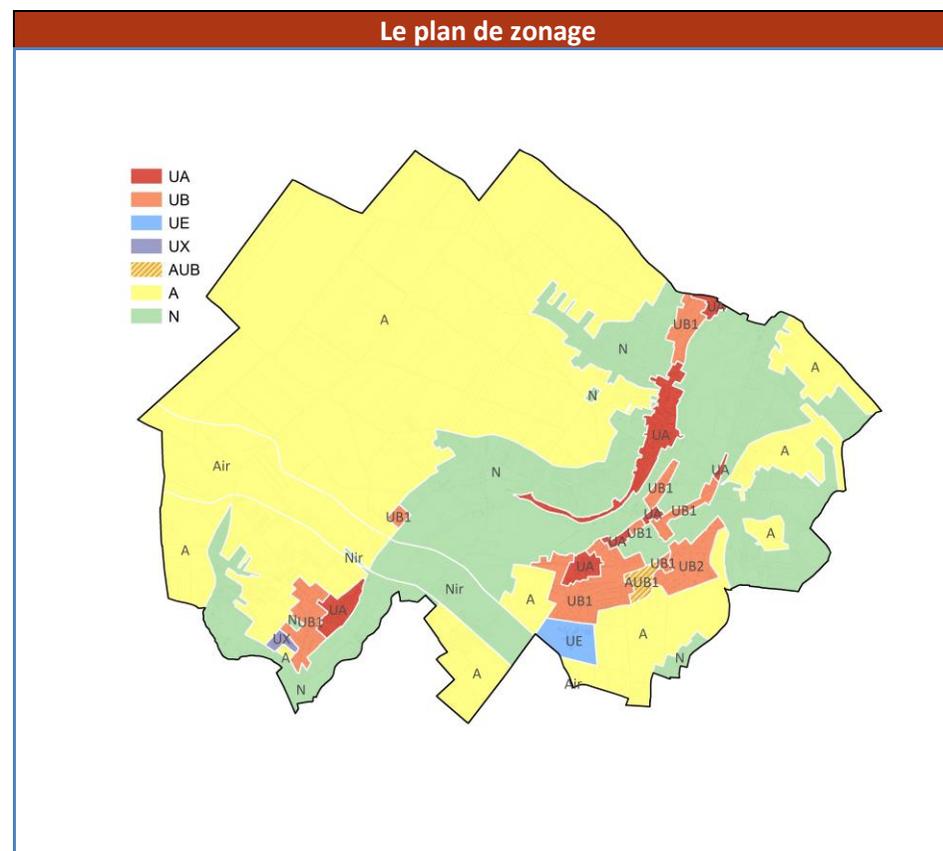
- UX, activités économiques
- UE, équipements (collège)

### 3) Les zones agricoles et naturelles

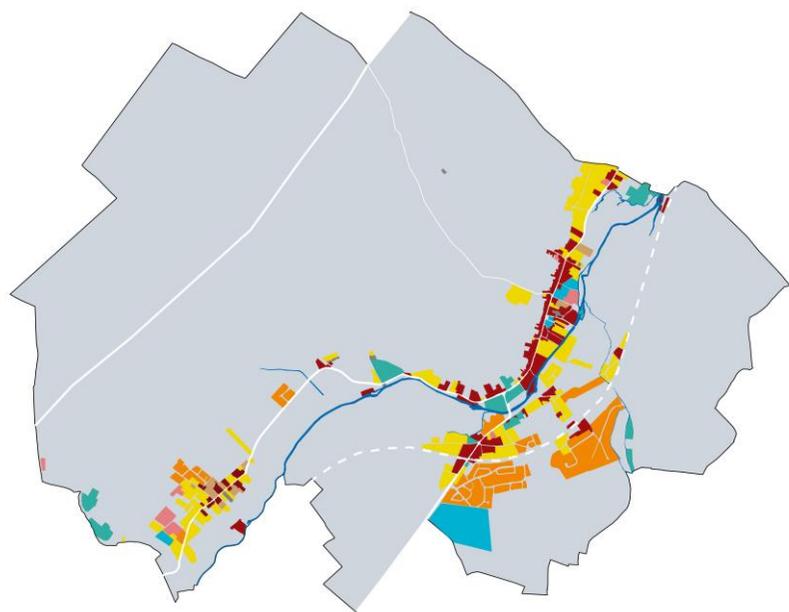
- A, agricole
- N, naturelle

### 4) La zone d'urbanisation future

- AUB, extension à vocation résidentielle secteur des « Pommiers »

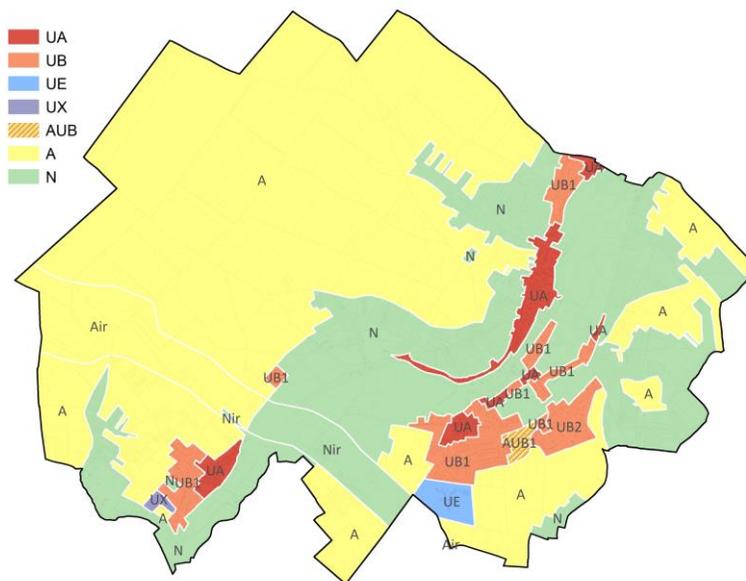


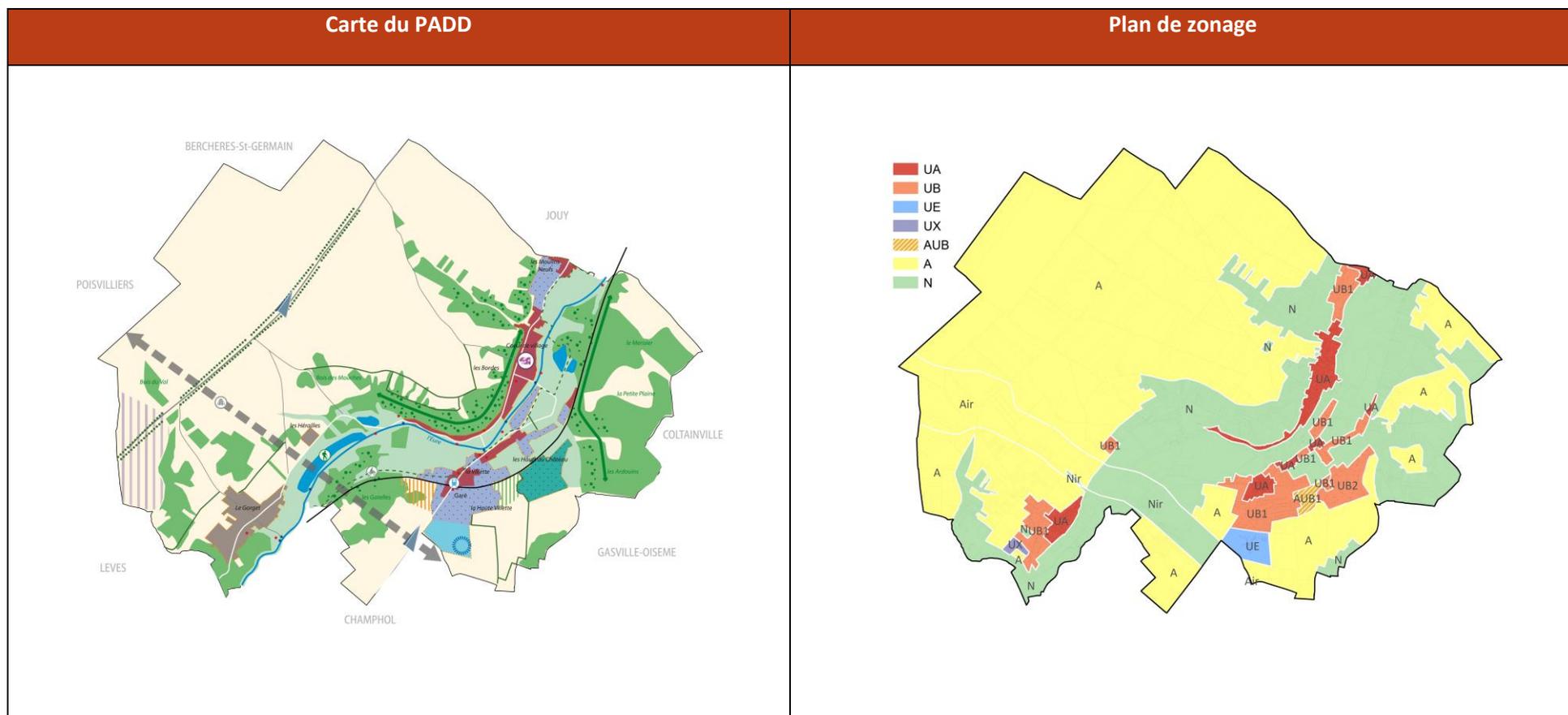
### Formes urbaines



### Plan de zonage

- UA
- UB
- UE
- UX
- AUB
- A
- N



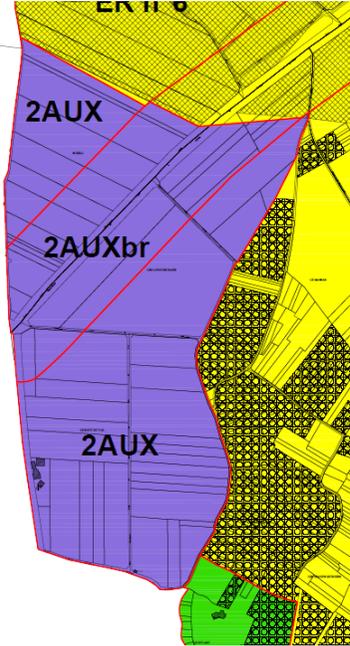
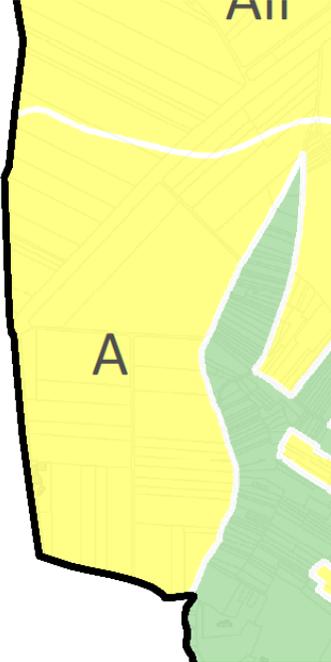


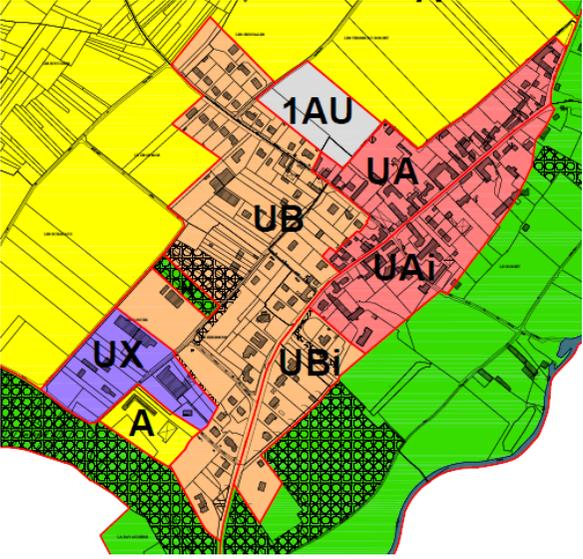
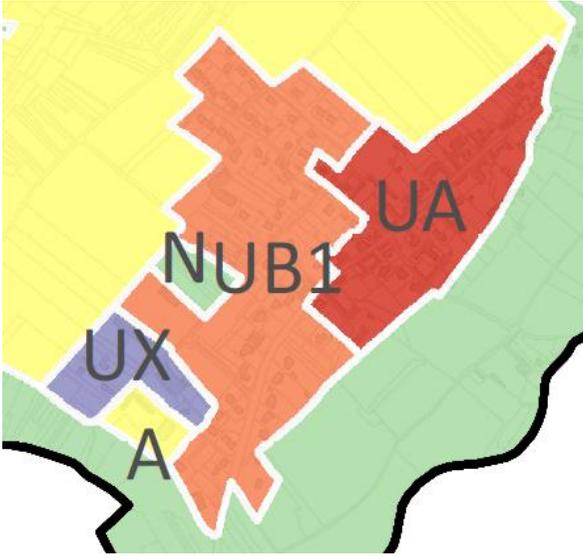
Le plan de zonage a donc été élaboré en cohérence avec les formes urbaines, le PADD et les OAP en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Les espaces classés en zones U correspondent à l'orientation définie dans le PADD de la préservation du cadre de vie et de l'identité rurale du village. Le secteur de projet en continuité du quartier de la Villette, « secteur des Pommiers », est identifié en zone à urbaniser. Les espaces naturels et agricoles à préserver et à mettre en valeur sont classés en zones agricoles ou naturelles. Certains espaces naturels à préserver identifiés dans le PADD peuvent aussi être classés en espaces boisés classés.

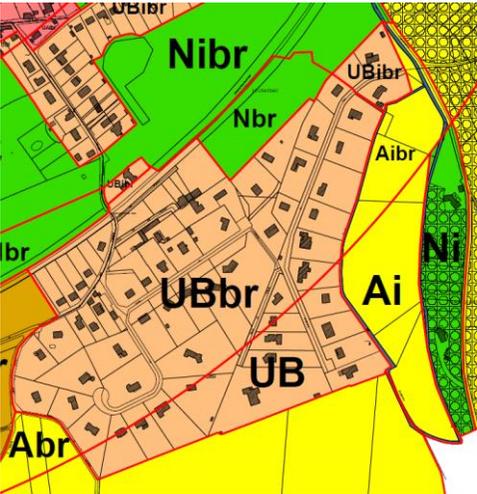
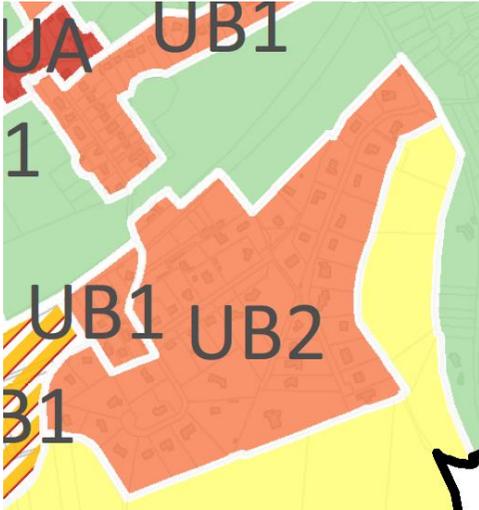
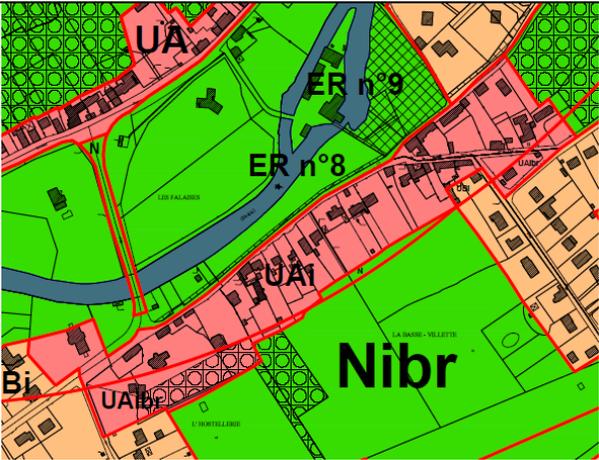
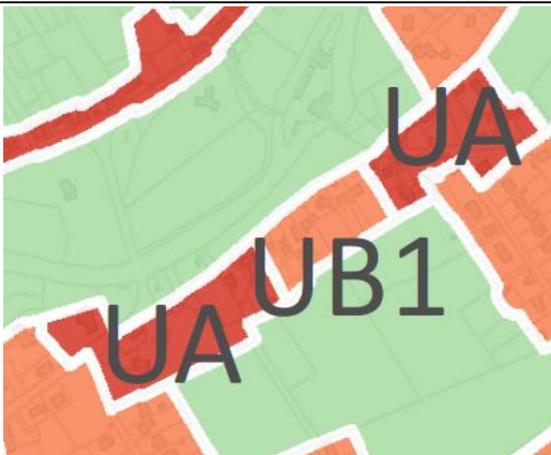
## 2. Les évolutions du plan de zonage

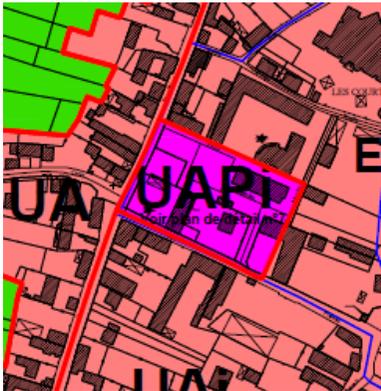
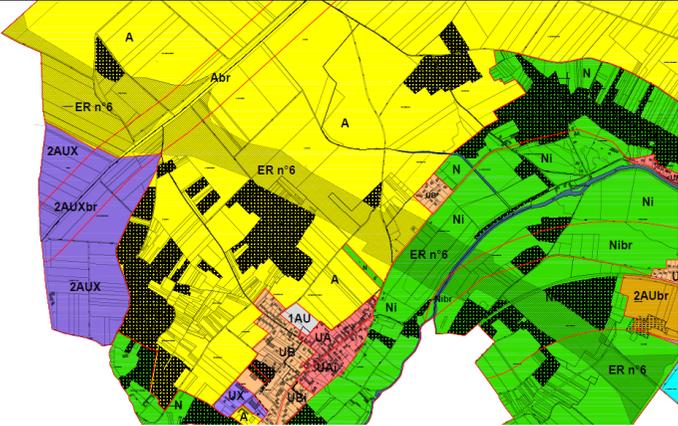
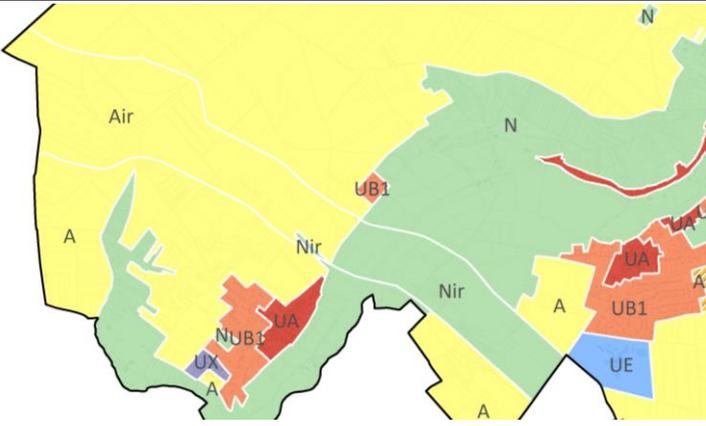
Le plan de zonage traduit fidèlement les orientations du PADD par la délimitation des zones et la répartition entre les zones urbaines et naturelles. À l'intérieur des espaces urbanisés, les caractéristiques fonctionnelles et d'organisation bâtie sont traduites par une déclinaison des zones adaptées.

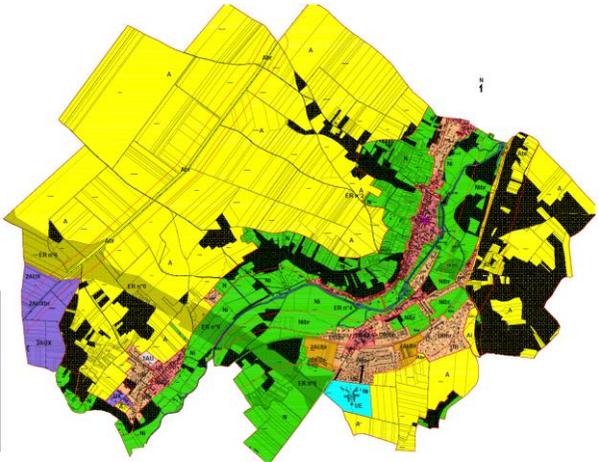
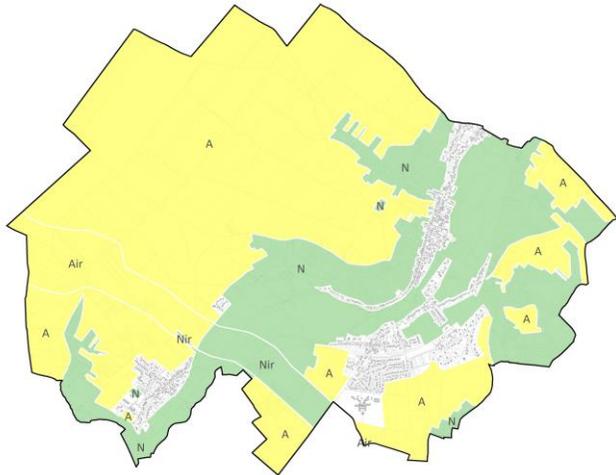
Le PADD ayant été complètement révisé, des ajustements de zonage ce sont avérés nécessaires afin de répondre à ces orientations et au projet urbain global.

AVANT	APRÈS	JUSTIFICATIONS
		<p>La zone 2AUX a été reclassée en zone agricole. En effet, la réalisation d'une zone d'activités économiques dans ce secteur est conditionnée à la construction d'un échangeur autoroutier.</p> <p>Par ailleurs, ce secteur est l'objet de nombreuses incertitudes liées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la directive paysagère (étude en cours) ;</li> <li>- la création de l'A154 (en attente de validation ministérielle) ;</li> <li>- les accès et les réseaux.</li> </ul> <p>Par ailleurs, au regard de l'avancée des réflexions sur ce projet et de la révision du SCoT de Chartres Métropole en cours, et dans la mesure où elle ne répond pas à un besoin de</p>

AVANT	APRÈS	JUSTIFICATIONS
		<p>développement économique immédiat, il apparaît plus opportun de préserver ce secteur en zone agricole pour le moment. L'inscription du devenir de ce site dans le PADD permet de mettre en œuvre une procédure ultérieure de déclaration de projet compte tenu de l'utilité publique du projet futur, créateur d'emplois.</p>
		<p>La zone 1AU, ayant été ouverte à l'urbanisation et urbanisée dans le cadre du PLU actuel, est classée en zone UB1.</p>

AVANT	APRÈS	JUSTIFICATIONS
		<p>Au regard du caractère paysager du secteur des résidences des Hauts du Château et du Parc, de la superficie des terrains (nettement supérieure en moyenne à la superficie des parcelles dans le reste de la zone UB), il a semblé opportun de créer une zone UB2 à laquelle est associé un règlement spécifique, qui vise notamment à répondre à l'objectif défini dans le PADD de préservation de la qualité paysagère de ce quartier.</p>
		<p>Une partie de la zone UA du PLU actuel située rue de la Basse-Villette est classé en zone UB1. Au regard du diagnostic territorial et notamment des formes urbaines observées, de l'implantation du bâti, ce linéaire bâti s'apparente davantage à un secteur pavillonnaire auquel le règlement de la zone UB1 serait plus approprié.</p>

AVANT	APRÈS	JUSTIFICATIONS
		<p>La zone UAPI, qui renvoyait dans le PLU actuel à un secteur de plan masse, a été supprimée dans la mesure où l'opération Cœur de village est aboutie. La poursuite des aménagements de ce secteur, notamment d'espaces publics, est encadrée par l'OAP Cœur de Village.</p>
		<p>Un sous-secteur « ir » a été créé conformément à la mise en compatibilité du PLU avec le projet autoroutier. Des dispositions spécifiques liées à la réalisation de ce projet sont inscrites au sein du règlement des zones concernées.</p>

AVANT	APRÈS	JUSTIFICATIONS
		<p>D'une manière générale, la délimitation entre les zones naturelles et les zones agricoles a été finement ajustée à partir, d'une part de photos aériennes et de la réalité de l'occupation du sol, et d'autre part du registre parcellaire graphique de 2016 qui permet de connaître les zones de cultures déclarées par les exploitants, et les parcelles en friches. Ainsi, certaines parcelles non cultivées, boisées, sont reclassées en zone naturelle, et d'autres, classées en zone naturelle dans le PLU actuel alors qu'elles sont cultivées et déclarées au RPG, sont reclassées en zone agricole.</p> <p>L'analyse paysagère et les enjeux environnementaux (zones humides, EBC, PPRI, etc.) conduisent au classement en zone naturelle du fond de la vallée et d'une partie des coteaux.</p>

## Dispositions réglementaires

### A. Les dispositions générales applicables en toutes zones

- **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, la réglementation des voies privées.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés.

- **Les dispositions environnementales**

PADD	Règlement	Justifications
Prendre en compte les risques et les nuisances  Prendre en compte les risques et notamment les risques d'inondation (PPRi).	Le <b>Plan de Prévention de la rivière Eure</b> sur le territoire de la commune de Saint-Prest a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 février 2009. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (zones rouges, bleues, jaunes et vertes) du PPRI, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.	Le risque inondation fait l'objet d'un PPRI approuvé qui concerne une vaste partie du territoire, et notamment des espaces urbanisés, de Saint-Prest, tout le long de la rivière Eure. Le PLU, à travers le plan de zonage qui reporte les secteurs inondables et règlement écrit qui renvoie au règlement du PPRI, tient compte de ce document qui s'applique dans la zone naturelle du territoire.
Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et tout particulièrement la vallée	<b>Les zones humides</b> Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Ainsi, il est interdit :	Les zones humides recensées par la DRIEE et la cartographie de la trame verte et bleue réalisée à l'échelle du Pays Chartrain sont repérées sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Afin de garantir leur préservation, le règlement rappelle les

PADD	Règlement	Justifications
de l'Eure (site inscrit) pour leurs qualités paysagère et environnementale (prairies, étangs, zones humides...).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,</li> <li>- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,</li> <li>- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines.</li> </ul>	obligations qui s'y appliquent, notamment au titre du Code de l'environnement, mais va plus loin en identifiant des prescriptions supplémentaires. Ces prescriptions ont pour objectif de préserver ces milieux mais aussi de prévenir les risques de débordement et d'inondation.
<p>Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et tout particulièrement la vallée de l'Eure (site inscrit) pour leurs qualités paysagère et environnementale (prairies, étangs, zones humides...).</p> <p>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.</p>	Des « <b>espaces paysagers protégés</b> », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le document graphique du présent PLU « Les espaces paysagers remarquables », sont des sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. À l'intérieur des « espaces paysagers remarquables », seules sont autorisées des constructions annexes dans la limite de 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol, d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres et de l'emploi de fondations légères.	<p>Les espaces paysagers remarquables qui participent à la trame verte à l'échelle du territoire (jardins, cœurs d'ilots, bosquets, etc.) sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>L'objectif de ce classement est d'assurer la pérennité de ces espaces qui participent de la trame verte mais aussi à la qualité paysagère des quartiers et de la plaine agricole tout en permettant une certaine souplesse (réalisation d'annexes dans les espaces urbanisés). Il s'agit également de préserver les transitions entre les espaces agricoles et urbanisés.</p>
Protéger efficacement et développer les espaces boisés, notamment les coteaux et les franges du territoire.	<p><b>Les Espaces Boisés Classés (EBC)</b></p> <p>Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p>	En application des dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il s'agit d'une protection forte pour assurer la pérennité des principaux boisements présents sur le territoire, à savoir les boisements des coteaux, ceux encadrant le hameau du Gorget, et les bois de la plaine agricole.

PADD	Règlement	Justifications
<p>Assurer les liens entre les espaces naturels par la préservation des corridors écologiques.</p> <p>Éviter les ruptures de corridors écologiques et de voies routières, chemins, liaisons douces, et imposer leur rétablissement lorsqu'ils sont impactés.</p>	<p><b>La protection des corridors écologiques</b></p> <p>Des corridors écologiques et un corridor écologique alluvial sont repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Tout aménagement ou construction pouvant porter atteinte au fonctionnement du corridor est interdit.</p>	<p>Les corridors écologiques qui participent à la trame verte et bleue à l'échelle du territoire et de la vallée de l'Eure sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>L'objectif de ce classement est d'assurer la pérennité de ces corridors qui participent à la trame verte et bleue mais aussi à la qualité paysagère de la vallée de l'Eure et de la vallée de la Roguette. Par ailleurs, l'Eure est un cours d'eau inscrit au SRCE de l'Eure-et-Loir. Le fond de la vallée de l'Eure à Saint-Prest est également identifié comme sous-trame des bocages à fonctionnalité élevée. L'identification de corridors écologiques participe au maintien de cette sous-trame.</p>
<p>Renforcer les structures végétales, haies et bosquets, qui maillent la plaine agricole</p> <p>Renforcer les structures végétales, planter des haies et bosquets entre les parcelles permettant de réguler l'écoulement des eaux de bassin versant</p>	<p><b>La protection des alignements d'arbres</b></p> <p>Des alignements d'arbres sont repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Toute modification des lieux, notamment les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable.</p>	<p>Les alignements d'arbres qui participent à la trame verte à l'échelle du territoire sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>L'objectif de ce classement est d'assurer la pérennité de ces alignements qui participent à la trame verte mais aussi à la qualité paysagère de la plaine agricole.</p>

## ➤ Les règles en matière de qualité urbaine et paysagère

PADD	Règlement	Justifications
<p>Préserver l'unité architecturale du village, que ce soit en termes d'urbanisme ou d'architecture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur le plan urbanistique, conserver la structure traditionnelle du village dans sa composition d'origine,</li> <li>- Sur le plan architectural, préserver les constructions anciennes afin qu'elles ne subissent pas de transformations dommageables irréversibles.</li> </ul>	<p>Le règlement fixe des prescriptions en matière architecturale et de composition urbaine.</p> <p>Ainsi, les toitures sont tout d'abord abordées de manière à indiquer les matériaux, aspects, types de toitures préconisés ou au contraire proscrits. Concernant les façades, le règlement impose la manière dont elles doivent être traitées. Des préconisations sur les matériaux sont édictées et certains matériaux sont proscrits. Enfin, des règles sont également édictées pour les menuiseries, ouvertures de toiture et le choix des couleurs. L'ensemble de ces règles permet certaines souplesses urbanistiques et architecturales en fonction des caractéristiques de chaque zone, mais permet de préserver l'unité architecturale du village.</p> <p>La question des clôtures est également traitée dans ce chapitre que ce soit en termes de composition ou de matériaux utilisés.</p> <p>Les antennes radio sont interdites à moins de 1 000 m des zones urbaines.</p>	<p>Cette partie du règlement a pour objectif de présenter quelques principes qu'il est indispensable d'appliquer pour garantir une qualité urbaine et paysagère des futures constructions ou évolutions de constructions existantes. Toutefois, ce chapitre se veut relativement souple afin de laisser également une certaine liberté et permettre la réalisation de projets plus contemporains, notamment dans les quartiers en extension du centre-village et dans les lotissements.</p> <p>Afin de garantir la préservation des sites et des paysages urbains, les antennes sont interdites à moins de 1 000 m des zones urbaines. Il s'agit aussi d'une mesure de protection contre les ondes radio dont certaines personnes sont sensibles (santé humaine).</p>
<p>Protéger les éléments patrimoniaux remarquables identifiés (moulins, patrimoine religieux, maisons bourgeoises du XIXème siècle et leur parc, longères, mais aussi le « petit patrimoine », etc.).</p> <p>Conserver les moulins et ouvrages de régulation des cours d'eau (vannages...).</p>	<p>Le règlement identifie des éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme tels que le bâti remarquable, les moulins et autres éléments du patrimoine lié à la présence de l'eau, présentant une qualité patrimoniale pour le village.</p> <p>La destruction de tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L.151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades est interdite.</p>	<p>L'identification de ces éléments de patrimoine et l'interdiction de leur destruction doit permettre la protection de l'identité patrimoniale du village de Saint-Prest.</p> <p>L'objectif de ce classement est d'assurer la pérennité des différents bâtiments patrimoniaux et éléments du petit patrimoine rural.</p>
<p>Éviter les ruptures de corridors écologiques et de</p>	<p>Le règlement identifie des chemins ruraux à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme. Ces chemins ruraux doivent</p>	<p>Le classement des chemins ruraux doit permettre leur pérennisation, tant comme support de</p>

PADD	Règlement	Justifications
<p>voies routières, chemins, liaisons douces, et imposer leur rétablissement lorsqu'ils sont impactés.</p> <p>Mettre en valeur les cheminements doux et développer les itinéraires cyclables.</p>	<p>conserver leurs caractéristiques permettant la circulation des engins agricoles et les déplacements piétons. Leur continuité doit être assurée.</p>	<p>promenade que de déplacements piétons ou des engins agricoles. Il assure la continuité du maillage de chemins ruraux et de circulations douces à l'échelle du territoire.</p>

## ➤ Les règles de stationnement

En matière de stationnement, les prescriptions du PDUIF ont été prises en compte dans l'ensemble du dispositif réglementaire.

PADD	Règlement	Justifications
<p>Adapter le stationnement en lien avec les besoins, notamment à proximité des équipements / services / commerces.</p>	<p><b>Les constructions à destination d'habitation :</b>            Pour les logements et l'hébergement, au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- 2 places pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	<p>Bien que Saint-Prest dispose d'une gare ferroviaire, l'usage de la voiture est prédominant sur le territoire communal, et 95 % des ménages sont équipés d'au moins un véhicule. Ainsi, la règle de stationnement vise à réaliser un nombre de places par logement, cohérent avec la surface de la construction.</p> <p style="text-align: center;"><i>Pas de changement par rapport au PLU actuel</i></p>
	<p><b>Les constructions à destination de commerce et activités de service :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artisanat et commerce de détail : Pour les constructions de plus 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- Restauration : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> <li>- 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</li> <li>- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement pour 3 chambres</li> </ul> <p><b>Zone UX :</b>            Artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p>Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (commerces, activités, hébergements hôteliers, bureaux, etc.). Une réglementation spécifique est réservée à la zone UX en raison de sa destination spécifique d'activités économiques, de sa localisation, au hameau du Gorget, et de sa superficie.</p>
	<p><b>Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :</b>            Bureau : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p style="text-align: center;"><i>Pas de changement par rapport au PLU actuel, sauf pour la zone UX où aucune règle de</i></p>

PADD	Règlement	Justifications
	<b>Zone UX :</b> Bureau : 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<i>stationnement spécifique n'était définie.</i>
	<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics :</b> 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...).	Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la règle a pour objectif d'imposer un nombre de places de stationnement qui soit cohérent et adapté à la capacité d'accueil de chaque équipement.
	<b>Exploitations agricoles et forestières :</b> Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction	<i>Pas de changement par rapport au PLU actuel</i>
		Pour les exploitations agricoles, aucune règle chiffrée n'est fixée dans la mesure où les besoins de ces types de constructions peuvent être variables, en fonction de leur taille, de leur type d'activité, etc.
<i>Pas de changement par rapport au PLU actuel</i>		

## B. Les destinations et sous destinations

Les tableaux ci-après récapitulent les différentes destinations et sous-destinations autorisées ou non, les possibilités ou non de réaliser des constructions en fonction de la vocation générale de la zone.

Destinations / sous destinations		Zones urbaines et d'urbanisation futures						Zones agricole et naturelle	
		UA	UB1	UB2	UX	UE	AUB1	A	N
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Hébergement</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Restauration</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Commerce de gros</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Cinéma</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	<i>Industrie</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Entrepôt</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Bureau</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Établissements d'enseignement de santé et d'action soc.</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Équipements sportifs</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	<i>Exploitation agricole</i>	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Exploitation forestière</i>	■	■	■	■	■	■	■	■

■ Autorisé   ■ Interdit   ■ Soumis à condition

PLU approuvé – Justifications

## ➤ Justification des destinations et sous-destinations

Les orientations du PADD et les vocations des zones justifient de prévoir des dispositions spécifiques aux différentes zones.

<i>Zones</i>	<i>Justifications</i>
<p><b>La zone de centralité (UA)</b></p>	<p>L'écriture du règlement de cette zone traduit le principe du maintien de l'identité rurale du village, mais aussi celui de permettre l'implantation d'activités compatibles avec la fonction de bourg offrant des commerces et services à la population. Ainsi des catégories larges de constructions sont autorisées dans ces zones (logements, bureaux, commerces, artisanat, équipements, etc.). Toutefois, des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction dont la surface trop importante serait incompatible avec la vocation générale de la zone. Les industries et les entrepôts de gros sont notamment interdits.</p>
<p><b>Les zones résidentielles (UB1 et UB2)</b></p>	<p>L'écriture du règlement de cette zone traduit le principe du maintien du cadre de vie des extensions du centre-village et des lotissements. La construction de logements dans la zone UB1 est à ce titre soumise au respect des principes de l'OAP du Gorget.</p> <p>Ces quartiers n'ont pas vocation à accueillir d'autres types de construction à destination de commerces et d'artisanat, et le souhait est de privilégier les implantations de petites activités d'artisanat et de commerce dans le centre-village. Les activités de commerce, d'accueil de clientèle ou de bureau sont autorisées à condition de ne pas atteindre une superficie de plus de 150 m<sup>2</sup>, et ce afin de rester compatible avec la vocation résidentielle dominante de ces secteurs.</p> <p>Ces zones n'ont par ailleurs pas vocation à accueillir d'autres fonctions. Sont toutefois autorisées dans la zone UB1, sous condition, les constructions à destination d'exploitation agricole dans le cas où il existe déjà des bâtiments à usage agricole. En effet, il n'est pas question d'interdire l'activité agricole potentiellement existante.</p>
<p><b>La zone d'équipements (UE)</b></p>	<p>Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans l'ensemble des zones du PLU. Toutefois, la principale emprise d'équipements existantes liée au collège est classée en zone UE. L'habitat correspondant aux besoins de gardiennage, à condition d'être lié à la vocation de la zone, est autorisé.</p>

<b>La zone d'activités (UX)</b>	Ce chapitre traduit la spécificité de cette zone qui accueille une activité économique dans le hameau du Gorget. L'objectif est de pérenniser la vocation de cette zone et de n'autoriser que les types de constructions liées à la vocation économique de ce petit secteur.
<b>La zone d'urbanisation future (AUB1)</b>	L'écriture du règlement de cette zone traduit le principe de réalisation d'une opération de logements, respectueuse de l'environnement bâti. Ainsi, les constructions à destination de logement sont autorisées dans cette zone, ainsi que les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux, dans une limite de surface, afin de ne pas interdire ce type d'activités dans ce secteur à proximité directe de la gare. Dans tous les cas, l'aménagement de cette zone doit être conforme aux principes de l'OAP des Pommiers (également opposable).
<b>La zone agricole (A, Air)</b>	<p>La zone A est une zone protégée, réservée aux activités agricoles, les possibilités d'utilisation du sol y sont donc limitées. Elles concernent uniquement les constructions qui ont pour but de conforter et d'assurer la pérennité de l'activité agricole en permettant une certaine évolution en fonction des besoins et des projets des exploitants actuels ou futurs, et ce dans le respect de la sauvegarde des paysages et notamment des cônes de vue sur la cathédrale. Le plateau agricole de Saint-Prest a la particularité d'être vierge de toute construction. L'objectif est de préserver au maximum cette zone agricole sans contraindre fortement le fonctionnement de l'activité agricole.</p> <p>Un sous-secteur Air a été créé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le projet de la RN154, permettant l'aménagement d'un projet routier et autoroutier déclaré d'utilité publique.</p>
<b>La zone naturelle (N, Nir)</b>	<p>Cette zone correspond aux espaces naturels de la commune, principalement dans le fond de la vallée de l'Eure. L'objectif du règlement est de préserver le caractère naturel de cette zone. Les possibilités d'utilisation du sol sont donc très encadrées afin d'assurer une protection efficace de cette zone contre le risque de constructions dispersées. Les nouvelles constructions à destination de logements y sont donc interdites. Cependant, les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que les annexes dans la limite de 30 m<sup>2</sup>, permettant une certaine souplesse d'évolution aux constructions existantes dans la zone naturelle.</p> <p>Un sous-secteur Nir a été créé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le projet de la RN154, permettant l'aménagement d'un projet routier et autoroutier déclaré d'utilité publique.</p>

## C. Les règles de formes urbaines spécifiques à chaque zone

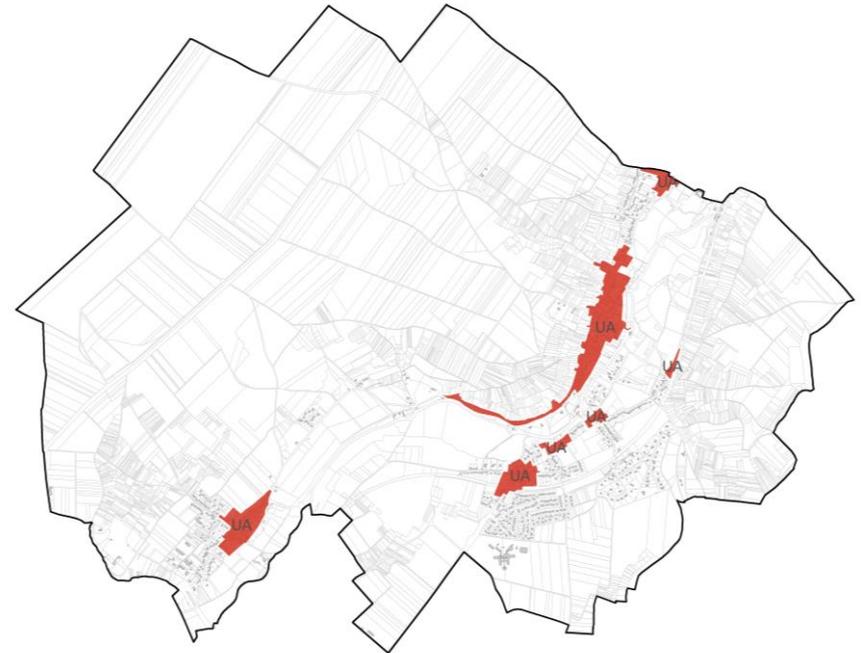
### ➤ Le centre-bourg

La zone UA englobe le cœur de village et le bâti ancien le long de la rue de la République, le bâti ancien à la Villette, quelques entités bâties anciennes rue de la Prairie, ainsi que le cœur bâti ancien du hameau du Gorget.

Il s'agit des parties la plus dense du village. La zone a été définie en s'appuyant sur des critères géographiques et historiques de la délimitation du village identifié sur les cartes anciennes et particulièrement le cadastre napoléonien.

Une attention particulière est portée à la sauvegarde du caractère rural et ancien. Une OAP a été réalisée en partie à cet effet sur le hameau du Gorget.

*L'objectif du règlement est de protéger et de mettre en valeur les caractéristiques historiques et patrimoniales de ces secteurs, tout en permettant certains réaménagements et de nouvelles constructions.*



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p>Préserver l'unité architecturale du village, que ce soit en termes d'urbanisme ou d'architecture.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur le plan urbanistique, conserver la structure traditionnelle du village dans sa composition d'origine,</li> <li>- Sur le plan architectural, préserver les constructions anciennes afin qu'elles ne subissent pas de transformations dommageables irréversibles.</li> </ul> <p>Renforcer la centralité du village à proximité des services et des équipements.</p> <p>Conforter l'économie résidentielle et de services : professions médicales, commerces, petit artisanat, etc.</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>Dans le centre-village, les constructions sont implantées en léger retrait ou à l'alignement de la voie. La règle a donc été définie dans un objectif de préservation de la forme urbaine traditionnelle de l'ensemble du bourg-ancien et de préservation d'un front bâti.</p>
	<p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci est fixé à 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprise publiques.</p>	<p><i>Pas de changement par rapport au PLU actuel</i></p>
	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Le règlement impose une implantation sur au moins une des limites séparatives. Cette mesure a pour objectif de permettre une certaine densité bâtie en cohérence avec les implantations observées.</p>
	<p>Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.</p> <p>En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit respecter une marge de retrait minimum au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 mètres dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,</li> <li>- 6 mètres dans le cas où la façade en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.</li> </ul> <p>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).</p>	<p>Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée sur les autres limites ce qui laisse une certaine souplesse et permet, par exemple, de ménager un accès en fond de parcelle ou de créer des ouvertures latérales.</p> <p>La règle de retrait (3 mètres ou 6 mètres) se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens.</p> <p>Les règles concernant les distances de retrait ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues. Dans tous les cas, une distance minimum doit être respectée ce qui permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives.</p>

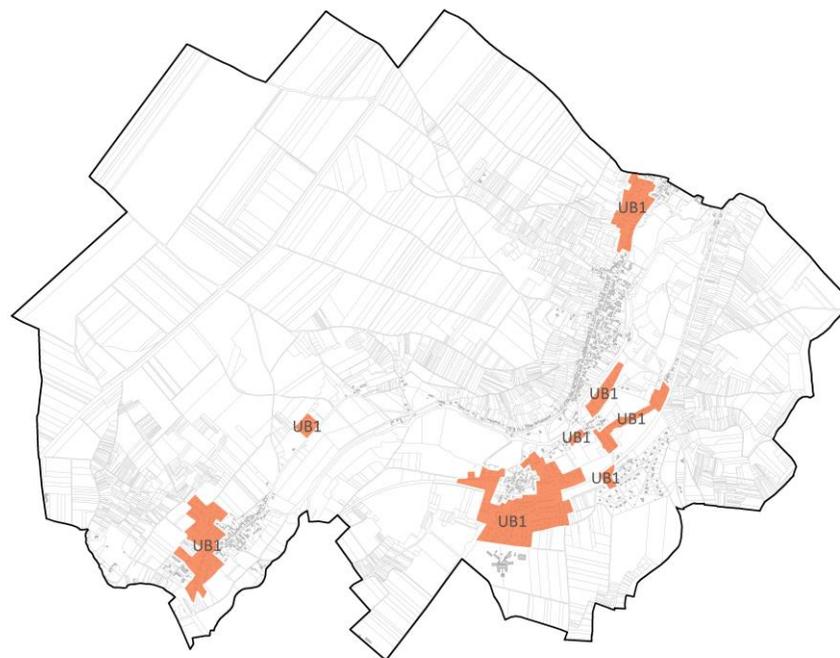
PADD	Règlement	Justification
		Le retrait plus important par rapport à une limite permet la préservation d'une part plus importante d'espaces libres.
		<i>Seul le calcul de la distance de retrait a été modifié avec l'introduction de la notion d'ouverture créant des vues, dans l'objectif de préserver l'intimité par rapport au voisinage.</i>
	<b>Implantation des constructions sur un même terrain</b>	La règle concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain a été rédigée de manière à conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.
	<p>Lorsque plusieurs constructions principales sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction principale doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,</li> <li>- 12 mètres dans le cas où la façade en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.</li> </ul>	<i>Cette règle de distance entre deux constructions sur un même terrain est nouvelle par rapport au PLU actuel qui n'imposait qu'une implantation de manière à ce que les distances de sécurité incendie soient respectées.</i>
	<b>L'emprise au sol maximale des constructions</b>	L'emprise autorisée en zone UA vise à affirmer une certaine densité du cœur de village et permet des évolutions modérées et une optimisation de l'espace en fonction des tailles de parcelle. Ce choix d'emprise permet de favoriser, dans le respect des formes urbaines existantes centre-village, la densification, de préserver des espaces de jardin, des cœurs d'îlot vert, à l'arrière des constructions. La taille réduite des terrains en centre-village justifie également cette emprise plus importante que dans les autres zones d'habitat, leur laissant davantage de souplesse.
<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 60 % de la superficie de l'unité foncière des 500 premiers m<sup>2</sup> de l'unité foncière,</li> <li>- 40 % de la superficie de l'unité foncière au-delà de 500 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<i>L'emprise au sol a été diminuée de 60% à 40% pour les terrains de plus de 500 m<sup>2</sup>, afin de conserver une certaine superficie d'espaces libres et de jardins dans le cœur de village, pour les plus grands terrains, sans toutefois pénaliser les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>. Cette règle telle qu'ajustée permet une certaine densité de la partie la plus ancienne du bourg, dans le respect des gabarits existants.</i>	

PADD	Règlement	Justification
	<b>La hauteur des constructions</b>	Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans la zone UA.
	<p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres à l'égout du toit</li> <li>- 9,5 mètres au faitage.</li> </ul>	<i>Une hauteur au faitage a été définie, dans le respect des hauteurs observées dans le centre-village, afin d'éviter la construction de pans de toiture trop importants. Cette règle est définie en cohérence avec les degrés de pente imposés dans le paragraphe réglementant l'aspect extérieur des constructions.</i>
	<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<p>Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans le centre-village. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soient traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. Cette règle permet de préserver un minimum d'espaces de jardins, notamment sur les coteaux.</p>
	<p>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.</p>	<i>Cette règle est nouvelle par rapport au PLU actuel qui n'imposait pas de surface de pleine terre. Elle permet la préservation d'espaces verts de qualité et bénéfiques du point de vue écologique (infiltration des eaux de pluie, perméabilité du sol, etc.).</i>

## ➤ La zone urbaine résidentielle UB1

La zone UB1 correspond aux extensions plus récentes autour du village historique, de la Vilette et du hameau du Gorget, construites en partie à partir des années 1960 (lotissement de la Haute-Vilette, les Moulins-Neufs, les Hérailles etc.). La délimitation repose sur la prise en compte des formes urbaines existantes. Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitations individuelles et comporte quelques propriétés implantées sur de grandes parcelles dont il convient de protéger le caractère.

*L'objectif du règlement est de préserver la forme urbaine et l'architecture de ces secteurs tout en permettant des évolutions maîtrisées et respectueuse des typologies bâties existantes.*



## Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

PADD	Règlement	Justification
<p>Maîtriser les évolutions urbaines pour protéger et valoriser la qualité de vie et les spécificités urbaines (formes urbaines, présence de jardin...) de chacun des quartiers existants d'habitation (Hauts du Château, La Haute Villette, etc...) et des hameaux du Gorget et des Héraillies.</p> <p>Favoriser le renouvellement urbain (optimisation de sites mutables, réhabilitation de bâtiments existants, etc.).</p> <p>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.</p>	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	<p>Dans les quartiers en extension du centre-village ou dans le diffus, les constructions sont systématiquement implantées en retrait. Le retrait est donc imposé pour toute future construction.</p>
	<p>Les constructions doivent être implantées <b>en retrait de 5 mètres minimum</b> des voies et emprises publiques.</p>	<p><i>Pas de changement par rapport au PLU actuel.</i></p>
	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p>La règle de retrait dans la zone UB1 prend en compte les caractéristiques des terrains parfois profonds qu'il existe dans cette zone. La mise en place d'une notion de bande de 25 mètres par rapport à l'alignement permet aux constructions implantées à l'avant de la parcelle d'être sur une limite séparative. Ce type d'implantation est très fréquent au sein de cette zone. Pour les constructions qui seraient construites au-delà de cette bande de 25 mètres par rapport à l'alignement, le retrait par rapport aux limites séparatives est imposé, ce qui permet de préserver le voisinage et les fonds de jardins.</p> <p>Les règles concernant les distances de retrait ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues. Dans tous les cas, une distance minimum doit être respectée ce qui permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans une bande de retrait de 25 mètres comptée par rapport à la rue, les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.</li> <li>- Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée par rapport à la rue, les constructions principales doivent être implantées en retrait.</li> </ul> <p>En cas de retrait, les constructions principales doivent respecter une marge de retrait minimum au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>4 mètres</b> dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,</li> <li>- <b>8 mètres</b> dans le cas où la façade en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.</li> </ul>		

PADD	Règlement	Justification
		<p><i>La règle a été revue par rapport au PLU actuel qui permettait l'implantation sur une limite séparative et le retrait par rapport à l'autre de 3 mètres, et L=H pour les autres limites. La nouvelle règle prend en compte la configuration des terrains et les formes urbaines observées dans la zone UB1. Aussi, a été introduite la notion d'ouverture créant des vues, dans le calcul des retraits des constructions par rapport aux limites séparatives, dans l'objectif de préserver l'intimité par rapport au voisinage.</i></p>
	<p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Lorsque plusieurs constructions principales sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction principale doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>8 mètres</b> dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,</li> <li>- <b>16 mètres</b> dans le cas où la façade en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.</li> </ul>	<p>La règle concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain a été rédigée de manière à conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis. Elle a été rédigée en cohérence avec les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.</p> <p><i>Cette règle de distance entre deux constructions sur un même terrain est nouvelle par rapport au PLU actuel qui n'imposait qu'une implantation de manière à ce que les distance de sécurité incendie soient respectées.</i></p>
	<p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>40 %</b> de la superficie de l'unité foncière.</p>	<p>L'emprise au sol a été définie en prenant en compte les caractéristiques de chaque quartier notamment les emprises au sol actuelles. L'objectif est de permettre l'évolution modérée du bâti, tout en évitant une trop forte occupation des parcelles afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin de manière à protéger la qualité du cadre de vie mais également dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols, de garantir une infiltration des eaux à la parcelle, etc.</p>

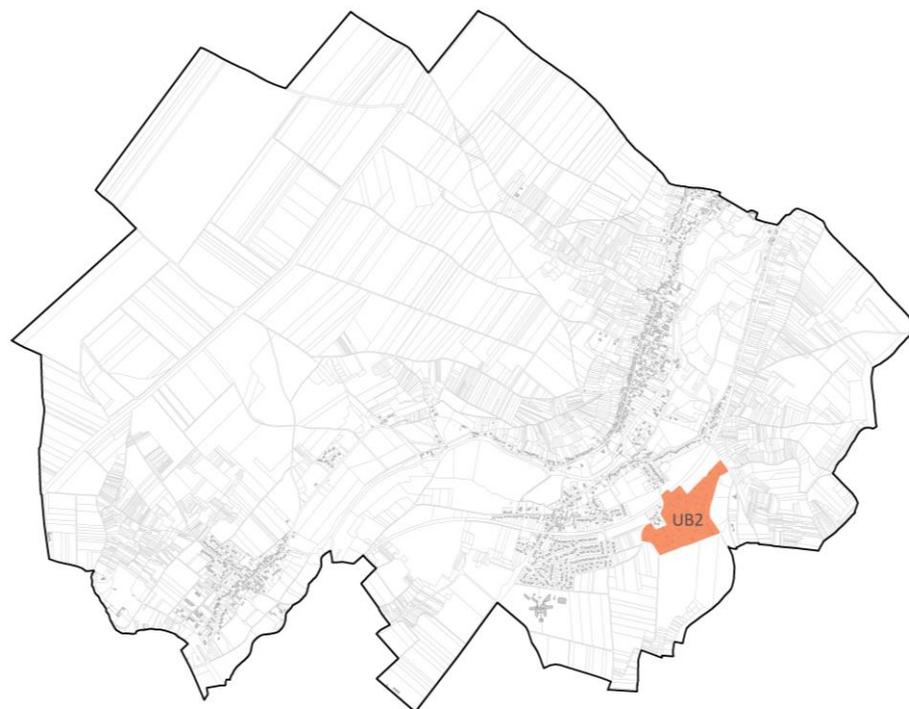
PADD	Règlement	Justification
	<p style="text-align: center;"><b>La hauteur des constructions</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>5 mètres</b> à l'égout du toit</li> <li>- <b>8,5 mètres</b> au faitage.</li> <li>- <b>4,50 mètres</b> à l'acrotère en cas de toiture terrasse</li> </ul> <p>Toutefois, pour les constructions nouvelles édifiées au-delà d'une bande de 25 m comptée par rapport à la rue, la hauteur des constructions principales est limitée à <b>4 mètres</b> à l'égout de toit ou à l'acrotère et <b>7,50 mètres</b> au faitage.</p>	<p><i>L'emprise au sol maximale a été diminuée (elle était de 60 % dans le PLU actuel) afin de prendre en compte les emprises au sol observées dans la zone UB1, qui sont très nettement inférieures à 60 % (de l'ordre de 20%). Cette emprise initiale est adaptée pour le centre-bourg ancien, où les densités sont plus fortes. Une emprise au sol à 40 % apparaît plus adaptée aux quartiers de type pavillonnaire ou de constructions individuelles diffuses, et laisse néanmoins une certaine souplesse.</i></p> <p>Les hauteurs définies pour la zone UB1 sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes. Les constructions en toiture terrasse doivent respecter une hauteur moins importante afin d'éviter la construction de volumes trop importants et peu harmonisés avec les constructions existantes. Cela permet de respect les gabarits existants.</p> <p>Les constructions édifiées au-delà de la bande de 25 mètres doivent être moins hautes, dans un souci de préservation du voisinage.</p> <p><i>Une hauteur au faitage a été définie, dans le respect des hauteurs observées dans la zone UB1, afin d'éviter la construction de pans de toiture trop importants. Cette règle est définie en cohérence avec les degrés de pente imposés dans le paragraphe réglementant l'aspect extérieur des constructions. La hauteur maximale à l'égout, de 6 mètres dans le PLU actuel, a été abaissée à 5 mètres afin d'être en cohérence avec les hauteurs observées dans la zone. La hauteur à l'acrotère a également été abaissée de 6 mètres à 4,5 mètres pour éviter l'édification de constructions aux gabarits trop imposants qui ne seraient pas en harmonie avec les constructions environnantes. Une notion de bande de 25 mètres par rapport à l'alignement de la voie a également été introduite de manière à pouvoir réduire les hauteurs autorisées en fond de jardin, et ce pour préserver le voisinage</i></p>

PADD	Règlement	Justification
	<p data-bbox="633 308 1339 371"><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p data-bbox="633 395 1339 531">Au minimum <b>40 %</b> 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.</p>	<p data-bbox="1368 236 2040 292"><i>de constructions trop hautes, et impactantes pour ce voisinage.</i></p> <p data-bbox="1368 331 2040 499">Cette règle permet de conserver une forte présence de végétation dans l'ensemble des quartiers. L'objectif est également de garantir qu'une majeure partie des espaces non bâtis soient traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p data-bbox="1368 515 2040 667"><i>Cette règle est nouvelle par rapport au PLU actuel qui n'imposait pas de surface de pleine terre. Elle permet la préservation d'espaces verts de qualité et bénéfiques du point de vue écologique (infiltration des eaux de pluie, perméabilité du sol, etc.).</i></p>

## ➤ La zone urbaine résidentielle paysagée UB2

Cette zone correspond aux ensembles pavillonnaires de la commune qui forment des lotissements ou qui sont issus d'opérations d'ensemble. Ce sont les résidences des Hauts du Château et du Parc. Ces secteurs résidentiels d'habitat individuel diffus ou organisé ont un caractère paysager marqué, ce qui justifie un zonage avec un règlement spécifique.

*L'objectif du règlement est de permettre d'éventuelles évolutions ponctuelles du bâti existant et d'éventuelles nouvelles constructions tout en préservant le caractère paysager et constitué de ces ensembles.*



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p>Maîtriser les évolutions urbaines pour protéger et valoriser la qualité de vie et les spécificités urbaines (formes urbaines, présence de jardin...) de chacun des quartiers existants d'habitation (Hauts du Château, La Haute Villette, etc...) et des hameaux du Gorget et des Hérailles.</p> <p>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.</p>	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	<p>Aux Hauts du Château et dans la résidence du Parc, les constructions sont systématiquement implantées en retrait. Le retrait est donc imposé pour toute future construction pour conserver l'harmonie et l'ambiance paysagère depuis l'espace public.</p>
	<p>Les constructions doivent être implantées <b>en retrait de 5 mètres minimum</b> des voies et emprises publiques.</p>	<p><i>Pas de changement par rapport au PLU actuel.</i></p>
	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p>Les règles concernant les distances de retrait ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues. Dans tous les cas, une distance minimum doit être respectée ce qui permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. Une distance plus importante par rapport à l'une des limites séparatives a été instaurée au regard de la forme des terrains et permet de conserver une distance suffisante par rapport à l'une de ces limites, favorable à l'équilibre entre le bâti et le jardin qui l'accompagne en lien avec la constitution d'origine de ces résidences.</p>
	<p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. Elles doivent respecter une marge de retrait minimum au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>4 mètres</b> dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,</li> <li>- <b>8 mètres</b> dans le cas où la façade en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.</li> </ul> <p>Dans tous les cas, les constructions devront respecter un retrait de <b>10 mètres</b> par rapport à une des limites séparatives (latérale ou de fond de parcelle).</p>	<p><i>A été introduite la notion d'ouverture créant des vues, dans le calcul des retraits des constructions par rapport aux limites séparatives, dans l'objectif de préserver l'intimité par rapport au voisinage.</i></p>
<b>Implantation des constructions sur un même terrain</b>	<p>La règle concernant les distances de retrait entre deux</p>	

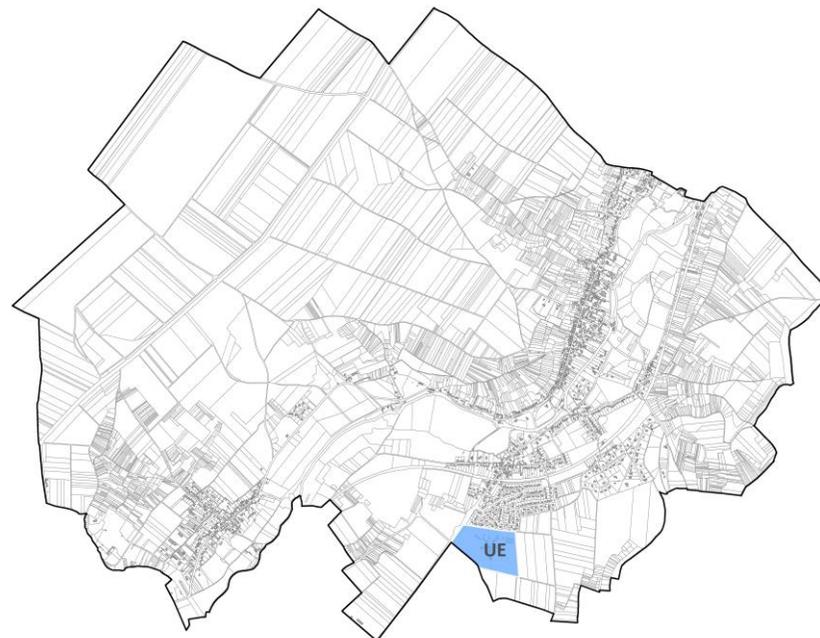
PADD	Règlement	Justification
	<p>Lorsque plusieurs constructions principales sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction principale doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>8 mètres</b> dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,</li> <li>- <b>16 mètres</b> dans le cas où la façade en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.</li> </ul>	<p>constructions sur un même terrain a été rédigée de manière à conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis. Elle a été rédigée en cohérence avec les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.</p> <p><i>Cette règle de distance entre deux constructions sur un même terrain est nouvelle par rapport au PLU actuel qui n'imposait qu'une implantation de manière à ce que les distances de sécurité incendie soient respectées.</i></p>
	<p style="text-align: center;"><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>20 %</b> de la superficie de l'unité foncière.</p>	<p>L'emprise au sol a été définie en prenant en compte les caractéristiques de l'occupation dans ce quartier et les emprises au sol actuelles. L'objectif est de permettre l'évolution modérée du bâti, tout en évitant une trop forte occupation des parcelles afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin de manière à protéger la qualité du cadre de vie mais également dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols, de garantir une infiltration des eaux à la parcelle pour éviter le ruissellement. Cette emprise au sol est également liée à l'objectif de conserver une forte proportion d'espaces paysagers.</p> <p><i>L'emprise au sol maximale a été diminuée (elle était de 60 % dans le PLU actuel) afin de prendre en compte les emprises au sol observées dans la zone UB2, qui sont très nettement inférieures à 60 % (de l'ordre de moins de 10 %). Cette emprise initiale est adaptée pour le centre-bourg ancien, où les densités sont plus fortes. Une emprise au sol à 20 % apparaît plus adaptée à ce quartier fortement paysager et où les terrains sont vastes. Son éloignement relatif des polarités principales du bourg n'en fait pas un quartier fortement densifiable. Cette emprise de 20 % laisse néanmoins une certaine souplesse en termes de constructibilité, au regard de la taille des terrains, mesurant tous plus de 1 000 m<sup>2</sup>.</i></p>

PADD	Règlement	Justification
	<p style="text-align: center;"><b>La hauteur des constructions</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>5 mètres</b> à l'égout du toit</li> <li>- <b>8,5 mètres</b> au faitage.</li> <li>- <b>4,50 mètres</b> à l'acrotère en cas de toiture terrasse</li> </ul>	<p>Les hauteurs définies pour la zone UB2 sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes. Les constructions en toiture terrasse doivent respecter une hauteur moins importante afin d'éviter la construction de volumes trop importants et peu harmonisés avec les constructions existantes. Cela permet de respect les gabarits existants.</p> <p><i>Une hauteur au faitage a été définie, dans le respect des hauteurs observées dans la zone UB1, afin d'éviter la construction de pans de toiture trop importants. Cette règle est définie en cohérence avec les degrés de pente imposés dans le paragraphe réglementant l'aspect extérieur des constructions. La hauteur maximale à l'égout, de 6 mètres dans le PLU actuel, a été abaissée à 5 mètres afin d'être en cohérence avec les hauteurs observées dans la zone. La hauteur à l'acrotère a également été abaissée de 6 mètres à 4,5 mètres pour éviter l'édification de constructions aux gabarits trop imposants qui ne seraient pas en harmonie avec les constructions environnantes.</i></p>
	<p style="text-align: center;"><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Au minimum <b>60 %</b> 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.</p>	<p>Cette règle permet de conserver une forte présence de végétation dans ce quartier fortement végétalisé, issue notamment de la division en lots de l'ancien parc paysager du château. L'objectif est de préserver ce caractère et également de garantir qu'une majeure partie des espaces non bâtis soient traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement.</p> <p><i>Cette règle est nouvelle par rapport au PLU actuel qui n'imposait pas de surface de pleine terre. Elle permet la préservation d'espaces verts de qualité et bénéfiques du point de vue écologique (infiltration des eaux de pluie, perméabilité du sol, etc.).</i></p>

## ➤ La zone d'équipements

Cette zone correspond aux emprises des installations du collège et accueille les équipements nécessaires à son fonctionnement.

*L'objectif du règlement est de permettre à cette infrastructure d'évoluer, de se moderniser, de s'agrandir, si besoin dans le respect d'une certaine qualité paysagère au regard de son implantation en entrée de village.*



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

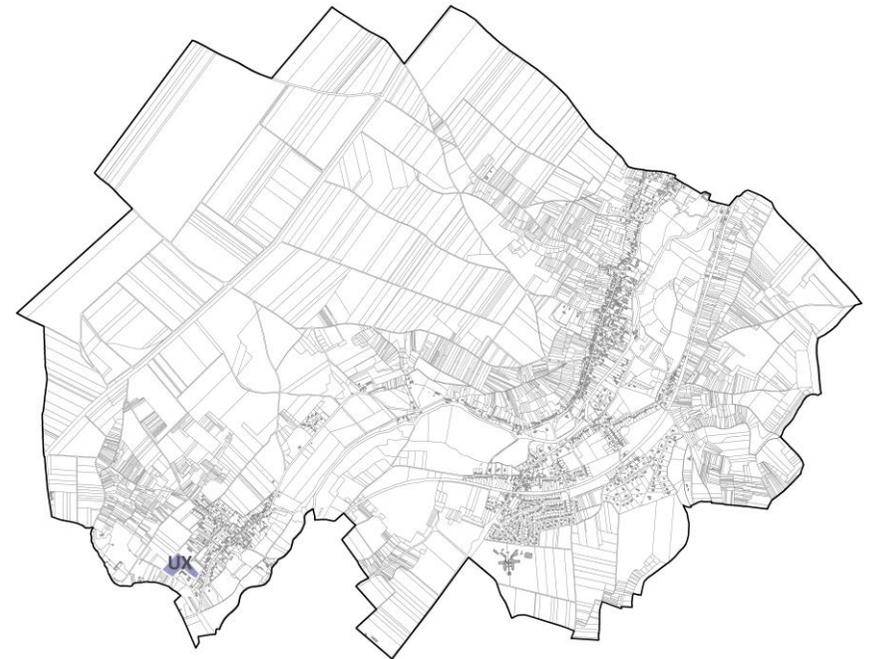
PADD	Règlement	Justification
<p>Adapter l'offre en équipements.</p> <p>Développer un pôle d'équipements, notamment sportifs, autour du collège.</p> <p>Adapter et renforcer les équipements communaux au regard des évolutions démographiques envisagées, et améliorer leur performance thermique.</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>5 mètres</b>, depuis l'alignement le long des voies ;</li> <li>- <b>10 mètres</b> par rapport à la départementale 6.</li> </ul>	<p>Cette règle permet de garantir un retrait par rapport à la rue et à la départementale 6 et l'espace nécessaire pour l'aménagement d'espaces verts ou d'espaces de stationnement ou de fonctionnement de l'équipement.</p> <p><i>Cette règle est inchangée par rapport au PLU actuel. Un retrait plus important est fixé par rapport à la départementale.</i></p>
	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives et respecter une marge de retrait minimum au moins égale à <b>5 mètres</b>.</p>	<p>Cette règle est relativement souple pour permettre l'évolution des équipements</p> <p><i>La distance de retrait est inchangée par rapport au PLU actuel, mais l'implantation en limite séparative n'est plus autorisée. Ce type d'implantation n'est pas adapté à la vocation principale de la zone et cela permet de préserver des espaces paysagers autour du collège, situé en entrée de village.</i></p>
	<p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.</p>	<p>La règle d'implantation entre deux constructions sur le même terrain est souple afin de permettre l'évolution de l'équipement public existant et d'éventuels équipements futurs.</p> <p><i>Pas de changement par rapport au PLU actuel.</i></p>
	<p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p>	<p>L'emprise au sol autorisée est souple afin de permettre l'évolution de l'équipement public existant et d'éventuels équipements futurs.</p>
	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée</p>	

PADD	Règlement	Justification
	à 50 % de la superficie de l'unité foncière.	<i>L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le PLU actuel.</i>
	<b>La hauteur des constructions</b>	Les hauteurs définies sont conformes aux besoins et au fonctionnement du collège et d'éventuels équipements annexes, sportifs par exemple.
	La hauteur maximale des constructions est fixée à <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>9 mètres</b> à l'égout pour les bâtiments à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;</li> <li>- <b>5 mètres</b> à l'égout pour les bâtiments à destination d'habitation.</li> </ul>	
	<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<i>Pas de changement par rapport au PLU actuel.</i>
Au minimum 20 % 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.	<p>Cette règle est relativement souple. Elle vise à garantir le traitement d'une partie des espaces non bâtis en espaces verts de pleine terre tout en permettant le fonctionnement des équipements. L'emprise du collège dispose d'ores et déjà d'une forte dimension végétale.</p> <p><i>Cette règle est nouvelle par rapport au PLU actuel qui n'imposait pas de surface de pleine terre. Elle permet la préservation d'espaces verts de qualité et bénéfiques du point de vue écologique (infiltration des eaux de pluie, perméabilité du sol, etc.), et une certaine qualité paysagère de cette zone d'équipements en entrée de ville.</i></p>	

## ➤ La zone d'activités économiques

La zone urbaine d'activités économiques UX, compte une activité économique au sein du hameau du Gorget.

*L'objectif du règlement est de répondre aux besoins des entreprises actuelles et futures pour assurer leur maintien et leur fonctionnement, mais aussi d'améliorer la qualité urbaine et environnementale de ce secteur.*



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p>Soutenir une économie qui réponde aux besoins de la population.</p> <p>Conforter l'économie résidentielle et de services : professions médicales, commerces, petit artisanat, etc.</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>Le retrait est imposé de manière à tenir compte de la situation existante au sein de cette zone. Ce retrait doit faciliter les accès et la desserte des constructions.</p>
	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de <b>5 mètres</b> des voies et emprises publiques.</p>	<p><i>Pas de changement par rapport au PLU actuel.</i></p>
	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Le règlement impose une implantation en retrait des limites séparatives. Cette règle est adaptée aux besoins des activités et permet en parallèle de soigner la transition avec les espaces environnants à caractère résidentiel.</p>
	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives et respecter une marge de retrait minimum au moins égale à <b>la hauteur du bâtiment</b> mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>3 mètres</b> si les façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues ;</li> <li>- <b>6 mètres</b> si les façades comportent des ouvertures créant des vues.</li> </ul>	<p><i>Les distances de retrait par rapport aux limites séparatives ont été augmentées : dans le PLU actuel, la distance ne pouvait être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction. Désormais, elle doit être au moins égale à la hauteur de la construction au faitage, ce pour garantir une certaine distance des limites et préserver le voisinage. De plus, a été introduite la notion d'ouverture créant des vues, dans le calcul des retraits des constructions par rapport aux limites séparatives, dans l'objectif de préserver l'intimité par rapport au voisinage.</i></p>
<p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	<p>La règle concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain est souple de manière à assurer la fonctionnalité de la zone d'activités, en répondant aux besoins des entreprises.</p>	
<p>L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie,</p>		

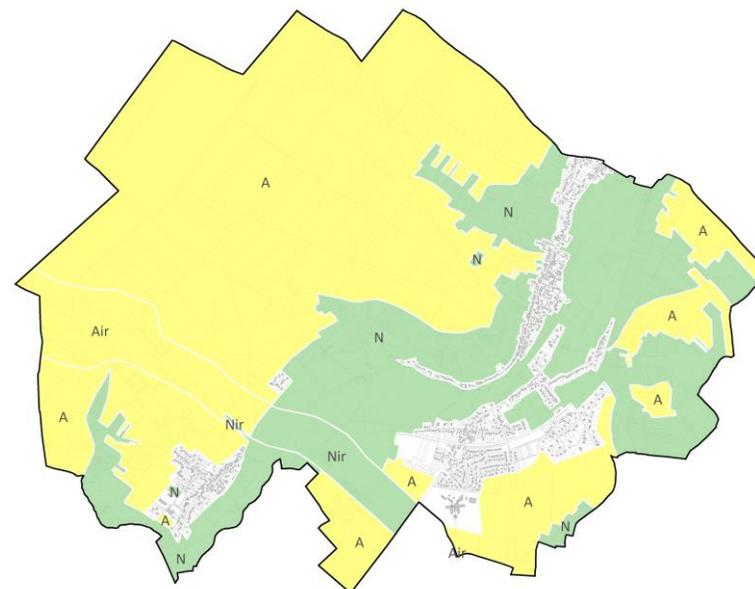
PADD	Règlement	Justification
	protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.	<i>Pas de changement par rapport au PLU actuel.</i>
	<b>L'emprise au sol maximale des constructions</b>	L'emprise au sol maximum autorisée vise à garantir une certaine souplesse et permet de répondre aux besoins des activités.
	<b>40 %</b> de la superficie de l'unité foncière	<i>L'emprise au sol a été réduite et est passée de 50 % à 40 %. En effet, l'emprise au sol du PLU actuel apparaît trop importante au regard des activités économiques actives au sein de cette zone. Une emprise au sol de 40 % est suffisante pour assurer le fonctionnement des activités, dans la mesure où le terrain présente une importante superficie.</i>
	<b>La hauteur des constructions</b>	Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans la zone UX. Elles permettent aux entreprises, activités, une certaine évolution pour répondre à d'éventuels nouveaux besoins.
	La hauteur maximale des constructions est fixée à : <b>6 mètres</b> à l'égout et <b>9 mètres</b> au faitage pour les constructions principales <b>7 mètres</b> à l'acrotère en cas de toiture-terrasse	<i>La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres à l'égout dans le PLU actuel. Elle est réduite à 9 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout pour éviter des gabarits trop importants et qui ne seraient pas harmonisés avec l'environnement immédiat à caractère résidentiel. Une hauteur maximale à l'acrotère a également été fixée. Ces hauteurs permettent cependant le fonctionnement des activités économiques de la zone.</i>
<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	Cette règle est relativement souple. Elle vise à	

PADD	Règlement	Justification
	<p>Au minimum <b>20 %</b> 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.</p>	<p>garantir le traitement d'une partie des espaces non bâtis en espaces verts de pleine terre tout en permettant aux différentes activités présentes au sein de ces zones de pouvoir aménager ces espaces non bâtis de manière à faciliter le fonctionnement de leurs activités.</p> <p><i>Cette règle est nouvelle par rapport au PLU actuel qui n'imposait pas de surface de pleine terre. Elle permet la préservation d'espaces verts de qualité et bénéfiques du point de vue écologique (infiltration des eaux de pluie, perméabilité du sol, etc.), et une certaine qualité paysagère de cette zone d'activités économiques.</i></p>

## ➤ Les zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles et naturelles se décomposent en deux zones, à savoir :

- La zone A qui correspond aux espaces affectés aux activités agricoles. L'occupation du sol des terrains agricoles est principalement concernée par des exploitations céréalières.  
*L'objectif du règlement est à la fois de préserver ces espaces et leur rôle dans le paysage mais également de permettre à l'activité agricole de se maintenir et de se diversifier.*
- La zone N encadre les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. Il s'agit principalement des coteaux boisés et du fond de la vallée de l'Eure.  
*L'objectif du règlement est de préserver et de pérenniser ces espaces, à la fois pour des raisons écologiques, environnementales et paysagères.*



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p>Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et tout particulièrement la vallée de l'Eure (site inscrit) pour leurs qualités paysagère et environnementale (prairies, étangs, zones humides...).</p> <p>Assurer les liens entre les espaces naturels par la préservation des corridors écologiques.</p> <p>Valoriser les paysages variés qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Prendre en compte les cônes de vue sur la Cathédrale de Chartres.</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>Un retrait depuis les voies est imposé. Celui-ci a pour objectif de conserver un aspect paysager et naturel aux abords des voies, mais aussi d'éviter de créer des problèmes d'accès ou de sécurité, notamment pour le fonctionnement des activités agricoles.</p>
	<p><b>Zone A :</b> Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>75 mètres</b> depuis l'axe de la route départementale 906 ;</li> <li>- <b>12 mètres</b>, de l'axe des voies communales et chemins ruraux.</li> </ul> <p><b>Zone N :</b> Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>75 mètres</b> depuis l'axe de la route départementale 906 ;</li> <li>- <b>9 mètres</b> depuis l'axe des voies communales et chemins ruraux.</li> </ul>	
<p>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.</p> <p>Préserver les espaces agricoles.</p> <p>Stopper l'urbanisation diffuse à la faveur des espaces naturels et agricoles.</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Le règlement impose un retrait depuis les limites séparatives ce qui favorise le maintien d'un traitement paysager des abords des constructions au sein de zones qui ont une forte valeur naturelle ou paysagère. Ce retrait est plus important avec les zones urbaines à caractère résidentiel afin de préserver les habitations des éventuelles nuisances générées par une activité agricole.</p>
	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives et respecter une marge de retrait minimum au moins égale à <b>8 mètres</b>.</p> <p>Dans le cas où les constructions sont implantées sur un terrain jouxtant une zone UA ou UB, ce retrait est porté à <b>12 mètres</b>.</p>	

PADD	Règlement	Justification
	<b>Implantation des constructions sur un même terrain</b>	
	<p>L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.</p>	<p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est réglementée de manière à laisser une certaine souplesse d'implantation, plus strictement encadrée par les autres règles.</p>
		<i>Pas de changement par rapport au PLU actuel.</i>
	<b>L'emprise au sol maximale des constructions</b>	
<p><b>Zone A :</b></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>10%</b> de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><b>Zone N :</b></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>10%</b> de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Cette emprise comprend la superficie au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX)</li> <li>- des possibilités d'extensions limitées à <b>50 m<sup>2</sup></b> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière,</li> <li>- des constructions annexes dans la limite de <b>30 m<sup>2</sup></b> au sol au total</li> </ul>	<p>L'emprise au sol est faible dans les zones A et N au regard de la superficie que peuvent atteindre les unités foncières.</p> <p>Dans la zone naturelle, où des habitations existent, une souplesse leur est laissée pour leur autoriser extension et/ou construction annexe, dans la limite d'une certaine surface de plancher.</p>	
	<p><i>L'emprise au sol n'était pas réglementée au sein de la zone agricole. Une part maximale d'emprise au sol permet d'encadrer l'édification de constructions agricoles.</i></p> <p><i>Une souplesse a été ajoutée au règlement de la zone naturelle pour les constructions existantes à destination d'habitation, afin de leur permettre des extensions ou la construction d'annexes. Cette possibilité, qui prend acte des constructions existantes, reste néanmoins limitée au regard du caractère naturel de la zone.</i></p>	

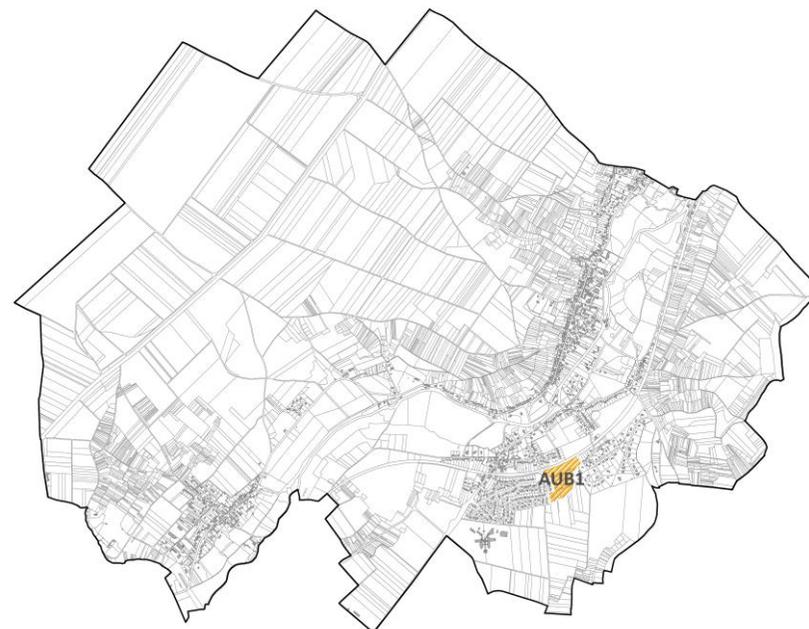
PADD	Règlement	Justification
	<b>La hauteur des constructions</b>	
	<p>Zone A :</p> <p>La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à <b>10 mètres</b> au point le plus haut.</p> <p>Zone N :</p> <p>La hauteur des extensions ne doit pas dépasser <b>le point le plus haut de la construction existante</b>.</p> <p>En cas de toiture terrasse, la hauteur des extensions ne doit pas excéder <b>3,50 mètres</b> à l'acrotère.</p> <p>La hauteur maximale des constructions annexes ainsi que des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière est fixée à <b>5 mètres</b> au faitage.</p> <p>La hauteur maximale des constructions à destination équipements d'intérêt collectifs et des services publics est fixée à <b>7 mètres</b> au point le plus haut.</p>	<p>Les hauteurs définies dans la zone agricole ont pour objectif de permettre la réalisation de bâtiments nécessaires à l'activité agricole.</p> <p>La hauteur maximale autorisée dans la zone N est limitée à la hauteur des constructions existantes dans la mesure où cette zone n'a pas vocation à recevoir de nouvelles constructions, mis à part pour les équipements d'intérêt collectif dont la hauteur est limitée à 7 m.</p>
	<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<p><i>Pas de changement par rapport au PLU actuel pour la zone agricole. Dans la zone naturelle, les hauteurs maximales ont été définies par rapport aux types de constructions autorisées, c'est-à-dire les extensions des constructions existantes et constructions annexes.</i></p>
	<p>Au minimum <b>70 %</b> de l'unité foncière devra être aménagée en espace vert de pleine terre perméable, hors stationnement et voies d'accès aux places de stationnement réalisés sur l'unité foncière.</p>	<p>Cette règle est souple dans la mesure où les parcelles sont vastes au sein des zones A et N ce qui permet de conserver une surface importante d'espace vert de pleine terre et de préserver de fait le caractère paysager et naturel de ces zones.</p>

PADD	Règlement	Justification
		<p><i>Cette règle est nouvelle par rapport au PLU actuel qui n'imposait pas de surface de pleine terre. Elle permet la préservation de la vocation dominante de ces zones naturelles et agricoles, et de leur qualité paysagère.</i></p>

## ➤ La zone d'urbanisation future AUB1

Une zone d'urbanisation future est instaurée, à savoir la zone AUB1 qui permet la mise en œuvre d'un projet de logements sous la forme d'une petite opération de construction de maisons individuelles, bien intégrées à leur environnement, à fort caractère écologique. Cette zone située chemin des Pommiers est par ailleurs encadrée par une OAP (secteur des Pommiers).

*Aujourd'hui, l'objectif du règlement est de préserver cet espace et de ne pas compromettre son aménagement d'ensemble futur. La zone est ouverte à l'urbanisation, donc réglementée en matière d'aménagement et de programmation.*



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p>Favoriser la réalisation d'éco-lotissements pour toutes les opérations de construction de logements.</p> <p>Garantir une qualité architecturale et environnementale pour tous les projets de construction : assurer l'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables.</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées <b>en retrait de 5 mètres minimum</b> des voies et emprises publiques.</p>	<p>Cette règle a été fixée en cohérence avec les implantations observées dans l'environnement urbain proche (quartier de la Villette et des Hauts du Château). Elle permet de garantir un retrait par rapport à la rue et l'espace nécessaire pour l'aménagement d'espaces verts ou d'espaces de stationnement.</p>
<p>Diversifier l'offre de logements tant en termes de taille que de mode d'occupation (accession ou location).</p> <p>Stopper l'urbanisation diffuse à la faveur des espaces naturels et agricoles.</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Il sera nécessaire de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) extension est de la Haute-Villette.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans une bande de retrait de 25 mètres comptée par rapport à la rue, les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.</li> <li>- Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée par rapport à la rue, les constructions principales doivent être implantées en retrait.</li> </ul> <p>En cas de retrait, les constructions principales doivent respecter une marge de retrait minimum au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>4 mètres</b> dans le cas où la façade en vis-à-vis de</li> </ul>	<p>Cette règle a été fixée en cohérence avec les implantations observées dans l'environnement urbain existant proche.</p> <p>La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives.</p>

PADD	Règlement	Justification
	<p>la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>8 mètres</b> dans le cas où la façade en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.</li> </ul> <p>Dans tous les cas, les constructions devront respecter un retrait de <b>8 mètres</b> par rapport à une des limites séparatives (latérale ou de fond de parcelle).</p>	
	<p style="text-align: center;"><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Lorsque plusieurs constructions principales sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction principale doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>8 mètres</b> dans le cas où la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,</li> <li>- <b>16 mètres</b> dans le cas où la façade en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.</li> </ul>	<p>La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis, tout en limitant autant que possible les co-visibilités entre différentes constructions.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>40 %</b> de la superficie de l'unité foncière.</p>	<p>L'emprise au sol autorisée est fixée à 40 % afin d'être en cohérence et équilibrée par rapport aux densités du quartier de la Villette, moyennes, et celles des résidences des Hauts du Château et du Parc, peu élevées.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>La hauteur des constructions</b></p>	<p>Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des</p>

PADD	Règlement	Justification
	<p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>5 mètres</b> à l'égout du toit</li> <li>- <b>8,5 mètres</b> au faitage.</li> <li>- <b>4,50 mètres</b> à l'acrotère en cas de toiture terrasse</li> </ul>	<p>hauteurs des constructions environnantes. Le règlement permet donc une harmonisation du paysage urbain.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Au minimum <b>50 %</b> 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.</p>	<p>Cette règle permet de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans ce nouveau quartier. Elle est cohérente avec la volonté de la ville d'y développer un lotissement de type « écoquartier ». L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soient traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. Il s'agit également de soigner les transitions avec les espaces bâtis environnants et l'espace agricole, en garantissant un traitement des fonds de parcelles en jardins.</p>

# Les autres dispositions

## ➤ Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

### Rappel du PADD :

- Développer les circulations cyclables, tant pour les déplacements quotidiens que pour les loisirs et le tourisme : voie verte de Chartres Métropole, Chemin de Saint-Jacques de Compostelle, Véloscénie.
- Adapter et renforcer les équipements communaux au regard des évolutions démographiques envisagées, et améliorer leur performance thermique.
- Poursuivre les aménagements de surface (voiries), l'embellissement et la sécurisation des espaces publics notamment avenue de la Gare, rue de la Prairie, rue de la Basse Villette, etc.



Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme			
Numéro	Destination	Superficie*	Bénéficiaire
1	Sous-station électrique	7 147 m <sup>2</sup>	SYNELVA
<del>2</del>	<del>Extension du cimetière</del>	<del>4 202 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune de Saint-Prest</del>
2	Aménagements de terrains de loisirs compatibles avec le PPRI	28 191 m <sup>2</sup>	Commune de Saint-Prest
3	Extension des aménagements sportifs et de loisirs	16 749 m <sup>2</sup>	Commune de Saint-Prest
<del>4</del>	<del>Continuité de la promenade le long de la vallée de l'Eure (largeur de 5m)</del>	<del>5 250 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune de Saint-Prest</del>
4	Aménagements verts sur l'île du Cœur de village	1 997 m <sup>2</sup>	Commune de Saint-Prest
5	Coulée verte (Plan vert)	21 164 m <sup>2</sup>	Chartres Métropole
<del>6</del>	<del>Voie de contournement Est de Chartres</del>	<del>726 414 m<sup>2</sup></del>	<del>Etat</del>
6	Extension d'un espace de loisir le long de l'Eure	6 130 m <sup>2</sup>	Commune de Saint-Prest
<del>7</del>	<del>Extension de la STEP</del>	<del>3 926 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune de Saint-Prest</del>
7	Cheminement piétonnier des Ponts Breteaux à la Pierre Percée (largeur 3m)	1 388 m <sup>2</sup>	Commune de Saint-Prest

\*Les superficies ont été précisément ajustées sous SIG (Système d'Information Géographique)

**Le nombre d'emplacements réservés est de 7. À l'occasion de la révision du PLU, la liste des emplacements réservés a été revue.**

- ER n°1 : Il est destiné à la réalisation d'une sous-station électrique au bénéfice du SYNELVA (anciennement RSEIPC).
- ER n°2 et 3 : ils sont destinés à des aménagements légers de terrains de loisirs et sportifs, de plein-air, compatibles avec les prescriptions du PPRI.
- ER n°4 : l'objectif de la ville serait de valoriser cette île en cas de vente, par des aménagements légers pédagogiques (cheminement, petits panneaux, etc.) visant à mettre en valeur les richesses écologiques de l'île située sur l'Eure. Elle pourrait également permettre, à terme, un lien entre le cœur de village et le tracé du Plan Vert de Chartres Métropole.
- ER n°5 : il vise à la poursuite de l'aménagement du tracé du plan vert au bénéfice de Chartres Métropole. Ce tracé permet la valorisation de la vallée de l'Eure à une échelle intercommunale.
- ER n°6 : cet emplacement réservé devrait permettre l'extension de l'espace de loisir existant au bord de l'Eure.
- ER n°7 : il permet la poursuite de l'aménagement d'un sentier en bord d'Eure, complémentaire au tracé du Plan Vert.

**Par ailleurs, un certain nombre d'emplacements réservés du PLU actuel ont été supprimés :**

- ER n°2 : l'extension du cimetière n'est plus un projet ni un besoin de la commune.
- ER n°4 : le cheminement imaginé a été abandonné.
- ER n°6 : il a été supprimé conformément à la mise en compatibilité du PLU avec le projet de RN 154.
- ER n°7 : l'extension de la STEP n'est plus un projet d'actualité, le terrain est cependant conservé en emplacement réservé (n°3) pour l'aménagement d'espaces de loisirs.

## ➤ Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

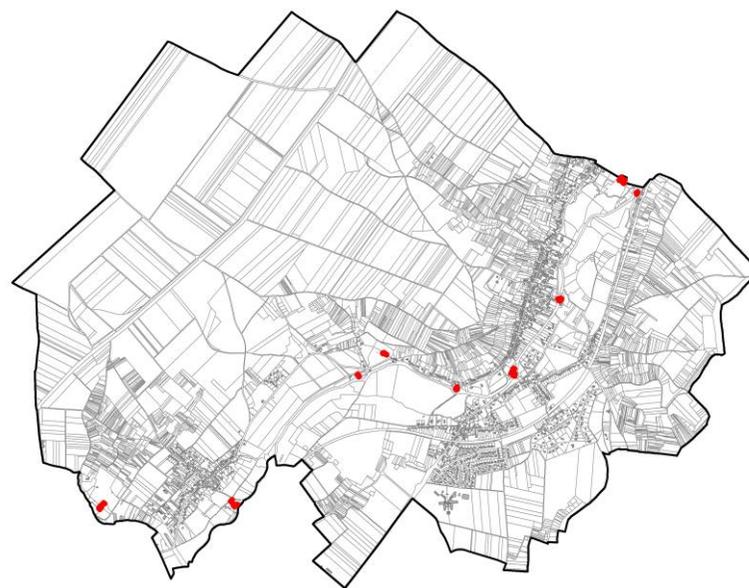
En vertu des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

À ce titre, un certain nombre de bâtiments ont été repérés en zone naturelle. Il s'agit pour la plupart de moulins ou de grandes demeures (la plupart du temps également identifiés au titre de l'article L.151-19, pour leur qualité patrimoniale) aujourd'hui à destination de logements. L'identification au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme permet un éventuel changement de destination à ces bâtiments, ce qui pourrait permettre leur valorisation touristique (destination d'hébergement hôtelier de restauration, etc.), économique (bureau, activité de service permettant l'accueil de clientèle, etc.). Cette disposition complémentaire permise par le Code de l'urbanisme a été définie en cohérence avec l'objectif de la ville de valorisation touristique du territoire et l'OAP thématique sur ce point.

Cette possibilité est offerte aux propriétaires des constructions identifiées mais n'est en aucun cas une obligation. Il s'agit d'une possibilité de valorisation pour des bâtiments situés en zone naturelle afin d'éviter leur dénaturation.



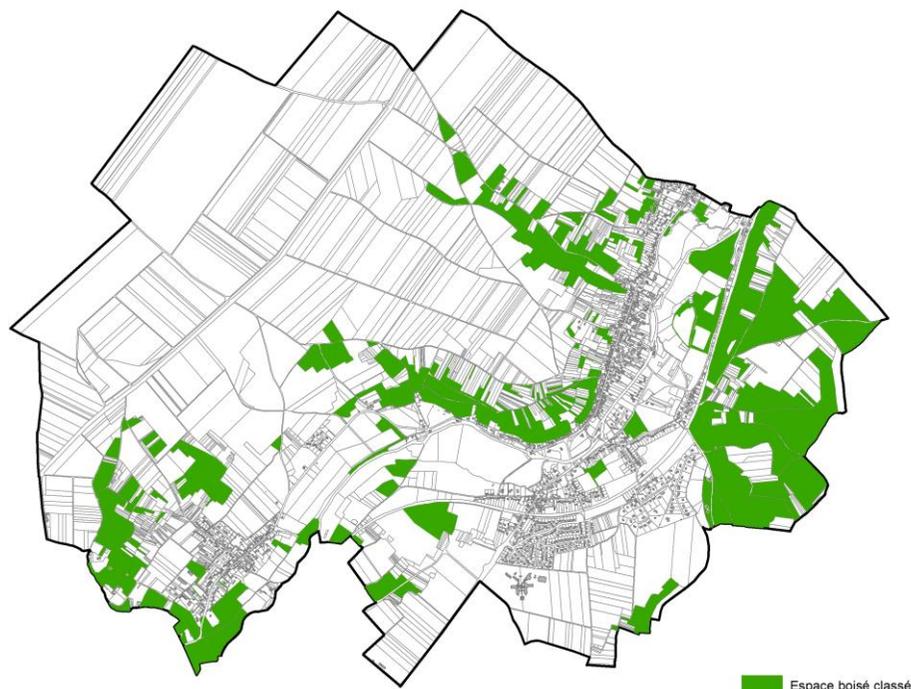
### ➤ Les espaces boisés classés

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L 113.1 du Code de l'urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces. Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Les espaces concernés sur le territoire sont situés majoritairement sur les coteaux, dans le fond de la vallée de l'Eure. On retrouve quelques bosquets dans la plaine agricole, et un certain nombre de petits bois autour du hameau du Gorget. Dans le cadre de la révision, ils ont été redélimités à la marge, avec précision, à partir de l'existant et de photos satellite. Les boisements identifiés en EBC sont ceux qui présentent un rôle structurant dans le paysage. Ils représentaient 225,10 hectares dans le PLU actuel et 247,56 hectares dans le PLU révisé.

#### Rappel du PADD :

*Protéger efficacement et développer les espaces boisés, notamment les coteaux et les franges du territoire.*



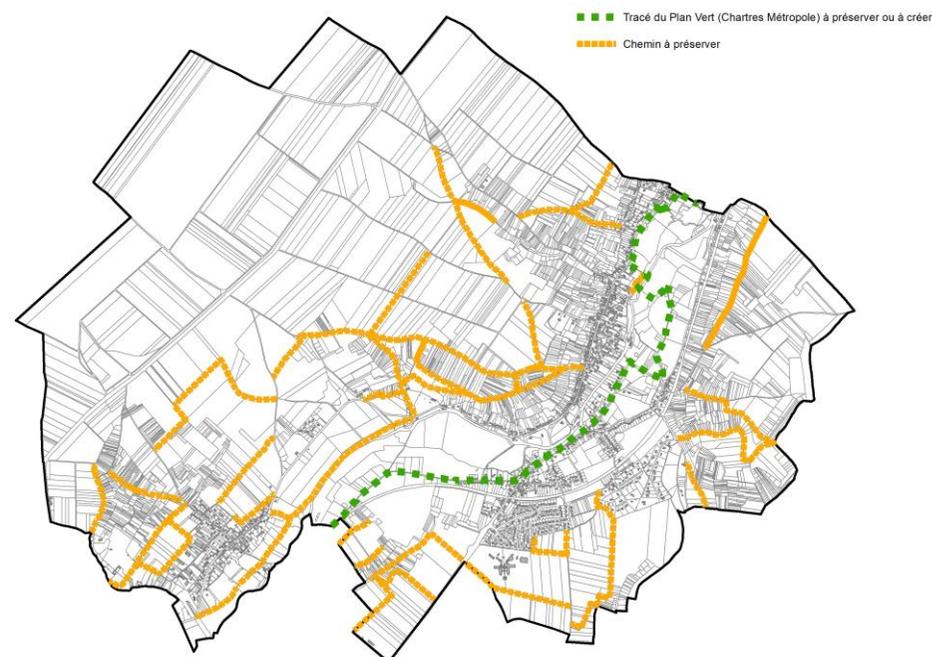
## ➤ Les chemins ruraux à préserver

Des chemins sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme en vue de les préserver. Ces chemins ruraux doivent conserver leurs caractéristiques permettant la circulation des engins agricoles et les déplacements piétons, c'est-à-dire une largeur minimale de 8 mètres. Leur continuité doit être assurée. Il s'agit de chemins structurants tant pour les modes de déplacements doux que pour les engins agricoles. Le tracé du plan Vert de Chartres Métropole est par ailleurs identifié à ce titre.

*Rappel L.151-38 : Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.*

### Rappel du PADD :

*Mettre en valeur les cheminements doux et développer les itinéraires cyclables.*



## ➤ Les espaces paysagers

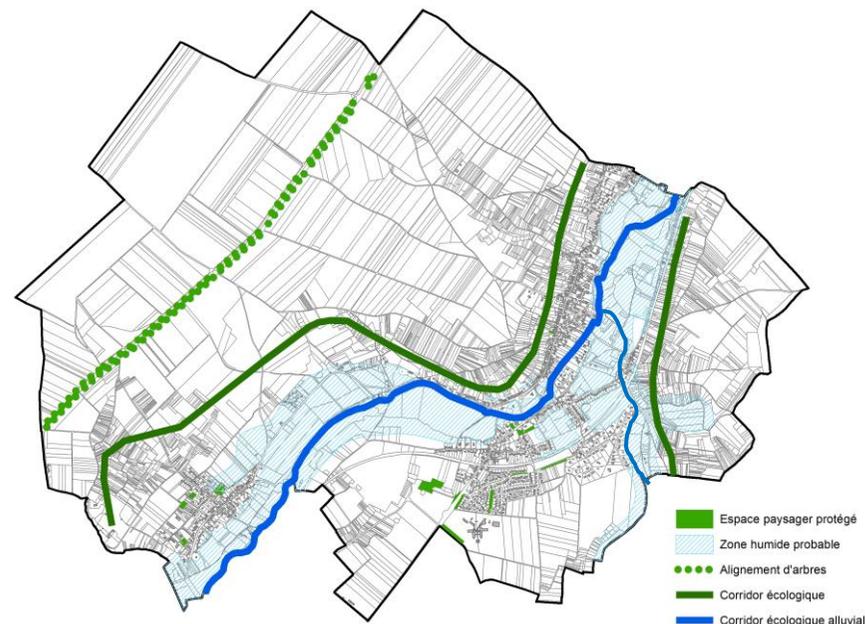
Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments paysagers peuvent prendre la forme de :

- Espaces paysagers à protéger,
- Zones humides à préserver,
- Alignements d'arbres,
- Corridors écologiques et corridors écologiques alluviaux.

Toute modification des lieux, notamment les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs est soumise à déclaration préalable. Ces espaces doivent être largement maintenus en espaces perméables.

Les espaces paysagers participent fortement à la qualité du cadre de vie du village, il convient donc de les protéger.

Ils accompagnent la qualité des entrées de village, en particulier l'entrée depuis Champhol par la RD 6, mais également les jardins paysagers attenants à des grandes propriétés ou certains cœurs d'îlots verts significatifs dans les zones urbaines. Il est d'intérêt général pour la commune de conserver ces espaces verts intra-urbains liés à l'histoire de Saint-Prest et constitutifs de la « nature en ville ».



### Rappel du PADD :

- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et tout particulièrement la vallée de l'Eure (site inscrit) pour leurs qualités paysagère et environnementale (prairies, étangs, zones humides...).
- Assurer les liens entre les espaces naturels par la préservation des corridors écologiques.
- Valoriser les paysages variés qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Prendre en compte les cônes de vue sur la Cathédrale de Chartres.
- 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.

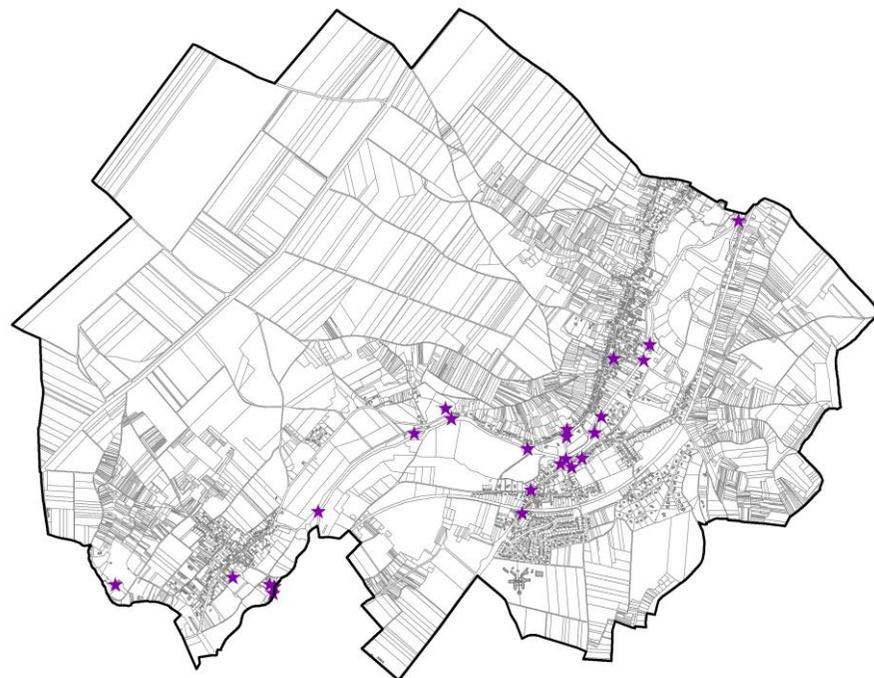
## ➤ Les éléments de patrimoine

Des éléments de patrimoine sont identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades est interdite.

Ces protections fortes se justifient dans la mesure où ces éléments repérés participent fortement à l'identité rurale de la commune. Certains éléments bâtis sont également issus de l'histoire de la villégiature qui s'est développée fin XIX<sup>ème</sup> (maisons bourgeoises).

### Rappel du PADD :

- Protéger les éléments patrimoniaux remarquables identifiés (moulins, patrimoine religieux, maisons bourgeoises du XIX<sup>ème</sup> siècle et leur parc, longères, mais aussi le « petit patrimoine », etc.).
- Conserver les moulins et ouvrages de régulation des cours d'eau (vannages...).





Église de Saint-Prest



Le Château

### Maisons bourgeoises remarquables



2, avenue de la Gare



1, rue Jules Amiot



1, rue de la Basse Villette



7, rue de la République



21, rue de la Forte Maison



41, rue de la Liberté



3, rue de la Basse Villette



37, avenue de la Gare



Rue du Bout du Val

## Le patrimoine lié à l'eau



Moulin de la Forte Maison



Moulin de la Roche



Moulin de Plateau



Moulin des Falaises

## Les lavoirs

