

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Projet d'aménagement et de développement durables

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



Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Le contenu du PADD est défini par l'article L151-5 du Code de l'urbanisme

IL DÉFINIT LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES :

- d'aménagement,
- d'équipement, d'urbanisme,
- de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

IL ARRÊTE LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- Les réseaux d'énergie
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs.

IL FIXE DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Préambule

La commune de Saint-Prest porte un objectif de préservation, voir de développement, de l'ensemble de son patrimoine naturel sous toutes ses formes (vallée de l'Eure, cœurs d'îlots verts au sein des quartiers d'habitat, espaces publics végétalisés, espaces boisés etc.). La préservation des activités et espaces agricoles très présents est également un objectif fort.

Le territoire communal est toutefois impacté par le projet autoroutier de l'A154. L'objectif du PLU est de protéger la qualité des espaces naturels et agricoles, des continuités écologiques majeures et des paysages. Tout doit être mis en œuvre pour que l'autoroute s'adapte au territoire, pour garantir la meilleure insertion paysagère, et une réduction maximale des nuisances et pollutions potentielles.



L'identification précise de sites de projet dédiés notamment à la construction de nouveaux logements, permettra de conserver ces éléments supports de la trame verte au sein des quartiers.

De plus, le principal projet de création de logements, réalisé sous la forme d'un éco-lotissement, intégrera une part importante d'espaces verts, qui contribueront à maintenir la présence de la nature dans le village.

Enfin, la commune souhaite accompagner le développement territorial par des équipements, des commerces et des services adaptés aux besoins de la population résidente, mais aussi de la population de passage à Saint-Prest, à travers les nombreuses potentialités touristiques qu'offre le territoire, entre les atouts de la ruralité de la vallée de l'Eure et la proximité de la ville de Chartres.

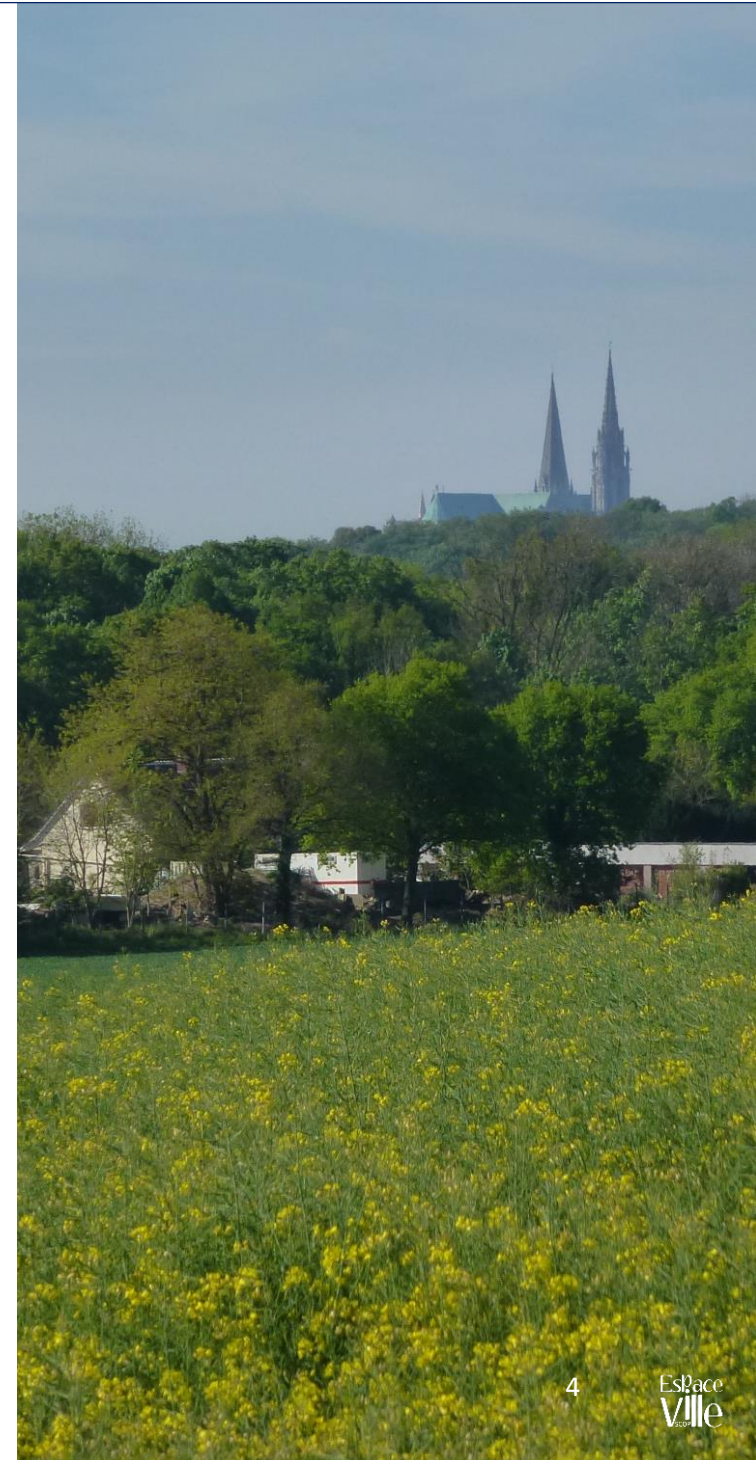
Le présent PADD s'applique pour un projet de territoire à horizon 2030.

Le PADD s'organise autour de 3 axes :

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

Axe 2 - Mettre en place une politique de développement rationnelle et maîtrisée

Axe 3 – Anticiper les besoins actuels et futurs des Saint-Prestoises



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



Préserver la trame verte et bleue et les paysages

OBJECTIFS

- 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...).
- Préserver les cours d'eau, et leurs berges, qui traversent le territoire (l'Eure, la Roguennette), véritables corridors écologiques.
- Accompagner un véritable projet écologique à l'étang du Gorget, support d'activités pédagogiques et de loisirs (promenade, pêche...).
- Protéger efficacement et développer les espaces boisés, notamment les coteaux et les franges du territoire.
- Préserver la biodiversité notamment les sites Natura 2000, les zones naturelles d'intérêt écologique, etc.
- 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.
- Préserver les espaces agricoles.



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



Maîtriser les nuisances prévisibles du projet de l'A154

OBJECTIFS

- Réduire l'emprise du projet d'ouvrage de l'A154 au strict nécessaire afin de limiter le prélèvement de terres agricoles et naturelles.
- Éviter les ruptures de corridors écologiques et de voies routières, chemins, liaisons douces, et imposer leur rétablissement lorsqu'ils sont impactés.
- 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.
- Exiger l'organisation d'un concours d'architectes sur esquisse pour la réalisation du viaduc.
- Veiller à l'intégration paysagère de l'A154 en développant les décaissés sur le plateau.
- Imposer par tous les moyens la réduction des nuisances/pollutions prévisibles vis-à-vis des populations riveraines et du collège.
- Limiter l'étalement urbain à proximité de l'emprise prévisionnelle du projet.

Prendre en compte les risques et les nuisances

- Prendre en compte les risques et notamment les risques d'inondation (PPRi).
- Se prémunir face aux risques liés aux mouvements d'argiles sur les coteaux.
- Maintenir la politique de réduction de la vitesse automobile.
- Participer à l'amélioration de la gestion des déchets.



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



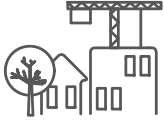
Protéger le patrimoine bâti

OBJECTIFS

- Préserver l'unité architecturale du village, que ce soit en termes d'urbanisme ou d'architecture.
 - Sur le plan urbanistique, conserver la structure traditionnelle du village dans sa composition d'origine,
 - Sur le plan architectural, préserver les constructions anciennes afin qu'elles ne subissent pas de transformations dommageables irréversibles.
- Protéger les éléments patrimoniaux remarquables identifiés (moulins, patrimoine religieux, maisons bourgeoises du XIX^{ème} siècle et leur parc, longères, mais aussi le « petit patrimoine », etc.).
- Conserver les moulins et ouvrages de régulation des cours d'eau (vannages...).



Axe 2 : Mettre en place une politique de développement rationnelle et maîtrisée



Maîtriser les extensions des espaces urbains

OBJECTIFS

- Renforcer la centralité du village à proximité des services et des équipements.
- 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.
- 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
- Contenir les hameaux du Gorget et des Hérailles dans leur enveloppe urbaine actuelle.
- 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.
- Stopper l'urbanisation diffuse à la faveur des espaces naturels et agricoles.



Axe 2 : Mettre en place une politique de développement rationnelle et maîtrisée



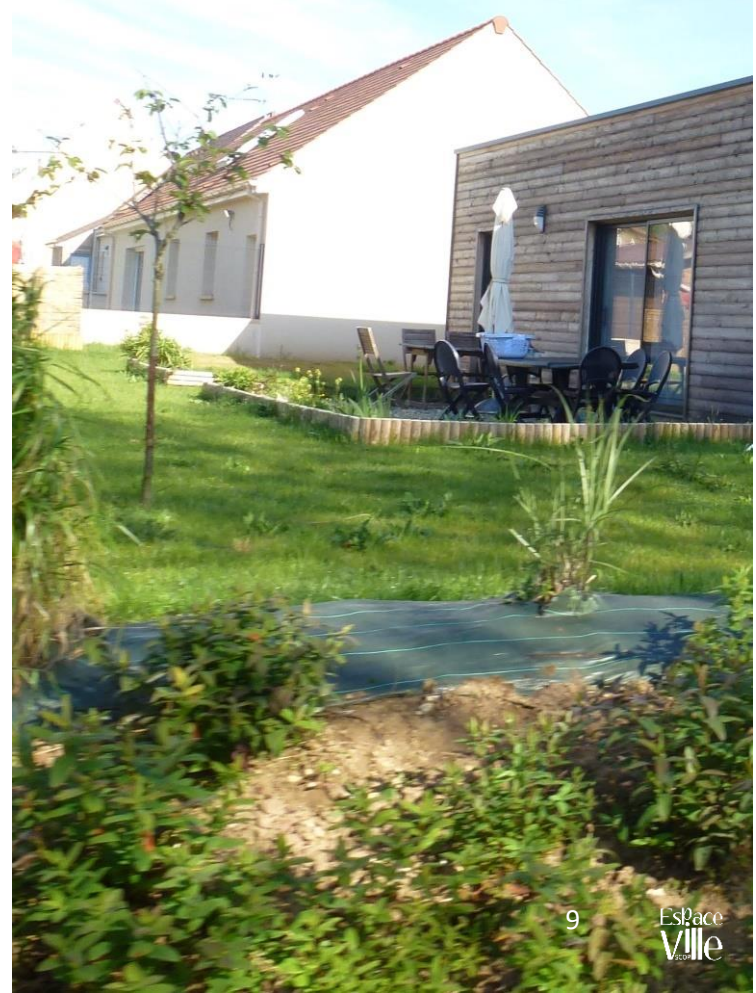
Encadrer le développement démographique tout en répondant aux besoins de construction de logements

OBJECTIFS

- 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'une moyenne 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 (secteur des Pommiers),
 - les constructions individuelles et lotissements d'initiative privée réparties dans l'espace urbain.
- Favoriser la réalisation d'éco-lotissements pour toutes les opérations de construction de logements.
- Garantir une qualité architecturale et environnementale pour tous les projets de construction : assurer l'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables.
- Diversifier l'offre de logements tant en termes de taille que de mode d'occupation (accession ou location).
- Intégrer une part de logements aidés dans le cadre des opérations d'ensemble.



Au regard des différents projets récents (Cœur de village...) et des permis de construire délivrés, le nombre de logements est estimé à 880 résidences principales en 2017, la population est estimée à 2 160 habitants, soit une moyenne de 2,45 personnes par ménage.



Axe 2 : Mettre en place une politique de développement rationnelle et maîtrisée



Favoriser le développement du tourisme vert et des loisirs

OBJECTIFS

- Développer l'activité touristique et le tourisme vert, l'implantation de structures d'hébergement (chambre d'hôtes, gîtes, formes innovantes de tourisme rural, etc.).
- Mettre en valeur les cheminements doux et développer les itinéraires cyclables.
- 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.).



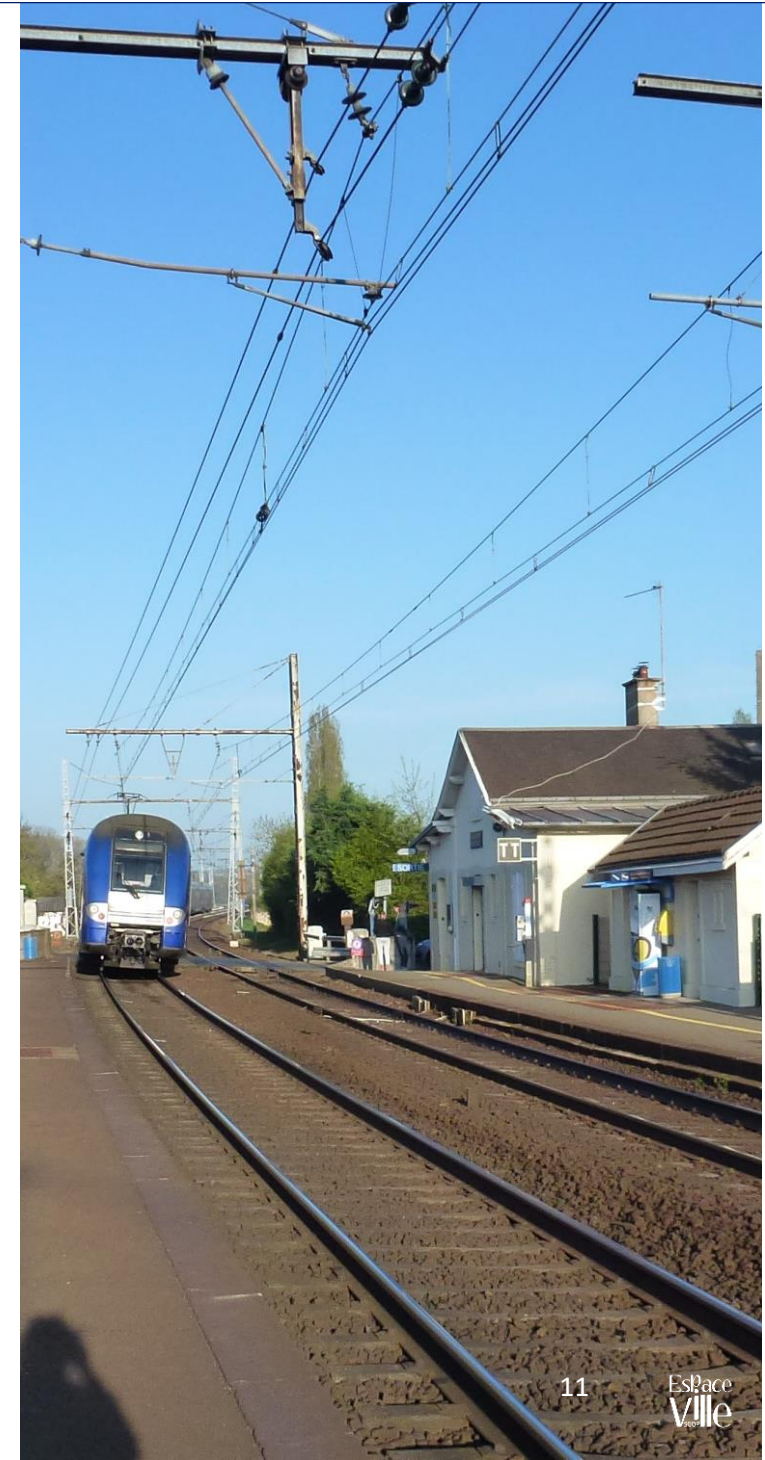
Axe 3 : Anticiper les besoins actuels et futurs des Saint-Prestoïs



Améliorer et mettre en valeur l'accessibilité du territoire

OBJECTIFS

- Prendre en compte les objectifs du plan de déplacements urbains (PDU) de Chartres Métropole.
- Affirmer la volonté de renforcer la fréquence des TER desservant la commune.
- Favoriser le développement des déplacements doux (vélos/piétons...) vers la gare et faciliter la circulation des bus vers la gare.
- 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.
- Poursuivre l'apaisement de la circulation motorisée sur le territoire (zone 30, zone de rencontre).
- Adapter le stationnement en lien avec les besoins, notamment à proximité des équipements / services / commerces.



Axe 3 : Anticiper les besoins actuels et futurs des Saint-Prestoïs



Soutenir une économie qui réponde aux besoins de la population

OBJECTIFS

- Conforter l'économie résidentielle et de services : professions médicales, commerces, petit artisanat, etc.
- Mettre en place les conditions nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, accompagner la diversification agricole en faveur d'une agriculture durable.
- Favoriser l'activité touristique et le tourisme vert.



Axe 3 : Anticiper les besoins actuels et futurs des Saint-Prestoïs



Adapter l'offre en équipements

OBJECTIFS

- Développer un pôle d'équipements, notamment sportifs, autour du collège.
- Adapter et renforcer les équipements communaux au regard des évolutions démographiques envisagées, et améliorer leur performance thermique.
- Poursuivre les actions favorables au développement du télétravail telle que l'installation de la fibre optique prévue à l'horizon 2020.
- Soutenir la poursuite du développement de l'assainissement collectif (compétence Chartres Métropole).



Poursuivre l'amélioration des espaces publics

OBJECTIFS

- Poursuivre la mise en œuvre de l'opération « Cœur de Village ».
- 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.
- 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.
- Maîtriser la consommation énergétique de l'éclairage public, en lien avec les compétences de Chartres Métropole.



Carte des orientations générale du PADD



Légende

Axe 1 : Préserver et valoriser l'identité et le cadre de vie rural de Saint-Prest marqué par la vallée de l'Eure

- | | | | | | |
|---|--|--|--|---|---|
|  | Protéger les espaces boisés |  | Préserver les étangs et zones humides |  | Préserver l'unité architecturale du village |
|  | Protéger les coteaux boisés |  | Conforter les espaces agricoles | Protéger les éléments patrimoniaux remarquables | |
|  | Préserver la vallée de l'Eure et ses prairies |  | Développer la nature dans le village |  | Le patrimoine bâti |
|  | Maîtriser les nuisances prévisibles du projet de l'A 154 |  | Faire de l'étang du Gorget un projet écologique support d'activités pédagogiques et de loisirs |  | Le patrimoine lié à l'eau |
|  | Assurer les liens entre les espaces naturels par la préservation des corridors écologiques |  Prendre en compte les cônes de vue sur la Cathédrale de Chartres | | | |

Axe 2 : Mettre en place une politique de développement rationnelle et maîtrisée

Protéger le cadre et la qualité de vie et l'identité des quartiers d'habitation existants

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Habitat individuel |  | Prévoir une extension à l'est de la Haute-Villette pour la construction d'un éco-lotissement (dit «des Pommiers») |
|  | Habitat individuel à fort caractère paysager |  | 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 |
|  | Contenir les hameaux dans leur enveloppe urbaine actuelle |  | Renforcer la centralité autour du coeur de village |
|  | Limitier l'étalement urbain | | |

Axe 3 : Anticiper les besoins actuels et futurs des Saint-Prestoïses

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Favoriser le développement des déplacements doux, notamment des déplacements à vélo |  | Améliorer l'accessibilité (vélos, piétons) de la gare |
|  | Mettre en valeur et développer les cheminements doux |  | Développer un pôle d'équipements sportifs |
|  | Poursuivre la réalisation du Plan Vert | | |