



**AVIS SUR LA COMPATIBILITE
AVEC LE SCOT DE L'AGGLOMERATION
CHARTRAINE**

-

Élaboration du PLU de Saint-Prest : projet arrêté le 13 avril 2018
Date de réception du dossier : le 9 mai 2018

1. Une démographie relativement stable :

La commune de Saint-Prest a connu une forte croissance démographique au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle. En 1968, la commune comptait 1 118 habitants, avant d'atteindre 2 260 habitants en 1999. A compter de cette date, la population communale a amorcé une baisse lente et régulière pour ne compter plus que 2 010 habitants en 2013. Il semblerait cependant que la population communale ait repris le chemin de la croissance pour atteindre 2 159 habitants en 2017.

Sur la période correspondant au SCoT de l'agglomération chartraine (2008-2017), la commune a connu une croissance moyenne de sa population avoisinant les 0.3 % par an (soit un gain total de 59 habitants).

Avec un nombre moyen de personnes par ménage de 2,4 actuellement, et projeté à 2,45 en 2030, la commune affiche une composition des ménages relativement stable. La structuration par âge de la population communale illustre une tendance au vieillissement. En effet, la part des habitants de plus de 59 ans a bondi de 5,3 % entre 2008 et 2013. Cependant, les dernières constructions (projet Cœur de Ville et le lotissement des Gringales) vont contribuer au rajeunissement progressif de la population communale.

Face à ce constat et pour maintenir la relance de ces dernières années, la municipalité de Saint-Prest prévoit une progression annuelle de sa démographie de 1 %/an, ce qui permettrait à la commune d'atteindre une population de 2 435 habitants à l'horizon 2030, soit un total 276 habitants supplémentaires.

2. Une ouverture à l'urbanisation dans la continuité des précédents aménagements :

Pour respecter cet objectif de 2 435 habitants à l'horizon 2030, la commune estime les besoins en nouveaux logements à 115 unités d'ici à 2030, soit environ 10 logements par an.

En ce qui concerne les espaces en creux, le projet de PLU évalue le potentiel de densification et de mutation à 2 ou 3 constructions de logement par an, soit environ 20 ou 30 logements supplémentaires à l'horizon 2030.

La production de logements sur la commune se répartirait de la façon suivante :

- Environ 70 logements sur le secteur en extension de Pommiers ;
- Environ 20 logements au sein du hameau du Gorget ;
- 2 ou 3 logements par an construits dans le diffus, soit environ 20 ou 30 logements supplémentaires à l'horizon 2030.

Pour cela, les prévisions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans le projet de PLU engendreraient une consommation d'espaces agricoles s'élevant à 12,5 hectares :

- Lotissement des Pommiers (extension à l'Est de la Haute-Villette) – AUB1 : environ 4,9 hectares

d'une promenade paysagère permettant de relier le bourg au Plan Vert de Chartres métropole et une nouvelle aire de loisirs.

- OAP lotissement dit « des Pommiers » - zone AUB1

Il s'agit d'aménager un ensemble résidentiel de type « éco-lotissement » sur l'îlot dit des Pommiers représentant une surface de 4,9 ha situé en extension à l'Est de la Haute-Villette.

Environ 70 logements de type maisons individuelles sont prévus dans ce périmètre. Le projet prévoit ainsi une densité de 14 logements à l'hectare.

Ce projet d'aménagement est situé sur un secteur préférentiel étant donnée sa proximité immédiate de la gare de la Villette/Saint-Prest et du collège. Des liaisons douces permettront de relier ce quartier aux équipements de proximité.

- OAP hameau du Gorget – zone UA, UB1, Ux, A, N

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 permettant la construction de 20 logements supplémentaires.

Par ailleurs, le maintien du caractère végétalisé du hameau est un axe fort de cette OAP. Elle participera à la préservation et la création de transitions paysagères, et la protection des espaces boisés existants.

Enfin, afin de développer des liaisons douces et les connexions avec le Plan Vert de Chartres métropole, le chemin liant le hameau à l'Eure sera aménagé et mis en valeur.

- OAP Vallée de l'Eure et attractivité touristique

Cette 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. Elle a été définie dans une logique intercommunale de valorisation de la vallée de l'Eure, qui constitue un support de développement touristique privilégié.

5. Conclusion :

De manière globale, le projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Prest est compatible avec les orientations générales du SCoT en vigueur.

Conformément à l'article L. 123-1-2 du Code l'urbanisme, le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation du potentiel de densification et de mutation sur son territoire. Cette analyse aurait mérité une analyse plus précise à l'échelle de la parcelle.

Par ailleurs, il est proposé à la commune de classer le secteur du Crève-cœur en zone A et non en zone AU comme cela est le cas dans le projet de PLU. En effet, ce secteur étant classé en zone AU (non ouvert à l'urbanisation) dans le projet de PLU, rien n'indique que les aménagements de ce dernier ne se feront pas dans les dix prochaines années. Hors, la commune n'envisage d'aménager ce secteur qu'après réalisation du lotissement dit des Pommiers (Hauts du Château). Il est donc préférable de laisser ce secteur en terre agricole de façon à réduire la consommation foncière et d'encadrer la démographie de la commune. Néanmoins, il serait intéressant d'identifier dans le PADD le Crève-cœur comme étant un secteur préférentiel pour une ouverture à l'urbanisation future.

Enfin, il aurait été souhaitable que le diagnostic du projet de PLU fasse l'objet d'une relecture et d'une mise à jour avant l'arrêt. En effet, plusieurs données concernant l'agglomération chartraine sont datées ou erronées.

Remarques des services de Chartres métropole :

- Conformément à l'article R. 152-53 du code de l'urbanisme, les schémas de l'eau et de l'assainissement de Chartres métropole approuvé le 28 avril 2018 doivent être annexés au PLU de la commune par mise à jour.
- Conformément au Plan Vert de Chartres métropole, il convient d'identifier la Roguenette comme un corridor écologique alluvial comme l'Eure.

En conclusion, la commission de compatibilité émet un avis favorable sur le dossier de PLU arrêté de la commune de Saint-Prest.