



Commune de Saint-Prest

DOSSIER DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°1



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

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

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

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

**Autoévaluation dans le cadre de la demande d'examen au cas
par cas auprès de la MRAE**

Le présent document constitue la rubrique 6 du formulaire de demande d'examen au cas par cas, dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLU de Saint-Prest (28).

Conformément à ce qui est demandé, l'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure de modification compte tenu de sa nature, de sa localisation - c'est-à-dire en prenant compte de la sensibilité du territoire concerné - et expliquer pourquoi la procédure de modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Pour mémoire, la procédure de modification concerne principalement la modification du schéma de l'OAP Cœur de Village, sur la base du projet pré-opérationnel de redynamisation :

- En prévoyant un ilot constructible (environ 2000 m²) en lieu et place d'un emplacement initialement prévu pour une aire de stationnement et une frange du parc à créer ;
- En étendant le parc à aménager sur un emplacement prévu pour des équipements au sein de l'OAP actuelle.

Le projet de modification intègre également des ajustements réglementaires mineurs :

- En abaissant le nombre de stationnement minimal au sein de la zone AUB1 ;
- En autorisant les toitures terrasses et toitures végétalisées dans le secteur de l'OAP Cœur de village pour les constructions autre que l'habitation (services, équipements...)
- En modifiant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives dans le secteur de l'OAP Cœur de village pour mieux correspondre aux projets de redynamisation en cours



**INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU DE SAINT-PREST SUR
L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC PRISES EN COMPTE**

Thématique	Incidences sur l'environnement
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Le projet de modification n'entraîne pas de consommation d'espace agricole, naturel et forestier supplémentaire. L'OAP Cœur de Village est située en zone U et les terrains concernés par la modification du schéma de l'OAP sont considérés comme artificialisés. L'OCSGE 2023 y recense : - des couvertures du sol en zones bâties et formations herbacées - combinées à des usages du sols en production tertiaire ou usage résidentiel Soit des espaces artificialisés selon les décrets d'application du ZAN  <i>Extrait de la plateforme « Mon diagnostic artificialisation »</i> Par ailleurs, la modification vient permettre la construction de logements et services en centre-bourg et diminue à terme les besoins en développement en extension. Le schéma de l'OAP modifié étend également la zone dédiée à la réalisation d'un parc ouvert au public. Ces surfaces, une fois aménagées, pourront être décomptées des surfaces artificialisées de la commune selon les exemptions prévues par la loi. Incidence positive sur la thématique consommation d'espace et artificialisation du projet de modification de PLU

Thématique	Incidences sur l'environnement
Milieu naturel et biodiversité	La modification du PLU n'entraîne pas d'incidence sur les milieux naturels, le schéma de l'OAP substituant la réalisation de construction à la réalisation d'une aire de stationnement. Les surfaces du schéma dévolues au futur parc supprimé coté Sud du site sont restituées sur son coté Nord en lieu en place d'emprise d'équipement potentiel. Dans le cadre du volet opérationnel du projet, qui ne concerne pas directement cette modification de document d'urbanisme, un dossier de demande de dérogation au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement a été transmis à l'autorité environnementale transmis en date du 10 novembre 2025 par l'aménageur de l'opération (Chartres Aménagement) et concerne la présence d'une chouette effraie. Ce dossier présente des mesures de réduction des impacts en phase travaux et des mesures de compensation intégrées au sein du projet opérationnel. La modification de l'OAP intègre cette séquence ERC en ajoutant à la légende relative à la constitution du parc la prise en compte de la biodiversité locale dans les aménagements. Par ailleurs, la modification du règlement concernant le traitement des toitures-plates vient autoriser un traitement en toiture végétalisée, interdite dans la version précédente du règlement, soit une possibilité supplémentaire d'intégrer la biodiversité au bâti. Incidence nulle à faible sur la thématique Milieu naturel et biodiversité du projet de modification de PLU
Risques naturels et technologiques	Le secteur prévu pour des constructions est compris au sein des zones B1 Inondable constructible du PPRI de l'Eure, d'aléas faibles.  Dans tous les cas, les constructions admises devront respecter le PPRI Incidence nulle à faible sur la thématique Risques naturels et technologiques du projet de modification de PLU

Thématique	Incidences sur l'environnement
Ressource en eau	Le projet de redynamisation du cœur de village prévoit l'apport d'une quinzaine de logements ainsi qu'un local de service. Les incidences sont donc faibles sur la ressource en eau globale du territoire. Par ailleurs le projet pré-opérationnel prévoit une gestion aérienne des eaux pluviales (noues en accompagnement des voiries et légers modelés de terrain au droit des espaces verts). Pas d'incidence sur la thématique Ressource en eau du projet de modification de PLU
Nuisance et pollution	Le secteur n'est pas concerné par des nuisance et pollution particulière et le projet de redynamisation du Cœur de village s'inscrit dans une logique d'apaisement des circulations, de développement des cheminements doux et d'accès de la population aux zones de calme. Pas d'incidence sur la thématique Nuisance et pollution du projet de modification de PLU
Energie et climat	Le projet de redynamisation du Cœur de village renforce la végétalisation des espaces publics et l'accès aux zones de fraîcheur de la population. Sur le volet énergétique, les nouvelles constructions soumises à la réglementation environnementale (RE2020) se substitueront au bâti ancien délaissé et énergivore. Pas d'incidence sur la thématique Energie et climat du projet de modification de PLU
Paysage et patrimoine	Le schéma de l'OAP prévoit des constructions qui s'intègrent dans la continuité de la trame bâtie du bourg en ouvrant par ailleurs une perspective depuis la place centrale vers les bords de l'Eure au travers de la réalisation du futur parc. La possibilité de réaliser des toitures terrasses a été limitée aux constructions autres que l'habitation afin de maintenir l'obligation de réaliser des toitures en pente sur les futurs logements qui seront les principaux nouveaux volumes bâtis. Pour mémoire, le règlement du PLU limite la hauteur des constructions à R+1+combles. Par ailleurs, la modification des règles par rapport aux limites séparatives permet d'organiser des césures dans la trame bâtie afin d'ouvrir des perspectives sur le parc depuis les rues adjacentes. Incidence faible à positive sur la thématique Paysage et patrimoine du projet de modification de PLU

En conclusion, le projet de modification du PLU de Saint-Prest s'inscrit globalement dans une dynamique de renouvellement urbain, de valorisation paysagère et d'accès de la population aux espaces de nature. Les impacts globaux sur l'environnement sont limités, voir même positifs. Par ailleurs, le projet pré-opérationnel a fait l'objet d'une étude faunistique et floristique détaillée et transmise à l'autorité environnementale dans un autre cadre et intègre des mesures de réduction et de compensation.

La modification du PLU permet de rendre possible un projet structurant pour la redynamisation et la requalification du Cœur de village.

