

VERDI

Aménagement du secteur des Hauts du Château

Ville de Saint-Prest | Chartres Aménagement

Présentation AVP – 16 Septembre 2021

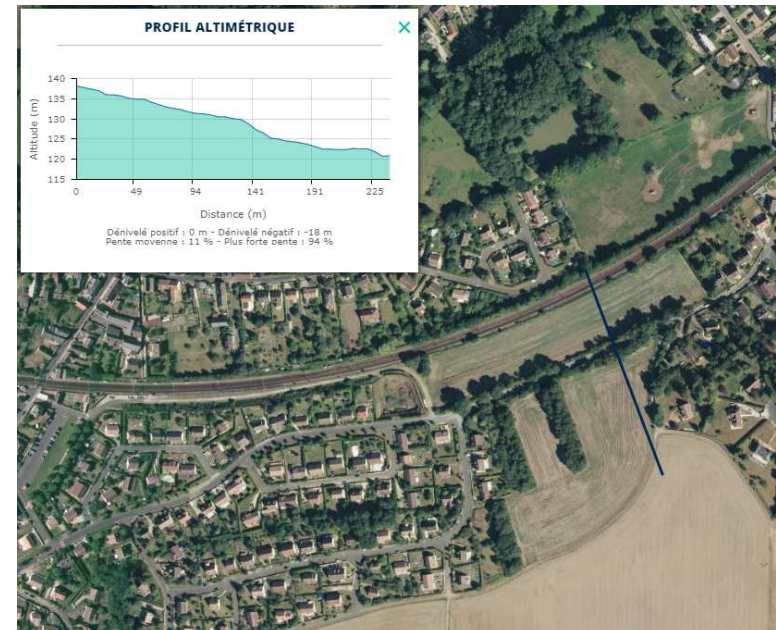
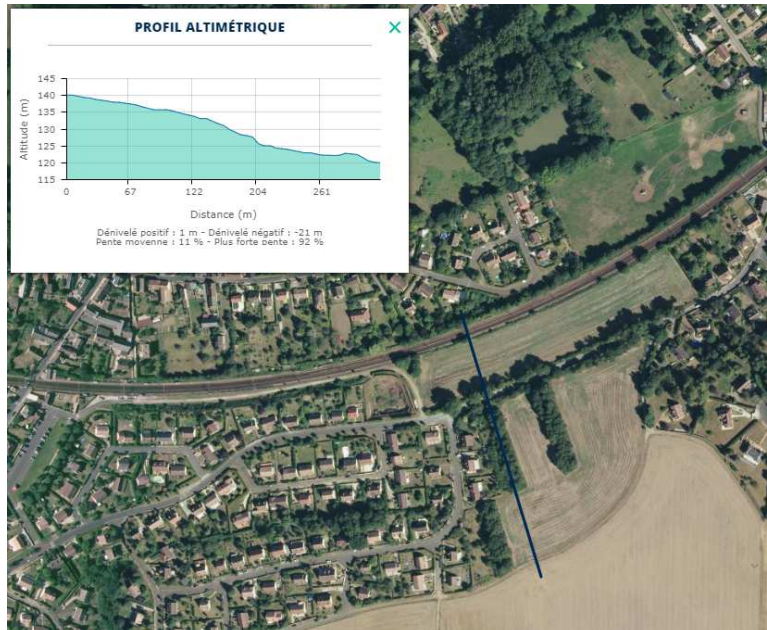
Délimitations

- Voie SNCF au nord
- Terres agricoles cultivées sur le coteau sud
- Lotissement de la Haute Vilette à l'ouest
 - Superficie moyenne des parcelles construites : 750m²
- Lotissement de la Résidence des Haut du Château à l'est
 - Superficie moyenne des parcelles construite comprise entre 1250 et 2500m²



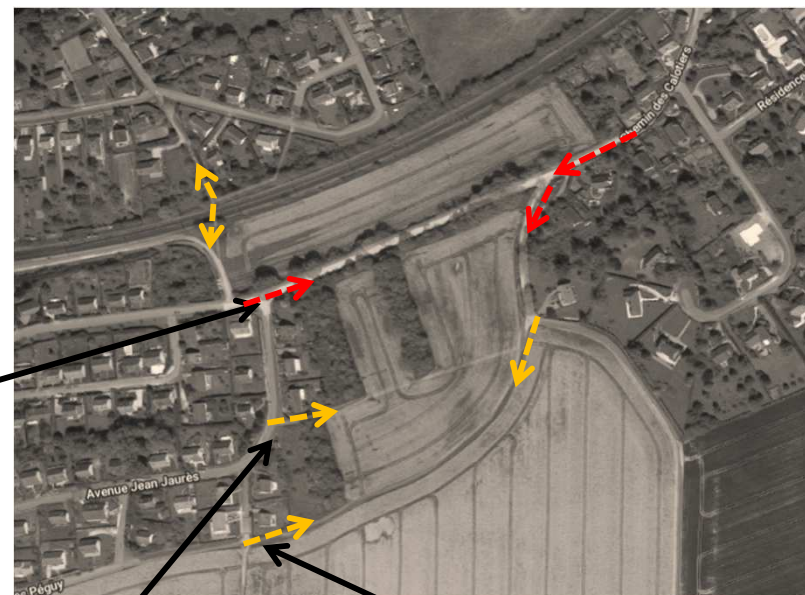
Topographie

- Dénivelé global aux alentours des 15m entre le point haut et le point bas
- Différence de niveau nette entre la route existante et la parcelle le long des voies SNCF



Reportage photos

- Accès au site



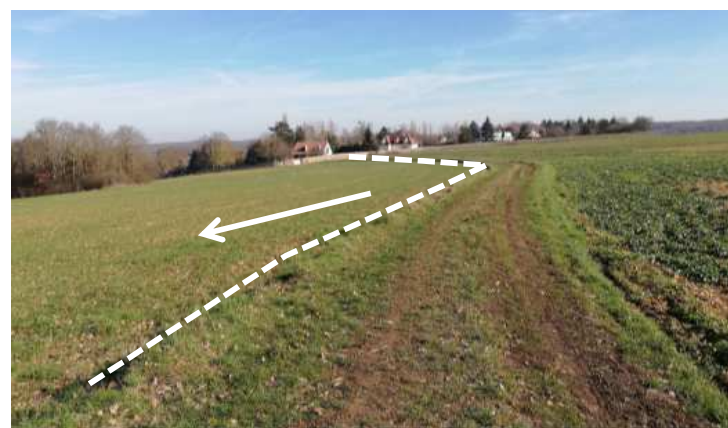
Reportage photos

- Paysage



Reportage photos

- Lignes de crête



Desserte viaire

- Le site est traversé par l'avenue du Général de Gaulle
 - bifurcation de la D6 venant de Chartres au niveau du collège Soutine de Saint-Prest (extrémité sud de la ville)



Desserte active

- Le site est traversé par des liaisons piétonnes traversant les zones pavillonnaires de Saint-Prest pour rejoindre le collège Soutine
 - À conforter
 - À sécuriser
- Le site est traversé par le sentier de grande randonnée de la Vallée de l'Eure (GR655)
 - À conforter
 - À sécuriser
 - À baliser



Desserte douce

■ Ferroviaire

- Le site se trouve à proximité de la gare SNCF de Saint-Prest accessible depuis un chemin piéton le long de la voie (400m)
- Cette ligne relie la ville à Paris Montparnasse au Mans en passant Maintenon, Chartres et Nogent le Rotrou en TER

■ Transport en commun

- Le site n'est pas traversé par des lignes de bus ou car régulières
- Le collège Soutine est un pôle d'arrêt des lignes D01, D02, D03, D04, D05



SCoT de Chartres Métropole

- Approuvé le 30 janvier 2020, le document impose des densités brutes moyennes à l'échelle communale de manière à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles liées à l'extension de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2040

Territoire	Besoins en logements 2019-2040	Logements supplémentaires en extension urbaine		Densité (logements à l'hectare)	Consommation foncière (ha)	
		Pourcentage de logements	Nombre de logements		Total (ha)	moyenne par an (ha)
Pôle urbain (Barjouville, Chartres, Champfol, Le Coudray, Lèves, Lucé, Luisant, Mainvilliers, Morancez)	10 069	30%	3 021	40	76	4
Hors pôle urbain (57 autres communes)	5 187	60%	3 112	20	156	7
SCoT Chartres métropole	15 256	40%	6 133	27	231	11

- Pour Saint-Prest appartenant au « pôle urbain », la densité brute imposée est de 20 logements à l'hectare
 - Pour le secteur des Hauts du Château, cela implique la création de 89 logements (4,44ha de surface globale hors avenue du Général De Gaulle)
 - Pour le secteur des Hauts du Château, cela implique la création de petits parcellaires (500m² moyen auxquels doivent être retranchés les espaces publics)

PLU de Saint-Prest (OAP)

- Approuvé le 19 décembre 2018, le document définit le secteur des Hauts du Château en OAP et le dote d'un règlement propre.

Apporter une réponse aux besoins en logements

Programmation d'environ 70 logements maximum :

- Création de logements sous la forme de maisons individuelles
- Création d'accès et voie entre l'avenue Jean Jaurès et le chemin des Calotiers

Maintien du caractère végétalisé pour assurer une ambiance de type éco quartier

Création d'une part d'au moins 10 % d'espaces publics végétalisés à aménager au sein du périmètre opérationnel

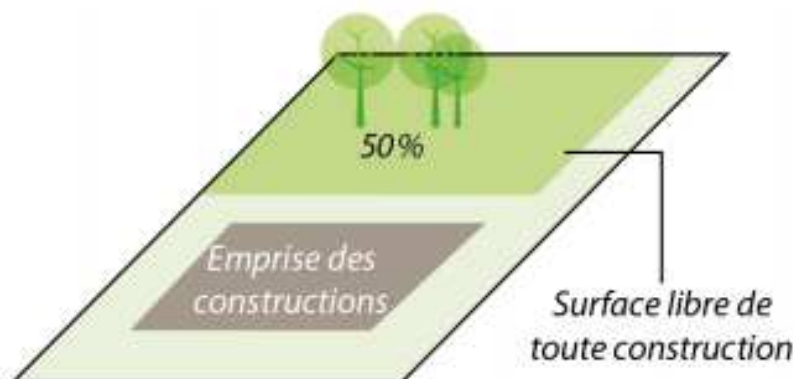
- Protection des haies existantes et plantation de nouvelles haies pour assurer les transitions paysagères
- Création de cheminements doux (piétons/vélo)
- Gestion des eaux pluviales de manière écologique sur le site – localisation indicative
- Transition avec la voie ferrée par un traitement anti-bruit (talus, haie...) dans le respect des règles d'implantation réglementaires

Superficie : 4,9 ha



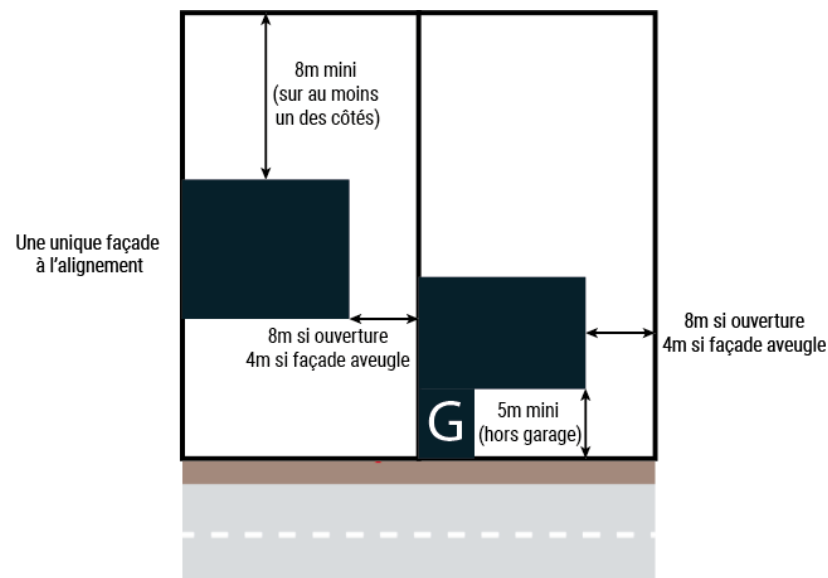
PLU de Saint-Prest (constructibilité)

- Emprise construite au sol maximale : 40%
- Allée et terrasses semi-imperméable sur 10%
- Traitement environnemental et paysager des parcelles : 50% de chaque parcelle devra être aménagé en espace vert de pleine terre
 - Plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement... préconisé
 - Jardins d'agrément ou potagers autorisés
 - Essences végétales locales ou indigènes privilégiées



PLU de Saint-Prest (implantation)

- Retrait des voies publiques supérieur à 5m obligatoire (seuls les garages peuvent être implantés à l'alignement)
- Implantation possible sur une unique limite séparative
- Retrait obligatoire de 8m par rapport à, au moins, une limite séparative
- A priori, mitoyenneté interdite



[illegible]

- 12 parcelles projetées,
- 400 à 417m² (possibilité d'en agrandir certaines)
- + 1 parcelle programme logement social de 4216m²

- 24 parcelles projetées,
- 410 à 695m²

- 16 parcelles projetées,
- 418 à 625m²

VERDI 14

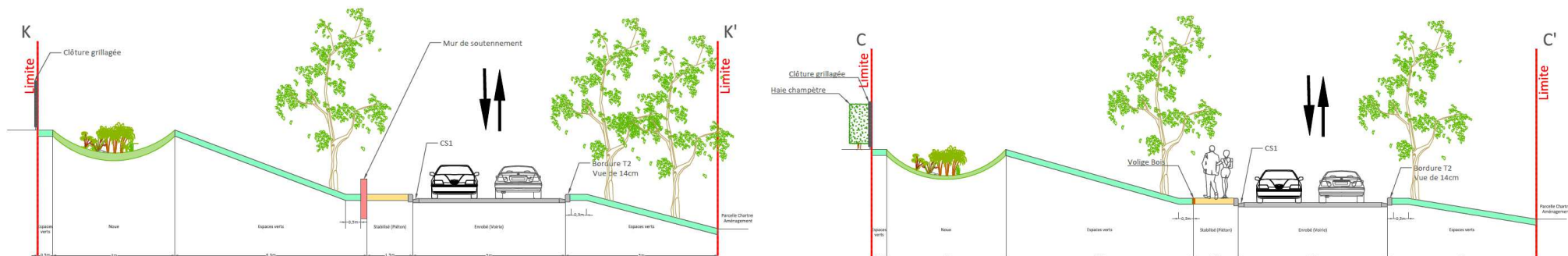
Proposition d'aménagement



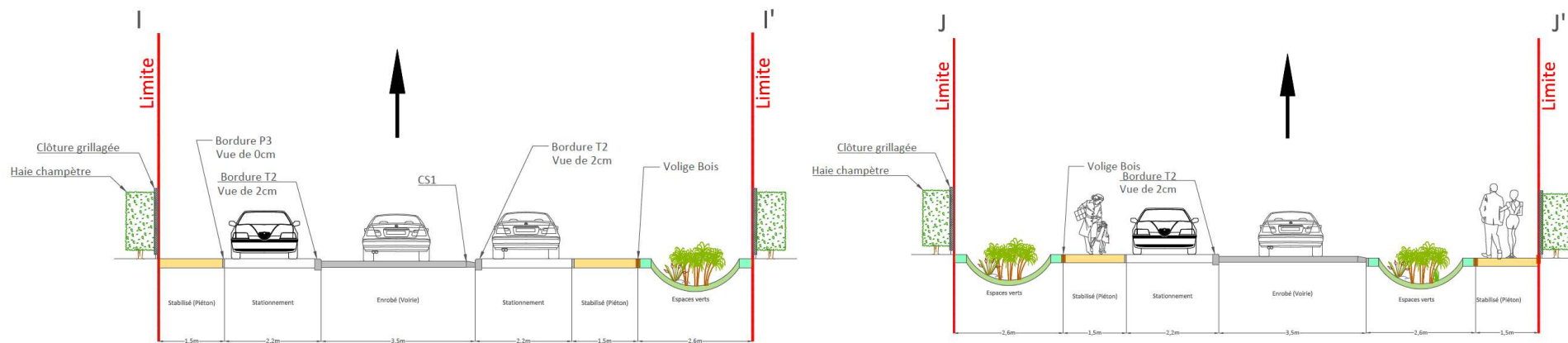
- Un quartier apaisé avec une logique d'aménagement en « Clos » qui crée un caractère confidentiel et préservé (clos de 4 parcelles sur secteur Nord, clos de 6 ou 8 parcelles sur les secteurs central et sud)
- Des cheminements piétonniers sur l'ensemble du projet, avec une ambiance « champêtre »
- Un traitement à ciel ouvert des eaux pluviales par infiltration
- Pour chaque lot : clôture et haie végétale plantées le long des espaces publics
- Préservation de certains arbres existants pour maintenir la biodiversité existante :
 - arbres existants le long du chemin des pommiers
 - arbres et bandes boisées sur certaines parcelles

Nouvelles propositions d'aménagement

Chemin des pommiers : voirie reste en double sens, création d'un trottoir, arbres existants conservés autant que possible

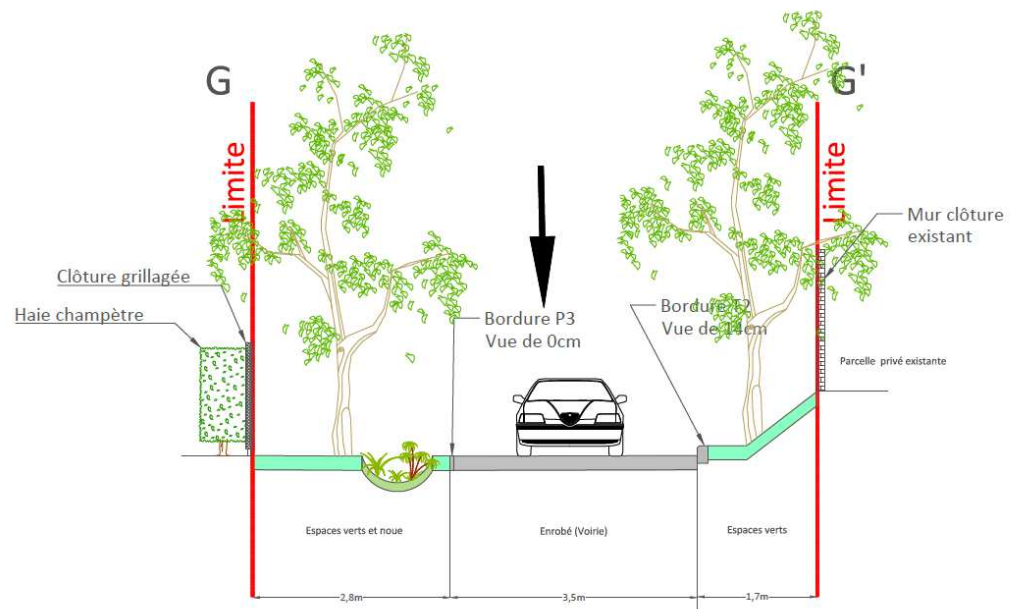


Voirie intermédiaire (voie communale n°114) : voie à sens unique (en direction de Jean Jaurès), trottoir d'un côté, poche de stationnement, noues plantées



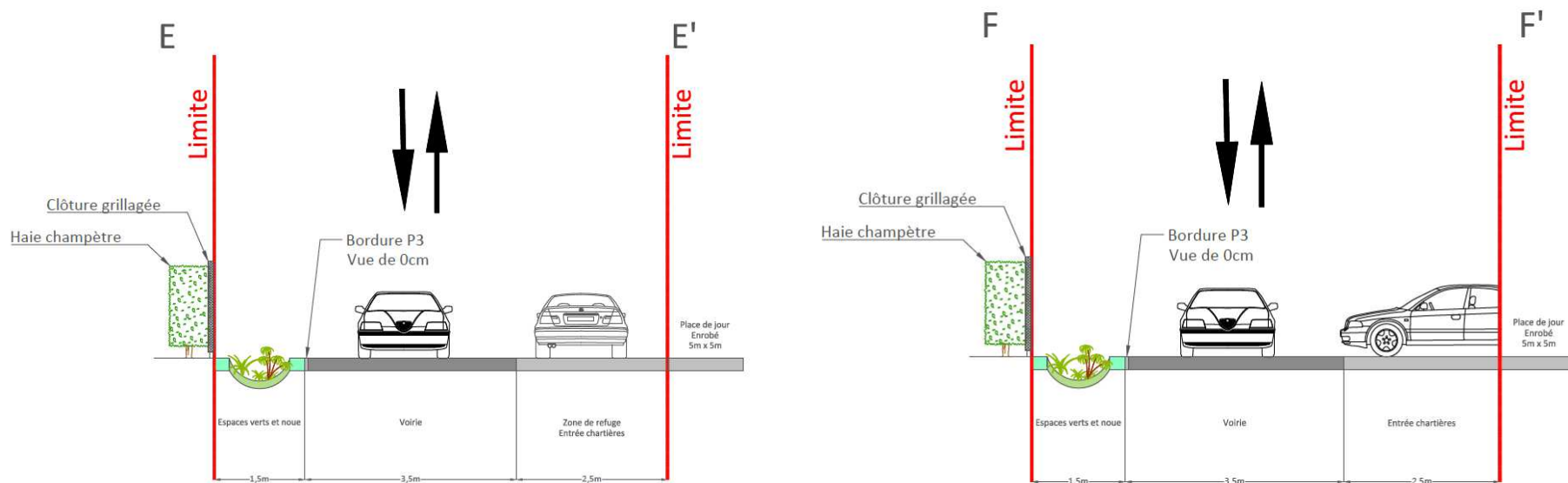
Nouvelles propositions d'aménagement

Chemin rural n°63 (dans la pente du coteau) : mise en sens unique, conservation du talus vers le lotissement existant, noue plantée

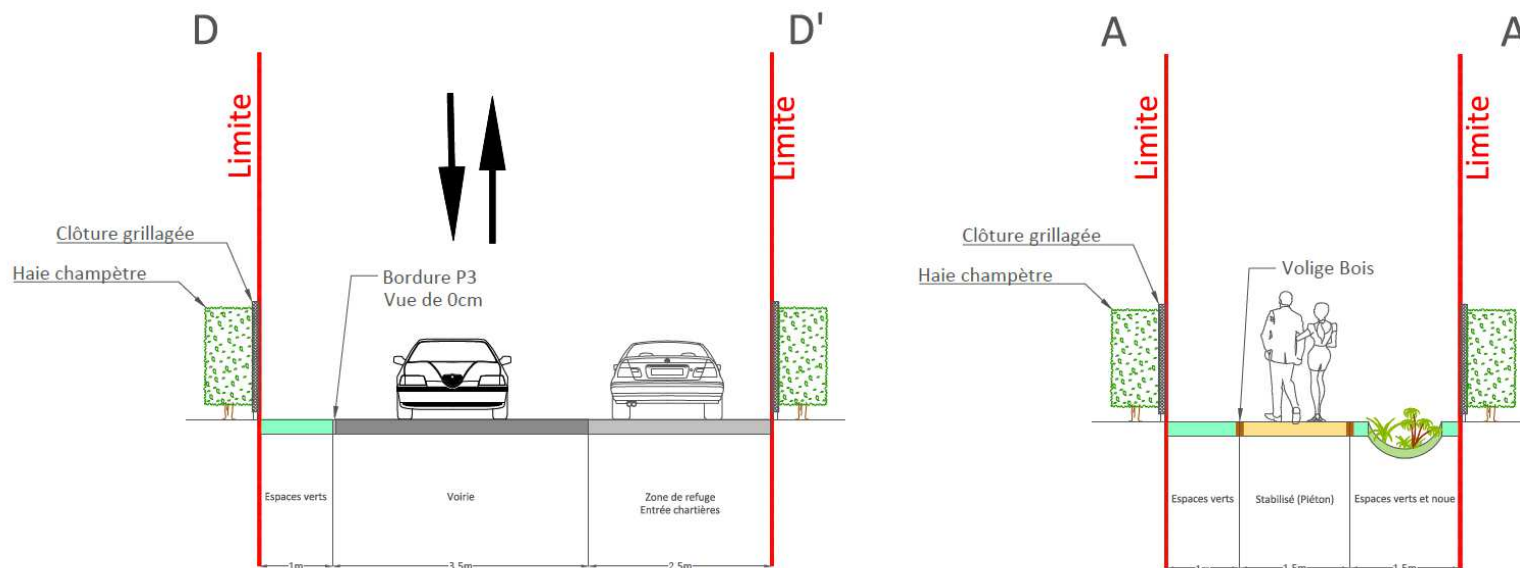


Nouvelles propositions d'aménagement

Voirie des Clos (secteur central) : voie partagée, zone de refuge pour se croiser et poche de stationnement, noues plantées

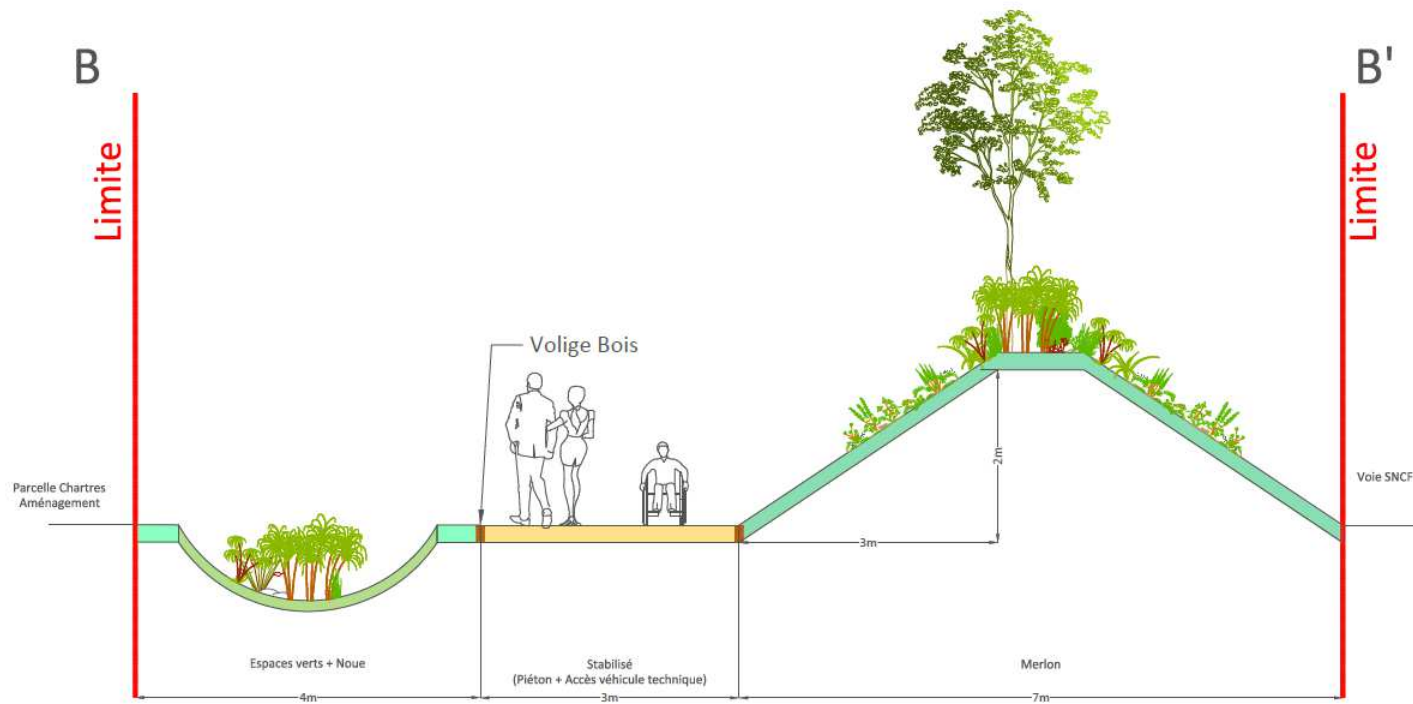


Voirie des Clos (secteur Nord) : voie partagée et accès piétonnier vers le chemin vers la gare

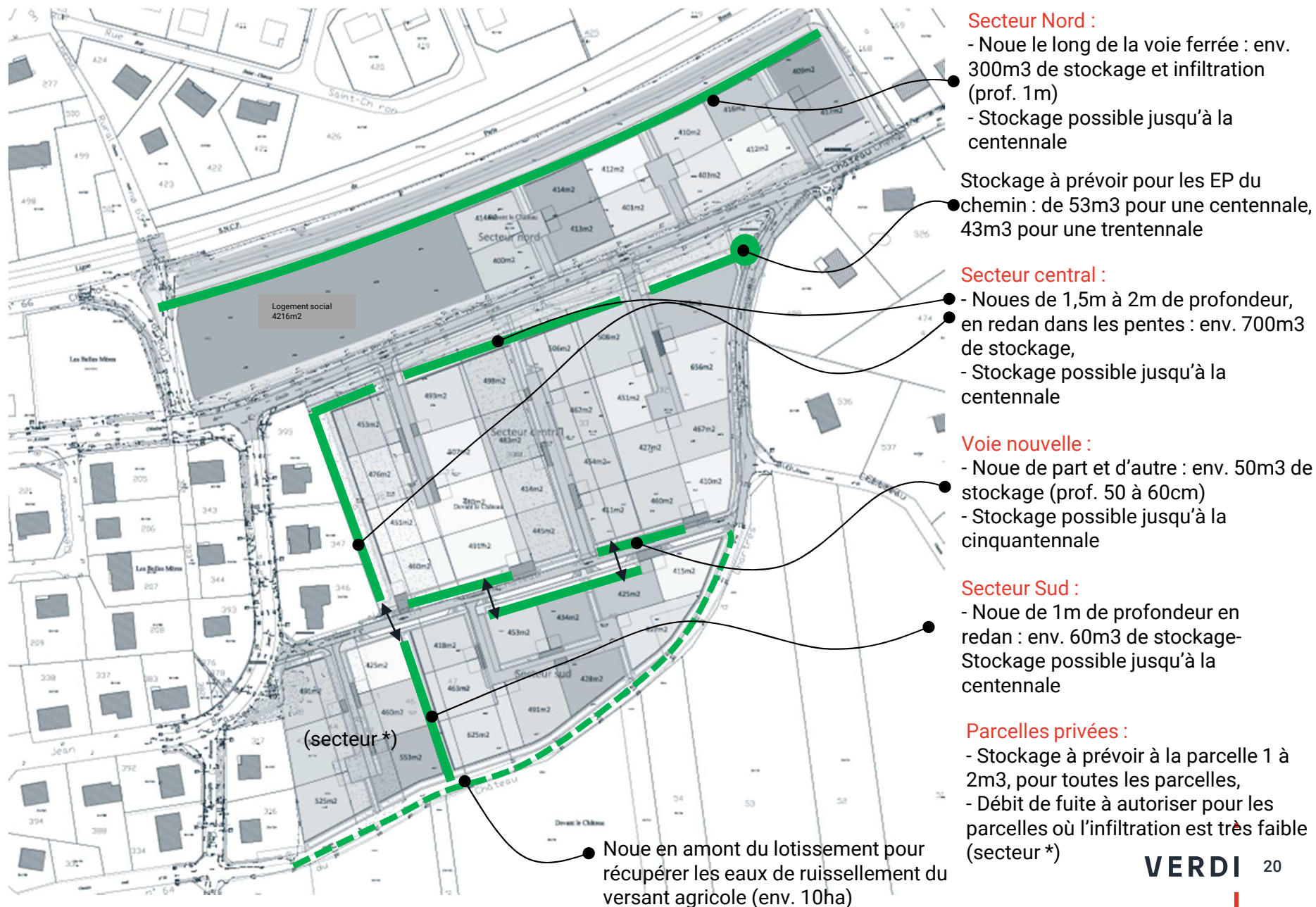


Nouvelles propositions d'aménagement

Voie piétonne d'accès à la gare : cheminement piétons/cycles et accès entretien, merlon de protection des voies SNCF, noue de stockage et infiltration



Gestion des eaux pluviales par infiltration complète



Exemples de gestion des eaux pluviales sur différentes communes

Mignières



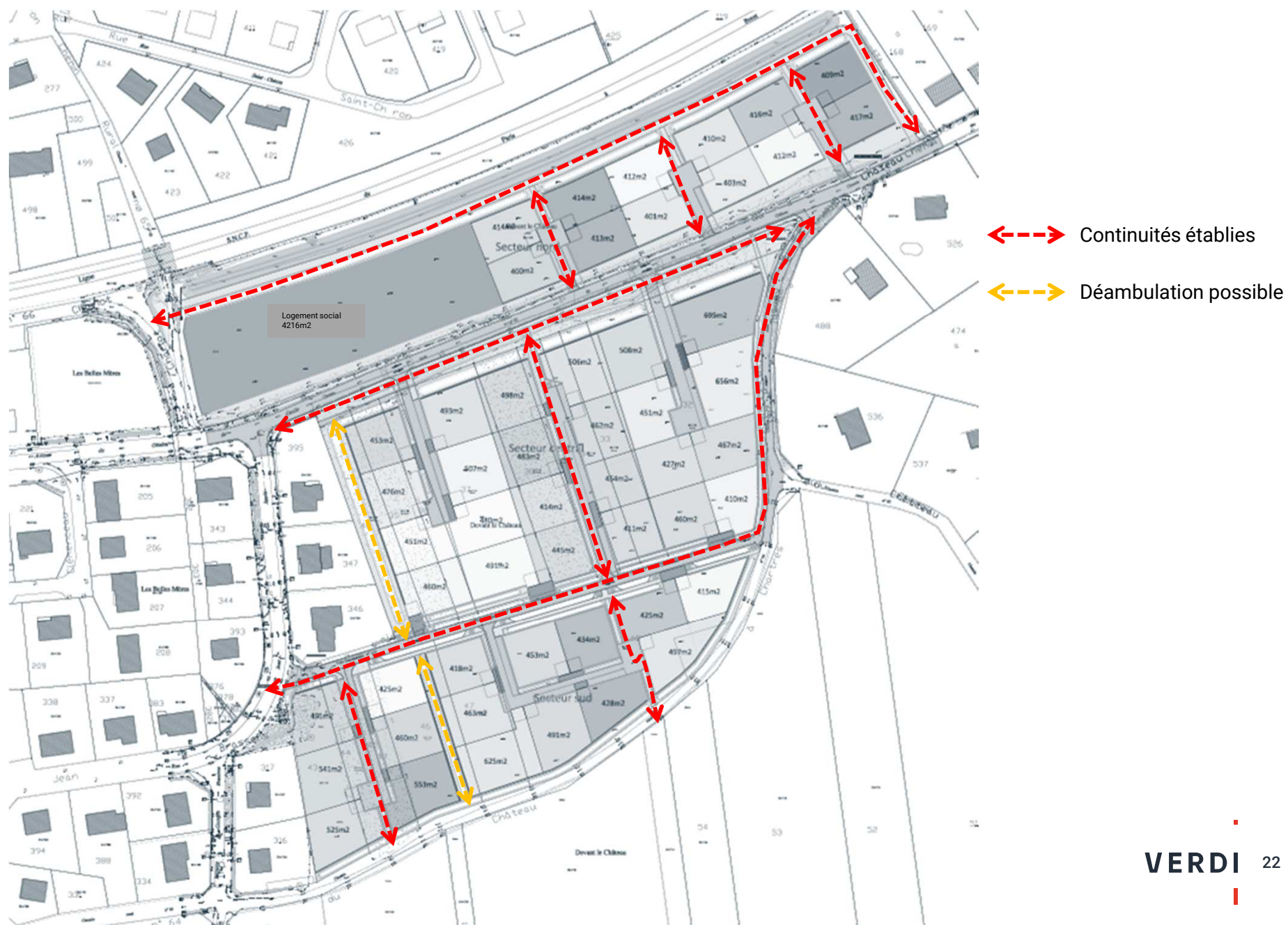
Champhol



Gasville-Oisième



Cheminements piétonniers



Cheminements piétonniers

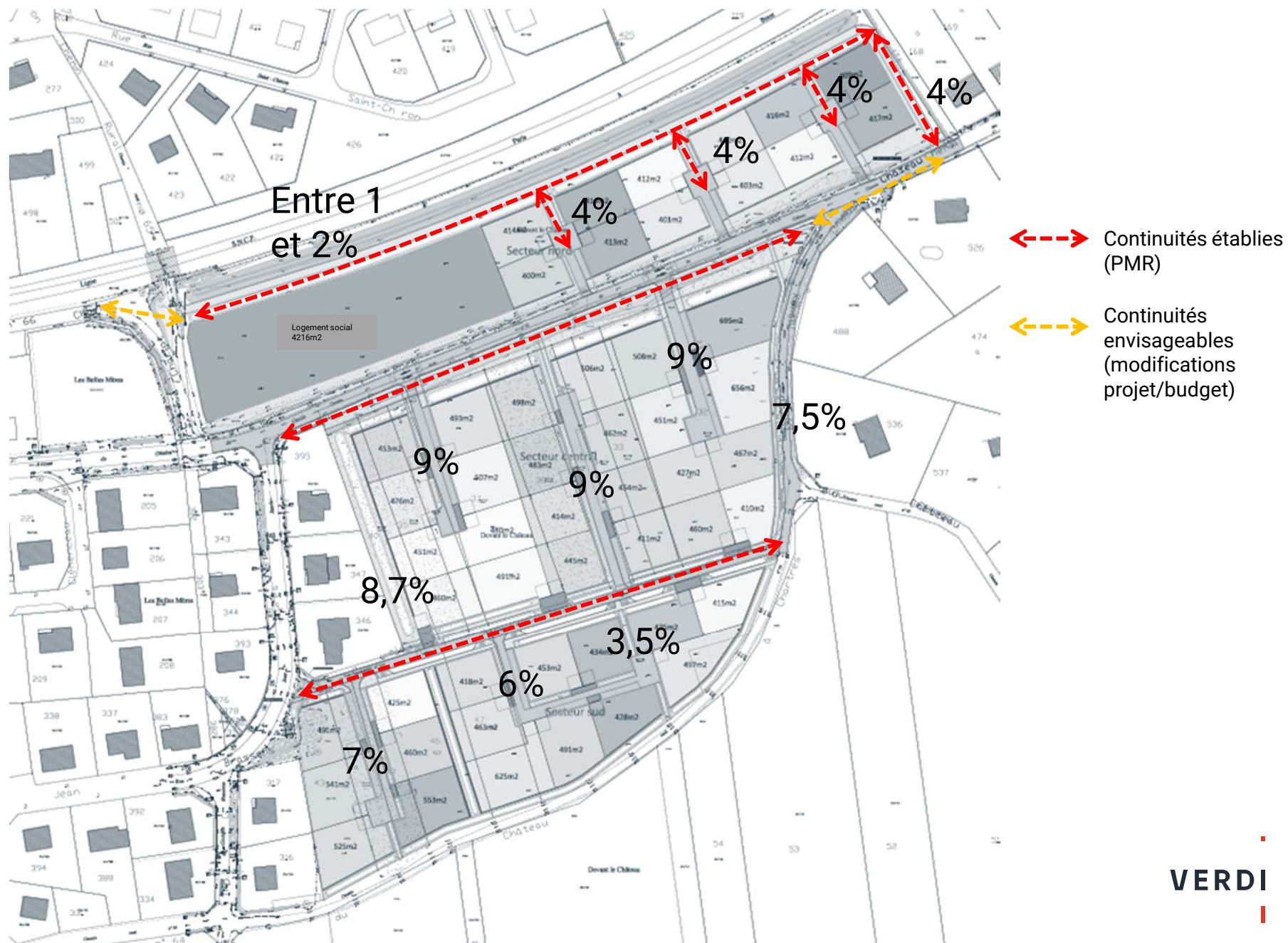
Sable stabilisé



Béton désactivé

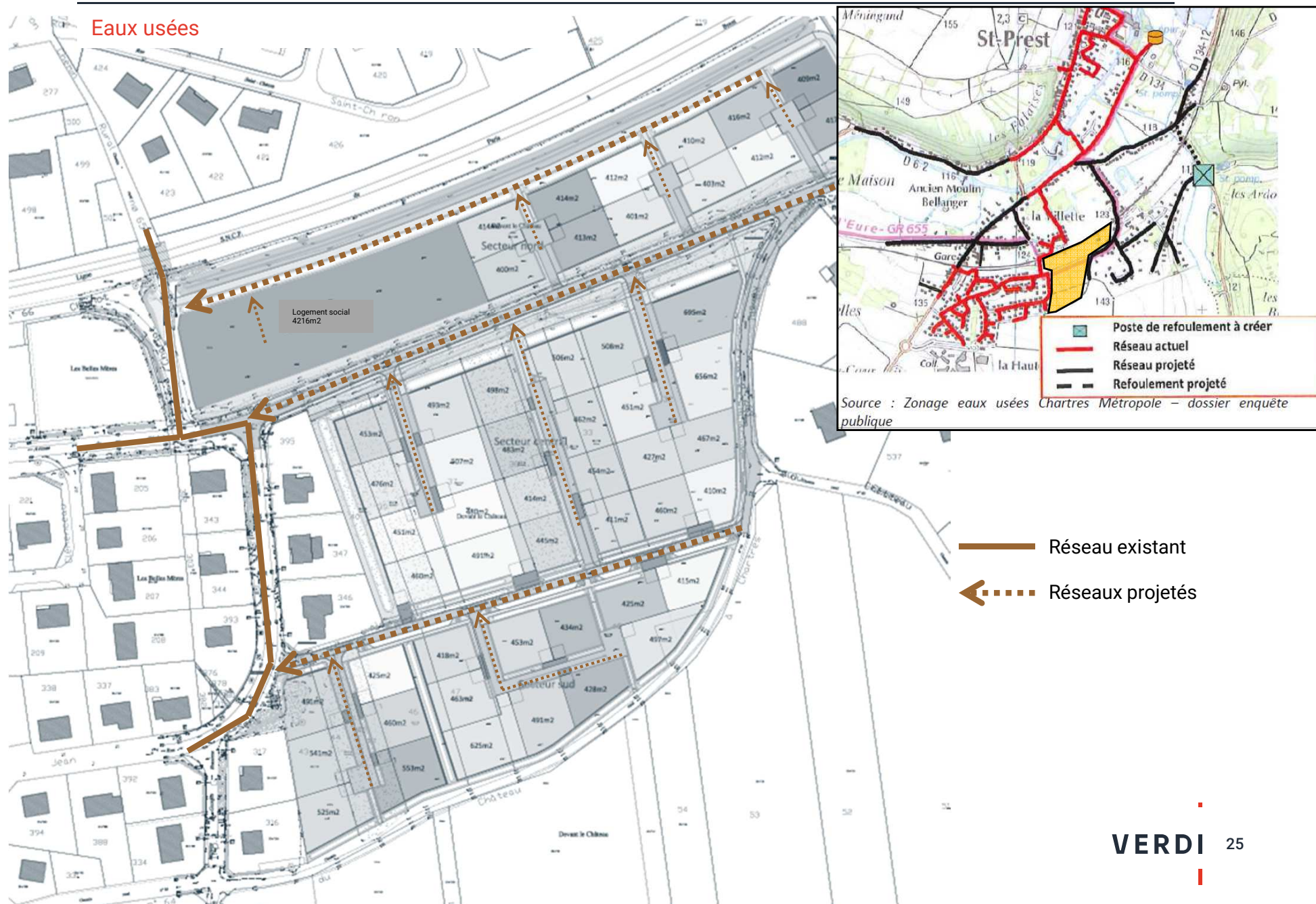


Continuité PMR



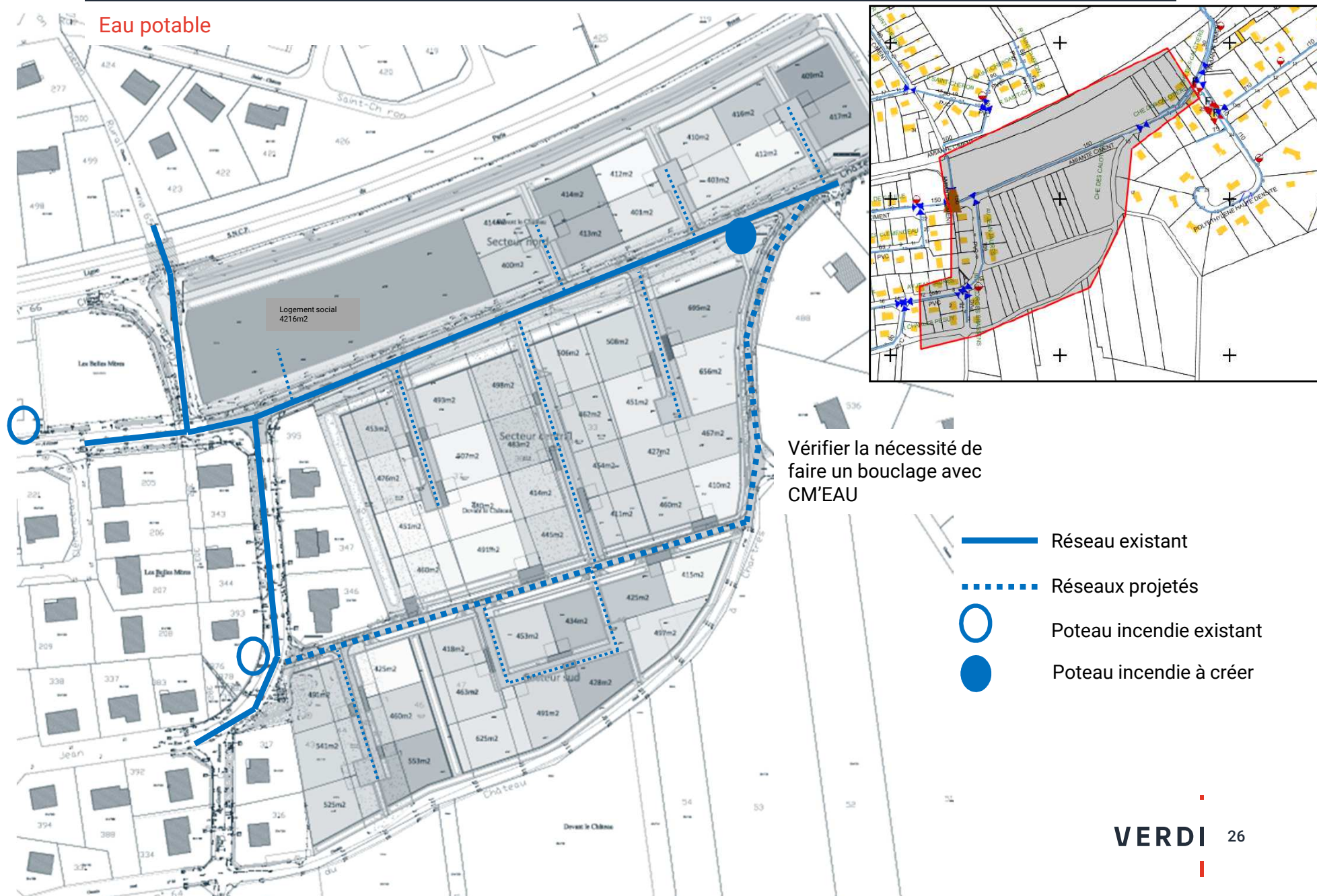
Réseaux

Eaux usées



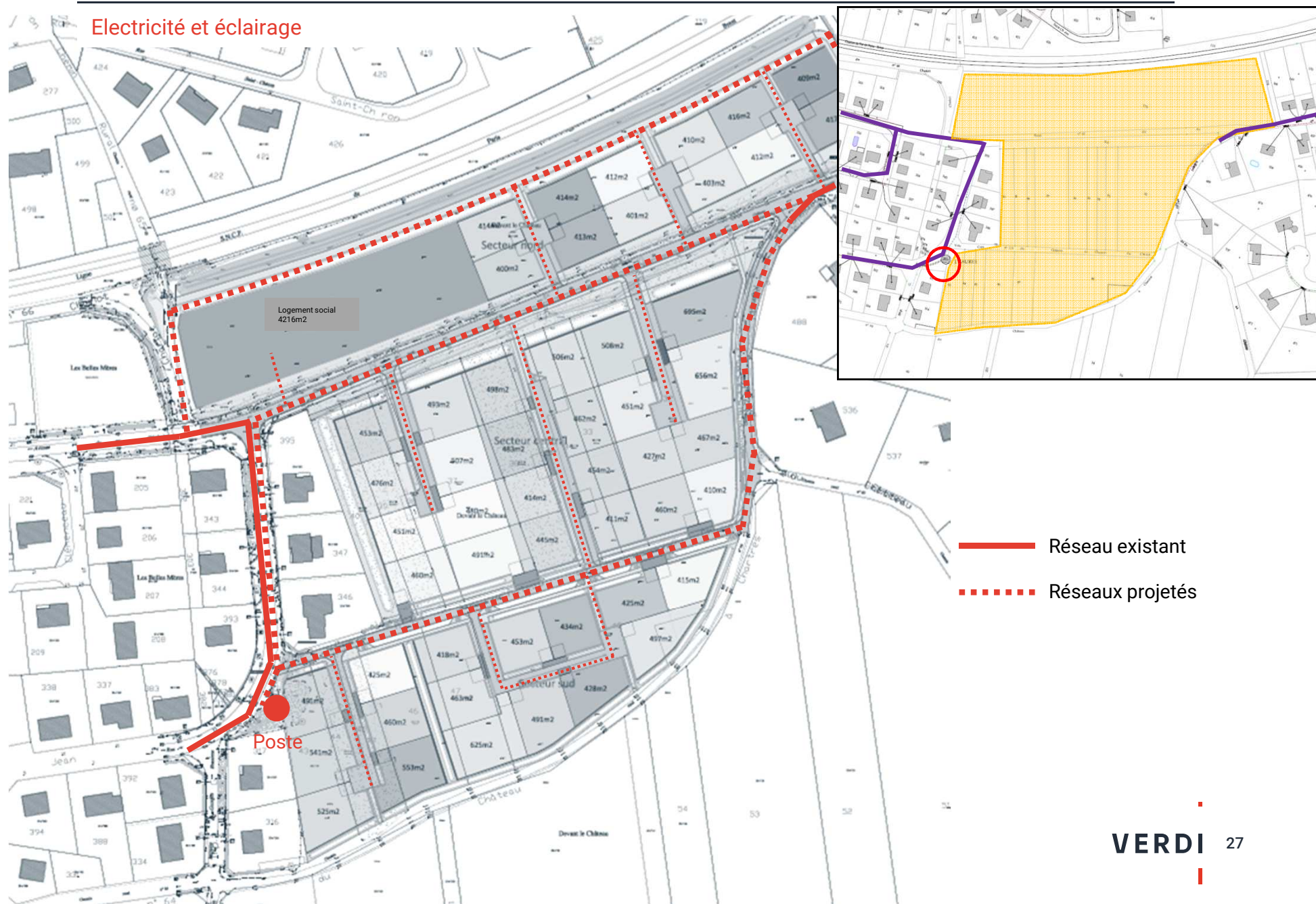
Réseaux

Eau potable



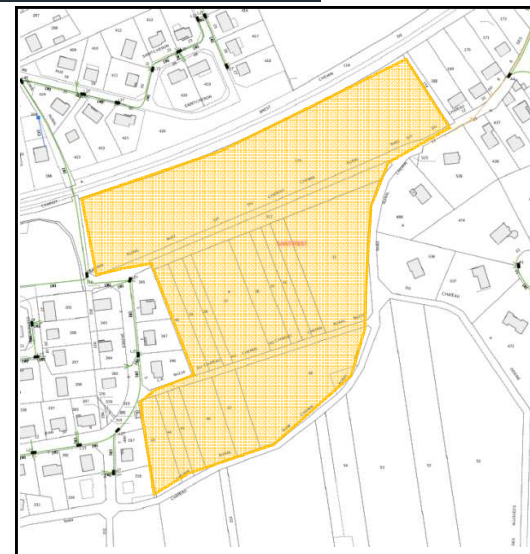
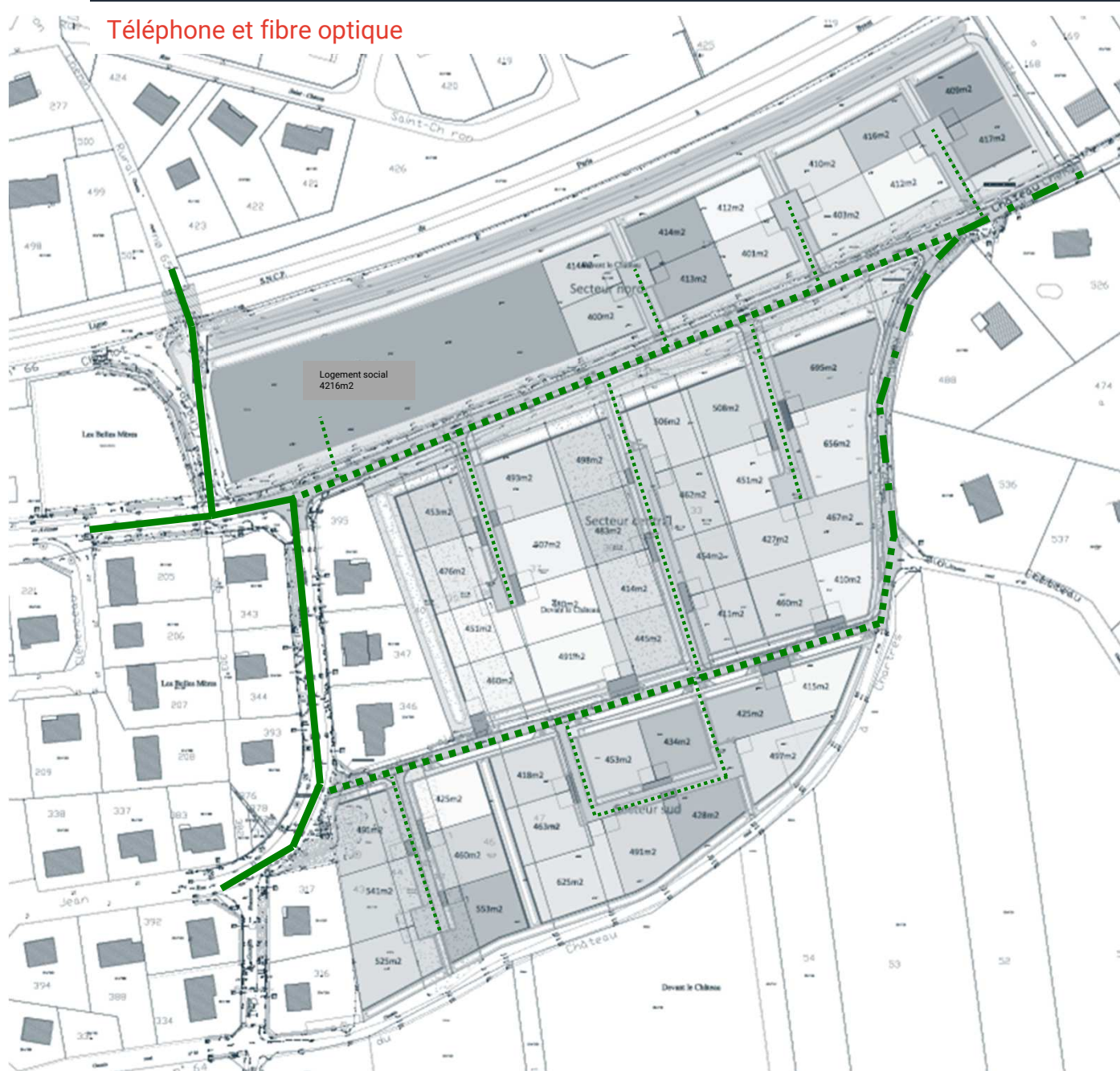
Réseaux

Electricité et éclairage



Réseaux

Téléphone et fibre optique



- Réseau existant
- - - Réseau existant à enfouir
- Réseaux projetés

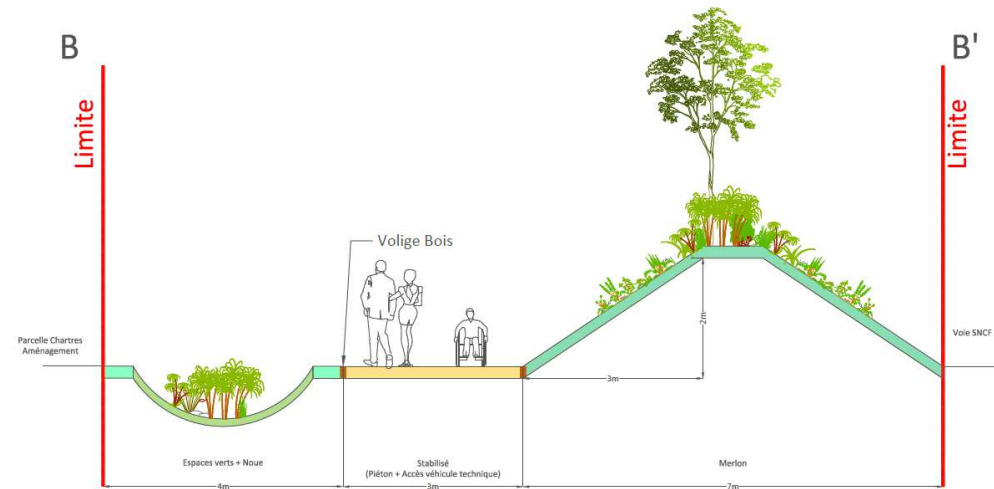
Ambiance paysagère

Merlon – bosquets champêtres multi-strates



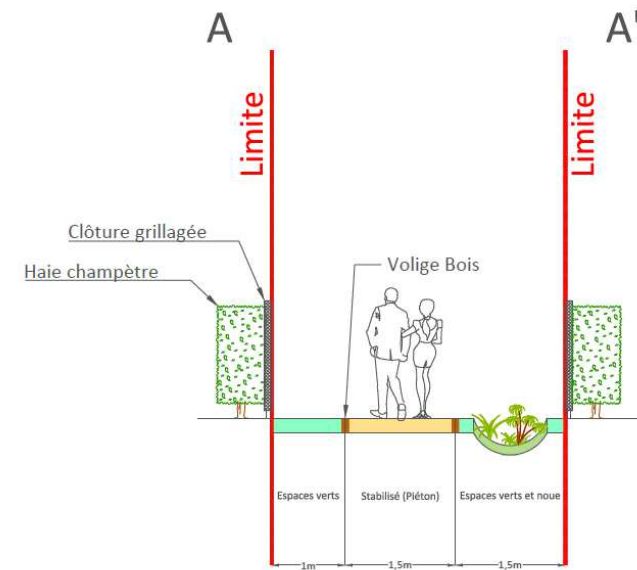
Le merlon séparant le site des voies SNCF sera plantée de bosquets champêtres faisant office d'écran visuel et sonore. La plantation sera composée d'une trame régulière de haut sujet (tiges/cépées selon les essences ou baliveaux) accompagnée d'une strate arbustive champêtre et de végétaux couvre-sol comme des vivaces, bulbes ou graminées.

La plantation des essences sera réalisée sur bâche en feutre. Les pieds d'arbres pourront également être paillés.



Ambiance paysagère

Liaisons internes piétonnes / haies bocagères de clôture



Ambiance paysagère

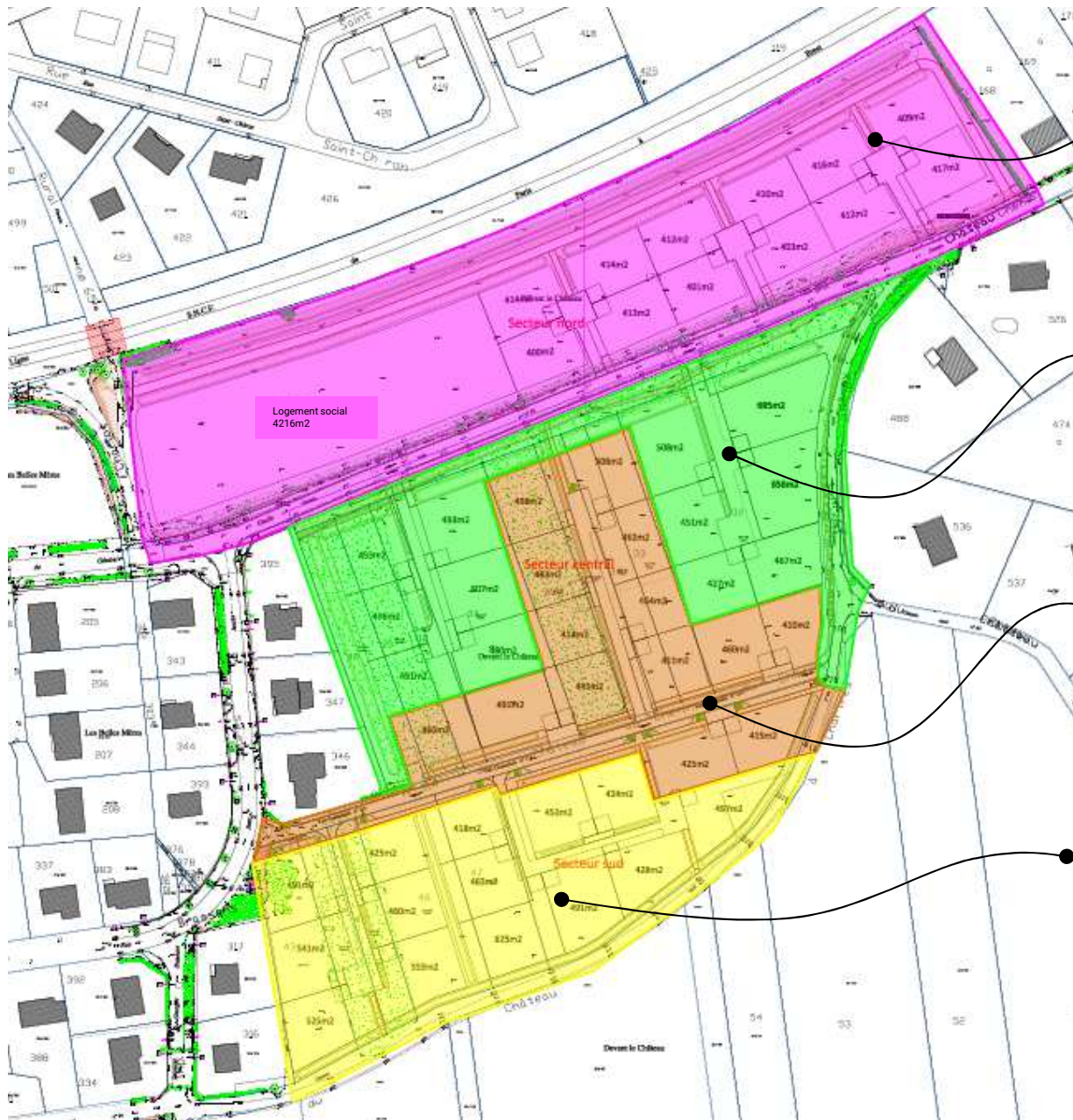
Noues et fossés plantés



Les noues seront principalement plantées pour favoriser la biodiversité du milieu: quelques arbres en cépées (*Alnus glutinosa*, *salix alba*, ...) et des plantes vivaces et bulbes en mélange



Phasage d'aménagement



Phase 1 – secteur Nord :

- 12 parcelles de 400 à 417m²
- 1 parcelle de logement social de 4 216m² (bailleur social)
- Chemin des Pommiers, merlon et noue

- Phase 2 – secteur central:

- 12 parcelles de 425 à 695m²
- Voiries des clos, reprise chemin rural n°63, noues

- Phase 3 – secteur central:

- 14 parcelles de 410 à 500m²
- Voirie intermédiaire, voirie du clos, noues

Phase 4 – secteur Sud :

- 14 parcelles de 418 à 625m2
- Voiries des clos, noues

Bilan de synthèse

	Le long de la voie ferrée	Sur le coteau		
	Phase 1 - Secteur nord	Phase 2 - Secteur central	Phase 3 - Secteur central	Phase 4 - Secteur Sud
Aménagement	<p>12 parcelles projetées de 400 à 417m² + 1 parcelle de programme logement social de 4 216m² (bailleur social)</p> <p>26 logements au total (<i>programme = 14 logements</i>)</p> <p>Surface parcelles : 9 323m²</p>	<p>12 parcelles de 425 à 695 m²</p> <p>Surface parcelles : 6 064 m²</p>	<p>14 parcelles de 410 à 500 m²</p> <p>Surface parcelles : 6 334 m²</p>	<p>14 parcelles de 418 à 625m²</p> <p>Surface parcelles : 6 804 m²</p>
Contraintes du site	<p>Terrain en creux par rapport à la voirie, nécessitant une rampe d'accès sur environ 5ml (retrait / à la voirie)</p> <p>Protection visuelle et sonore vis-à-vis de la ligne SNCF (merlon planté)</p>	<p>Implantation sur le coteau utilisant les courbes de niveau pour caler les voiries (limiter les déblais/remblais)</p> <p>Limiter les accès sur le chemin des Calotiers</p> <p>Gestion des eaux pluviales du coteau</p>		
Estimation travaux par zone	<p>780 000€HT (84€/m² cédatable) y compris reprise complète du chemin des pommiers</p>	<p>420 000€HT (70€/m² cédatable) y compris reprise compète chemin des Calotiers (n°63)</p>	<p>460 000€HT (73€/m² cédatable) y compris création de la voirie intermédiaire</p>	<p>330 000€HT (48€/m² cédatable)</p>
Estimation globale	<p>Total : 1 990 000€HT</p> <p>Total selon options (fourniture TV et béton concassé) : 1 880 000€HT</p> <p>Total : 66 logements</p> <p><i>Rappels : objectif de 70 logements max selon l'OAP / 89 logements min selon le SCOT)</i></p>			