

PLAN LOCAL D'URBANISME



2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement

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

INTRODUCTION

5

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

11

1. L'évolution urbaine
2. L'analyse urbaine
3. Le fonctionnement urbain
4. Le diagnostic foncier

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

49

1. Les habitants
2. Les logements
3. Les activités socio-économiques

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

67

1. Les caractéristiques physiques du territoire
2. Les espaces naturels et protections
3. Les risques et nuisances
4. Les réseaux techniques urbains
5. Les énergies renouvelables

Introduction

1. Présentation du contexte

Une commune rurale et résidentielle bien desservie

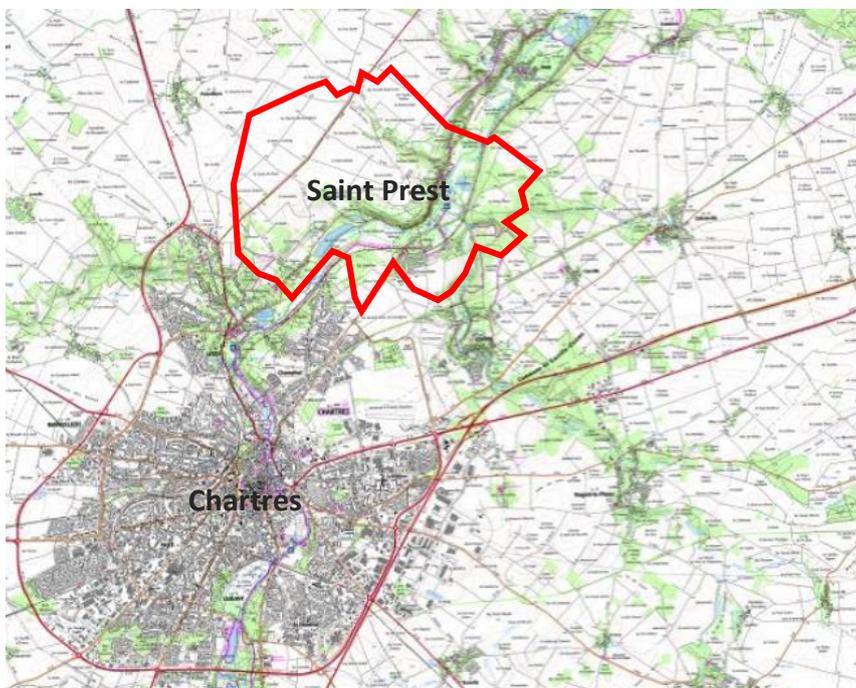
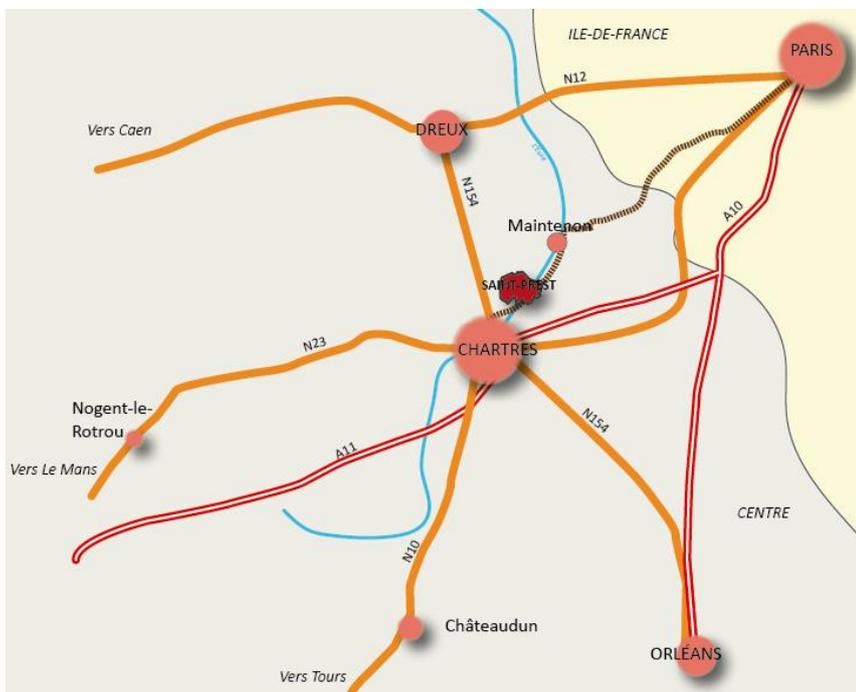
Saint-Prest est une commune située dans le département de l'Eure-et-Loir, à 7 km du centre de Chartres au sud-ouest et 91 km de Paris au nord-est. Elle est aussi à 83 km au nord-ouest d'Orléans. Elle est limitrophe des communes de Lèves, Jouy, Champhol, Poisvilliers, Gasville-Oisème et Coltainville.

Saint-Prest bénéficie d'une localisation privilégiée, à proximité de pôles d'emplois structurants et desservie par un réseau routier performant lui permettant de relier rapidement Chartres par les départementales 906, 6 et 6.2, et Orléans par la route nationale 154, mais aussi à proximité de l'échangeur autoroutier Chartres-Est. Saint-Prest dispose également une gare sur la ligne ferroviaire reliant Chartres à Paris.

C'est une commune de la première couronne de l'agglomération chartraine, soumise à une forte pression foncière et à de forts enjeux naturels en raison de son implantation dans le creux de la vallée de l'Eure.

Le village de Saint-Prest appartient à la vaste région naturelle de la Beauce. De vastes plateaux agricoles encadrent le territoire communal, inscrit en partie dans le fond de la vallée de l'Eure. Ces caractéristiques géographiques confèrent à la commune un cadre paysager de qualité et une topographie singulière.

Cette localisation fait de Saint-Prest une commune résidentielle à proximité de pôle d'emplois, notamment de Chartres, bien desservie et rayonnant sur un milieu rural.



Introduction

1. Présentation du contexte

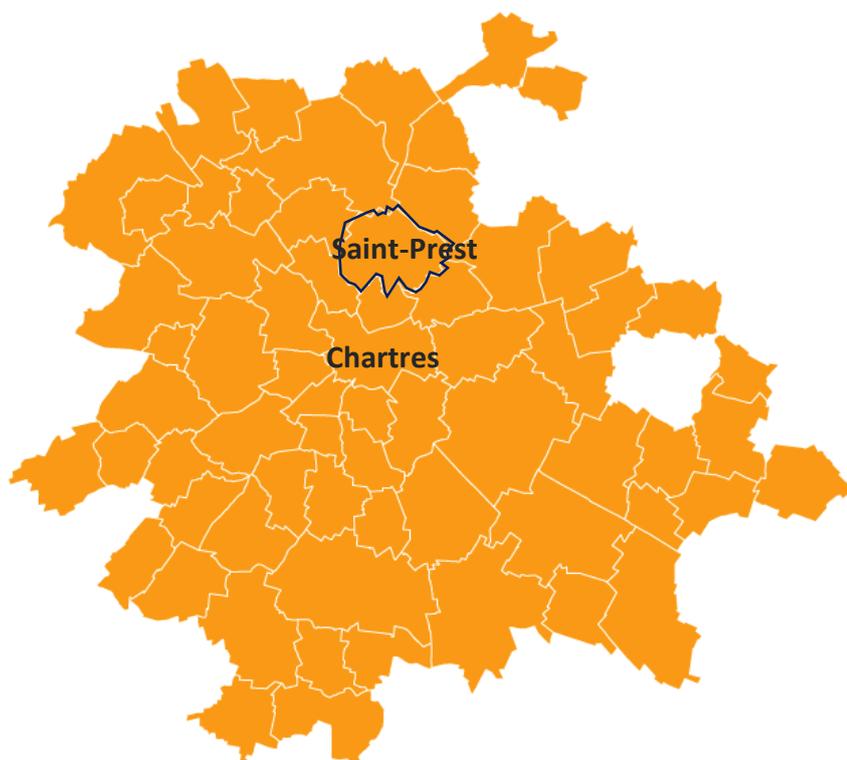
Intercommunalité : agglomération de Chartres Métropole

Saint-Prest appartient à la Communauté d'agglomération de Chartres métropole, qui compte 66 communes et regroupe 136 217 habitants. C'est un territoire qui a fortement évolué ces dernières années en passant de sept communes urbaines en 2010 à 47 communes urbaines, péri-urbaines et rurales en 2013, suite à différentes fusions d'intercommunalités et aux demandes d'adhésion de nouvelles communes. 20 nouvelles communes ont finalement intégré l'agglomération au 1^{er} janvier 2018.

Cette intercommunalité correspond à un bassin de vie, d'emploi et d'activités polarisé par Chartres.

La stratégie de développement de l'agglomération est centrée sur la création de bonnes conditions de vie et de travail pour les habitants, pour les salariés du bassin de vie et un environnement propice au développement des entreprises. Saint-Prest tient un rôle de commune résidentielle au sein de cette agglomération, où vivent des actifs travaillant majoritairement à Chartres.

L'agglomération exerce un certain nombre de compétences obligatoires et optionnelles :



Compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace communautaire
- Développement économique
- Équilibre social de l'habitat
- Politique de la ville
- Lutte contre l'incendie

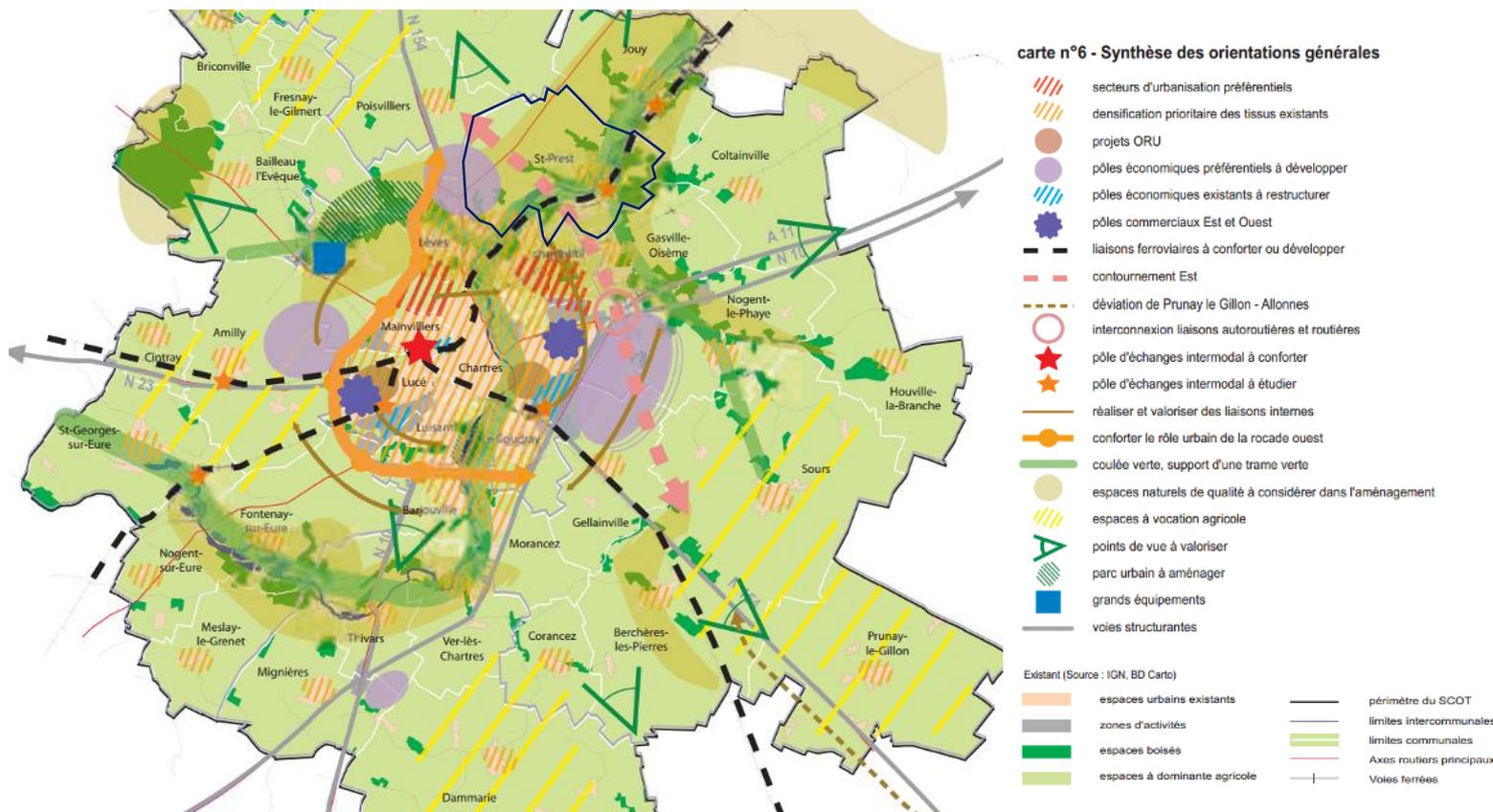
Compétences optionnelles :

- Assainissement, eau
- Protection et mise en valeur du cadre de vie et de l'environnement
- Équipements
- Action sociale

Introduction

2. Les documents supra-communaux en vigueur

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres



Le SCoT de Chartres, approuvé le 15 mai 2006, modifié le 16 juin 2008 et actuellement en cours de révision, développe une réflexion stratégique et transversale à l'échelle de l'agglomération et du bassin de vie chartrain, regroupant les 47 communes 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. Le PLU doit être compatible avec le SCoT.

La carte de synthèse des orientations générales fixe pour Saint-Prest :

- la densification prioritaire des tissus existants,
- la protection des espaces à dominante agricole, ainsi que des espaces boisés,
- la protection de la coulée verte de la vallée de l'Eure, support d'une trame verte,
- des espaces naturels de qualité à considérer dans l'aménagement.

Le centre-ville de Saint-Prest est désigné comme pôle à densifier. L'urbanisation des hameaux doit être modérée. En effet, ils sont considérés comme faisant parti du patrimoine rural et identitaire pour le territoire. Leur développement doit se faire en priorité par densification du bâti existant.

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

Le rôle structurant de la vallée de l'Eure doit être mis en valeur et participer à la trame verte de l'agglomération.

Enfin, les vues sur la cathédrale de Chartres doivent être préservées, notamment celles à partir du plateau Ouest.

Introduction

2. Les documents supra-communaux en vigueur

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres en cours de révision

Le PADD du SCoT en cours de révision a été débattu en conseil communautaire en date du 15 octobre 2018. Les principaux axes du PADD sont rappelés ci-après.

Saint-Prest se situe dans le cadre des communes hors pôle urbain de l'agglomération chartreuse.

Extrait du PADD du SCoT : « Dans un souci de qualité paysagère, de bon fonctionnement écologique, climatique et de revitalisation des centres-villes et villages, le SCoT priorise le développement de l'offre résidentielle au sein des enveloppes urbaines du territoire. Pour ce faire, il s'engage à :

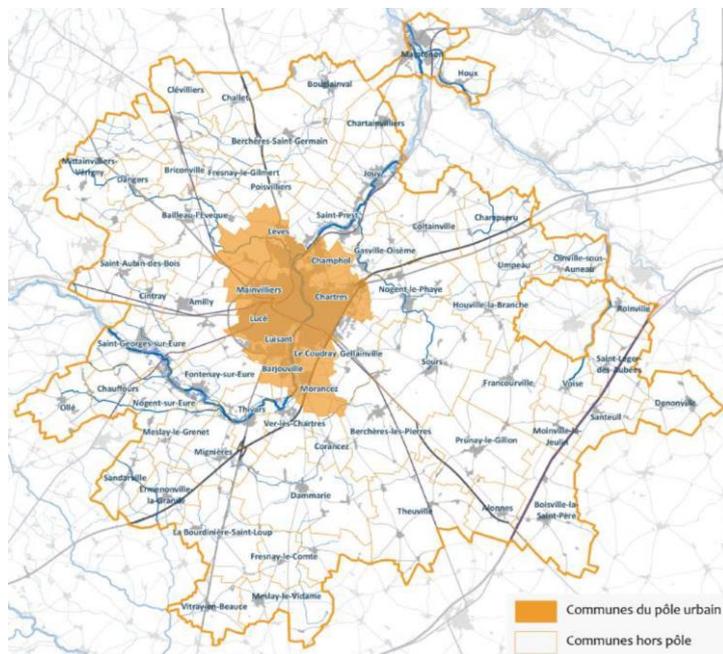
Valoriser et utiliser les capacités de densification au sein des enveloppes urbaines pour une consommation d'espace modérée et maîtrisée.

Rechercher davantage de compacité dans les modes d'aménagements résidentiels pour :

- Accueillir de nouveaux habitants afin de pérenniser les équipements et contrebalancer le desserrement des ménages au travers d'une diversification de la population accueillie (actif, jeunes,...) ;
- Éviter une trop forte consommation d'espaces agricoles et forestiers ;
- Diversifier un habitat jusque-là majoritairement individuel.
- Valoriser le foncier mobilisable au sein des friches pour y cibler la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement.

Favoriser la diversité résidentielle dans les opérations en fonction des contextes territoriaux (cœur urbain / ceinture agglomérée / ceinture périurbaine / espace rural) : typologie de logements, formes urbaines, modes de financement, ambiances résidentielles ».

Faciliter la mise en œuvre d'une offre commerciale diversifiée et adaptée aux espaces de vie. Les communes hors du pôle urbain, pour lesquelles est recherché la consolidation, voire le renforcement de pôles commerciaux de proximité, avec des développements ciblés en fonction des évolutions démographiques futures de ces communes (exemple : renforcement à Maintenon, Saint-Georges-sur-Eure, Sours).



Une offre touristique consolidée avec la cathédrale et le château de Maintenon comme « phares » d'un produit touristique global s'appuyant sur son identité patrimoniale bâtie et naturelle. Un tourisme de pleine nature (en cohérence avec le Plan vert de l'agglomération) contribuant à mettre en lumière les richesses environnementales du territoire : pratiques cyclables et pédestres en accroche des grands itinéraires nationaux ; activités halieutiques ; loisirs nautiques (canoë, kayak, pédalo, aviron,...).

Préserver les espaces naturels et leurs relations, en particulier pour la Vallée de l'Eure et ses affluents, espaces majeurs de biodiversité.

Mettre en œuvre les principes d'une gestion intégrée de l'eau en faveur d'une meilleure disponibilité de la ressource : poursuivre les efforts en matière d'assainissement individuel et collectif pour une meilleure disponibilité de la ressource ; prendre en considération les enjeux d'imperméabilisation des sols dans les risques d'inondation (exemple de « désimperméabilisation » des espaces imperméabilisés, et préservation de la trame verte et bleue).

Faire du territoire une agglomération à la pointe dans la transition énergétique.

Introduction

2. Les documents supra-communaux en vigueur

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) établit la politique de l'agglomération en matière d'habitat et de logement pour une durée de 6 ans. Il constitue le socle des politiques locales de l'habitat, dans le respect de la mixité sociale et dans une logique de répartition diversifiée et équilibrée de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire. Le PLH actuellement en vigueur a été adopté en 2014.

Le PLH précise également les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements. Pour cela, il comprend un programme d'actions détaillé, qui indique pour chaque commune le nombre et les types de logements à réaliser, les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés, et l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire.

À l'issue des différents processus de fusion des communautés de communes voisines avec Chartres Métropole, le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération a prescrit, par délibération du 25 janvier 2018, l'élaboration d'un nouveau PLH à l'échelle des 66 communes de la nouvelle agglomération.

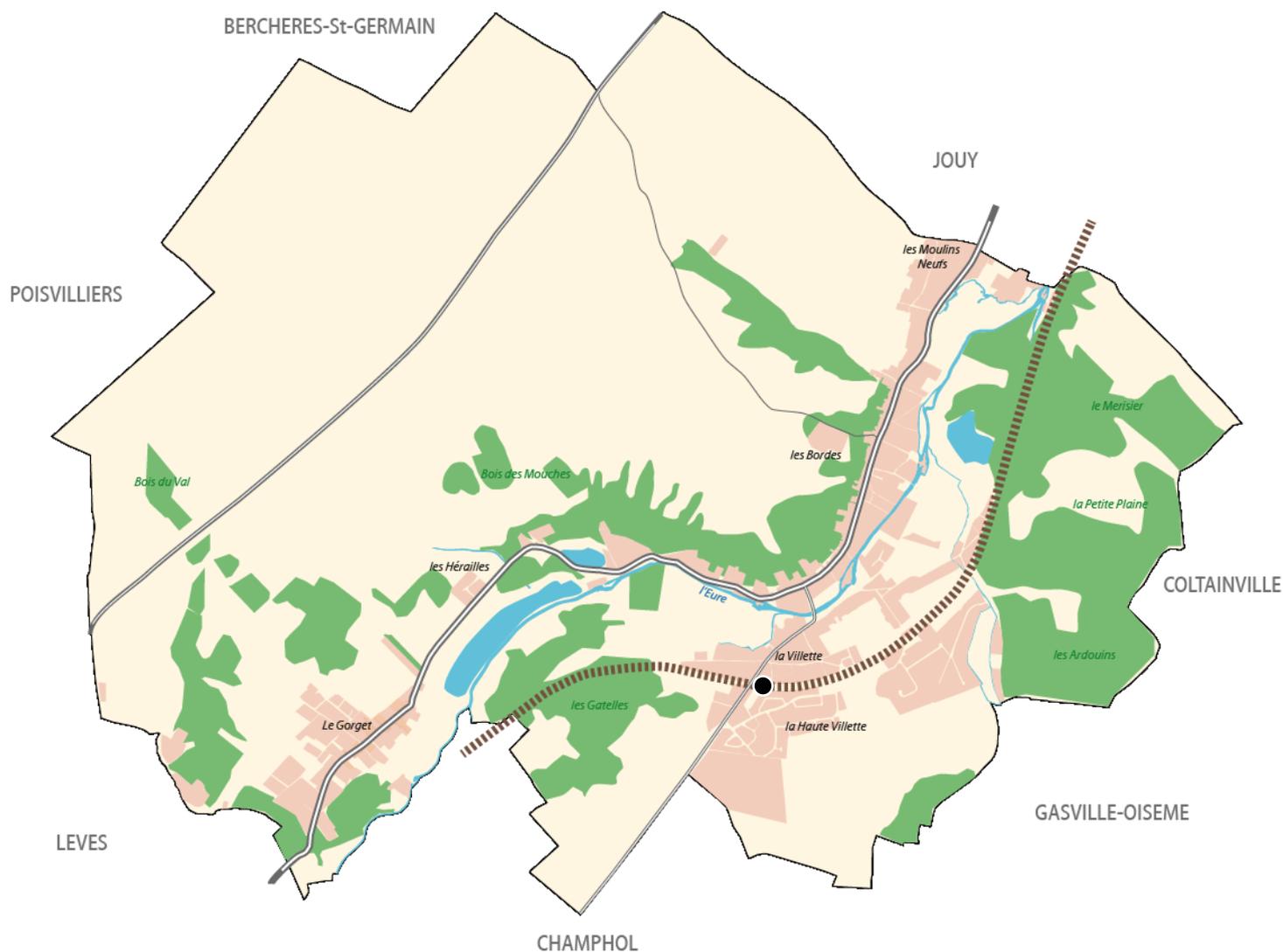
Quatre grands axes stratégiques de ce nouveau document ont été validés :

1. Poursuivre une politique locale de l'habitat au service de l'équilibre de l'agglomération
2. Permettre le parcours résidentiel de tous les habitants de l'agglomération
3. Prendre en compte les publics spécifiques
4. Déployer une gouvernance opérationnelle



Introduction

3. Présentation du territoire communal



Le village est construit en fond de vallée de l'Eure et en partie sur la base du coteau. Il se compose de plusieurs entités bâties : la centralité villageoise le long de la rue de la République. Elle s'organise en village-rue en raison de la topographie de fond de vallée, et des coteaux boisés pentus qui ont rendu la construction difficile. Le hameau du Gorget au sud du territoire communal est situé à environ 3,5 km du centre du village. C'est un hameau rural ancien dont le noyau se compose de deux fermes, autour desquelles quelques constructions plus récentes se sont implantées.

Le hameau de la Vilette est également un ensemble bâti ancien, composé de longères le long des rues de la Basse-Vilette et de l'avenue de la gare, qui s'est étendu avec des constructions récentes.

Le lotissement de la Haute-Vilette s'est développé en prolongement du hameau, au sud de la voie ferrée, sur le coteau boisé avant le plateau agricole sud.

Enfin, le hameau des Moulins Neufs comprend des constructions anciennes, puis s'est développé au sud de la D6 par des habitations plus récentes, et constituant une urbanisation linéaire continue, reliant le village.

La topographie de fond de vallée, mais aussi l'arrivée du train à Saint-Prest ont largement conditionné le développement urbain de la commune.

Diagnostic territorial

Sommaire

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. L'évolution urbaine
 - A. L'histoire de Saint Prest
 - B. L'évolution de l'urbanisation
 - C. La consommation d'espaces naturels et agricoles ces dernières années

2. L'analyse urbaine
 - A. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal
 - B. Le patrimoine bâti et les éléments architecturaux remarquables

3. Le fonctionnement urbain
 - A. Les déplacements
 - B. Les équipements
 - C. Le diagnostic foncier

Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

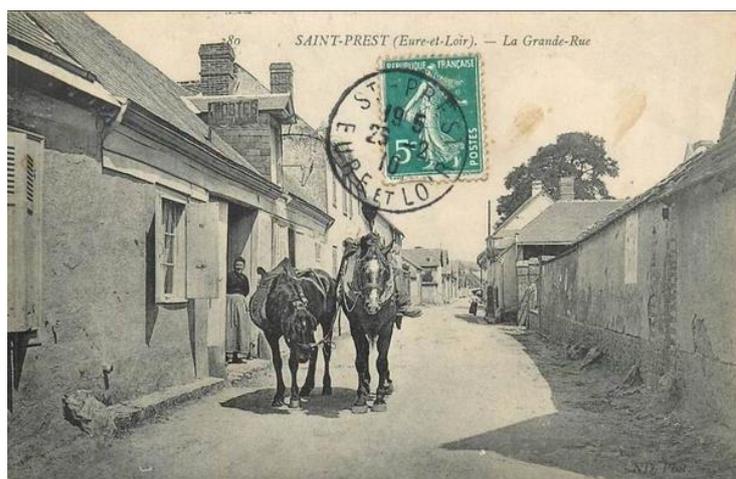
A. L'histoire de Saint-Prest



L'emplacement de la vallée de l'Eure où se situe actuellement le village est occupé par les hommes depuis de longues années. Les vestiges d'un cimetière du très Haut Moyen Âge ou de la fin de l'époque Gallo-Romaine le démontrent.

La traversée du territoire par l'Eure explique cette occupation ancienne du territoire. Elle permettait d'irriguer aisément les cultures locales et de nourrir ses habitants.

Au XIème siècle, les deux grandes puissances qui se partageaient le territoire de Saint-Prest étaient le Chapitre de Notre-Dame de Chartres et l'abbaye de Saint Père, possesseurs l'un et l'autre de nombreux moulins.



Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

A. L'histoire de Saint-Prest

Le vignoble de Saint-Prest au XVIIIème siècle



Par ailleurs, Saint-Prest a une histoire fortement liée à l'activité agricole, et notamment à la viticulture. En effet, des vignes ont été plantées par les moines sur les rebords de la vallée de l'Eure, et notamment à Saint-Prest. En 1740, le vignoble du Pays Chartrain s'étendait sur le territoire de 110 paroisses et occupait une superficie totale estimée à 2 600 hectares. Les anciennes familles de Saint-Prest ont encore aujourd'hui des ancêtres vigneron.



Le 3 novembre 1803, un incendie a dévasté une partie du village de Saint-Prest. Cent vingt-neuf bâtiments ont été brûlés. Une grande partie des maisons et des longères ont donc été reconstruites à cette époque.



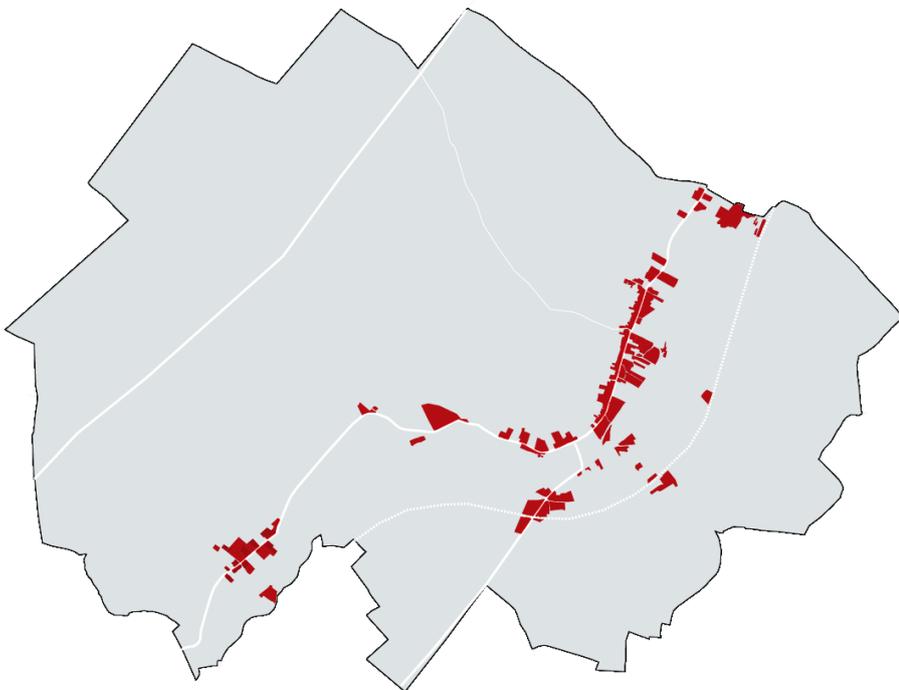
La gare est construite en 1847 et le tronçon entre la gare de Versailles-Chantiers et la gare de Chartres est mis en service le 12 juillet 1849. L'arrivée du train à Saint-Prest marque le début d'une nouvelle ère pour le village, où s'installent peu à peu de riches marchands. Saint-Prest est plus facilement accessible et devient alors le lieu de résidence de riches marchands, qui ont construit à Saint-Prest de vastes demeures, notamment la Villa des Peupliers.

Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

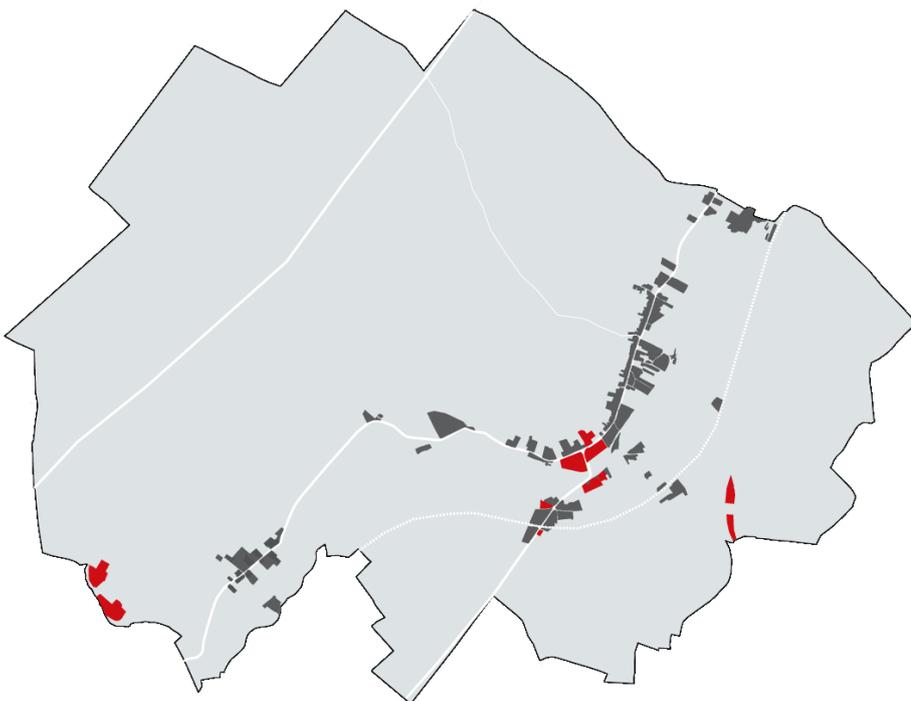
B. L'évolution de l'urbanisation

Début XIXème siècle



L'urbanisation la plus ancienne est strictement concentrée dans la vallée et obéit dans son ensemble au modèle village-rue (habitat continu le long d'une voie sur une faible profondeur). Se distinguent le bourg et les hameaux du Gorget, de la Villette et des Moulins Neufs. L'essentiel de l'urbanisation du territoire est concentrée sur les terrains secs de la rive Nord de l'Eure, la rive Sud étant inondable et marécageuse. La construction des hameaux est historiquement liée à l'activité agricole.

Deuxième moitié du XIXème siècle



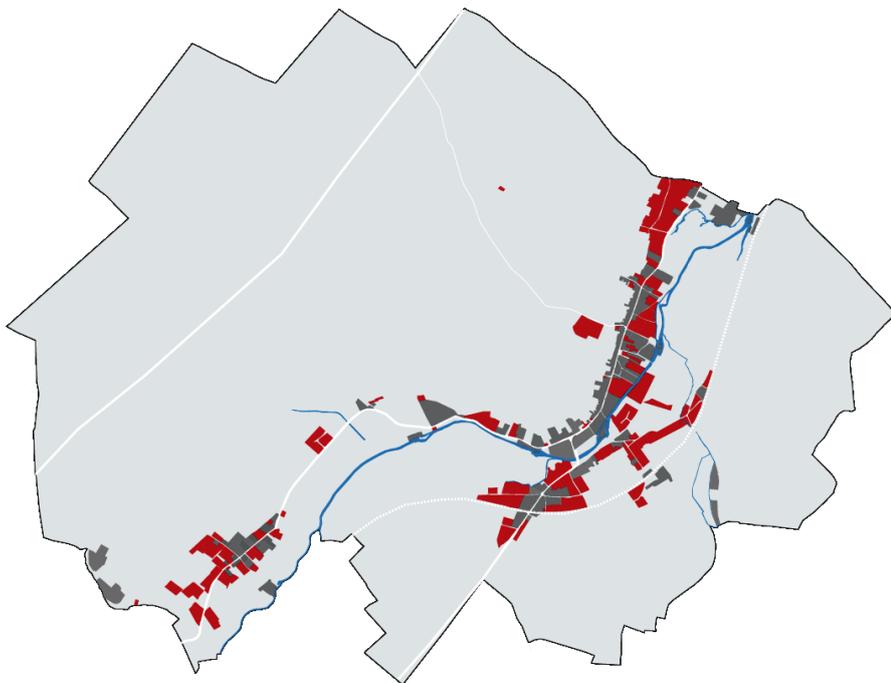
C'est à la fin des années 1840 que Saint-Prest est desservie par une gare ferroviaire. Cet évènement a occasionné principalement la construction de demeures bourgeoises, qui étaient la propriété de marchands pour qui la proximité de la gare présentait une facilité pour leurs déplacements vers Chartres ou la capitale.

Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

B. L'évolution de l'urbanisation

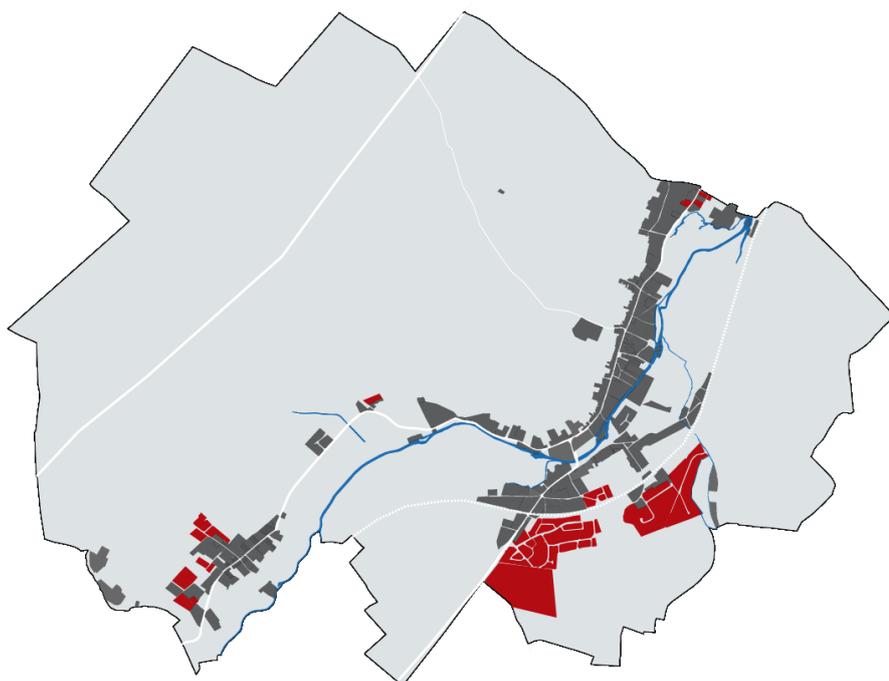
Années 1960-1970



C'est au cours des années 1960 et 1970 que la construction a été la plus importante à Saint-Prest.

L'urbanisation de cette époque s'est constituée en extension des noyaux anciens existants. Les caractéristiques topographiques ont contraint ces extensions. Elles se sont concentrées aux franges du bourg, liant les Moulins Neufs au centre-bourg, aux hameaux du Gorget et de la Vilette. Les constructions issues de cette période sont de type pavillonnaire.

Années 1980-1990



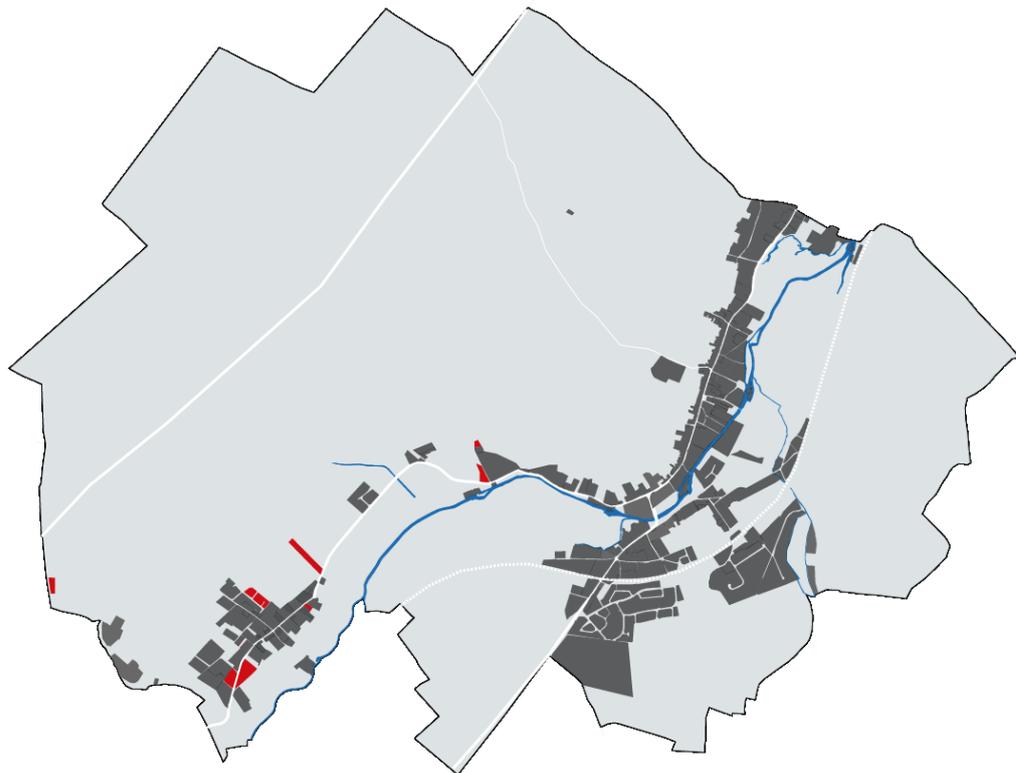
Dans les années 1980-1990, l'urbanisation du village s'est principalement réalisée sur le plateau Sud, aux marges du hameau de la Vilette. Il s'agit d'opérations de lotissements, de la Haute Vilette et des Hauts du Château, composés d'habitat pavillonnaire individuel. Cette urbanisation est également liée à la construction du collège Soutine, qui a ouvert ses portes en 1992.

Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

B. L'évolution de l'urbanisation

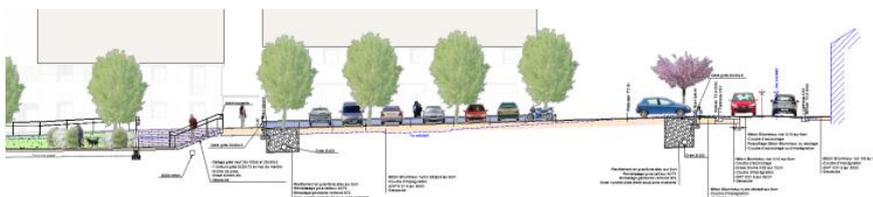
Des années 1990 à nos jours



Depuis la fin des années 1990, l'urbanisation s'est nettement ralentie, et ne compte plus que des constructions ponctuelles, au hameau du Gorget, dans les dents creuses du centre-bourg, ou encore par division parcellaire. En effet, les caractéristiques topographiques et paysagères de Saint-Prest conduisent à limiter de fait l'urbanisation par extension des ensembles bâtis existants.

L'opération Cœur de Village initiée par la commune à la fin des années 2000 sur une partie du centre-ancien avait pour objectif d'une part de reconquérir des dents creuses existantes, et d'autre part des réaliser des logements dans le tissu urbain existant. Elle est aujourd'hui livrée et habitée dans son ensemble.

Anciens extrait du projet « Cœur de Village »



Source : Chartres Aménagement

Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

C. L'évolution de l'occupation des sols

L'analyse du développement de l'urbanisation montre une nette accélération de la taille du bourg dans les années 1980 et 1990. C'est à cette époque que la consommation des sols, et notamment des espaces agricoles, a été la plus importante. Depuis, elle s'est limitée à quelques extensions ponctuelles, notamment au hameau du Gorget avec le lotissement des Gringales, ou à des densifications du tissu urbain existant.

Néanmoins, 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.

Sur les 1 671 hectares de la commune, environ 60% sont occupés par des espaces agricoles. La plus vaste partie de ces espaces se déploie sur le plateau Nord.

Les bois, prairies, zones humides liées à la Vallée de l'Eure occupent une place importante dans le fond de la vallée et sur les coteaux.

Les infrastructures, routières et ferroviaires occupent une place significative. De plus, le projet de déviation (A 154) traversant le Sud-ouest du territoire devrait augmenter sensiblement cette occupation.

Les espaces urbanisés occupent une part assez peu importante du territoire communal et sont contraints par la géographie (topographie, zones humides, espaces boisés).

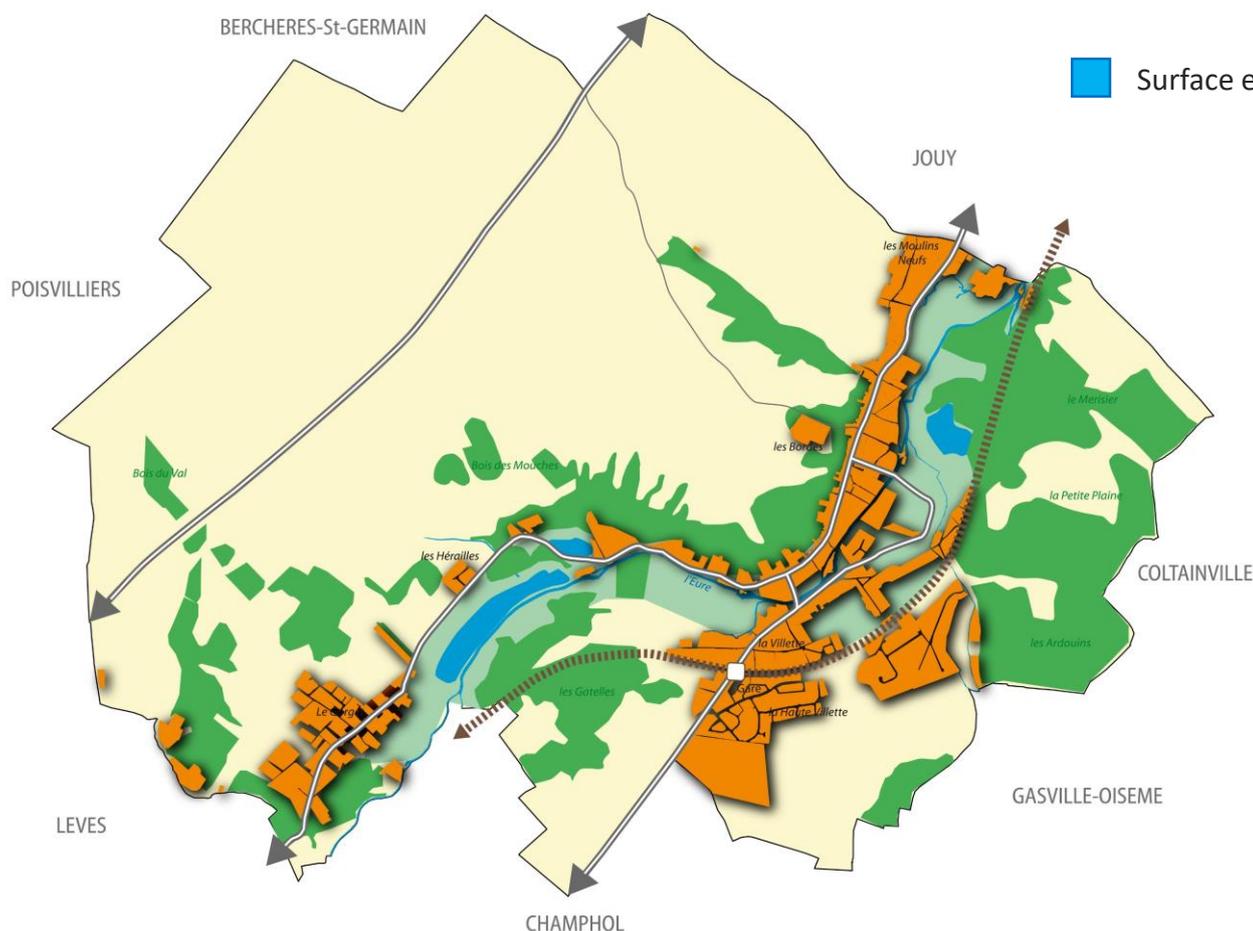
 Espace urbanisé

 Espace agricole

 Espace boisé

 Espace de prairies

 Surface en eau



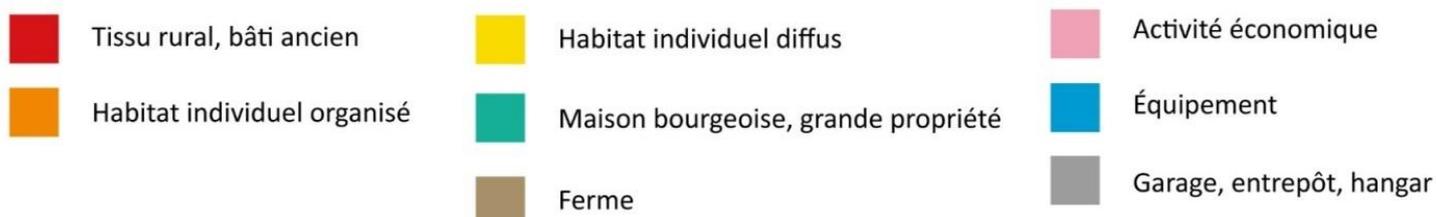
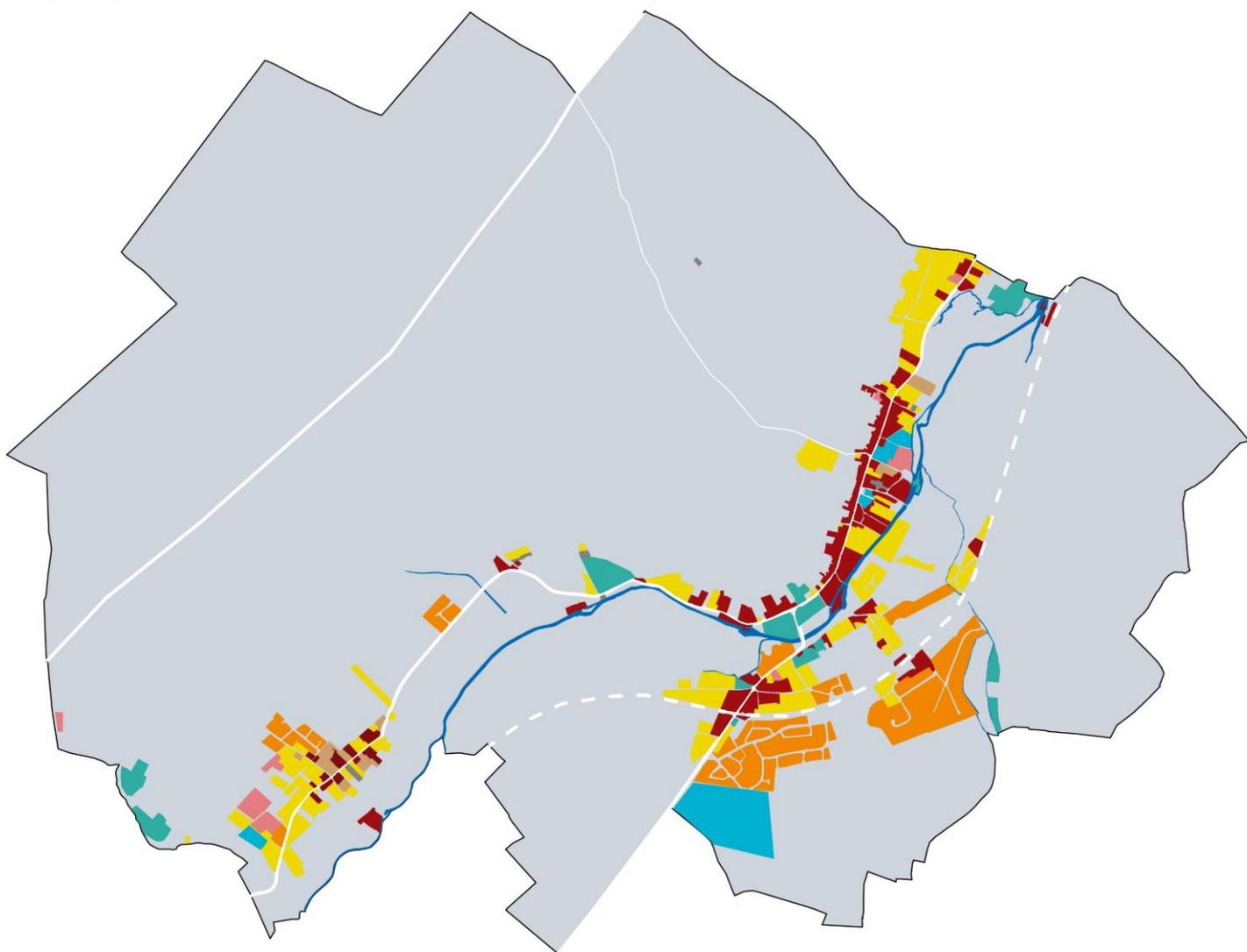
Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

A. Les formes urbaines

Saint-Prest dispose d'une trame bâtie diversifiée, caractéristique d'une occupation ancienne, et traduisant des évolutions plus récentes. Les formes bâties à destination d'habitat font l'objet de fiches descriptives. Les activités économiques, équipements et garages, entrepôts ou hangars sont des formes urbaines spécifiques, non destinées à l'habitat.

L'organisation et l'architecture de ces types de bâtis présentent de telles dissemblances, qu'ils ne font pas l'objet de cette analyse.

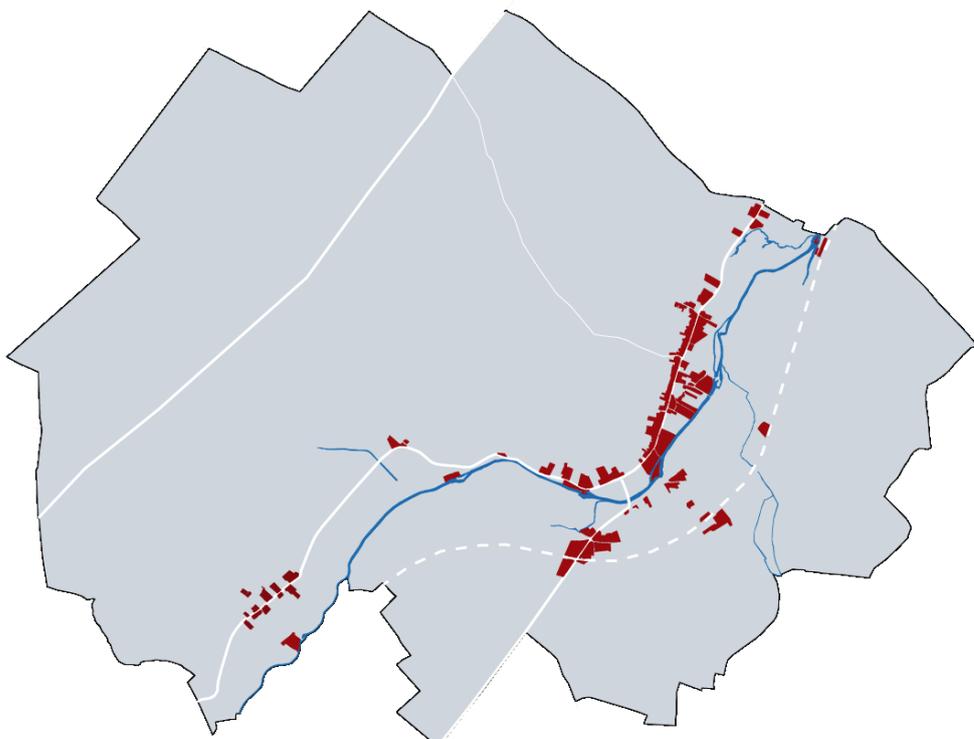


Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

A. Les formes urbaines

Tissu rural, bâti ancien



LOCALISATION

Cette forme urbaine est la plus ancienne. Elle se retrouve le long de la rue de la République, suivant la vallée de l'Eure. Elle compose également les cœurs anciens des hameaux.



Organisation urbaine



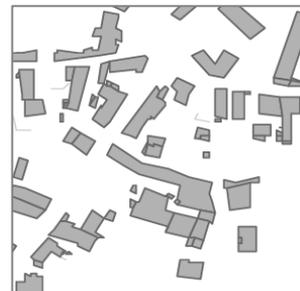
Ce type de bâti s'organise de deux façons à Saint-Prest : soit de façon linéaire, le long de la rue de la République, ou de manière plus concentrique comme à la Vilette. Les rues sont souvent étroites et sinueuses.

Organisation parcellaire



Les parcelles sont réparties régulièrement de part et d'autre des voies. Leurs formes sont irrégulières et elles sont le plus souvent de petites tailles (de l'ordre de 500 m²), longues et étroites.

Organisation bâtie



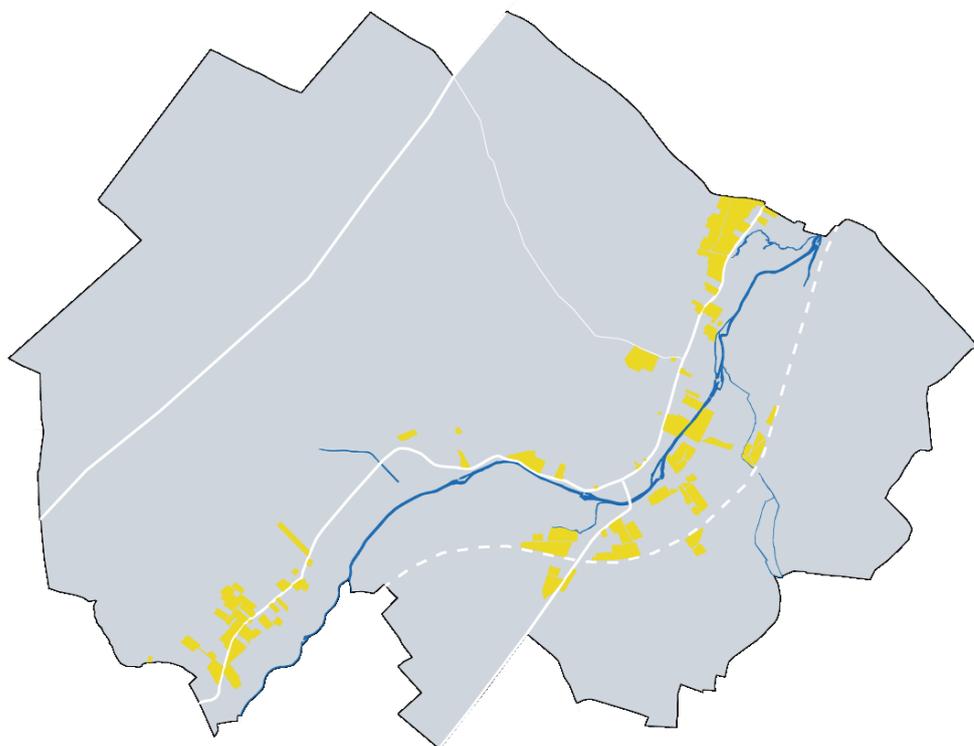
Le bâti est implanté majoritairement à l'alignement. Il se compose de longères et maisons traditionnelles en pierre. Le bâti est souvent mitoyen des murs latéraux. L'alignement est traité par un pignon, une façade, ou un mur en pierre continu.

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

A. Les formes urbaines

Habitat individuel diffus

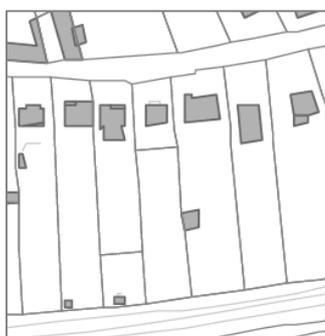


LOCALISATION

Les quartiers d'habitat individuel diffus se sont développés en extension du bâti traditionnel ancien, le long de la vallée de l'Eure, et aux franges des hameaux existants.

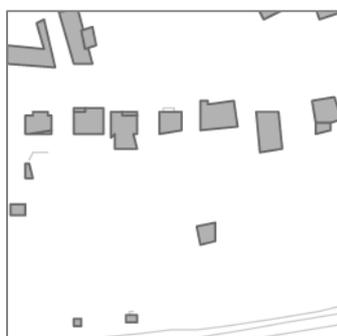


Organisation urbaine



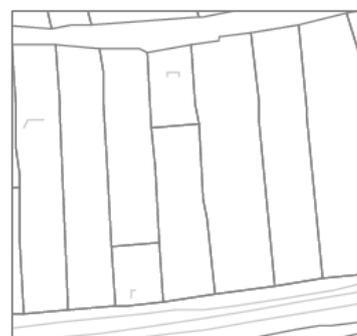
Ces types de quartiers présentent une forme urbaine relativement hétérogène, en raison de leur urbanisation progressive, au coup par coup. Les jardins occupent une place importante dans le paysage urbain de ces quartiers.

Organisation parcellaire



Les parcelles sont réparties régulièrement de part et d'autre des voies. Leurs formes sont laniérées pour les terrains en pente, et rectangulaires dans les autres cas. Elles sont généralement étroites et de taille importante.

Organisation bâtie



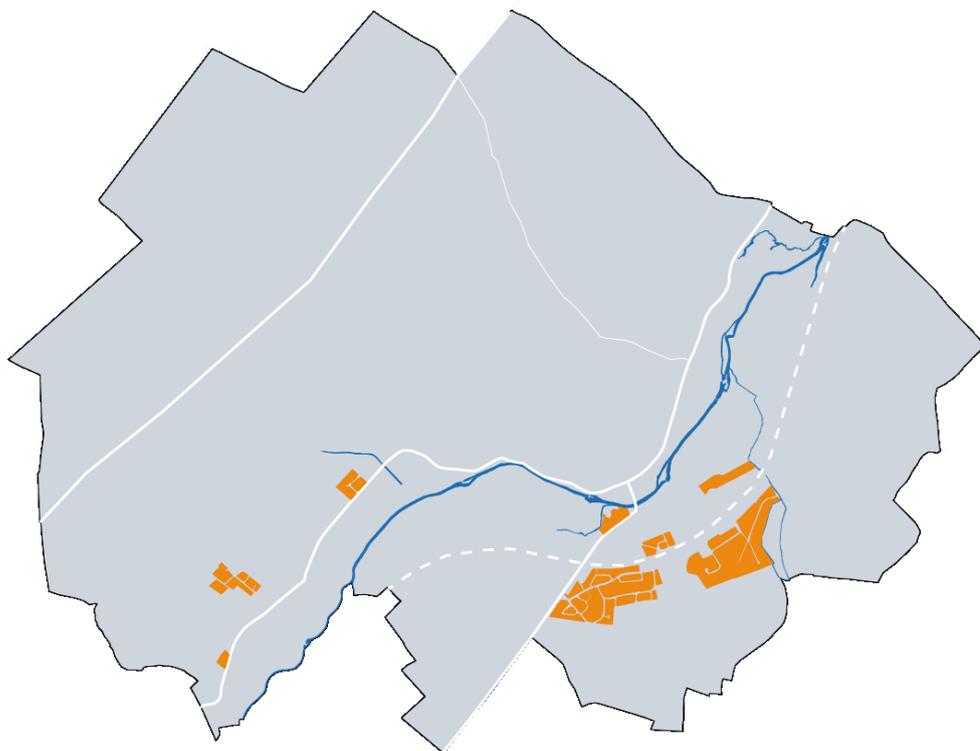
Le bâti est implanté en retrait de l'alignement par rapport aux voies, et souvent en retrait des limites séparatives. Les maisons se développent sur une rez-de-chaussée et des combles, et l'emprise au sol est de l'ordre de 30% à 40%.

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

A. Les formes urbaines

Habitat individuel organisé



LOCALISATION

Les quartiers d'habitat individuel organisé sont les plus récents, et constituent de vastes ensembles à la Haute-Villette, aux Hauts du Château, la résidence du Parc et au hameau du Gorget (lotissement des Gringales). Un petit lotissement inachevé est implanté le long de la D6.2, rue du Château d'eau.



Organisation urbaine



Ces types de quartiers présentent une forme urbaine homogène, car il s'agit de lotissements construits à partir de plans d'ensemble. Il s'agit ainsi d'ensemble assez fortement constitués.

Organisation parcellaire



La trame parcellaire est régulière par la taille (environ 400 m²) et par la forme.

Organisation bâtie



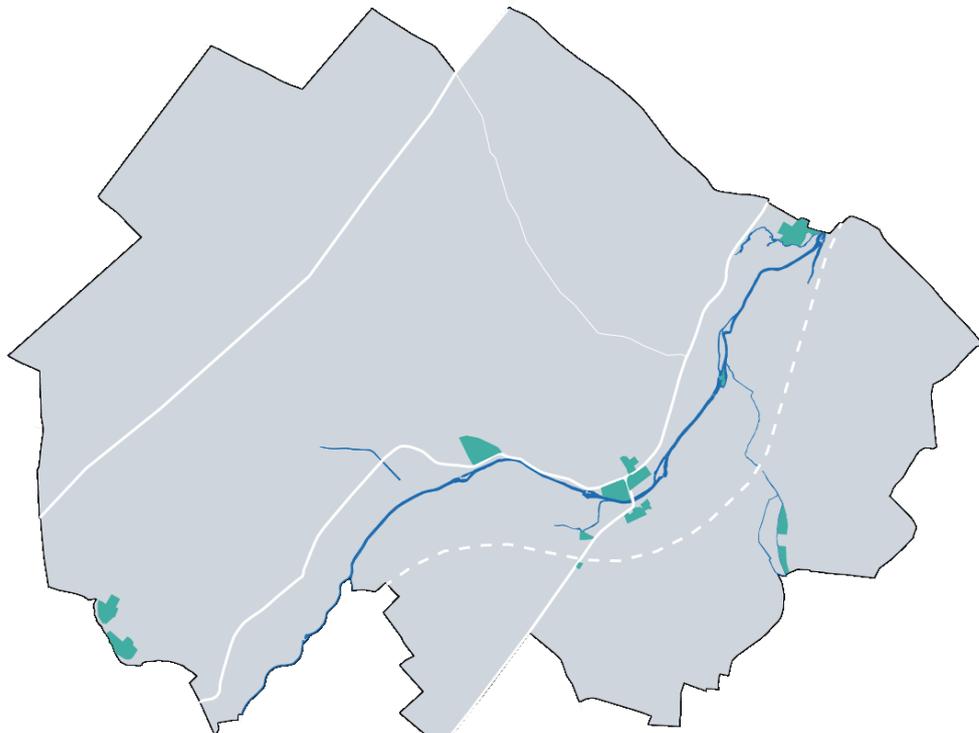
Le bâti est implanté de façon régulière et en retrait de la voie. Le fond des terrains est occupé par les jardins. Les maisons se limitent le plus souvent à un rez-de-chaussée et des combles.

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

A. Les formes urbaines

Maisons bourgeoises et grandes propriétés



LOCALISATION

Ces maisons ont été construites le plus souvent dans le fond de la vallée de l'Eure. Leur construction est liée notamment à la construction de la gare, au milieu du XIXème siècle. Il s'agit également d'anciens moulins le long de l'Eure.



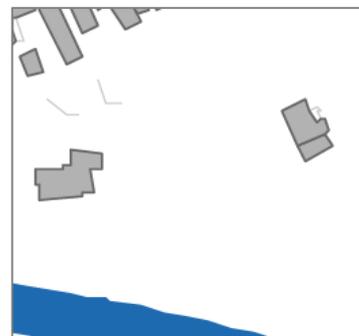
Organisation urbaine



Organisation parcellaire



Organisation bâtie



Ces maisons ne génèrent pas une organisation bâtie qui leur est propre. Elles sont implantées de manière ponctuelle. Seul un petit ensemble est visible à proximité de la gare, quartier de la Villette, encaissé entre l'Eure et la départementale.

Les parcelles sont très vastes, mais de formes et de tailles complètement variables. Cela permet l'existence de grands jardins et parcs arborés.

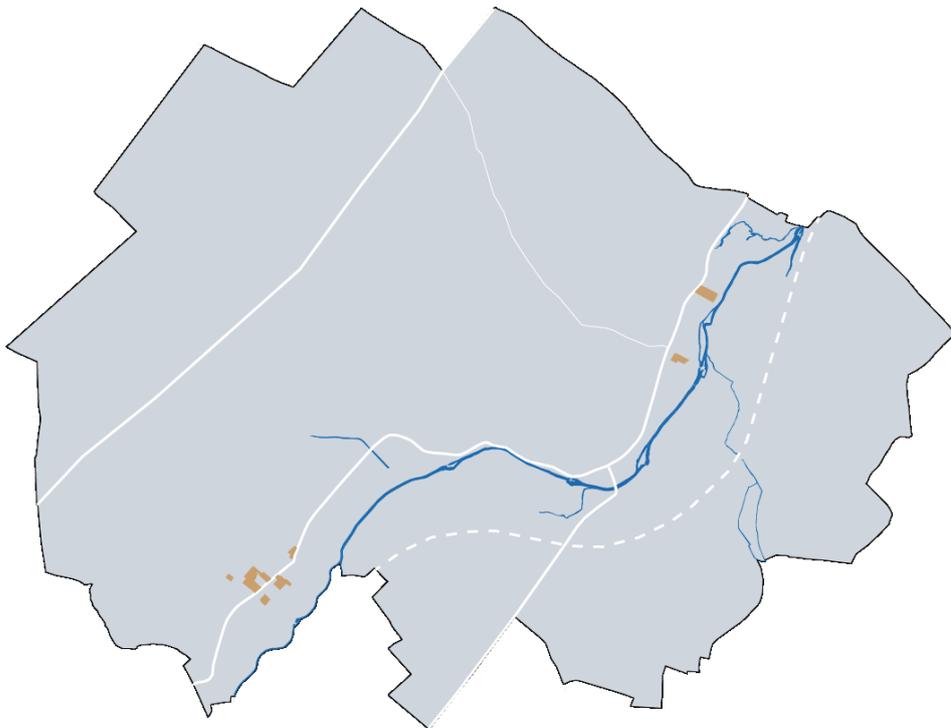
Le bâti est implanté à l'avant ou au milieu de la parcelle. L'emprise au sol des maisons est faible étant donnée les grandes surfaces de parcelles. La hauteur est le plus souvent de R+1+combles. L'architecture de ces édifices est le plus souvent remarquable.

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

A. Les formes urbaines

Fermes



LOCALISATION

Les fermes de Saint-Prest sont implantées majoritairement dans le hameau du Gorget, dont la fonction est historiquement agricole. La présence des fermes témoigne de l'importance du travail de la terre à Saint-Prest, à travers les temps.

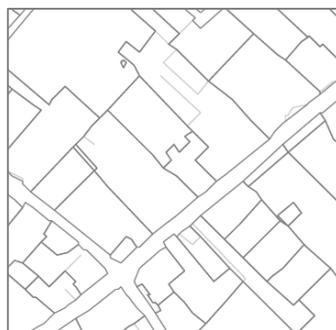


Organisation urbaine



La présence de corps de ferme octroie une certaine densité à l'environnement urbain immédiat. Les volumétries bâties imposantes et le caractère constitué de ces ensembles permette de structurer un noyau bâti (comme au Gorget).

Organisation parcellaire



Les parcelles sont de grande taille et adoptent des formes rectangulaires, fonctionnelles. Le corps de ferme est implanté sur la parcelle à l'alignement de la voie. Une seconde parcelle en deuxième front permet le plus souvent d'y construire des espaces de stockage des engins agricoles.

Organisation bâtie



Les corps de ferme sont organisés en « U » ou sous forme de longères sur la parcelle, permettant l'existence d'une cour intérieure fonctionnelle. Les bâtiments sont implantés sur les limites séparatives, avec des pignons à l'alignement de la voie.

Diagnostic territorial

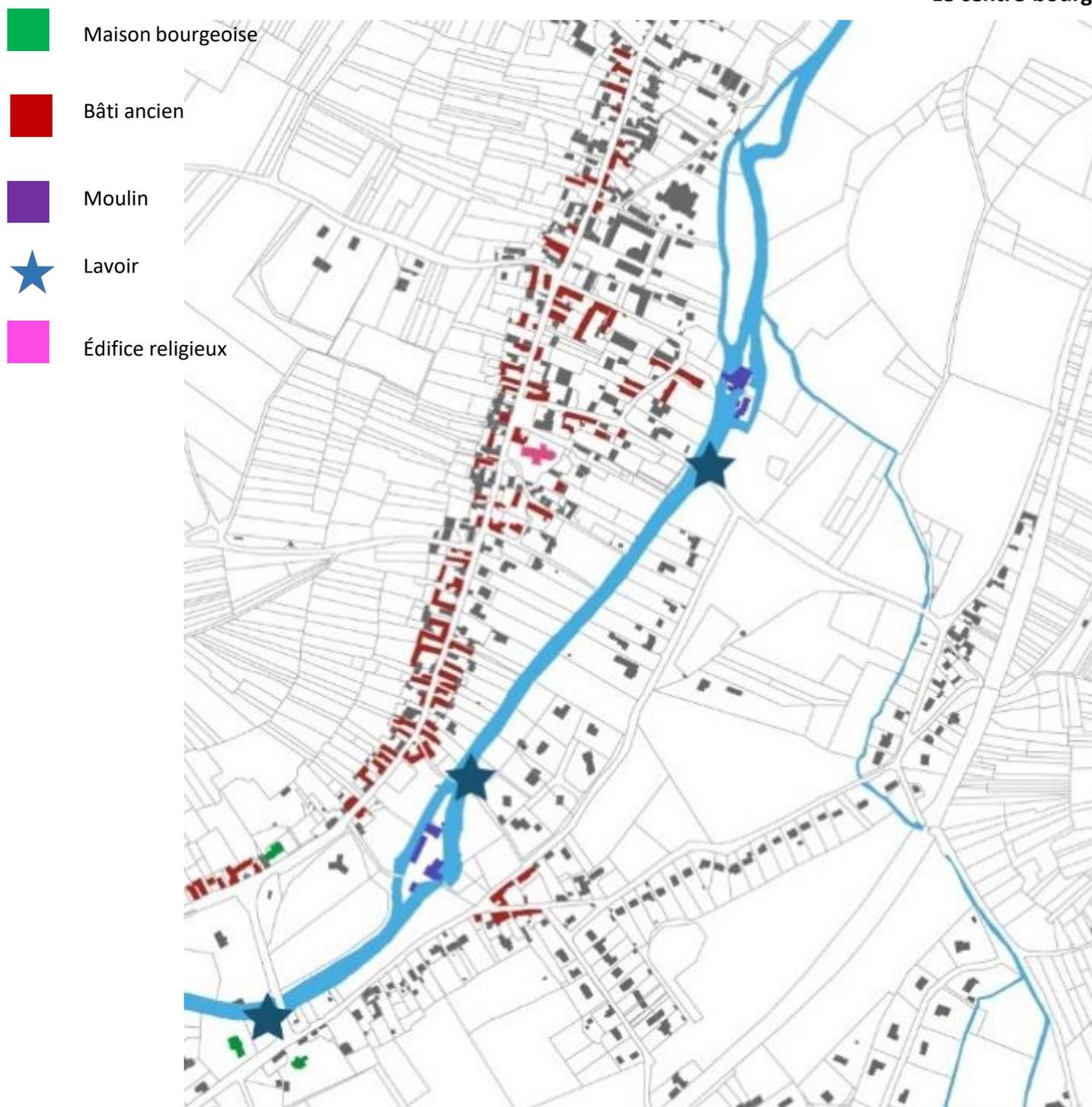
2. L'analyse urbaine

B. Le patrimoine bâti et les éléments architecturaux remarquables

Un repérage précis des éléments patrimoniaux de Saint-Prest a été réalisé, secteur par secteur. Il a permis de dégager une typologie patrimoniale : le bâti ancien (longère, ferme, bâti rural...), les maisons bourgeoises, le patrimoine lié à l'eau (moulins, lavoirs).

Cette identification doit permettre par la suite d'édicter des préconisations et des prescriptions en termes de protection de ce patrimoine.

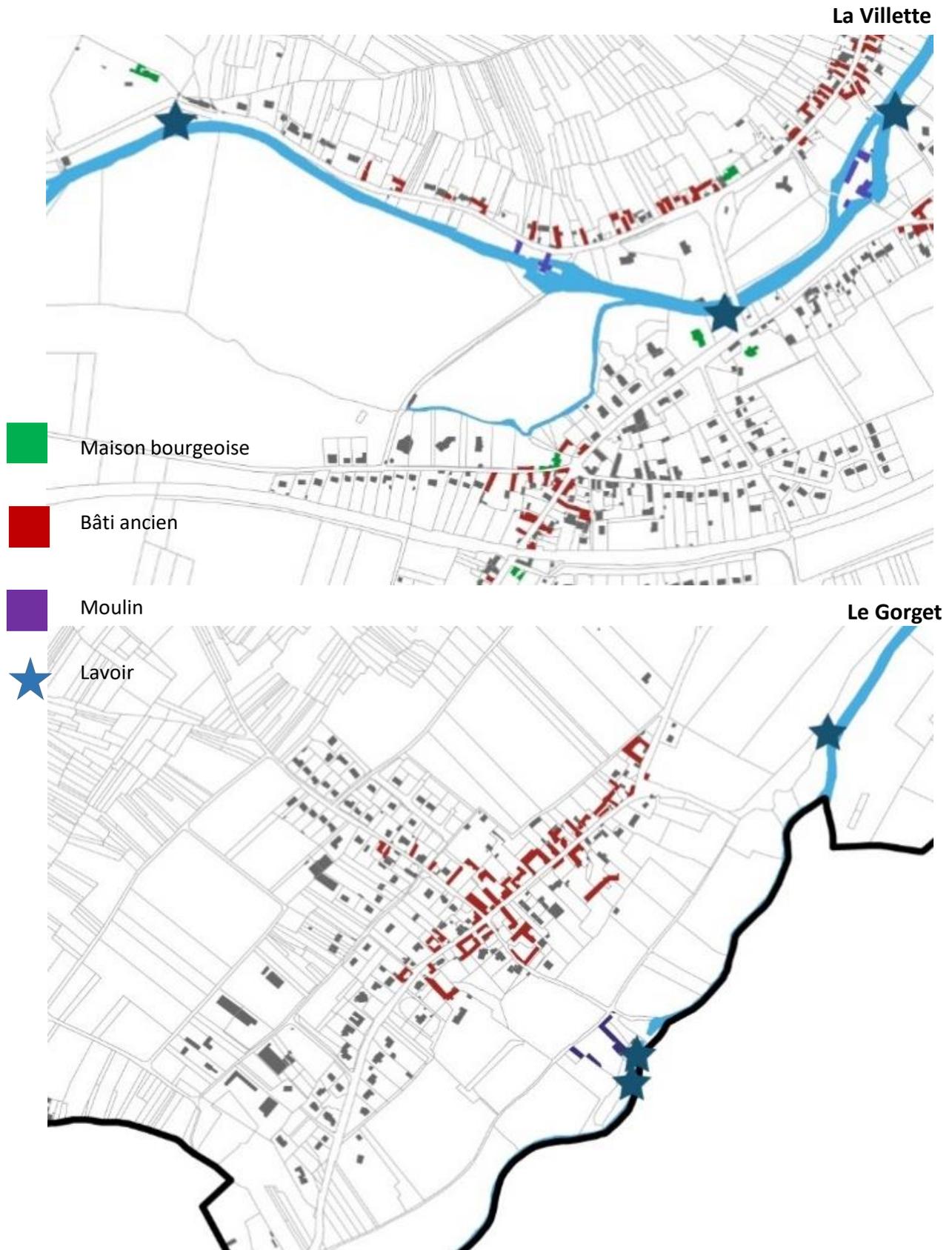
Le centre-bourg



Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

B. Le patrimoine bâti et les éléments architecturaux remarquables

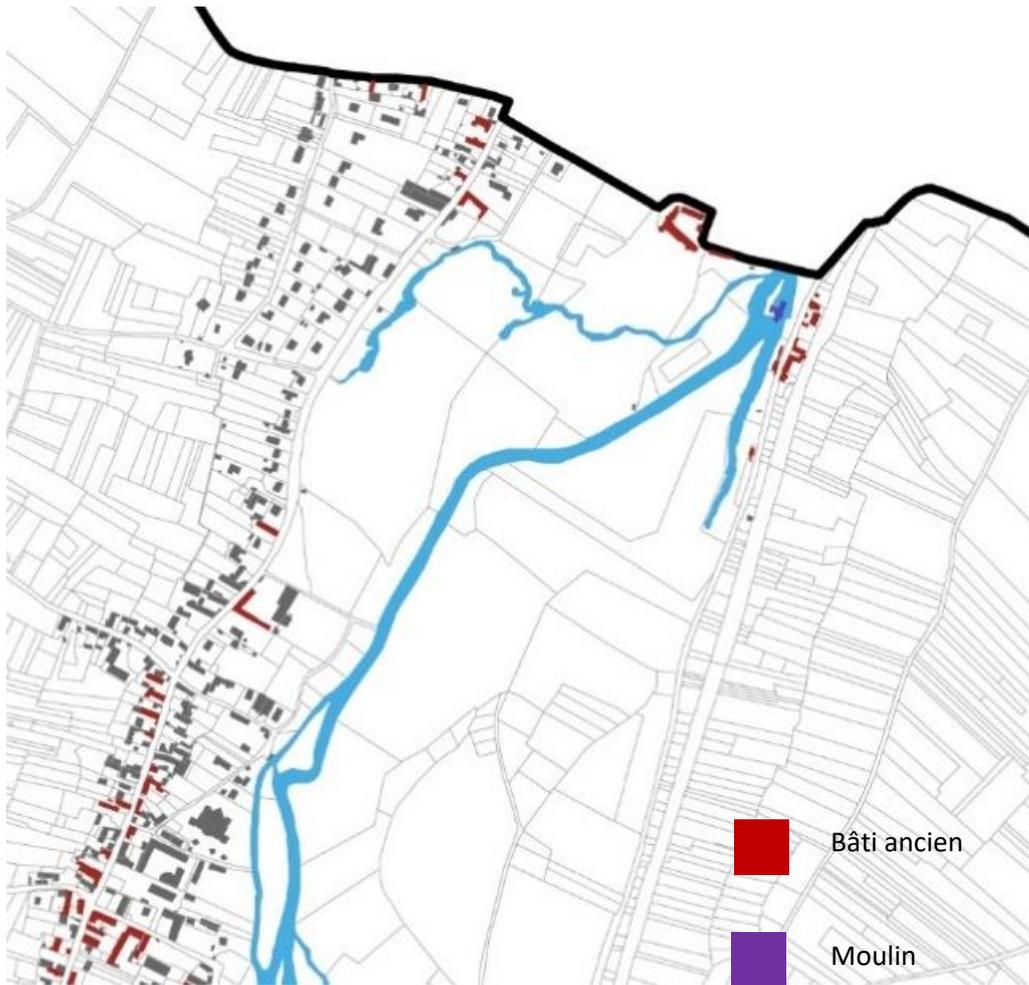


Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

B. Le patrimoine bâti et les éléments architecturaux remarquables

Les Moulins Neufs



Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

B. Le patrimoine bâti et les éléments architecturaux remarquables

Saint-Prest possède différents éléments remarquables. 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 parti du paysage bâti remarquable et contribuent à l'ambiance pittoresque de la ville.

Le patrimoine rural se manifeste à travers l'organisation et l'implantation bâtie du village et la présence de hameaux.



L'église

La partie la plus ancienne de l'église date du XII^{ème} siècle. La partie romane comprend le chœur et la nef. Sous le chœur existe une crypte, restaurée au début du XX^{ème} siècle. La nef s'ouvre par un portail en arc brisé et à colonnettes surmontées de chapiteaux.

La chapelle a été entièrement reconstruite au XIII^{ème} siècle.



Le Château



L'ancien château, situé dans le quartier des Hauts du Château, abritait les seigneurs successifs du fief du comté de Chartres. Le dernier à l'avoir occupé est le Comte d'Anragues, jusqu'à la Révolution. Il a à cette époque subit les fureurs du peuple, qui a détruit les arbres du parc, les pierres qui revêtaient les terrasses et canaux, et enfin le château.

Il a été reconstruit au XIX^{ème} selon son architecture d'origine, mais a pâti de plusieurs modifications ayant altéré son architecture originelle.

Des vestiges de l'ancien château sont encore visibles dans le Parc.

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

B. Le patrimoine bâti et les éléments architecturaux remarquables

Des maisons bourgeoises remarquables



De nombreuses maisons dite « bourgeoises » et grandes demeures sont présentes à Saint-Prest. Elles ont été construites pour la plupart d'entre-elles suite à la réalisation de la gare en 1847.

Les architectures sont diverses, souvent simples et fonctionnelles, qui recourent à des matériaux naturels, nobles et pérennes, disponible sur place. La brique et la pierre sont les matériaux de base, laissés apparent ou enduits.

Elle sont plus ou moins décorées selon le statut et la richesse du propriétaire de l'époque.

Le bâti compte un à deux étages, plus des combles ou des greniers.

Ces maisons ont une certaine portée patrimoniale. Elles sont valorisantes pour le paysage urbain, et leurs vastes jardins constituent des espaces verts de qualité.

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

B. Le patrimoine bâti et les éléments architecturaux remarquables

Des longères



Les longères sont des habitations rurales, étroites, édifiées en longueur le long de l'axe du faîtage, aux accès le plus souvent en pignon, alignés à la voie. Bâties jusqu'au XIX^{ème} siècle, elles sont historiquement l'habitat modeste de petits paysans et artisans.

Cette implantation bâtie est également liée à la topographie de vallée : les longères sont implantées dans le sens de la pente, perpendiculairement à la rue, et permettent une optimisation de l'espace disponible. Il peut arriver qu'elles soient implantées parallèlement à la rue.

La construction de plain-pied est surmontée d'un toit à deux pans de 35°, en tuile ou en ardoise.

La tuile plate et le moellon calcaire enduit sont les matériaux de construction traditionnels des longères. C'était des matériaux disponibles sur place, pérennes et économiques. L'enduit, taloché ou lissé, protège la maçonnerie en moellon calcaire.

Cette forme bâtie est très présente dans le cœur historique de Saint-Prest, le long de la rue de la République, mais aussi dans les hameaux.

Les longères sont structurantes d'un point de vue patrimonial et historique, mais aussi architectural.

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

B. Le patrimoine bâti et les éléments architecturaux remarquables

Le patrimoine lié à l'eau



Le Moulin de la Forte Maison

Le Moulin de la Forte Maison tient son nom de ses anciens remparts qui protégeaient la propriété. Jusqu'au lendemain de la Seconde guerre mondiale, c'était un moulin à farine, mais aussi une grande ferme avec beaucoup de bâtiments destinés à l'élevage. Une fois l'activité arrêtée, de grands travaux de restauration ont eu lieu. L'architecture des bâtiments a été préservée, ainsi qu'une majorité des outils et ouvrages qui témoignent de l'activité passée. Le Moulin de la Forte Maison abrite aujourd'hui des chambres d'hôtes.



Le Moulin de la Roche

Le Moulin de la Roche est intégré au site inscrit portant son nom depuis 1943. Il est intégré au site inscrit de la vallée de l'Eure en 1972. Il est représentatif des multiples moulins qui jalonnaient le cours de l'Eure. Cet édifice est un témoignage des traditions séculaires locales, ainsi que des technologies hydrauliques anciennes.

Datant du XVIIIème siècle, il a depuis été restauré, et aménagé en résidence privée. Les bâtiments, les biefs et écluses ont conservé leur aspect traditionnel.



Le Moulin de Plateau

Le Moulin des Falaises



La Fontaine Audevoir



Cette fontaine est située aux abords du Moulin de la Roche. Son puits peu profond était alimenté non pas par la rivière mais par les eaux d'infiltration et de ruissellement du coteau. Elle était à l'époque considérée comme miraculeuse.

Les enfants malades y étaient plongés. Le propriétaire de l'époque permettait son accès aux pèlerins et voisins agriculteurs ou meuniers car l'eau de la Fontaine Audevoir était potable. Ce petit édifice constitue amplement l'histoire des traditions liées à l'eau.

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

B. Le patrimoine bâti et les éléments architecturaux remarquables

Le patrimoine lié à l'eau



Lavoirs

Six lavoirs sont encore implantés sur le territoire de la commune de Saint-Prest. Ces lavoirs publics couverts ont en général été construits au cours du XIXème siècle, soit au bord de l'Eure, soit au bord des sources, appelées à l'époque « fontaines ». Ces édifices constituent la richesse du patrimoine rural et valorisent la présence de l'eau sur le territoire. Ils sont tous propriété de la commune.



Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

C. Le patrimoine archéologique

L'archéologie préventive

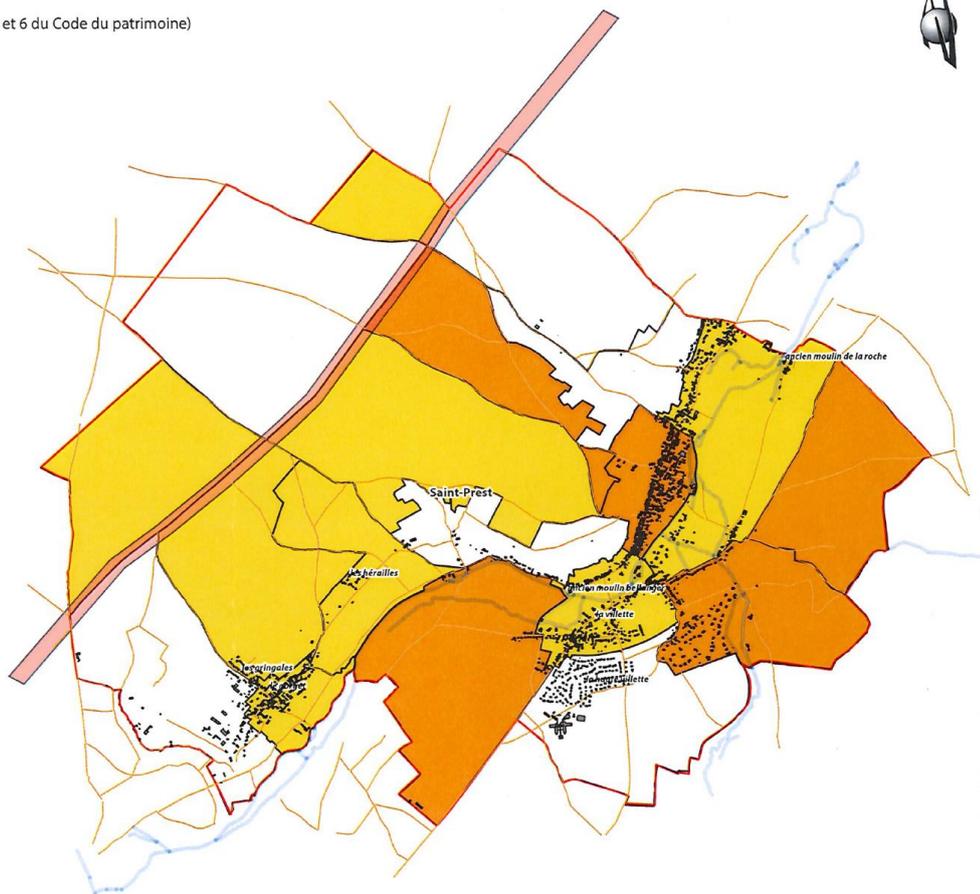
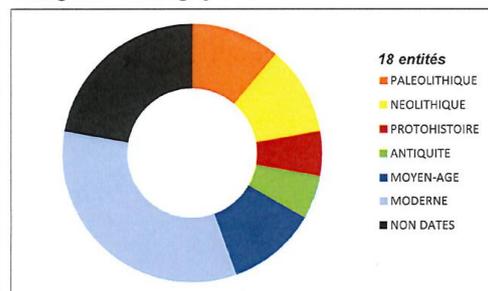
Etat des connaissances de la sensibilité archéologique par division cadastrale communale

Territoire de la commune de Saint-Prest

d'après l'inventaire du patrimoine archéologique du SADEL (CD28)

Pour toute information légale, consulter les services de la DRAC (art. 522-5 et 6 du Code du patrimoine)

Répartition chronologique des vestiges archéologiques



0 500 1000 1500 2000 2500 m 1:25 000

Olivier Labat - Service de l'archéologie du département d'Eure-et-Loir - 2018 - Document non opposable

Le plan de l'état des connaissances de la sensibilité archéologique, d'après l'inventaire du patrimoine archéologique du Service de l'archéologie du Département d'Eure-et-Loir.

Pour toute information légale, consulter les services de la DRAC (art. 522-5 et 6 du Code du patrimoine).

PERIODE CONCERNEE	DESCRIPTIF
AGE DU FER	enclos correspondant à une occupation hallstattienne
GALLO-ROMAIN	Pars urbana (Montemain) : thermes, four de potier ; pars rustica (Le Bas des Touches) : petit bâtiment quadrangulaire associé à deux incinérations et plusieurs dépotoirs
INDETERMINEE	enclos quadrangulaire
INDETERMINEE	enceintes quadrangulaires
INDETERMINEE	enclos quadrangulaire
INDETERMINEE	enclos quadrangulaires emboîtés
MODERNE	Seigneurie
MODERNE	chapelle construite en 1537, en mauvais état en 1675
MODERNE	Seigneurie
MODERNE	Seigneurie
MODERNE	Seigneurie
MODERNE	château indiqué sur la carte de Cassini (feuille de Chartres, 1757)
MOYEN-AGE	moulin fortifié, contrôlant la route de la vallée de l'Eure entre Chartres et Lèves, mentionné peut-être dès 1213 (Firmitas apud Leugas), sans doute en 1300 (Fortis Domus) ; à l'époque moderne, le fief de la Forte Maison relève du duché de Chartres
MOYEN-AGE	selon la tradition locale, Saint Bomer aurait construit une chapelle près de l'emplacement actuel du château de la Grève
NEOLITHIQUE	Une hache polie complète au "Bois des Fontaines" sur la commune de Louville-la-Chenard.
NEOLITHIQUE	possible ensemble mégalithique constitué d'un menhir et d'autres blocs épars
PALEOLITHIQUE	découverte de matériel lithique
PREHISTOIRE	découverte de matériel lithique

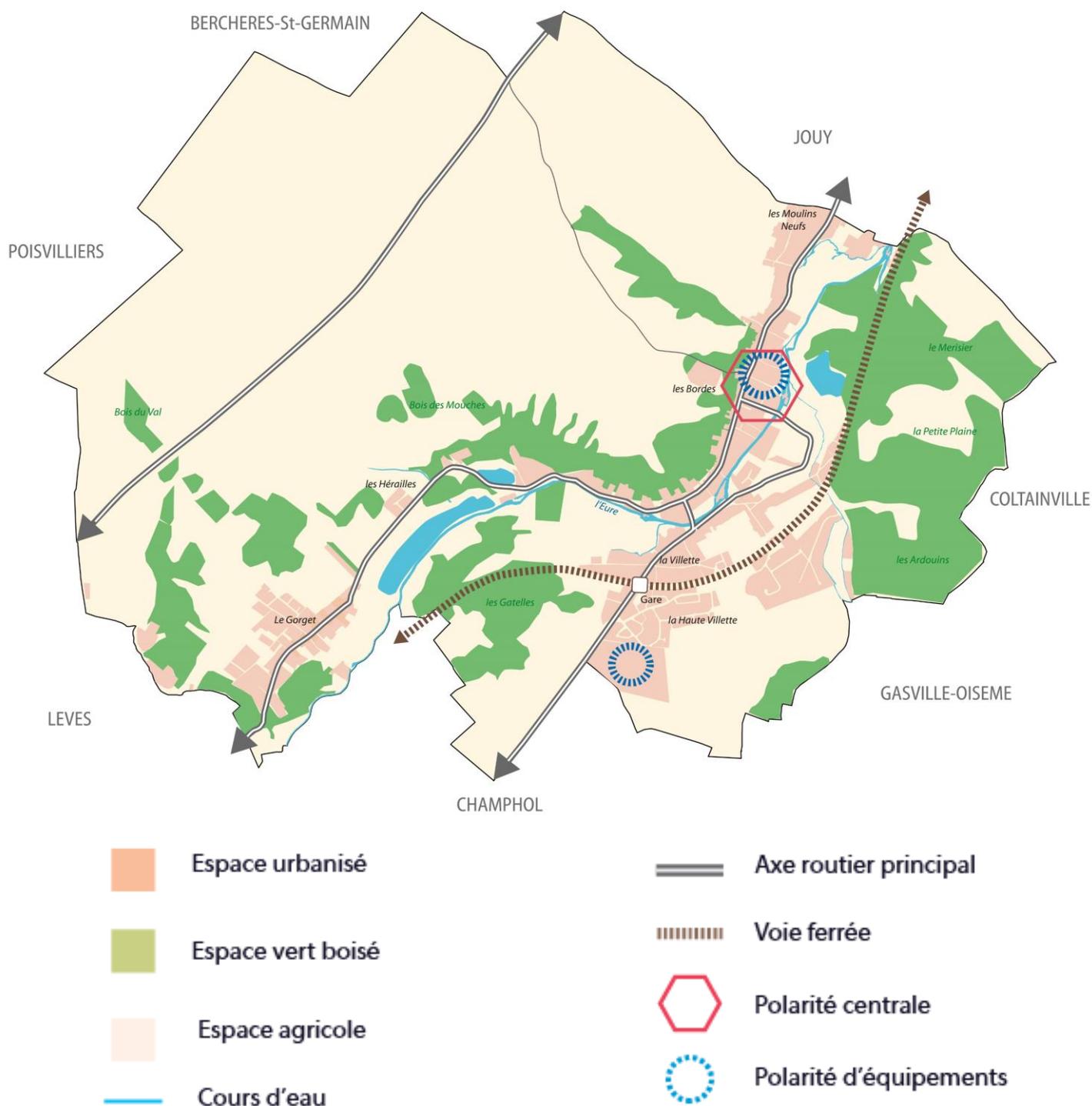
Diagnostic territorial

3. Le fonctionnement urbain

Le territoire de Saint-Prest se déploie en fond de vallée de l'Eure. L'espace urbanisé est développé le long du cour d'eau, de façon linéaire. Les coteaux sont amplement boisés et inscrivent la commune dans un écrin de végétation et de bois, dont l'étendue est accentuée par le relief.

La commune est traversée par des axes routiers majeurs, et une ligne de chemin de fer. Ces axes sont tous orientés Nord-Est/Sud-Ouest.

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. Le collège constitue également une polarité, mais excentré au sud du territoire, au-delà du quartier de la Haute-Villette.



Diagnostic territorial

3. Le fonctionnement urbain

A. Les déplacements

Le Plan des déplacements urbains (PDU) de Chartres Métropole

Chartres métropole approuvé son PDU le 10 février 2014. Le Plan de Déplacements Urbains élaboré par Chartres métropole vise à réduire l'utilisation de la voiture particulière au profit de moyens de transports moins polluants : train, bus, vélo. Ce PDU est la déclinaison locale du Grenelle 2 de l'environnement en matière de transports urbains. Le PLU doit être compatible avec le PDU.

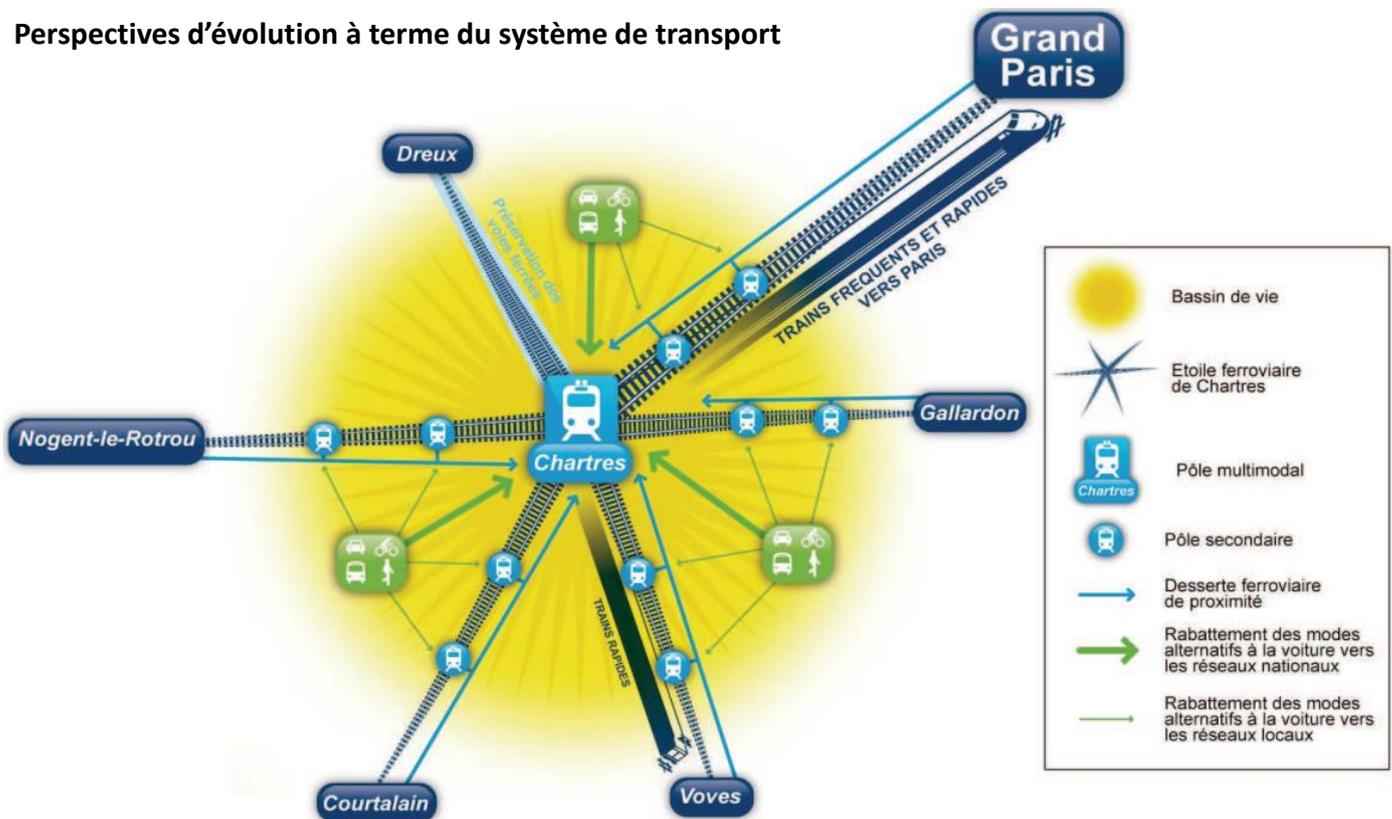
Il s'articule autour de quatre axes, à savoir :

- Mieux articuler l'urbanisme et les déplacements ;
- Améliorer l'organisation des réseaux de transports collectifs et renforcer l'usage des modes actifs de déplacements ;
- Aménager le réseau routier et maîtriser les flux motorisés ;
- Organiser le management de la mobilité.

Ces axes se déclinent en actions dans les domaines des transports collectifs, du stationnement, des modes de déplacement actifs, etc.

Saint-Prest présente de forts enjeux en termes de déplacements, notamment en raison de la présence d'une gare ferroviaire (La Villette-Saint Prest), permettant de relier Chartres à Paris.

Perspectives d'évolution à terme du système de transport



Source : Plan des déplacements urbains de la Communauté d'agglomération Chartres Métropole

Diagnostic territorial

3. Le fonctionnement urbain

A. Les déplacements

Le réseau routier

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. En effet, les voies principales traversent les plateaux et non les espaces urbanisés, préservant ainsi le fond de la vallée.

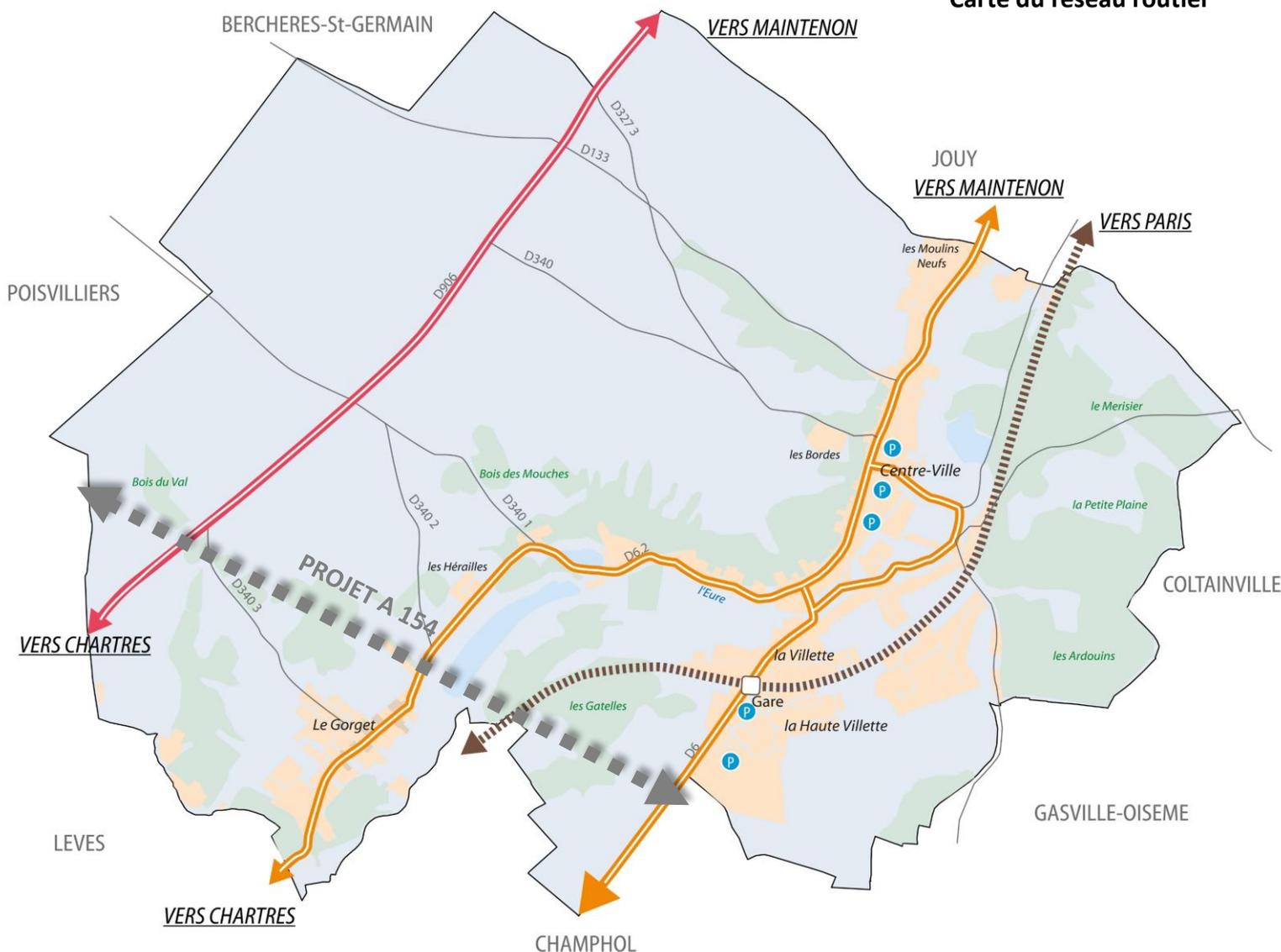
Les principaux axes structurants de Saint-Prest sont la départementale 6-2 reliant Maintenon à Chartres, et la départementale 6 reliant Maintenon à Lèves. La RD 906 est une voie de transit qui traverse le plateau Ouest du Nord au Sud. Saint-Prest profite également de la proximité de l'A11 pour rejoindre Paris et l'Île-de-France.

La commune de Saint-Prest est irriguée par un réseau viaire structurant :

Les principaux axes en fond de vallée sont :

- La **RD 6** qui longe l'Eure entre Chartres et Maintenon. Son tracé se dirige au sud vers le plateau de Champhol en direction de Chartres, et au nord vers Jouy. Elle est une voie secondaire mais elle est majeure et structurante pour la commune. Elle supporte un trafic important (6 000 véhicules par jour). La RD 6 a un statut principalement résidentiel et touristique mais devient aussi une voie de transit pour les poids lourds et les véhicules légers.

Carte du réseau routier



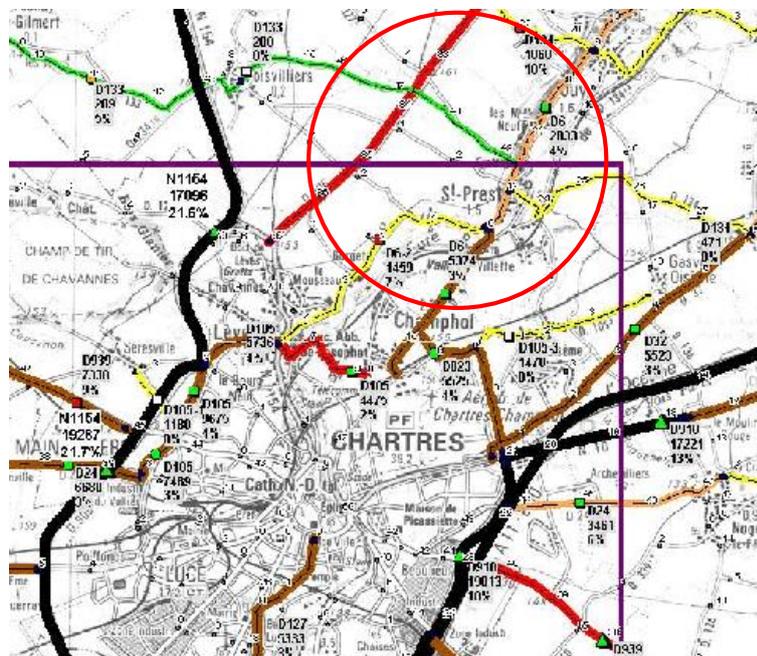
Diagnostic territorial

3. Le fonctionnement urbain

A. Les déplacements

- La **RD 6-2**, à deux voies, à l'Ouest de l'Eure est le prolongement de la RD 6 en direction de Lèves. Elle traverse le bourg, le hameau du Gorget et accueille le stationnement des habitants. Le trafic y est plus faible que sur les autres départementales qui traverse le territoire, mais reste néanmoins conséquent (400 à 2 000 véhicules par jour pour le tronçon au sud, et 2 000 à 3 500 véhicules à partir de l'intersection avec la D6).
- La **RD 906** est une voie de transit fortement fréquentée : elle est un accès direct vers Chartres et elle se relie à la rocade 1154. Cet axe majeur traverse le plateau Ouest de la commune, relie Dreux à Orléans en passant par Chartres, Nogent-le-Roi, Maintenon et coupe le territoire communal du Nord au Sud. Elle supporte un trafic de 3 500 à 5 000 véhicules par jour.
- Les autres voies irriguant le territoire sont de simples voies de desserte. Elles desservent les hameaux et supportent un trafic moins important. Ces voies permettent aussi de lier le plateau à la vallée.

Le trafic routier départemental en 2014



Source : Carte des trafics 2014, DGAI Eure&Loir

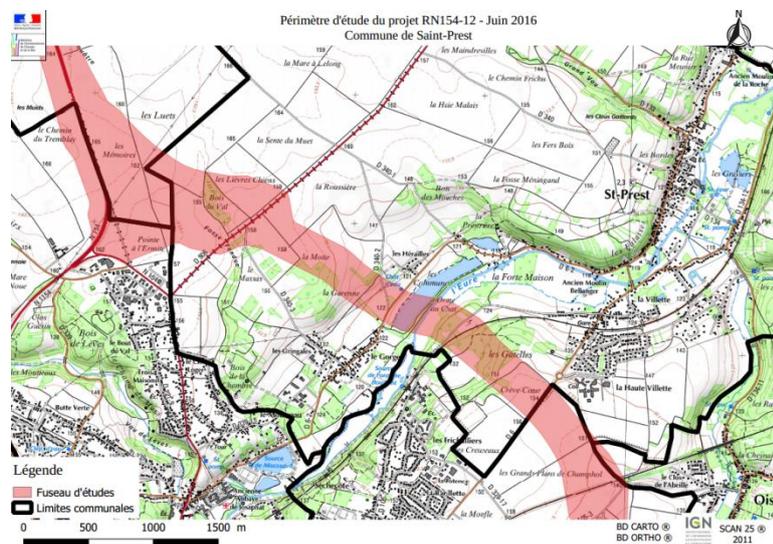
Le projet autoroutier : l'A 154

L'A 154 est le projet de contournement Est de l'agglomération chartreuse, et permettra la finalisation de la ceinture périphérique de l'agglomération. Ce projet vise à améliorer la circulation au sein de l'agglomération chartreuse, et fluidifier les flux de transit entre Rouen et Orléans.

Le tronçon en projet 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. Cette autoroute fragmente le territoire et impacte significativement la vallée de l'Eure sur le plan environnemental et paysager.



Mise en concession autoroutière de la RN 154 en A 154



Source : www.154-12.centre.gouv.fr

Diagnostic territorial

3. Le fonctionnement urbain

A. Les déplacements

La desserte en transports en commun

Réseau ferroviaire

Saint-Prest dispose d'une gare sur son territoire, la gare de la Villette Saint Prest. Elle est desservi par la ligne Paris Chartres. Elle est desservi 15 à 16 fois par jour et par sens de circulation. Cette bonne desserte ferroviaire permet de se rendre très rapidement à Chartres (5 min) et à Paris (1h05). Cela permet à de nombreux actifs travaillant à Chartres ou en région parisienne d'habiter à Saint-Prest. La présence de cette ligne explique en partie le caractère résidentiel de la commune.

Réseau de bus

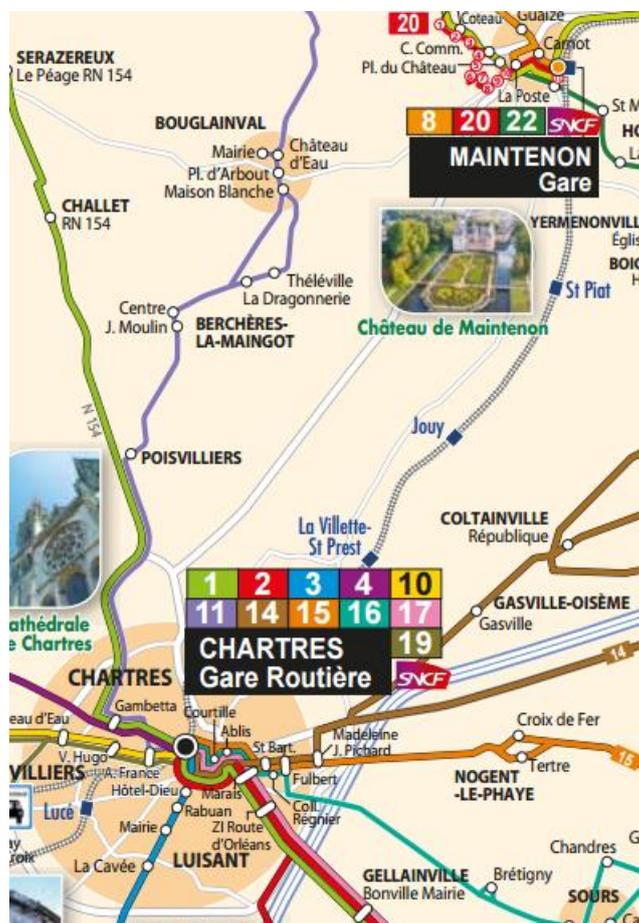
La commune est aussi desservie par trois lignes de bus :

- Ligne 12 : Maintenon-Chartres (2 fois par jour matin et soir, dans les deux sens)
- Ligne D 02 : Berchères-Jouy-Collège Soutine
- Ligne D 03 : Gorget-Jouy-Collège Soutine

Il s'agit exclusivement de lignes de transport scolaire du réseau « Transbeauce Access ».

Aucune ligne régulière ne dessert Saint-Prest.

Gare de la Villette – Saint-Prest



Diagnostic territorial

3. Le fonctionnement urbain

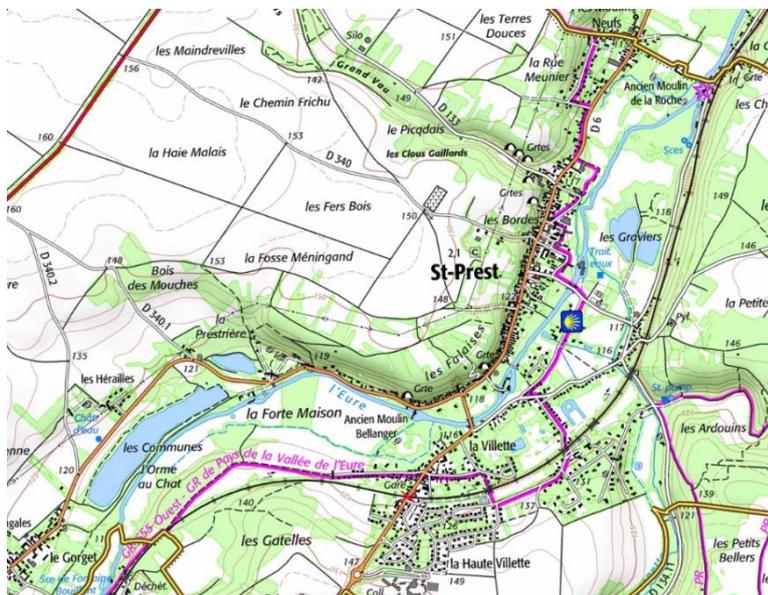
A. Les déplacements

Les circulations douces

Quatre itinéraires d'intérêt départemental traversent le territoire de Saint-Prest :

- Le GR de la Vallée de l'Eure;
- Le chemin de randonnée n°1 « Lèves-Saint Prest- Vallée de la Roguenette »;
- Le circuit 15 « les hauts de Chartres »;
- Un circuit VTT de la Vallée de l'Eure.

Par ailleurs, de nombreux chemins jalonnent le plateau agricole et les espaces boisés du territoire : ils sont référencés au sein du plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR).



Saint-Prest est concerné par les projets de voie verte de Chartres Métropole. Il est prévu des prolongements à partir de 2017 entre la Villette et la Mairie (en lien avec le tracé de Saint-Jacques de Compostelle).

Les voies du Plan Vert de Chartres sont des promenades aménagées piétons-vélos de type Voie Verte le long de l'Eure.

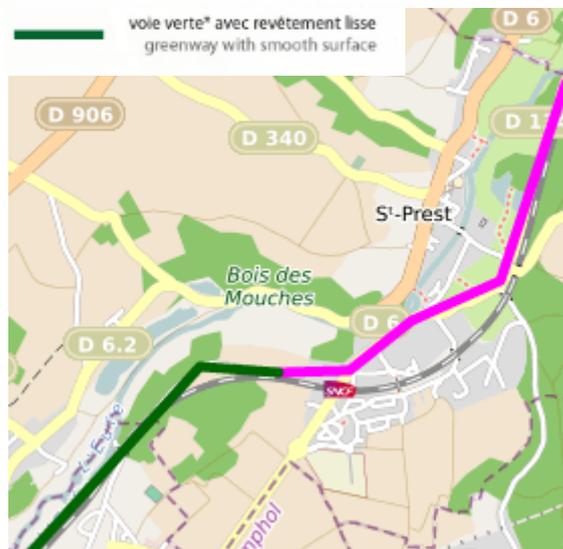
Ces voies se composent principalement de deux longues Voies Vertes, l'une au nord de la ville jusqu'à proximité de la station SNCF La Villette-Saint-Prest, l'autre au sud du centre historique.

Entre ces deux voies vertes, l'itinéraire comprend tantôt des bandes cyclables (« couloirs de courtoisie »), des pistes cyclables ou encore un tronçon sur rues de moyennes à fortes importances. Le plan est presque entièrement finalisé mais reste inachevé. Le nouveau schéma directeur du Plan Vert doit permettre sa complétion d'ici quelques années.



— section de véloroute confortable et sécurisée, hors voie verte
comfortable and secure cycle route section, off greenway

— voie verte* avec revêtement lisse
greenway with smooth surface



Diagnostic territorial

3. Le fonctionnement urbain

A. Les déplacements

Les circulations douces

Liste des itinéraires du PDIPR

Les circuits suivants traversent la commune :

Il existe trois itinéraires cyclables (véloroutes) d'intérêt national traversant la commune :

- V40 La Véloscénie de Paris au Mont Saint-Michel,
- V41 Saint-Jacques à vélo via Chartres
- V41 Vallée Royale de l'Eure à vélo

CIRCUITS A VTT			
1	« Par monts et par vaux »	Fiche descriptive sur www.123randonnee.fr	http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/C-Leves-Maintenon-VTT-2012.pdf
2	« Les coteaux de la vallée de l'Eure »	Fiche descriptive sur www.123randonnee.fr	http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/B-Leves--Jouy-VTT-2012.pdf
3	« Les vues sur la Cathédrale »	Fiche descriptive sur www.123randonnee.fr	http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/A-Leves-StPrest-VTT-2012.pdf
CIRCUITS PEDESTRES			
1	« Entre étangs et vallée de l'Eure »	Fiche descriptive sur www.123randonnee.fr	http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/LEVES-Etangs-vallee-Eure-2014.pdf
2	« Les hauts de Chartres »	Fiche descriptive sur www.123randonnee.fr	http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/Les-hauts-de-Chartres.pdf
3	« Les hauts de Chartres »	Topoguide édité par le FFRP	L'Eure-et-Loir ... à pied (circuit PR n°15)
4	« La vallée de la Roguenette »	Topoguide édité par le FFRP	Le Centre Val de Loire ... à pied (circuit PR n°24)
5	De St Prest à la D6	Topoguide édité par le FFRP	GR 655 - Sentier vers St Jacques de Compostelle – n°60 p 177
6	De St Prest à la D6	Topoguide édité par le FFRP	GR – Randonnées en Centre – Val-de-Loire de gare en gare – n°12 p 43

Diagnostic territorial

3. Le fonctionnement urbain

A. Les déplacements

Schéma directeur du Plan Vert de Chartres Métropole

Chartres métropole a réalisé en 2003 son schéma directeur du Plan Vert à l'échelle des 7 communes urbaines. Dans le cadre de ce document, des espaces naturels ont pu être préservés, des coulées vertes ont été créées.

En septembre 2012 une nouvelle étude a été lancée afin d'établir un schéma directeur du plan vert à l'échelle des 47 communes. C'est ainsi que le Conseil communautaire a validé le nouveau schéma directeur du plan vert lors de sa séance du 20 janvier 2014. L'objectif est de préserver les espaces naturels du territoire, d'assurer des continuités écologiques dans l'esprit des trames vertes et bleues, de créer un maillage de circulations douces facilitant les déplacements à pied et à vélo. Ce schéma directeur est un document majeur du territoire qui doit trouver sa traduction dans les plans d'urbanisme de chaque commune.

PRINCIPES DE LIAISONS DOUCES DU PLAN VERT ET BOUCLES DU PAYS CHARTRAIN

Plan Vert de Chartres Métropole - Octobre 2013

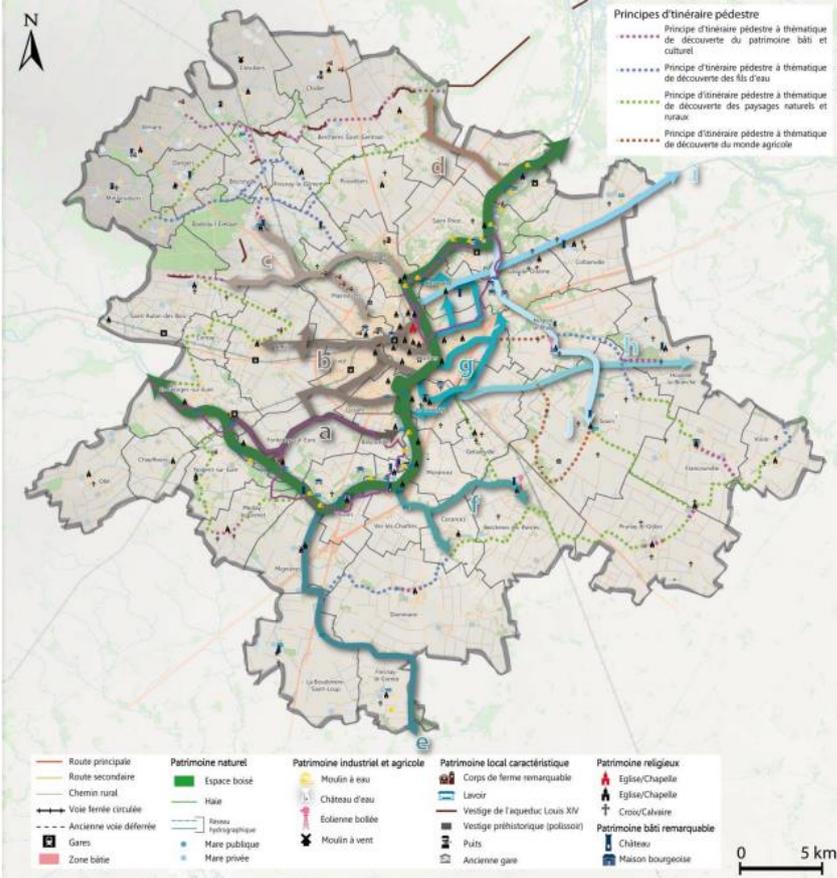


Principes de liaison douce piétons/cycles

- 1. La Vallée de l'Eure
 - 2. La rive gauche de l'Eure
 - a. De Saint-Georges-sur-Eure à Barjouville
 - b. Le centre urbain (rive gauche)
 - c. Du valлон du Cousson au bois de Baillieu
 - d. De Faqueduc Louis XIV à la vallée de l'Eure
 - 3. La rive droite de l'Eure
 - e. De Mignéennes à Fresnay-le-Cornet
 - f. Le fossé des rigoles et la vallée de Berchères
 - g. Le centre urbain (rive droite)
 - h. La voie défermée Chartres-Auneau
 - i. L'accompagnement de la voie ferrée Chartres-Gallardon
 - j. La vallée de la Roguennette
- Boucle du Pays Chartrain

Principes d'itinéraire pédestre

- Principe d'itinéraire pédestre à thématique de découverte du patrimoine bâti et culturel
- Principe d'itinéraire pédestre à thématique de découverte des fils d'eau
- Principe d'itinéraire pédestre à thématique de découverte des paysages naturels et ruraux
- Principe d'itinéraire pédestre à thématique de découverte du monde agricole



Diagnostic territorial

3. Le fonctionnement urbain

B. La capacité en stationnement

Dans le village, le stationnement se fait le long des rues et dans 6 espaces de stationnement public dédiés :

- La gare : 72 places
- Rue du plateau : 20 places
- Place Charles Moulin : 40 places
- Rue de la République :
 - Devant la mairie : environ 15 places
 - La Forge : 4 places
 - Au niveau de la discothèque «QG Club» : 50 places

Soit un total d'environ 200 places.

Le réaménagement des espaces publics de Saint-Prest a adapté le stationnement le long de trottoirs élargis, tout en sécurisant les déplacements piétons au sein du bourg et en améliorant la qualité et l'esthétique du paysage urbain.



Diagnostic territorial

3. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

Les équipements scolaires

La commune est dotée d'une **école maternelle La Calypso** et d'une **école élémentaire Jean-Yves Cousteau**. Elles sont toutes deux situées place Charles Moulin.

Elles accueillent non seulement les activités scolaires, mais aussi des activités associatives, de garderie, d'accueil de loisirs pendant les vacances scolaires.

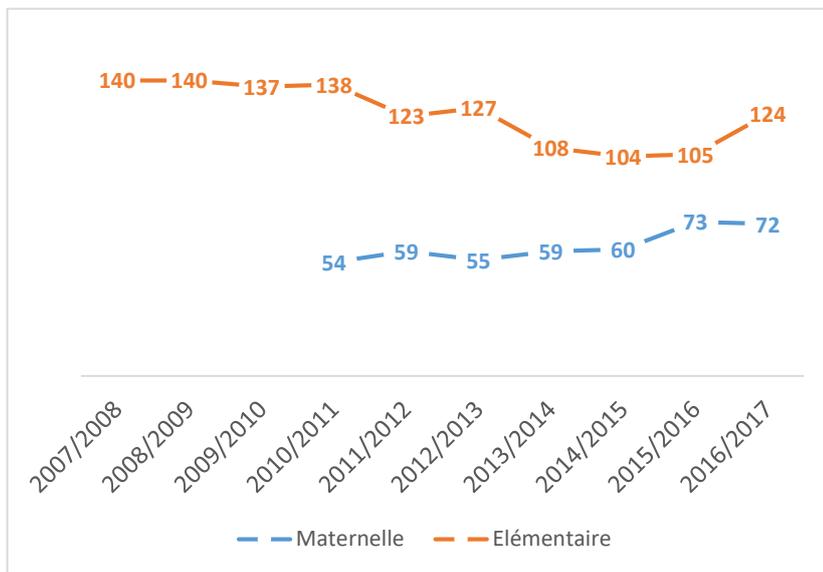
L'école maternelle accueille 72 élèves pour l'année scolaire 2016/2017. L'école élémentaire en accueille 124. Elles sont largement en capacité de recevoir de nouveaux élèves, puisque elles peuvent accueillir respectivement 100 et 200 élèves au maximum.

Entre 2007 et 2017, les effectifs scolaires de l'école Jean Yves Cousteau ont diminué de 11 % et ceux de l'école La Calypso ont quant à eux augmenté de 33 % depuis 2010. Cette évolution est en phase avec l'évolution démographique.

La commune dispose également d'un collège, au sud du quartier de la Villette, le **collège Soutine**. Il a ouvert ses portes en 1992 avec 434 élèves répartis en 17 classes. La construction de cet équipement s'est accompagné du rapide développement du quartier de la Haute-Villette, où s'installait de nombreux couples avec des enfants. À la rentrée de 2005, l'effectif était d'environ 490 élèves. Le gymnase a été construit en 1996. Il appartient au Syndicat de gestion des installations sportives qui regroupe six communes.



Les effectifs scolaires



Le restaurant scolaire a été réaménagé en 2008 et fonctionne en deux services pour répondre à l'affluence importante. Actuellement 130 élèves déjeunent quotidiennement dans cet équipement.



Diagnostic territorial

3. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

Les équipements périscolaires et de petite enfance

La commune propose une garderie, dans l'école élémentaire Cousteau, et des temps d'activités périscolaires. Les élèves des écoles maternelle et élémentaire peuvent être accueillis tous les jours scolaires, le matin de 7h à 8h20 et jusqu'à 19h le soir. Ces horaires sont confortables et adaptés aux ménages actifs travaillant dans la métropole chartraine, ou encore en Île-de-France.

De même, l'école élémentaire propose des temps d'études dirigées jusque 18h.

Les équipements sociaux et médicaux

Un cabinet médical est situé au 69, rue de la République. Il accueille deux médecins, en complément de l'offre médicale à Saint-Prest.

Les équipements de loisirs

Un foyer communal, situé place Charles Moulin, accueille diverses activités culturelles et sportives (yoga, anglais, aéroboxe, danse, multisport...). Par ailleurs, trois cours de tennis sont situés rue des graviers.



Diagnostic territorial

4. Le diagnostic foncier

Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis au titre de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

L'étude du potentiel de densification a été réalisée par le croisement de plusieurs critères :

- Densité du bâti
- Âge du bâti
- Situation
- Organisation urbaine
- Végétalisation des quartiers
- Taille des parcelles
- Coefficient de rétention foncière (volonté des propriétaires d'utiliser ou non les droits à construire accordés par le PLU)

Le diagnostic foncier a deux objectifs :

- Évaluer le potentiel de construction, sous la forme de densification des quartiers d'habitation existants, en diffus, c'est-à-dire résultant d'initiatives individuelles au « cas par cas » : division de parcelle, construction sur parcelle libre, réalisation d'une nouvelle construction en fond de parcelle...et cela à l'horizon de la durée du PLU, c'est-à-dire 2030 environ.
- Identifier les sites de projet qui pourraient donner lieu à des projets d'ensemble, publics ou privés, permettant de répondre à des besoins d'intérêt général.

Il convient de distinguer le potentiel théorique de densification et le potentiel susceptible d'être réellement utilisé et mis en œuvre dans la temporalité du PLU c'est-à-dire dix à quinze prochaines années. Cette distinction dépend en grande partie des propriétaires actuels et futurs, la commune notamment dans son PLU ne peut obliger les propriétaires à construire.

Deux degrés de densification ont été définis :

- Potentiel nulle à très faible : ces espaces présentent un caractère peu mutable du fait de leurs formes et morphologies urbaines très structurées et organisées.
- Potentiel faible à moyen : il s'agit d'espaces sur lesquels des projets sont d'ores et déjà envisagés ou des espaces à potentiel de constructibilité (grandes parcelles, dents creuses, etc.)



Diagnostic territorial

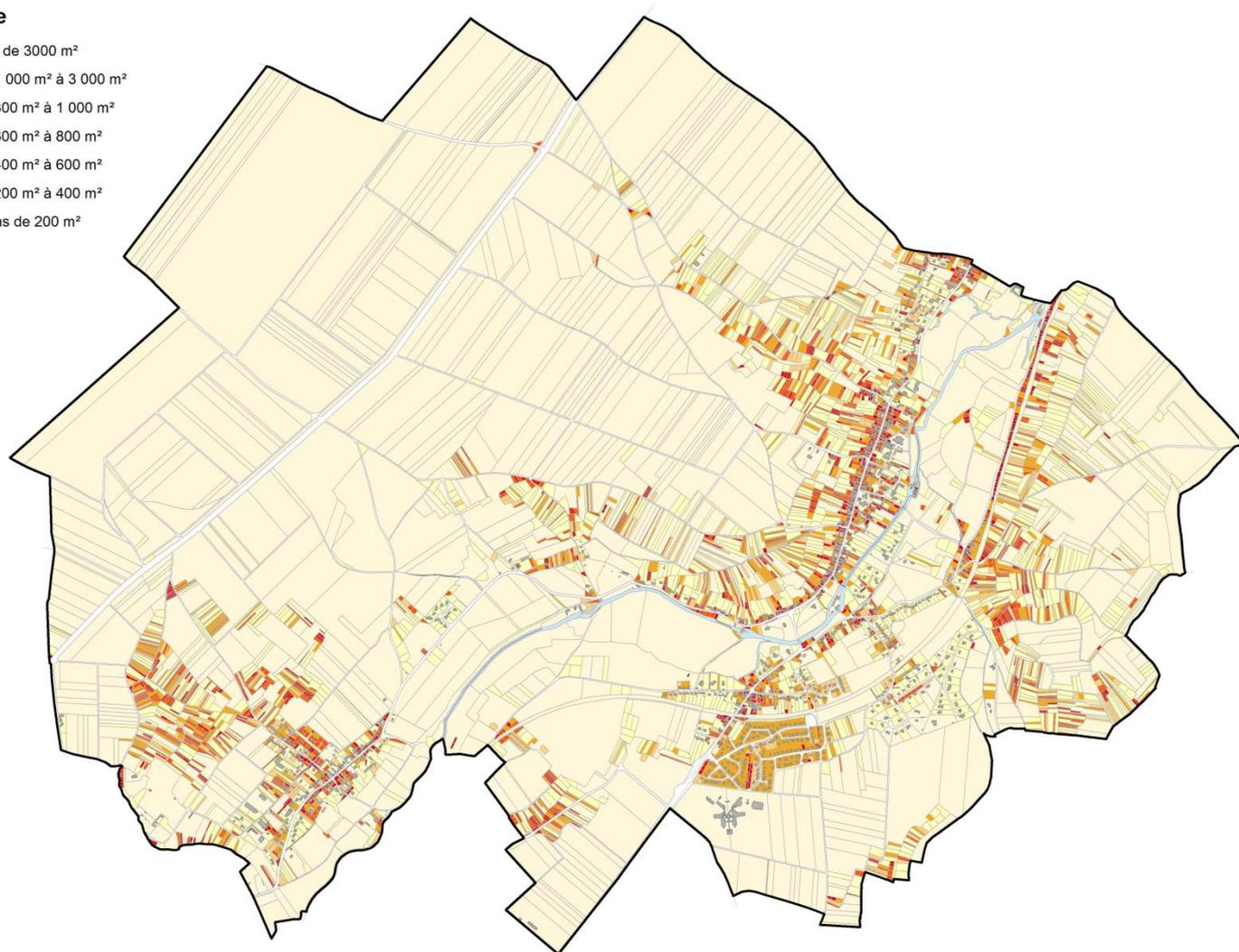
4. Le diagnostic foncier

La taille moyenne des parcelles

Le parcellaire dépend largement de la topographie du territoire communal. Sur le plateau Nord se trouvent les plus vastes parcelles; à usage agricole, d'une superficie de plus de 3 000 m². Plus l'on descend vers le fond de vallée, plus la taille des parcelles se réduit. Les parcelles des coteaux boisés ont le plus souvent une superficie de moins de 1 000 m². La pente explique le découpage en étroites lanières des parcelles. Les parcelles urbanisées du plateau sud, qui correspondent au quartier de la Villette, mesurent entre 600 m² et 800 m² en moyenne.

Les plus petits terrains sont ceux urbanisés dans le fond de vallée. Ils sont occupés par le bâti le plus ancien, les longères, l'habitat rural. Les parcelles ont une superficie allant de 200 m² à 400 m². Certaines mesurent même moins de 200 m². Le profil du parcellaire dans le fond de la vallée limite de fait la densification par division de parcelles, ce qui aboutirait à des terrains trop petits. Les parcelles de 400 m² à 800 m² (ou plus) sont occupées par de l'habitat diffus, et présentent davantage de potentiel de densification.

Légende



Diagnostic territorial

4. Le diagnostic foncier

Espaces à capacité de densification nulle ou très faible

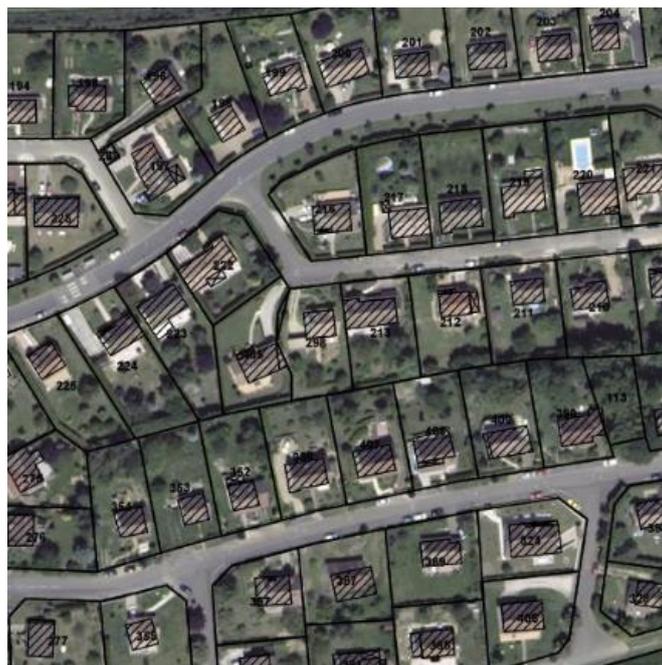
Les maisons bourgeoises et les grandes propriétés

Les grandes propriétés et les maisons bourgeoises identifiées présentent des caractéristiques architecturales et paysagères spécifiques qu'il convient de conserver au titre du patrimoine historique et paysager du village. Au regard des règles du PLU actuel, le potentiel d'évolution est peu important puisque les espaces non bâtis des parcs arborés de ces propriétés sont en zone naturelle et/ou en espaces boisés classés. Cependant, une réflexion peut être menée dans le cadre de la révision autour des protections des jardins arborés et de la préservation des architectures.



Les quartiers d'habitat individuel organisés

Ces quartiers présentent la particularité d'avoir une organisation propre, avec des voiries et des espaces de stationnement calibrés pour la densité prévue. Une densification de ces quartiers n'apparaît pas opportune.



Diagnostic territorial

4. Le diagnostic foncier

Espaces à capacité de densification faible à moyenne

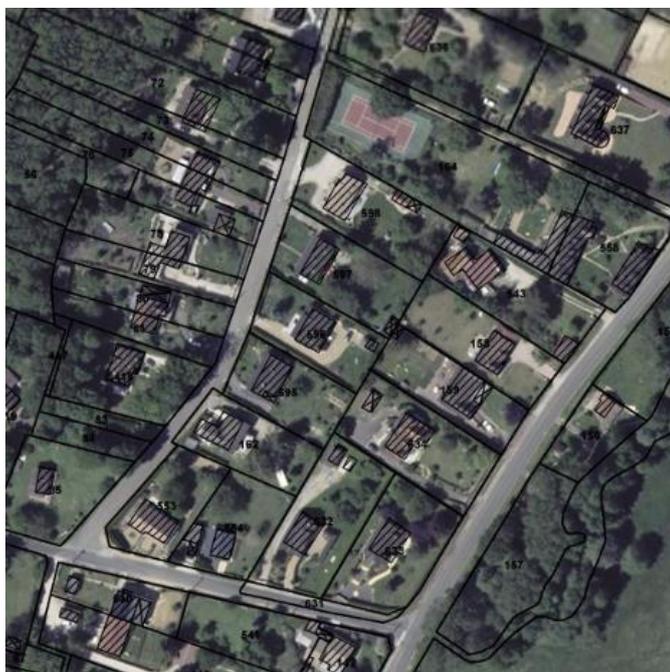
Les noyaux bâtis anciens

Déjà denses, le cœur de village et les cœurs de hameaux bénéficient en outre d'une valeur patrimoniale et historique très importante. Par ailleurs, le dimensionnement des voies et les possibilités restreintes en termes d'accès et de stationnement ne permettent pas d'envisager une véritable densification. Le potentiel 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.



Les quartiers de maisons individuelles implantées de manière diffuse

Ces espaces présentent un potentiel de densification, compte-tenu des caractéristiques du parcellaire notamment la présence d'assez grandes parcelles (supérieures à 800 m²) et de l'implantation des constructions, généralement en léger retrait de la voie, laissant ainsi des fonds de parcelles libres de toute construction. Ces quartiers 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.



Il existe néanmoins un certain nombre de raisons d'intérêt général qui peuvent justifier que la densification de ces quartiers soit maîtrisée et encadrée par le document d'urbanisme :

- le maintien d'une proportion d'espaces verts et d'un couvert végétal qui jouent un rôle important dans la qualité du paysage et du cadre de vie, ainsi que pour le maintien ou le développement de la biodiversité,
- la conservation d'une proportion d'espaces perméables nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales,
- la capacité d'accueil des équipements collectifs et en particulier de la voirie en termes d'accueil de circulation et de stationnement et des réseaux : eaux usées, eaux pluviales.

Diagnostic socio-économique

Sommaire

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. Les habitants
 - A. L'évolution de la population
 - a) Les grandes tendances d'évolution de la population
 - b) Les facteurs d'évolution de la population
 - B. La structure par âge de la population
 - C. La structure des ménages
 - a) La structure familiale des ménages
 - b) Le nombre de personnes par logement
 - D. Les caractéristiques socio-économiques de la population
 - a) La population active
 - b) Les Catégories Socioprofessionnelles (CSP) des actifs
 - c) Les modes de déplacement pour se rendre au travail
 - d) Le niveau de diplôme de la population
 - e) Le niveau de revenus de la population
2. Les logements
 - A. L'évolution du parc de logements
 - B. Les caractéristiques du parc de logements
 - a) La taille des logements
 - b) La forme de l'habitat
 - c) L'ancienneté et l'état des logements
 - C. Le statut d'occupation des résidences principales
 - a) La répartition entre propriétaires et locataires
 - b) L'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales
 - D. Le PLH
 - E. Les enjeux pour l'avenir
3. Les activités économiques
 - A. Le nombre d'emplois
 - B. Le tissu économique
 - a) Les secteurs d'activités
 - b) La taille des établissements
 - C. Le parc d'activités de la Pointe à l'Abbé

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

A. L'évolution de la population

a) Les grandes tendances d'évolution de la population

La commune de Saint-Prest compte 2 015 habitants selon le dernier recensement, datant de 2013 (*chiffre officiel INSEE – population municipale*).

L'évolution de la population est marquée par trois phases : une période de croissance modérée de la durant les années 1970, puis une période de croissance très intense de la population municipale entre 1982 et 1990, avant une période de stabilisation et léger déclin depuis 1999.

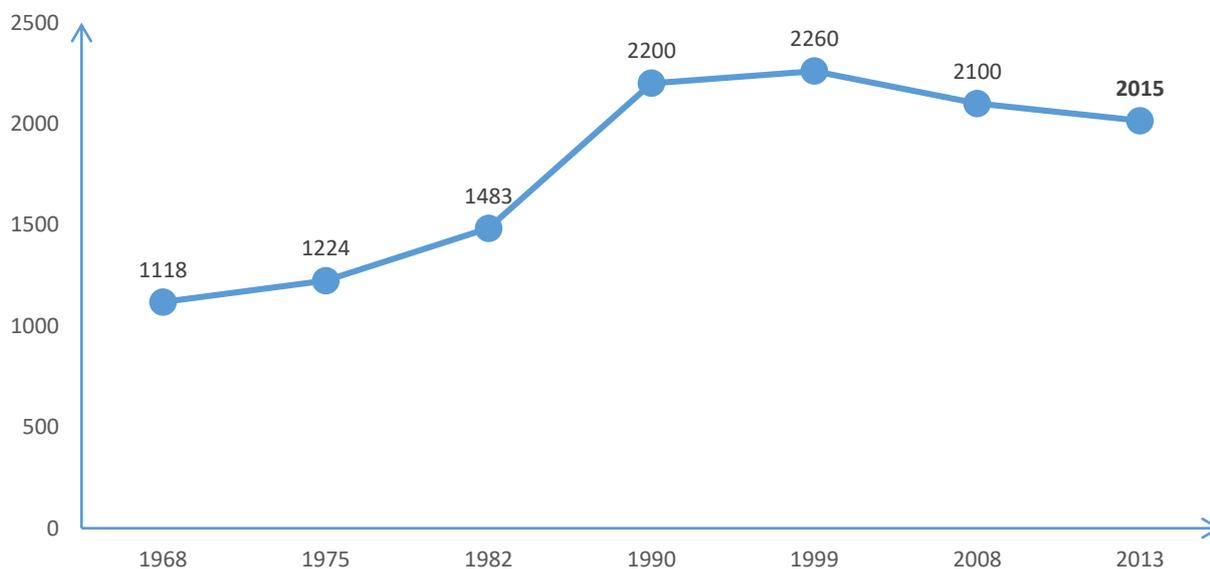
La première phase de croissance modérée a vu la population gagner 365 habitants entre les recensements de 1968 et 1982, correspondant à une croissance annuelle de + 2,3% (soit + 32,7% sur l'ensemble de la période).

Durant les années 1980, la croissance démographique s'est fortement intensifiée, passant à +6% par an en moyenne (soit un gain de 717 habitant sur la période). Cette croissance brutale s'est stabilisée durant les années 1990 (+0,3% entre 1990 et 1999).

Depuis le début des années 2000, la population communale diminue, avec une perte de 245 habitants entre 1999 et 2013 (-0,8% annuels sur la période).

Cependant, la population tendant à vieillir, on pourrait assister dans les années à venir à une forme de renouvellement de la population, avec l'arrivée de nouveaux ménages. Néanmoins, il apparaît que compte-tenu des caractéristiques du territoire et de l'offre en équipements, 2500 habitants pourrait être à terme un seuil maximal pour la population communale.

Evolution de la population entre 1968 et 2013



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

b) Les facteurs d'évolution de la population

L'évolution de la population est liée à deux facteurs : le solde naturel¹ et le solde migratoire².

Le solde naturel est positif depuis 1975 à Saint-Prest, mais est toujours demeuré peu élevé (atteignant au maximum 0,5% par an entre 1999 et 2008).

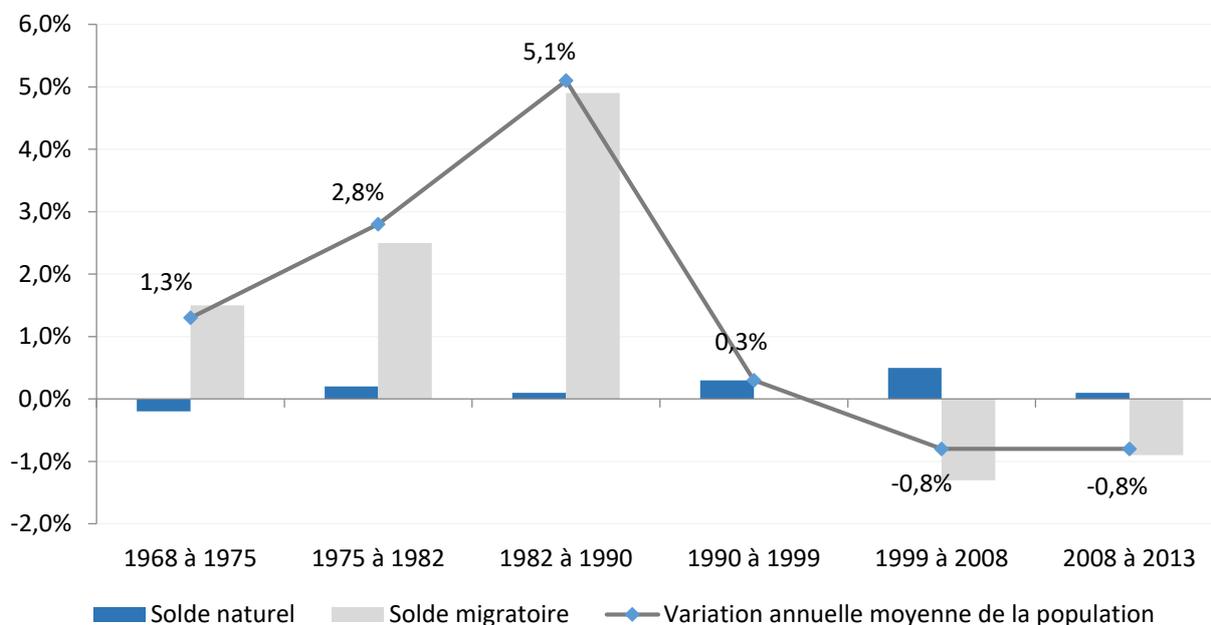
Le solde migratoire a connu des variations beaucoup plus importantes. Elevé à très élevé entre 1968 et 1990 en raison de la réalisation de lotissements et pavillons individuels (quartiers de la Haute Villette et du Chariot), il a connu un pic sur la période 1982-1990 (+4,9% par an en moyenne).

Cette période où le solde migratoire était très élevé correspond à la période de forte croissance démographique constatée précédemment.

En revanche, depuis, le solde migratoire a nettement baissé, et est même devenu négatif depuis 1999 (jusqu'à -1,3% par an en moyenne entre 1999 et 2008), ce qui explique la diminution de la population constatée depuis 1999, le solde migratoire légèrement à très légèrement positif (+0,1% sur la période 2008-2013) ne parvenant pas à compenser les départs de populations.

C'est ainsi le regain du solde migratoire sur la dernière période (+0,7% par an) qui permet à la population de croître à nouveau.

Variation annuelle du solde naturel et migratoire



Source : INSEE

¹ Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et de décès

² Le solde migratoire : différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal

Diagnostic socio-économique

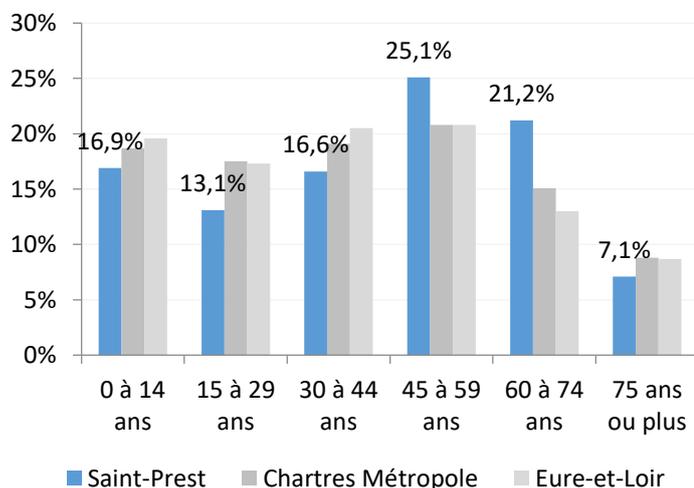
1. Les habitants

B. La structure par âge de la population

La population de Saint-Prest a une structure par âge assez équilibrée : les 30-59 ans représentent 2 habitants sur 5, tandis qu'un habitant sur trois a moins de 30 ans et 1 sur 4 plus de 60 ans. Les classes d'âge les plus représentées sont celles des 45-59 ans, (25,1%), devant les 60-74 ans (21,2%), puis les moins de 15 ans (16,9%). Les 30-59 ans représentent plus de 4 habitants sur 10 (41,7%), les moins de 30 ans représentent 30% de la population communale, tandis que les personnes de 60 ans et plus représentent 28,3% des habitants de la commune.

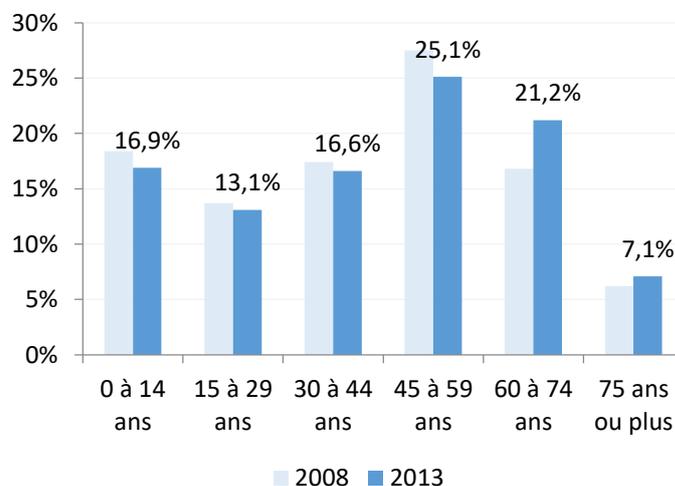
La comparaison avec les chiffres à l'échelle de la Communauté d'Agglomération et du Département permet de faire ressortir la très nette surreprésentation des classes d'âge regroupant les jeunes retraités et personnes dans la deuxième moitié de leur carrière professionnelle. En effet, les 45-74 ans représentent 35,9% de la population de la communauté d'agglomération et 33,8% de la population départementale, soit respectivement 10,4 et 12,5 points de moins qu'à Saint-Prest. Toutes les autres classes d'âge sont en revanche sous-représentées à Saint-Prest, notamment les classes d'âge les plus jeunes (-2,7 points pour les moins de 15 ans et -4,2 points pour les 15-29 ans par rapport à la moyenne départementale).

Comparaison de la structure par âges de la population



Les chiffres INSEE comparés de 2008 et 2013 permettent de faire ressortir une tendance générale au vieillissement de la population, avec une augmentation de 5,3 points de la part des habitants de 60 ans et plus, particulièrement la part des 60-74 ans (+4,4 points). *A contrario*, toutes les autres classes d'âge ont vu leur part diminuer. Ce vieillissement général n'est pas dû principalement à l'arrivée de populations âgées, mais plutôt au vieillissement de populations déjà présentes sur la commune, notamment des couples arrivés durant les années 1980. Ce processus s'est de surcroît cumulé avec un phénomène de décohabitation de la part de leurs enfants, participant de la réduction de la part des 15-29 ans.

Evolution de la population par classes d'âges entre 2008 et 2013



Source : INSEE

Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

C. La structure des ménages

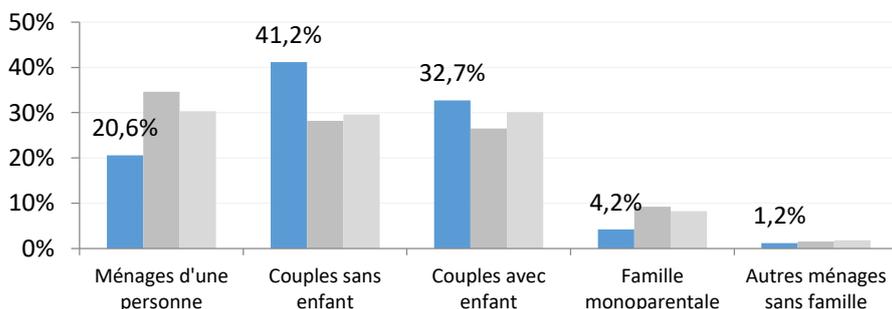
a) La structure familiale des ménages

Les couples avec enfants sont les ménages les plus nombreux à Saint-Prest en 2013. Ils représentent légèrement plus de deux ménages sur cinq (41,2%). Viennent ensuite les couples sans enfant (32,7%) qui représentent environ un tiers des ménages vivant à Saint-Prest, puis les ménages d'une seule personne (20,6% des ménages). Les familles monoparentales représentent 4,2% des ménages de la commune. Les structures familiales de la commune sont ainsi principalement de petite taille : plus de 6 ménages sur 10 sont au maximum composés de deux personnes.

La comparaison avec les chiffres à l'échelle de la Communauté d'Agglomération et du Département permet de mettre en avant plusieurs caractéristiques de la composition de la population Saint-Prestoise :

- La principale concerne la part des couples (avec et sans enfants) qui est bien plus élevée à Saint-Prest (73,9%) qu'au niveau de la Communauté d'Agglomération (54,7%) et que du Département (59,7%).
- *A contrario*, les ménages d'une personne sont nettement sous représentés (-14 points par rapport à la moyenne intercommunale ; -9,7 points par rapport à la moyenne départementale).
- Les familles monoparentales sont également sous-représentées à Saint-Prest par rapport aux moyennes intercommunales (-5 points) et départementale (-4 points).

Comparaison de la structure familiale des ménages

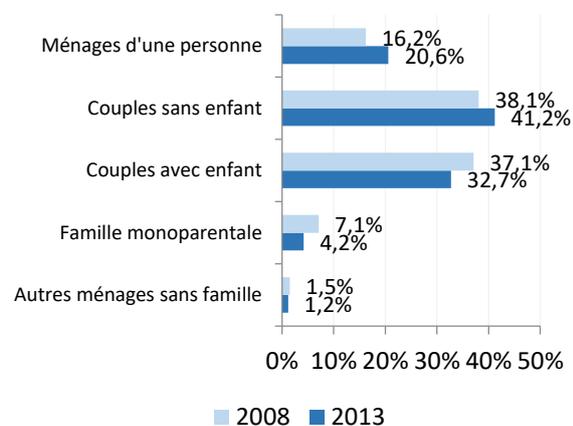


Entre 2008 et 2013, la structure familiale des ménages a sensiblement évolué.

Les principales évolutions sont l'augmentation de la part des couples sans enfant (+3,1 points) et de celle des ménages d'une personne (+4,4 points), au détriment de la part des couples avec enfants (-4,4 points) et familles monoparentales (-2,9 points). Ceci fait suite au départ des enfants du foyer familial (à mettre en parallèle avec la diminution de la part des 15-29 et à l'augmentation de la part des 60-74 ans dans la structure par âges de la population) et au vieillissement de la population. De surcroît, les prix élevés du foncier sur la commune et les habitations de grande taille rendent difficile l'accès à la propriété pour des ménages de jeunes familles avec enfants. Il y a en effet très peu de biens à vendre, et des prix d'entrée relativement élevés pour des primo-accédants par rapport au prix du marché pour des communes comparables dans le périurbain chartrain.

Saint-Prest est ainsi une commune dont la structure familiale évolue, suivant les grandes tendances de l'évolution de la population.

Evolution de la structure familiale des ménages



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

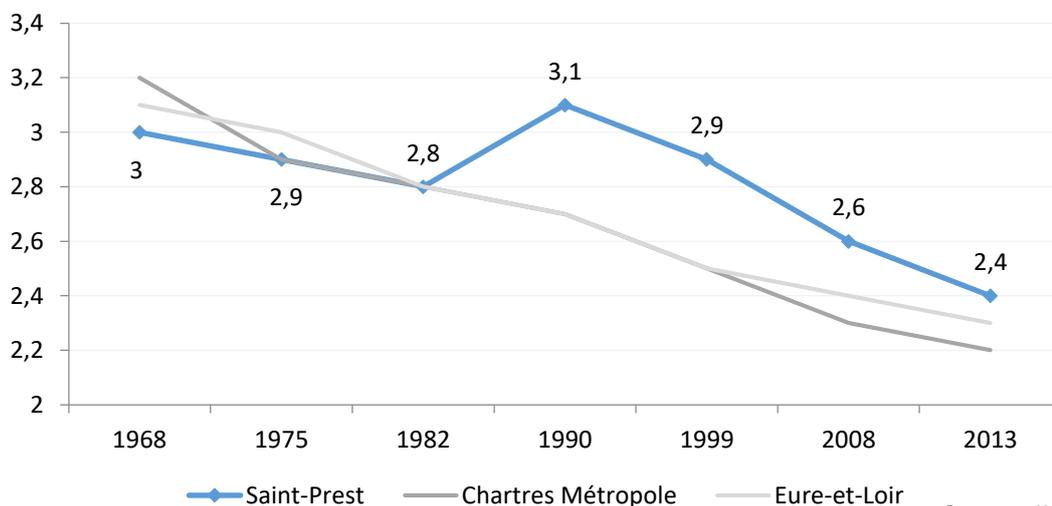
b) Le nombre de personnes par logement

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,4 en 2013.

Ce chiffre a connu une évolution exceptionnelle à Saint-Prest. En effet, s'il a globalement diminué depuis 1968, cette diminution n'a pas été régulière comme ont pu l'être les tendances intercommunale et départementale. En effet, le nombre moyen de personnes par résidence principale a connu une augmentation nette et brutale durant les années 1980, atteignant 3,1 personnes par résidence principale en 1990. Cette évolution est consécutive à l'arrivée de familles durant cette période grâce à l'urbanisation des quartiers de la Haute-Villette et du Haut du Château notamment. Depuis 1990, le nombre moyen de personnes par logement diminue plus rapidement à Saint-Prest qu'aux échelles intercommunale et départementale, participant d'une forme de rattrapage, même si le nombre moyen de personnes par résidence principale demeure plus élevé à Saint-Prest qu'aux échelles de comparaison.

Il apparaît par ailleurs que la diminution du nombre de personnes par logement devrait continuer, tout en s'atténuant légèrement à moyen terme, du fait notamment d'une forme de renouvellement de la population, avec la potentielle arrivée de familles.

Evolution du nombre moyen de personnes par résidence principale entre 1968 et 2013



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

a) La population active

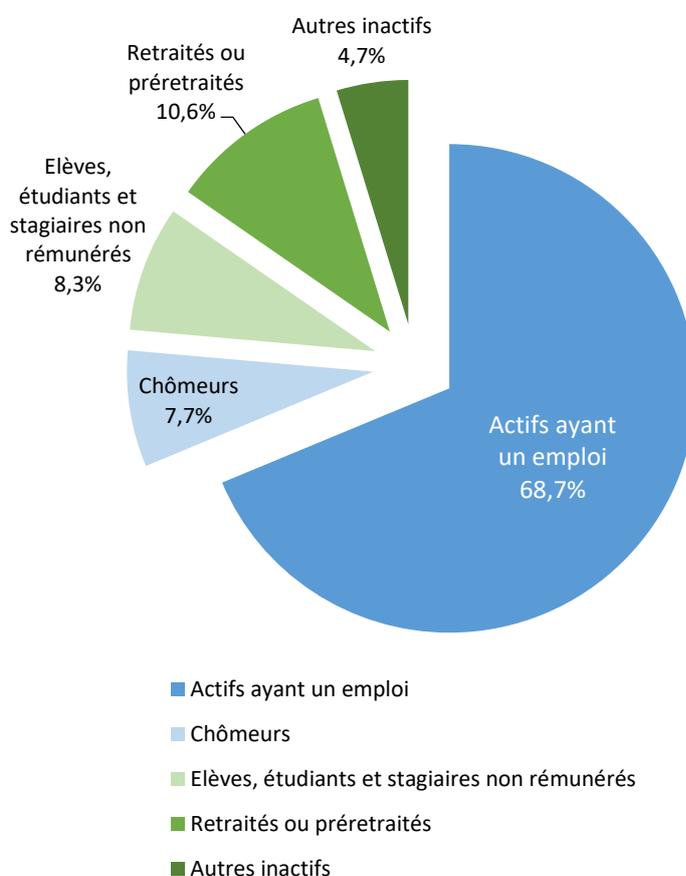
Le nombre d'actifs est de 1 263 en 2013 à Saint-Prest, soit 76,4% de la population en âge de travailler (15-64 ans selon la définition de l'INSEE). Ce taux est légèrement plus élevé que celui à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (75,9%) et du Département (75,3%).

Le taux d'emploi, qui correspond aux actifs ayant un emploi, est de 68,7%. Ce taux est également légèrement plus élevé qu'à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole (66,8% et de l'Eure-et-Loir (66,3%).

La différence entre le taux d'activité (76,4%) et d'emploi (68,7%) correspond au taux de chômage. Celui-ci est donc de 7,7% (au sens de l'INSEE) à Saint-Prest en 2013. Il s'agit d'un taux relativement faible comparativement à ceux de la Communauté d'Agglomération et du Département (9% chacun). Cependant, il est en très nette progression entre 2008 et 2013 (+ 2,9 point), hausse nettement plus importante qu'à l'échelle départementale (+1,5 point).

23,6% de la population de Saint-Prest ayant entre 15 et 64 ans, sont considérés comme inactifs au sens de l'INSEE. Ce taux est légèrement plus faible qu'aux échelles intercommunale (24,1%) et départementale (24,7%). Il s'agit notamment d'étudiants (à hauteur de 8,3%) et retraités ou pré-retraités (10,6%). Leur part a diminué entre 2008 et 2013 (-1,1 point pour les étudiants et -1,9 point pour les retraités).

Population de 15 à 64 ans par type d'activité



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

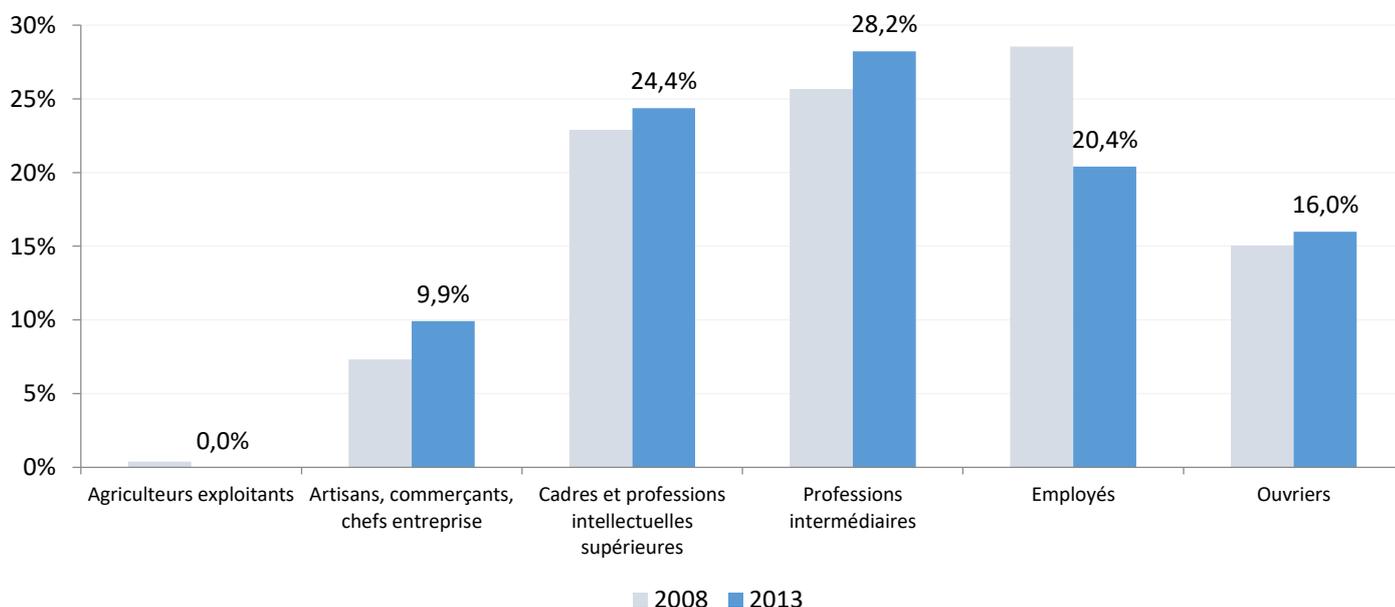
b) Les Catégories Socioprofessionnelles (CSP) des actifs

La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée en 2013 à Saint-Prest est celle des professions intermédiaires, avec presque 1 actif sur 3 habitant la commune (28,2%), devant les cadres et professions intellectuelles supérieures et les employés, qui représentent respectivement 24,4% et 20,4% des actifs.

Les ouvriers représentent 16% des actifs, tandis que les artisans, commerçants, chefs d'entreprises en représentent 9,9%, constituant la CSP la moins représentée (hors agriculteurs dans la mesure où il n'y en pas à Saint-Prest en 2013).

Entre 2008 et 2013, la structure socioprofessionnelle de la population active de Saint-Prest a connu d'importantes évolutions. On note notamment une baisse importante de la part des employés (-8,1 points), au profit des autres CSP (+2,6 points pour les artisans, commerçants, chefs d'entreprise ; +1,5 point pour les cadres et professions intellectuelles supérieures ; +2,5 points pour les professions intermédiaires et +0,9 point pour les ouvriers).

Evolution de la part des CSP dans la population active



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

c) Les modes de déplacement pour se rendre au travail

En 2013, 10,1% des actifs résidant à Saint-Prest exercent leur emploi sur le territoire communal (-0,4 point par rapport à 2008).

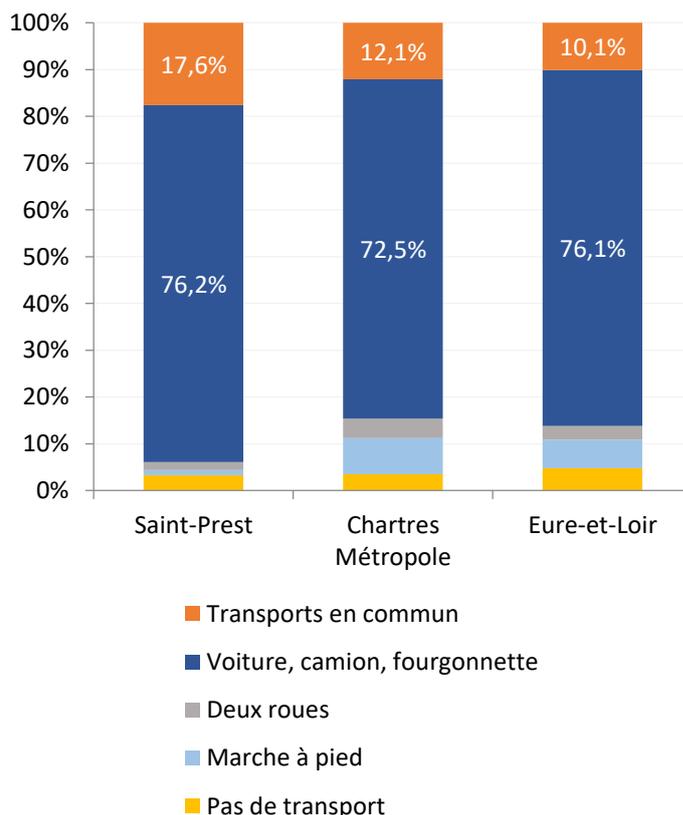
Ce chiffre est nettement moins élevé que la moyenne à l'échelle départementale (25,8%) et à l'échelle intercommunale (27,5%).

Le moyen de transport le plus utilisé par les actifs de Saint-Prest est la voiture, mais une part non-négligeable des actifs utilisent les transports en commun, principalement du fait de la présence de la gare et proposant un lien direct vers Paris. En effet, 76,2% des actifs ayant un emploi empruntent leur véhicule pour rejoindre leur lieu de travail alors que 17,6% prennent les transports en commun. Les autres modes de transports sont négligeables, du fait principalement de la forte mobilité des Saint-Prestois (seulement 1,7% des actifs rejoignent leur lieu de travail grâce à un deux roues, 1,1% à pieds, tandis que 3,3% n'ont pas de transport pour se rendre à leur travail).

En comparaison avec les moyennes intercommunale et départementale, il est à noter que les actifs saint-prestois emploient davantage les transports en commun, bénéficiant principalement du train pour travailler à Chartres ou Paris.

Il est à noter que ces chiffres ne prennent en compte que le moyen principal pour les actifs utilisant plusieurs moyens de transport pour se rendre à leur travail. De même, ne sont ici pris en compte que les déplacements pour se rendre au travail, et non les autres déplacements, notamment pour des activités de loisirs.

Mode de déplacement utilisé pour les trajets domicile-travail



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

d) Le niveau de diplôme de la population

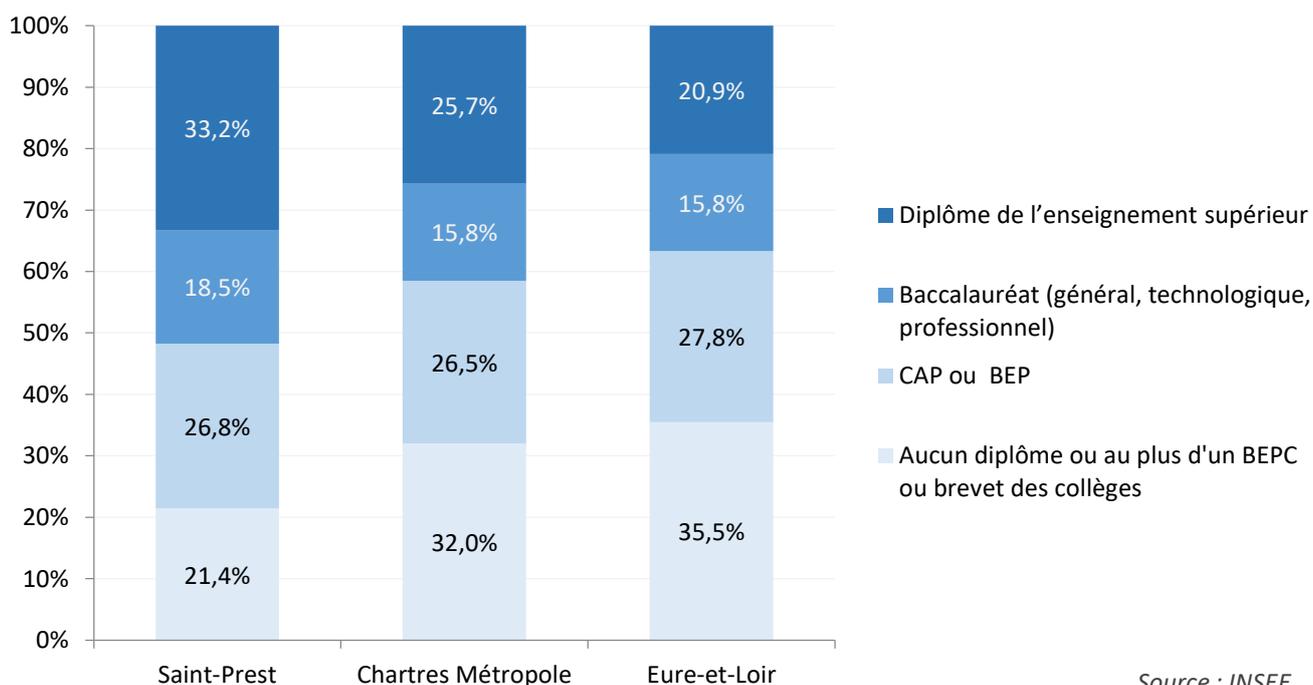
Le taux de scolarisation des jeunes de 18 à 24 ans de Saint-Prest est de 60,9% en 2013, ce qui est nettement supérieur aux moyennes aux échelles intercommunale (39,5%) et départementale (37,4%).

Plus de la moitié des habitants de 15 ans et plus non scolarisés sont titulaires au minimum d'un BAC (51,7%), ce qui est nettement plus qu'au niveau (41,5%) et départemental (36,7%). De surcroît, presque les deux tiers (64,2%) des habitants titulaires d'au moins un baccalauréat sont également diplômés de l'enseignement supérieur.

De surcroît, le taux de personnes non ou très faiblement diplômées (21,4%) est faible si on le compare à la moyenne à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole (-11,6 points) et de l'Eure-et-Loir (-14,1 points).

La commune de Saint-Prest est ainsi marquée par une part importante de sa population diplômée, comparativement aux échelles intercommunale et départementale.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2013



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

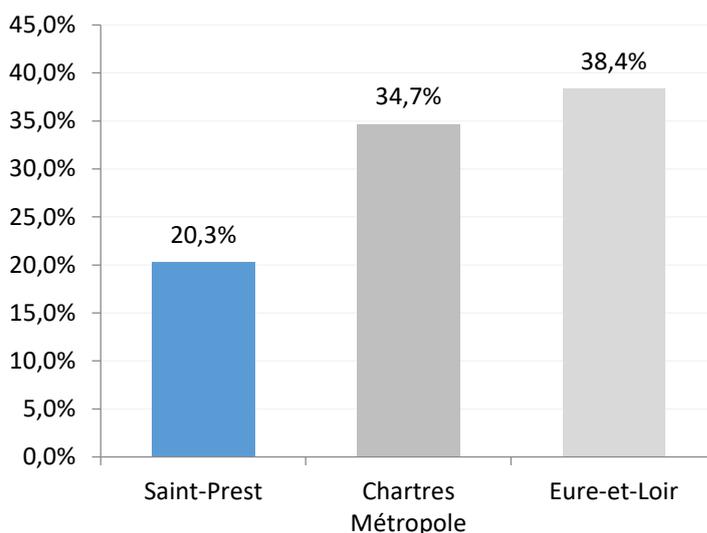
1. Les habitants

e) Le niveau de revenus de la population

Le revenu médian¹ disponible par unité de consommation² à Saint-Prest est de 26 324 euros en 2013. C'est 23,7% de plus que le revenu médian à l'échelle intercommunale et 27,1% de plus qu'à l'échelle départementale. Par ailleurs, la part des foyers fiscaux non imposables en 2013 (20,3%) est nettement plus faible que celle au niveau intercommunal (34,7%) et départemental (38,4%).

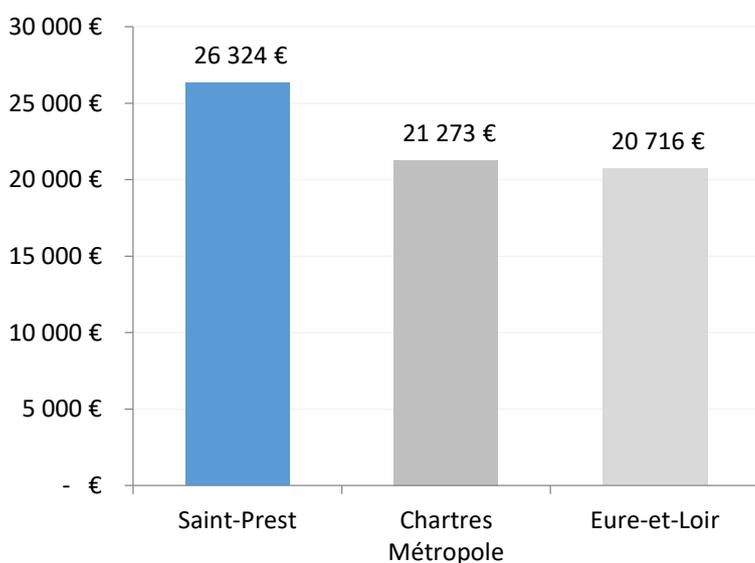
Saint-Prest est ainsi une commune marquée par des revenus médians nettement supérieurs à la moyenne aux échelles intercommunale et départementale. Ainsi, la population de Saint-Prest est marquée par des caractéristiques socio-économiques élevées par rapport aux moyennes intercommunales et départementales.

Part des ménages fiscaux non-imposables



Source : INSEE

Revenu médian disponible par unité de consommation



Source : INSEE



¹ Revenu médian : Revenu calculé de telle manière que la moitié de la population gagne moins et l'autre moitié gagne plus.

² unité de consommation : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

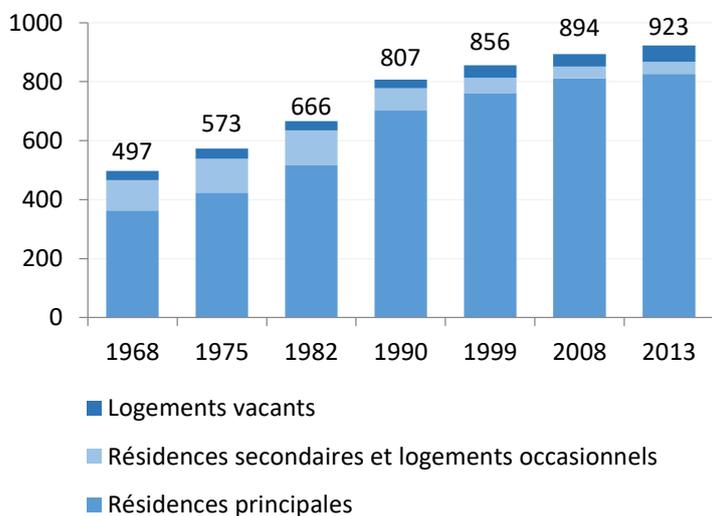
A. L'évolution du parc de logements

Le dernier chiffre officiel de 2013 indique un parc de 923 logements au sein de la commune. Parmi ces logements il y a :

- 826 résidences principales (soit 89,5% du parc)
- 41 résidences secondaires ou logements occasionnels (soit 4,4% du parc)
- 56 logements vacants (soit 6,1% du parc)

Le parc de logements est passé d'environ 500 logements à la fin des années 1960 à plus de 900 logements en 2013. Celui-ci a donc été multiplié par 1,86 au cours des quatre dernières décennies. L'évolution du parc de logement n'a pas suivi un rythme régulier depuis les années 1970. En effet, le rythme de construction des logements a connu un pic durant la période 1982-1990 avec une moyenne annuelle de 17,6 logements après une moyenne de 12,1 logements de 1968 à 1982. De surcroît, entre 1982 et 1999, l'augmentation de la population a en partie été absorbée non-seulement par la construction de nouveaux logements, mais aussi par une réduction importante de la part des résidences secondaires et logements occasionnels (-11,5 points entre 1982 et 1999). Les résidences secondaires avaient été construites dès l'arrivée du train et de la gare, constituant des maisons prisées des Chartrains dans le secteur de la Villette.

Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2013



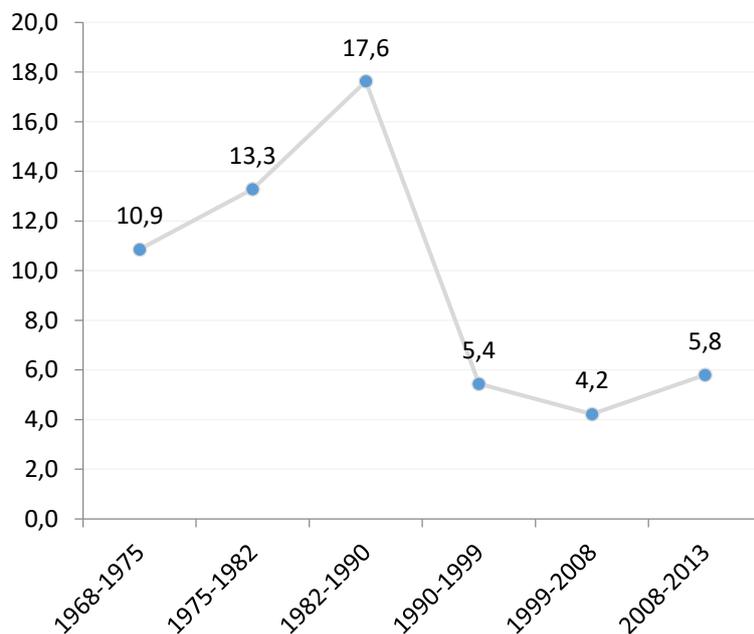
Source : INSEE

On remarque deux grandes périodes dans le rythme de construction de la commune, avec une première période allant de 1968 à 1990 et ayant vu une importante progression du parc de logements, et depuis, une seconde période de fort ralentissement de la croissance du parc de logements communal (5 logements en moyenne furent construits annuellement entre 1990 et 2013).

Sur cette période, la commune voit son parc de logements augmenter néanmoins de 116 logements (équivalent à 12,6% du parc actuel de logements).

Les données communales établies à partir des permis de construire délivrés font état, entre 2010 et 2016, de 74 logements accordés en 7 ans, soit un rythme de 10,5 logements par an en moyenne sur cette période. Ce regain du rythme de construction est à mettre en perspective avec l'opération cœur de ville (28 logements) qui a dopé ponctuellement la construction. Sans cette opération, le rythme moyen dans le diffus est établis à environ 7 logements par an.

Rythme de construction annuel moyen à Saint-Prest



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

B. Les caractéristiques du parc de logements

a) La taille des logements

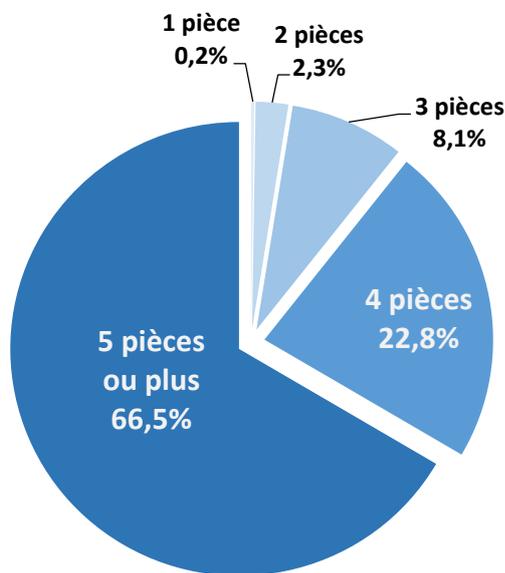
Le parc de logements de Saint-Prest se compose d'une part importante de logements de grande taille. En effet, 9 logements sur 10 sont composés de 4 pièces ou plus (89,3%) et les deux tiers (66,5%) ont 5 pièces ou plus.

Les petits logements (1 ou 2 pièce(s)) représentent environ 2,5% des logements, la commune ne comptant que 2 logements d'une pièce, construits entre 2008 et 2013.

La comparaison avec les chiffres à l'échelle de la Communauté d'Agglomération et de l'Eure-et-Loir permet de faire ressortir cette prédominance des grands logements (4 pièces et plus), qui ne représentent que 61,3% du parc intercommunal et 68,2% du parc départemental, soit respectivement 28 et 21,1 points de moins qu'à Saint-Prest.

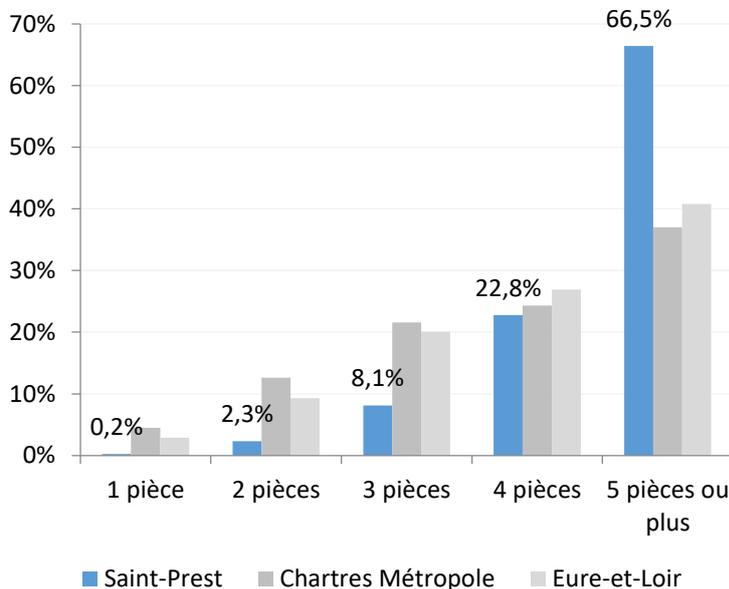
A l'inverse, la part des studios, deux pièces et trois pièces est très faible (10,6%) comparé à la moyenne intercommunale (28,7%) et départementale (32,3%).

Répartition des logements selon la taille



Source : INSEE

Comparaison de la taille des logements



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

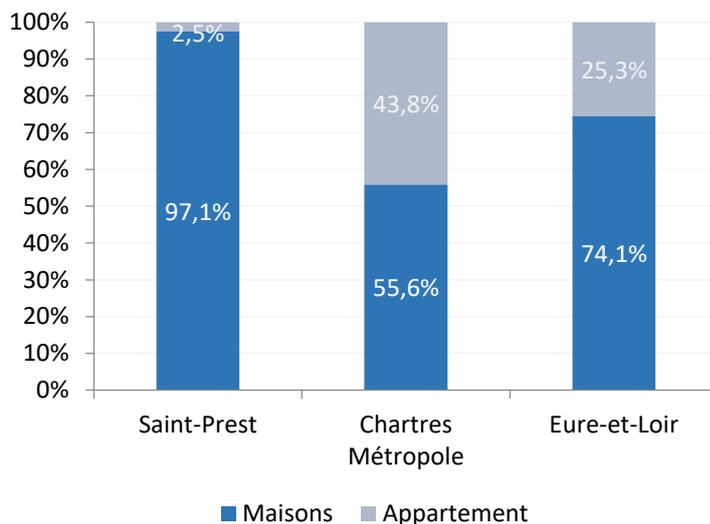
b) La forme de l'habitat

Le parc de logements de la commune se compose essentiellement de maisons individuelles. On ne recensait en effet en 2013 que 23 appartements dans la commune (2,5% du parc de logements, 12 ayant été construits entre 2008 et 2013).

La proportion de maisons est particulièrement élevée en comparaison aux moyennes départementale (+23 points) et surtout intercommunale (+41,5 points). Cette proportion très élevée de maisons individuelles est consécutive du tissu urbain pavillonnaire, presque exclusif à Saint-Prest.

Ces chiffres doivent néanmoins être très fortement nuancés, étant établis en 2013. En effet, il a depuis été construit le projet Cœur de ville, qui est composé de plusieurs dizaines d'appartements.

Répartition des logements selon la forme



Source : INSEE

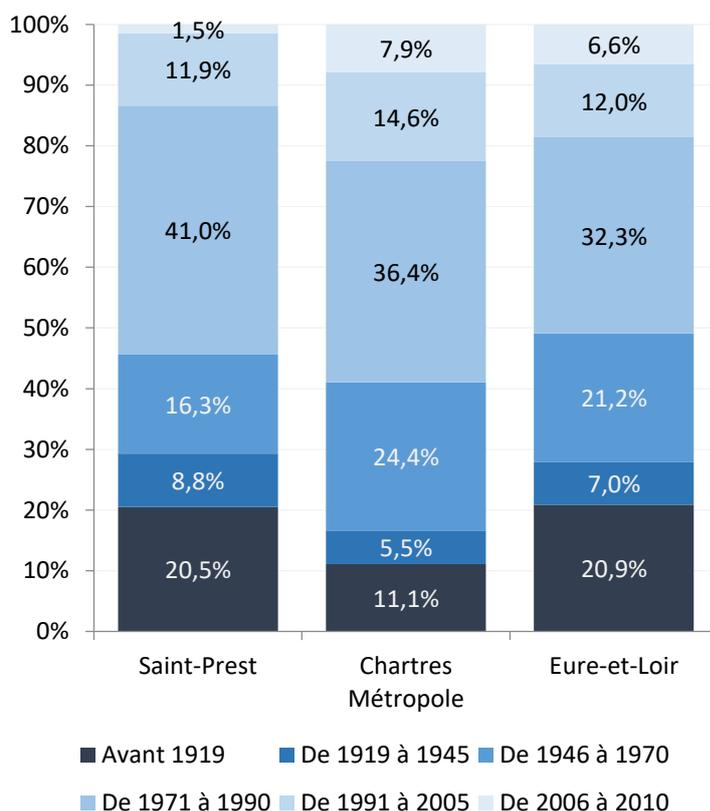
c) Ancienneté des logements

Le parc de logements de Saint-Prest n'est pas très récent. En effet, près de neuf logements sur dix ont été construits avant 1991 (62,8% du parc de logements). Parmi ceux-ci, près de la moitié (47,3%) ont été construits entre 1971 et 1990.

Saint-Prest a tout de même un parc de logement marqué par une forte proportion de logements très anciens (avant 1945). En effet, trois logements sur dix (29,3%) ont été construits avant 1945, deux sur dix avant 1919 (20,5%).

Il est à noter que cette statistique s'appuie sur les logements construits avant 2011, cela n'influant cependant que très marginalement sur les résultats à propos de l'ancienneté des logements : il est à noter que les logements très récents sont particulièrement peu représentés (1,5% des logements ont été construits entre 2006 et 2011).

Date de réalisation des logements



Diagnostic socio-économique

2. Les logements

C. Le statut d'occupation des résidences principales

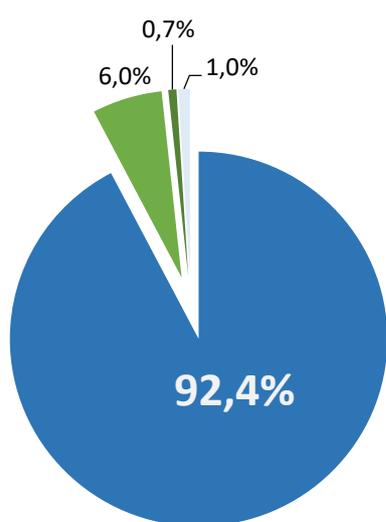
a) La répartition entre propriétaires et locataires

A Saint-Prest, plus de neuf résidences principales sur dix (92,4%) sont occupées par leurs propriétaires. On ne recense ainsi que 6,7% de locataires, tandis qu'1% des logements sont occupés par des personnes logées gratuitement. Entre 2008 et 2013, la part des propriétaires a augmenté d'1,3 point. Cependant, si la part des locataires du parc social est faible, mais en nette progression sur les dernières années (notamment depuis 2013, on en comptait alors 6). Ainsi, la commune compte 28 logements sociaux en 2016 : 21 ont été réalisés dans l'opération Cœur de ville et 7 rue des Moulins Neufs.

Saint-Prest détient une part de propriétaires (92,4%) qui est nettement plus élevée que la moyenne départementale (66,2%) et encore davantage de la moyenne intercommunale (55,5%).



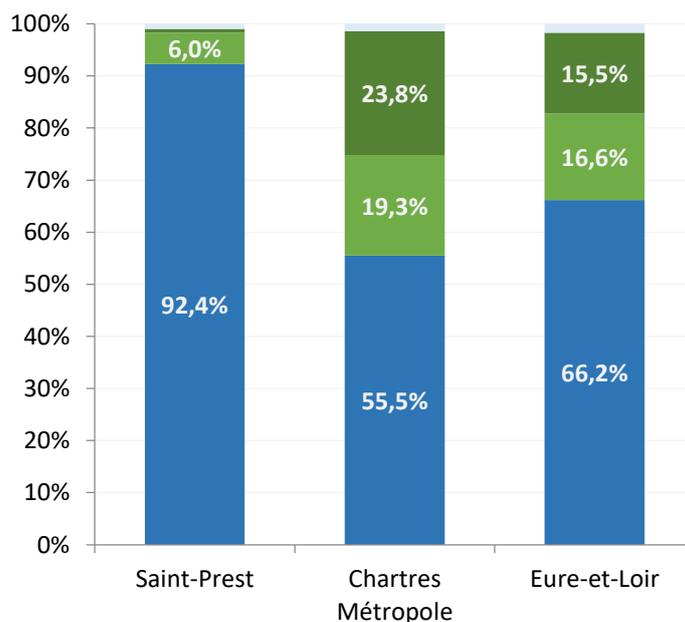
Statut d'occupation des résidences principales



■ Propriétaires
■ Locataires du parc privé
■ Locataires du parc social
■ Logés gratuitement

Source : INSEE

Comparaison du statut d'occupation des résidences principales



■ Propriétaires
■ Locataires du parc privé
■ Locataires du parc social
■ Logés gratuitement

Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

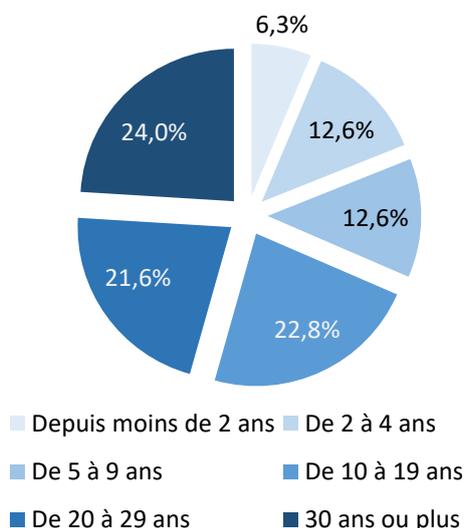
b) L'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales

Les habitants de Saint-Prest résident globalement depuis assez longtemps dans leur logement (20 ans en moyenne, contre 14,9 ans à l'échelle intercommunale et 15,9 ans à l'échelle départementale). Ceci tient notamment à la très forte proportion de propriétaires, qui sont en moyenne dans leur logement depuis 21,2 ans, contre 4,9 ans pour des ménages de locataires.

En 2013, plus des deux tiers des ménages de Saint-Prest avait emménagé depuis plus de 10 ans (68,4%), et 1 ménage sur 4 depuis plus de 30 ans (24%)

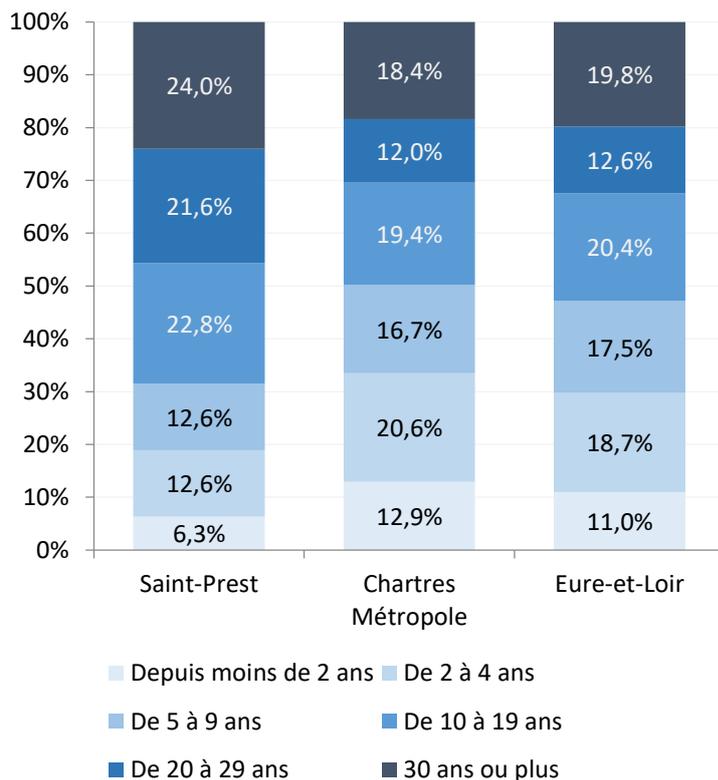
Pour autant, presque 1 ménage sur 5 de la commune avait emménagé dans sa résidence principale depuis moins de 5 ans (18,9%) en 2013.

Ancienneté d'emménagement dans les résidences principales



La comparaison avec les chiffres à l'échelle intercommunale et départementale met en évidence que Saint-Prest est marquée par une nettement plus grande part des ménages occupant leur logement depuis longtemps (+18,6 points par rapport à la moyenne intercommunale pour les ménages arrivés depuis au moins 10 ans ; +15,6 points par rapport à la moyenne départementale).

Comparaison de l'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales



Source : INSEE

De même, les ménages arrivés depuis moins de 5 ans représentent une part nettement moins importante à Saint-Prest (18,9%) qu'aux échelles intercommunale (33,5%) et départementale (29,7%). La mobilité résidentielle est ainsi très limitée à Saint-Prest comparativement aux moyennes de la Communauté d'Agglomération et du Département.

Cela peut s'expliquer par de nombreux facteurs liés notamment à la structure du parc de logements (une part importante de grands logements occupés par leurs propriétaires, etc.) et de la population (part importante personnes de plus de 45 ans et notamment des personnes retraitées, etc.).

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

D. Le PLH

Un Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document de planification intercommunal d'une durée de six ans ayant pour objet la définition et la programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement. Celui-ci concerne tous les types d'habitat, mais vise en particulier à répondre à un objectif de mixité sociale, notamment par la répartition équilibrée des logements sociaux à l'échelle du territoire.

Saint-Prest est concerné par un PLH à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole. Celui-ci, adopté en 2014, suit quatre grands axes stratégiques, développés comme suit :

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 47 communes
 - Poursuivre et alimenter les outils de suivi et d'évaluation du PLH

Le PLH à l'échelle des 66 communes a été prescrit le 25 janvier 2018.



Diagnostic socio-économique

2. Les logements

E. Les enjeux pour l'avenir

En 2008, le parc de logements était de 894 logements, dont 811 résidences principales, et le nombre d'habitants de 2 100, soit un taux de 2,58 personnes par résidence principale.

En 2013, le nombre de résidences principales est passé à 826 et le nombre d'habitants à 2 015, soit un taux d'occupation de 2,44 personnes par logement.

Le nombre de personnes par logement a donc diminué. Par ailleurs, le taux de logements vacants a légèrement augmenté (passant de 4,8% en 2008 à 6,1% en 2013), et la part des résidences secondaires (4,5%) est restée stable. Il y a donc eu un point mort¹ entre 2008 et 2013 et l'ensemble des nouveaux logements n'ont pas entraîné une hausse directe du nombre d'habitants : il aurait fallu construire 65 logements sur la période pour que la commune enregistre une hausse de ses habitants. En effet, le point mort est, sur la période 2008-2013, de treize logements par an.

Au regard des tendances de l'évolution du nombre de personnes par logement au long terme à Saint-Prest (une baisse régulière depuis la fin des années 1990, passant notamment entre 2008 et 2013 de 2,58 à 2,44) et à l'échelle départementale, régionale et nationale (tendance à la baisse), les perspectives de construction de logements, pour l'avenir, peuvent être envisagées selon deux hypothèses :

Hypothèse 1 : Le nombre moyen de personnes par logement se stabilise de manière durable et il n'y a donc pas de point mort.

Hypothèse 2 : Le nombre moyen de personnes par logement continue sa baisse et il y aura donc un point mort à prendre en compte.

¹ Point mort : calcul théorique permettant d'apprécier la production nécessaire de logements à une période donnée, hors des besoins suscités par la croissance démographique. Il prend en compte le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements, l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

Diagnostic socio-économique

3. Les activités économiques

A. Le nombre d'emplois

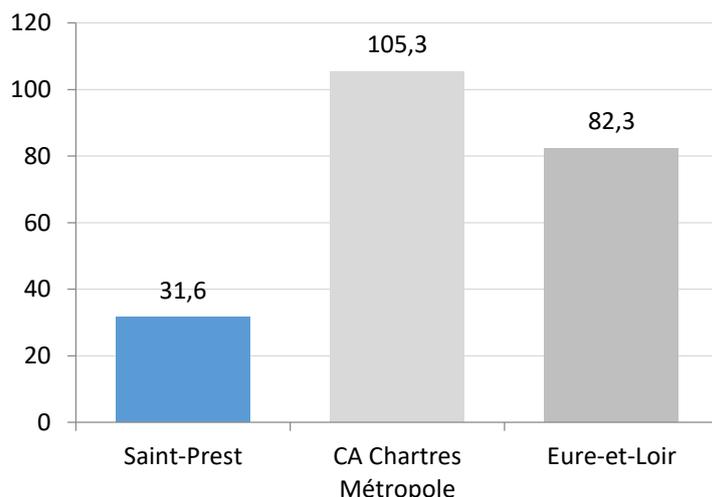
Au total, il est recensé 278 emplois au sein de la commune en 2013 (donnée INSEE).

L'indicateur de concentration d'emplois¹ (31,6) indique qu'il existe à Saint-Prest un petit peu plus de 3 emplois pour 10 actifs occupés résidant au sein de la commune. Cet indicateur de concentration d'emplois est assez faible et montre que la commune a d'abord un rôle résidentiel avant d'être un pôle d'emploi majeur à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole.

L'indicateur de concentration d'emplois a par ailleurs légèrement diminué entre 2008 et 2013, passant de 32,2 à 31,6. Sur la période, on peut constater une baisse simultanée du nombre des emplois et des actifs ayant un emploi dans la commune, le nombre des emplois baissant suivant un rythme plus élevé (-11,8% entre 2008 et 2013), que celui des actifs ayant un emploi résidant à Saint-Prest (-9,6% entre 2008 et 2013).

Saint-Prest suit ici la tendance à l'échelle départementale, mais de manière nettement plus rapide. En effet, le nombre des emplois en Eure-et-Loir a diminué de 1,6% entre 2008 et 2013, tandis que le nombre des actifs ayant un emploi a quant à lui diminué de seulement 0,3%. Ceci tient notamment au phénomène de vieillissement de la population étudié précédemment, plus marqué à Saint-Prest qu'à l'échelle départementale.

Comparaison de l'indicateur de concentration d'emploi en 2013



Source : INSEE

Nombre d'emplois, d'actifs et indicateur de concentration d'emplois :

	2008	2013
Nombre d'emplois dans la commune	315	278
Actifs résidant au sein de la commune et ayant un emploi	976	882
Indicateur de concentration d'emploi	32,2	31,6

Source : INSEE

¹ L'indicateur de concentration de l'emploi, ou taux d'attraction de l'emploi, désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

Diagnostic socio-économique

3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

a) Les secteurs d'activités

Le secteur tertiaire est majoritaire dans l'activité économique de la commune. Il représente plus de 3 établissements économiques sur 4 (76,7%) et plus de 9 emplois salariés sur 10 (93,5%).

En termes de nombre d'établissements économiques, le secteur des services est majoritaire avec plus de la moitié des établissements (52,9%). En revanche, c'est le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale, etc. qui est le plus pourvoyeur d'emplois (70,1% des postes salariés), devant le secteur des services divers (17,6%).

On remarque, à Saint-Prest, que les secteurs les moins dynamiques sont ceux de l'industrie et de la construction, qui ne représentent que 15,5% des entreprises, et seulement 6,6% des postes salariés sur la commune. En ordre de comparaison, à l'échelle intercommunale, le secteur de la construction représente 6,2% des postes salariés, tandis que le secteur industriel en représente 15,8%. Ceci tient notamment de l'absence de zone d'activité sur la commune et du caractère résidentielle de celle-ci.

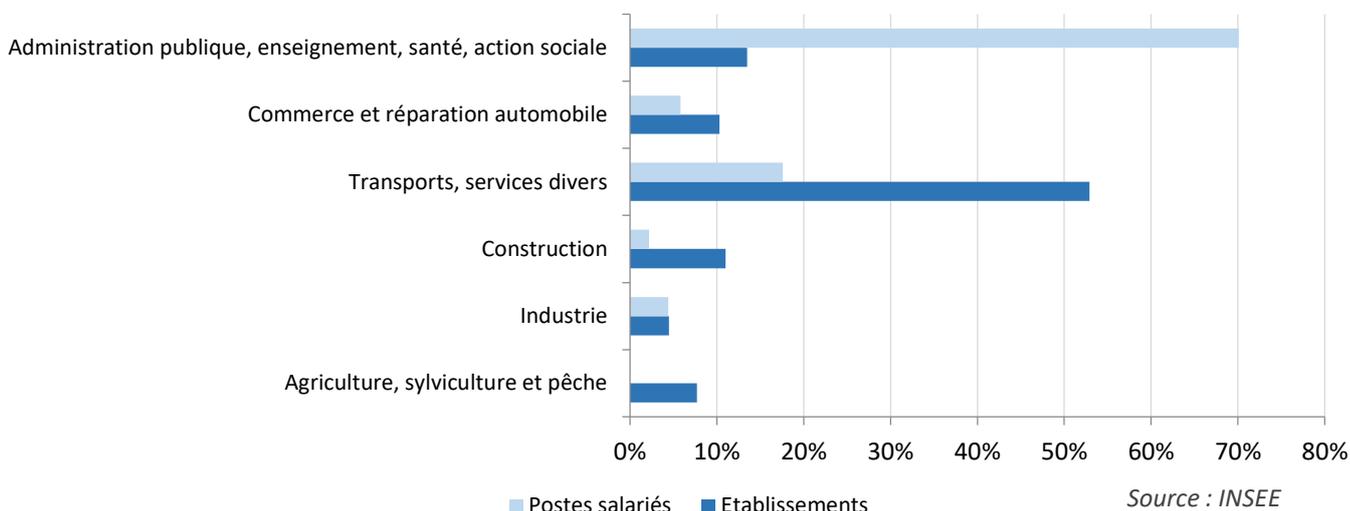
Par ailleurs, le secteur de l'administration publique ne représente à l'échelle intercommunale que 34,5% des postes salariés (-35,6 points par rapport à Saint-Prest), alors que celui des transports et services divers représente 29,2% des postes salariés (+11,6 points par rapport à Saint-Prest).

Le secteur du commerce n'est en revanche que peu représenté, avec 10,3% des établissements. Cependant, on peut faire état de deux petits pôles commerciaux de proximité répondant aux besoins de première nécessité des habitants, dans le centre du bourg, notamment avec la rue de la République, et dans les rues à proximité de la gare.

Il est enfin à noter la place non-négligeable que prend l'agriculture sur la commune, avec au total 12 exploitations ayant leur siège sur la commune, soit 7,7% des établissements actifs recensés au 31 décembre 2014.

Saint-Prest présente ainsi une structure de l'activité économique originale comparativement à la moyenne à l'échelle intercommunale, qui tient à la fois à son rôle de commune résidentielle périurbaine et de la présence du collège et de la gare, formant au sud de la commune un pôle complémentaire au bourg.

Répartition des établissements et postes salariés en fonction des secteurs d'activité



Diagnostic socio-économique

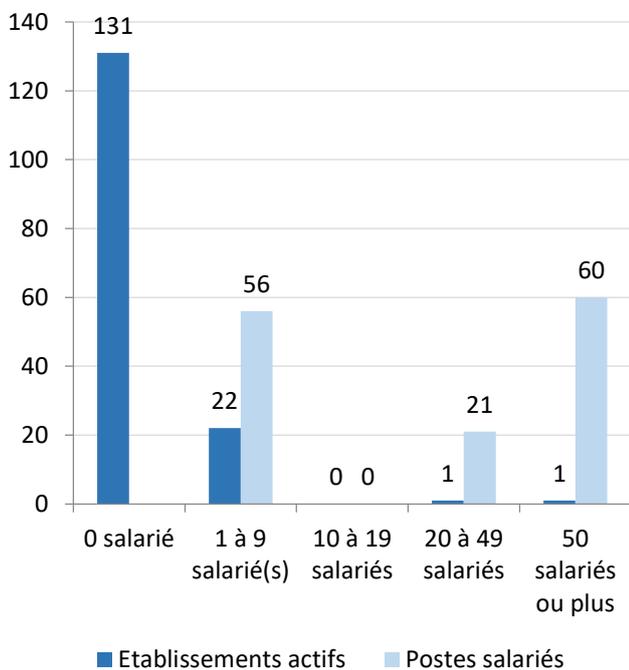
3. Les activités économiques

b) La taille des établissements

Le tissu économique de Saint-Prest est assez atypique. En effet, si d'une part, 98,7% des établissements comportent moins de 10 salariés et 84,5% des établissements n'en comportent aucun, les deux établissements de plus de 20 salariés sont à l'origine de 6 postes salariés sur 10 (59,1%). Il n'y a par ailleurs aucun établissement de taille moyenne (entre 10 et 19 salariés) sur la commune.

Le plus grand établissement en termes de postes salariés est le collège, et représente à lui seul plus de 4 postes salariés sur 10 (43,8%).

Répartition des établissements selon leur taille



Source : INSEE



Diagnostic socio-économique

3. Les activités économiques

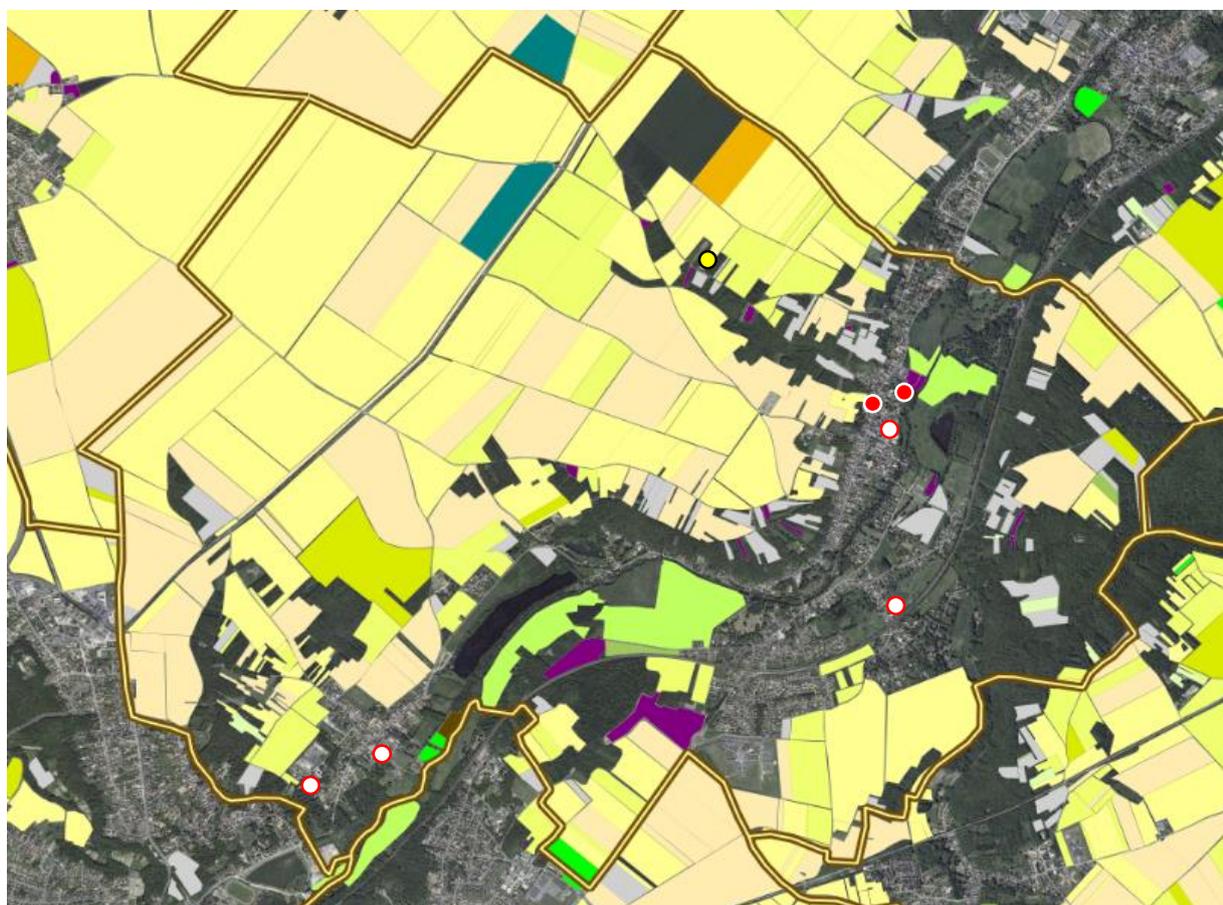
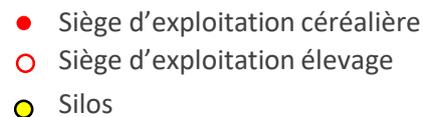
c) Les activités agricoles

La commune accueille douze exploitations agricoles sur son territoire (source : RGA 2010).

Il est à noter que les espaces agricoles sont assez diversifiés sur le territoire communal de Saint-Prest en comparaison avec les communes alentours. En effet, si une grande partie des espaces cultivés le sont de cultures céréalières (principalement blé tendre, orge et colza), le plateau agricole faisant partie intégrante de la Beauce Chartraine, on remarque également de nombreuses parcelles classées au Registre parcellaire géographique (RPG) de 2012 comme prairies permanentes dans le lit de l'Eure et quelques vignes à proximité du bourg.

Les sols sont de bonne fertilité, composés de limons argileux et d'argilo-calcaire, ainsi que des sols limoneux lessivés aux potentialités améliorées par drainage.

Les sièges d'exploitation en activité sur le territoire ont été repérés. Il s'agit d'exploitation céréalières et d'élevage (chevaux). Les engins agricoles peuvent circuler sur l'ensemble du réseau viaire et des chemins de la commune.



Source : Registre Parcellaire Géographique, 2012

État initial de l'environnement

Sommaire



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Les caractéristiques physiques du territoire
2. Les espaces naturels et protections
3. Les risques et nuisances
4. Les réseaux techniques urbains
5. Les énergies renouvelables

État initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

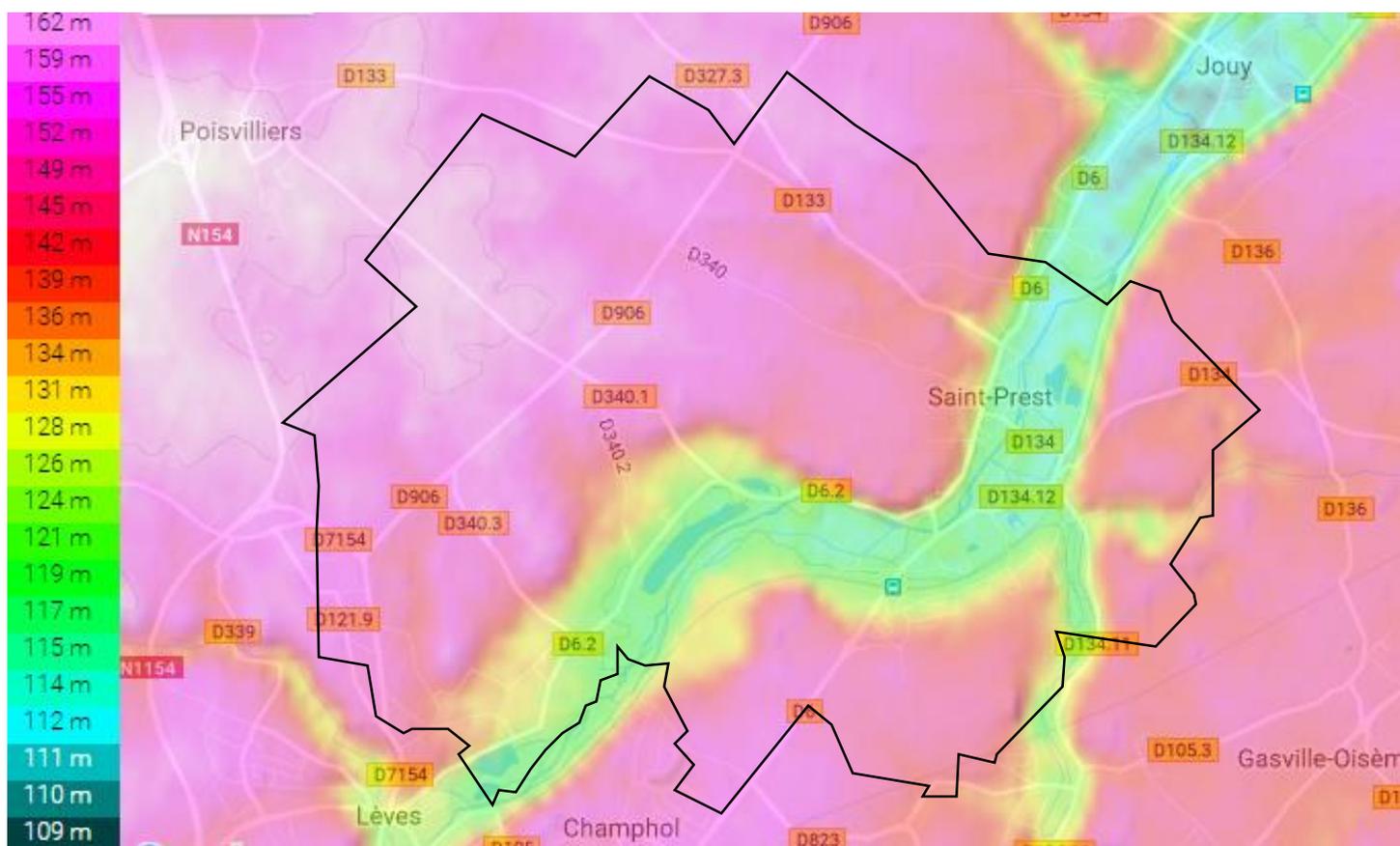
A. La topographie

Une topographie de plateau dans lequel s'incise le val alluvial de la vallée de l'Eure qui structure le territoire communal sur un axe Nord-Est/Sud Ouest et accueille la majorité de l'urbanisation de Saint-Prest.

Le plateau agricole situé à une moyenne de 160 m d'altitude surplombe de 40 mètres environ le fond de vallée.

Les coteaux du Val de l'Eure (dénivelé compris 120 et 140 mètres d'altitude) ont des pentes souvent supérieures à 15%, la plupart sont boisées. Il existe des enjeux de protection des coteaux boisés pour des raisons paysagères et afin d'éviter les ruissellements d'eaux pluviales

TOPOGRAPHIE DU TERRITOIRE DE SAINT-PREST



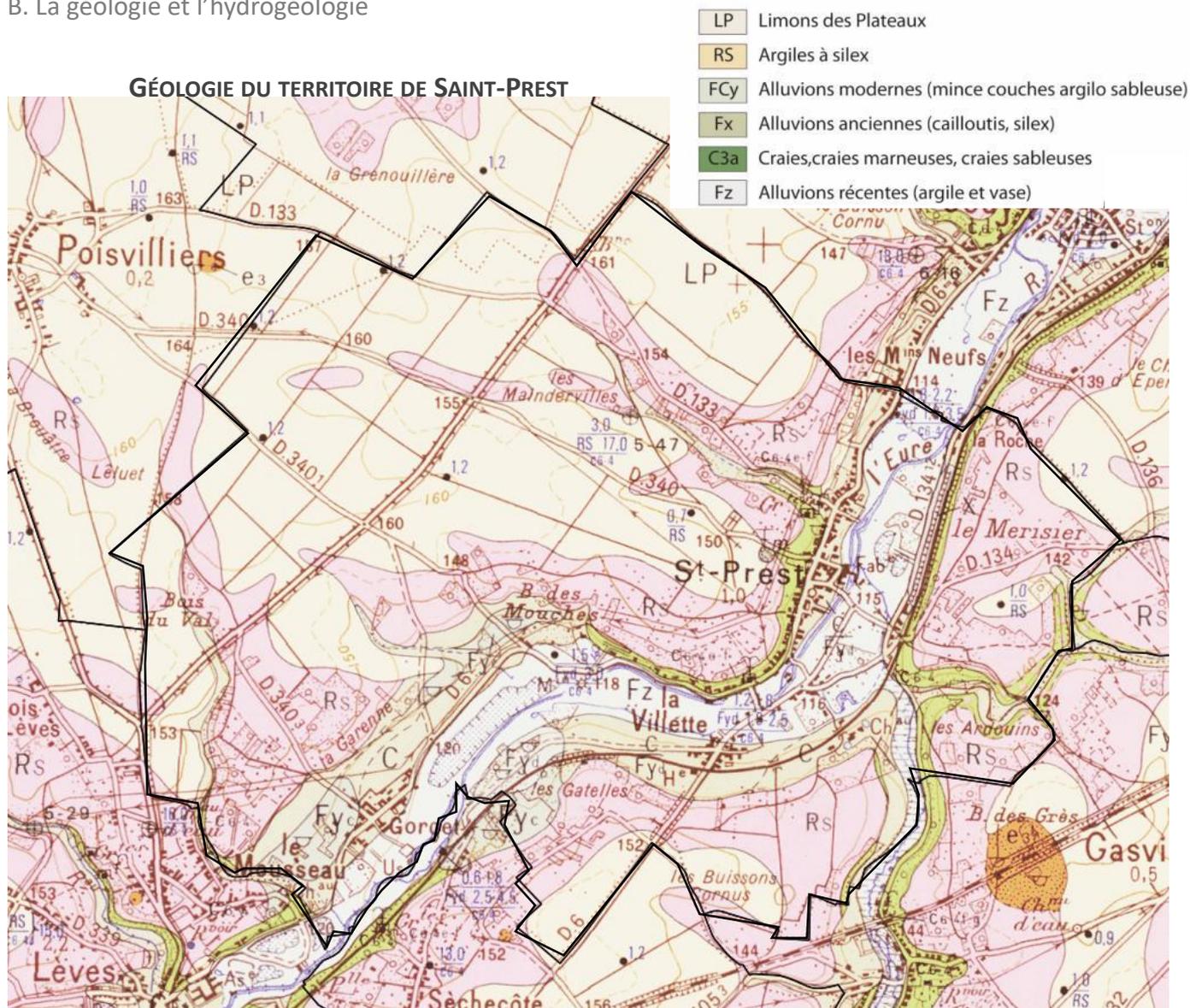
Source : topographic-map

Coteau pentu,
rue de la Croix



État initial de l'environnement

B. La géologie et l'hydrogéologie



Source : BRGM - Extrait de la carte géologique

- Saint-Prest est située en limite de la Beauce et du Thymerais, revers oriental du Perche. Elle s'apparente aux plateaux du Nord-Est de la Beauce, avec une assise de craie recouverte par une épaisse formation de silex.
- À la suite de l'érosion de l'Eure, la vallée de l'Eure entaille le plateau beauceron recouvert de formations à silex ou de limons.

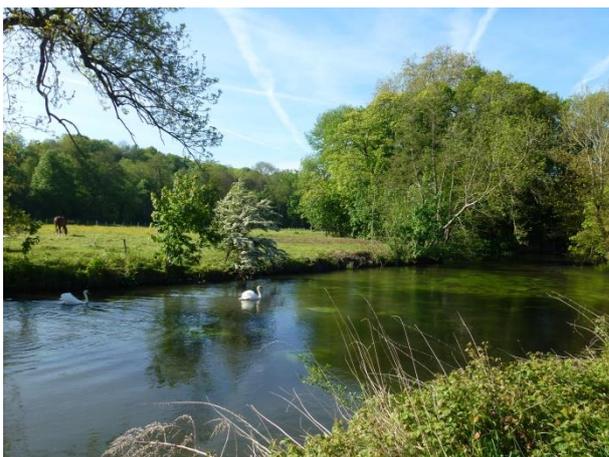
La succession normale, de haut en bas, des terrains affleurant est la suivante à Saint Prest :

- Sur le plateau Ouest : limons de formation éolienne, galets littoraux résiduels
- Sur les coteaux : Craie blanche à silex
- Dans le fond de vallée : alluvions se composant de limons, argiles, tourbes et sables fins

État initial de l'environnement

C. L'hydrographie

- Le territoire appartient au bassin versant de l'Eure : descendant des hauteurs du Perche, l'Eure entaille le plateau de Beauce. Elle est rejointe par la Roguenette et le Couanon à hauteur de Saint-Prest, ville très marquée par la présence de l'eau dans la vallée : les cours d'eau et étangs de tailles variables qui sont le résultat d'anciennes carrières.
- Les mesures régulières de la qualité des eaux dans le milieu naturel (2 stations) font état de résultats satisfaisants ; cours de bonne qualité avec des qualités piscicoles (catégories 2).
- Le régime hydrologique de l'Eure est de type pluvial. On note que la forte présence d'argile à silex sur le territoire favorise un ruissellement important et un écoulement rapide vers la rivière, Les rivières :
- La commune de Saint-Prest fait partie de la Communauté d'agglomération de Chartres Métropole qui exerce la compétence gestion des rivières de l'Eure et de la Roguenette
- Les crues apparaissent généralement de novembre à janvier, les étiages apparaissent en juillet et août. La commune présentant une assez forte inclinaison, le transfert de l'eau suite aux précipitations est rapide.



État initial de l'environnement

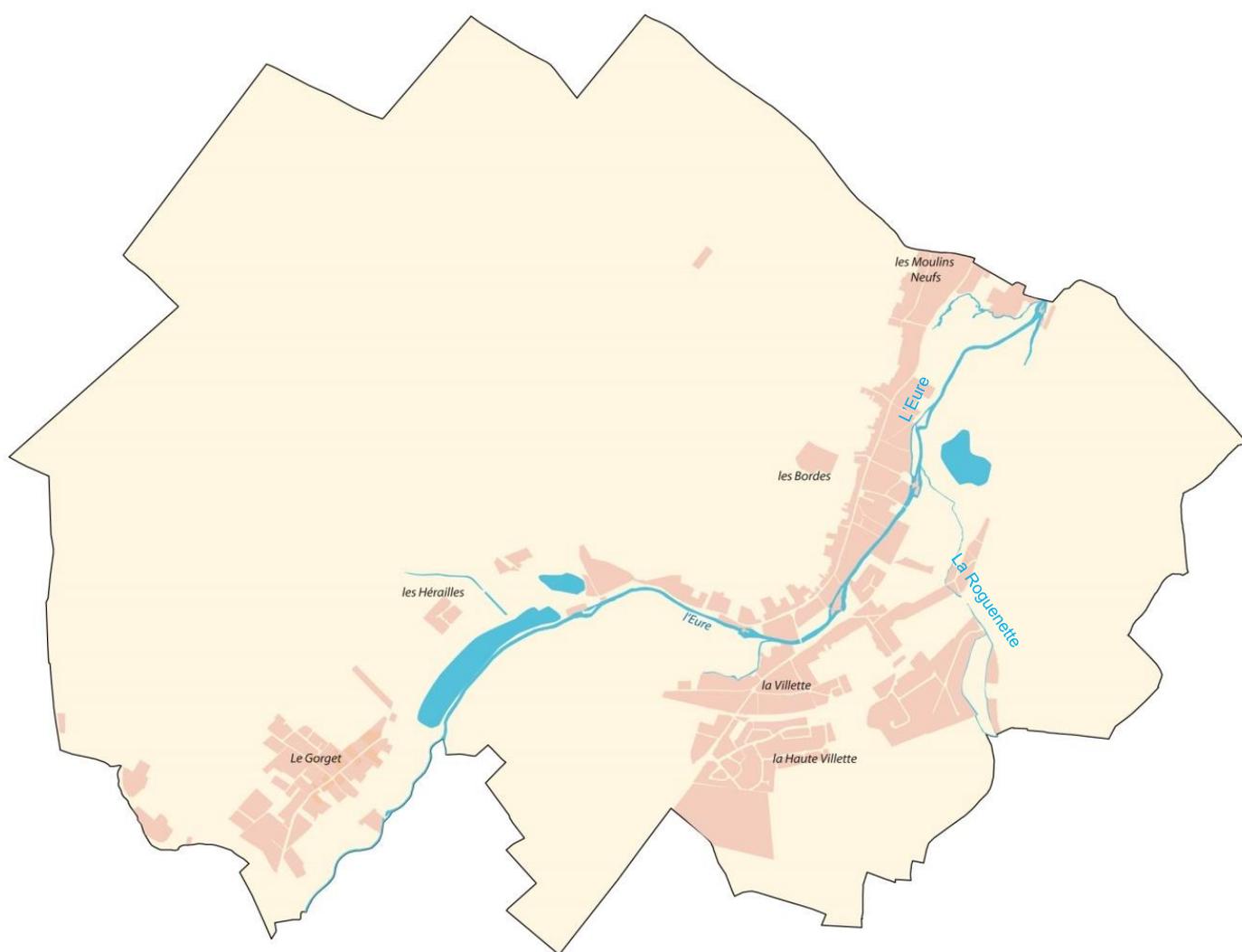
Orientée Sud Est – Nord Ouest, l'Eure structure le territoire par une large vallée d'environ 500 mètres de largeur.

La commune est concernée par le SDAGE du bassin hydrographique de Seine Normandie qui définit de nombreux objectifs écologiques à atteindre pour 2015.

La vallée de l'Eure a un rôle environnemental conséquent et présente des milieux écologiques intéressants.

Elle occasionne l'existence d'un important patrimoine lié à l'eau : (moulins à eau, vannages, lavoirs, ponts...).

L'Eure était autrefois navigable sur une grande partie entre Chartres et Maintenon.



Source : IGN

TRAME BLEUE

-  Etangs et mares
-  rus non pérennes
-  Bassins de rétention ou infiltration

État initial de l'environnement

Les zones humides

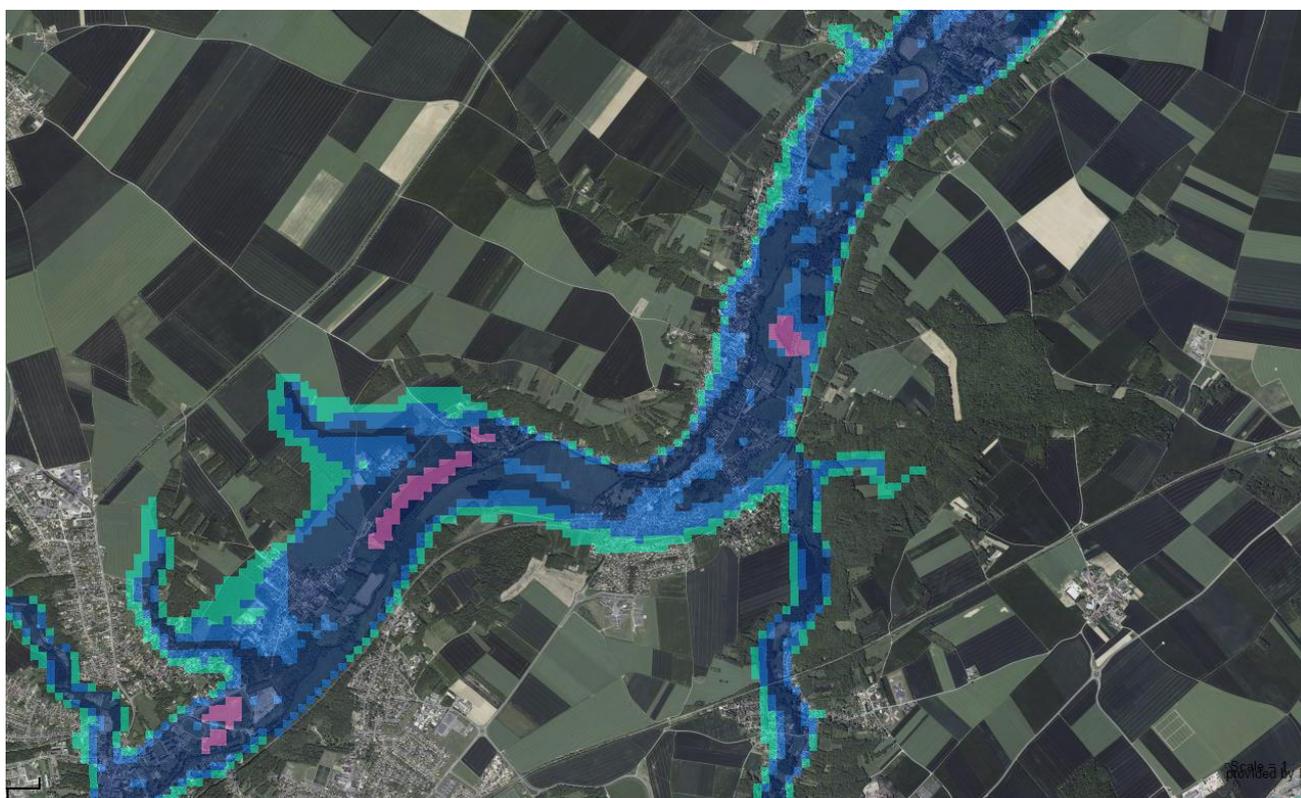
Sollicitées par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, deux équipes de l'INRA d'Orléans (US InfoSol) et d'AGROCAMPUS OUEST à Rennes (UMR SAS) ont produit une carte des milieux potentiellement humides de la France métropolitaine.

Cette carte modélise les enveloppes qui, selon les critères géomorphologiques et climatiques, sont susceptibles de contenir des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Les enveloppes d'extension des milieux potentiellement humides sont représentées selon trois classes de probabilité (assez forte, forte et très forte).

La légende

-  Milieux non humides
- Milieux potentiellement humides :
 -  - probabilité assez forte
 -  - probabilité forte
 -  - probabilité très forte
-  Plans d'eau

CARTE DES ZONES HUMIDES PROBABLES À SAINT-PREST



Source : <http://sig.reseau-zones-humides.org/>

État initial de l'environnement

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

Le SDAGE 2016-2021 du Bassin Seine-Normandie, complété d'un programme de mesures, a été adopté en novembre 2015. Le PLU devra également être compatible ou rendu compatible avec les orientations du SDAGE 2016-2021 (article L131-7 du Code de l'urbanisme).

Plusieurs ouvrages hydrauliques ont un impact néfaste sur les cours d'eau. Il s'agit à la fois d'un impact sur les flux liquides (modification de la dynamique du cours d'eau et réchauffement des eaux en été) et d'un impact en tant que modification des flux solides, à savoir un envasement en amont de l'ouvrage par blocage des sédiments. On rencontre parfois également une eutrophisation des cours d'eau avec prolifération anarchique de végétaux, et particulièrement d'algues filamenteuses. D'un point de vue biologique, ces ouvrages sont autant d'obstacles à la libre circulation de certaines espèces aquatiques migratrices. L'enjeu est de participer à laisser libre court de la circulation de l'eau dans le milieu naturel du fond de vallée. Chartres Métropole détient la compétence en matière de gestion de la rivière. Des travaux sont effectués dans la zone urbaine agglomérée afin de re-naturer le court de l'Eure.

L'objectif d'atteinte de qualité des cours d'eau

		Objectif de bon état		
		Global	Ecologique	Chimique
Masse(s) d'eau superficielle	FRHR243 L'Eure du confluent du ruisseau d'Houdouenne (exclu) au confluent de la Voise (exclu)		2015	2027
	FRHR243-H4053000 ruisseau la roguenette		2027	2015
		Objectif de bon état		
		Global	Chimique	Quantitatif
Masse(s) d'eau souterraine	FRHG211 Craie altérée du Neubourg-Iton-plaine de Saint-André		2027	2015
	FRGG092 Calcaires tertiaires libres de Beauce		2015	2015

A noter que tout le département d'Eure-et-Loir est classé en zone vulnérable aux pollutions par nitrates d'origine agricole et notamment la commune de Saint-Prest, cf. l'arrêté n°2012355-0002 du 20 décembre 2012 du Préfet coordinateur du bassin Seine-Normandie sur la délimitation de zones vulnérables aux pollutions par les nitrates d'origine agricole du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) Nappe de Beauce

Dans le cadre du SAGE, des travaux de restauration des berges de la Roguenette sont envisagés. Il s'agit de re-naturer les berges du site en arasant les ouvrages en béton. Cette opération a fait l'objet d'une déclaration d'intérêt public. Ces travaux concernent le site depuis le pont d'accès à la résidence du Parc jusqu'au pont de la ligne ferroviaire soit un linéaire de 173 mètres de cours d'eau.

État initial de l'environnement

D. Le climat

L'État et la Région Centre ont élaboré conjointement le **Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)** conformément à la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi Grenelle II. Il a été validé par le Préfet de la région Centre par arrêté préfectoral le 28 juin 2012.

Le SRCAE est destiné à définir les grandes orientations et objectifs régionaux, en matière de :

- maîtrise de la consommation énergétique,
- réduction des émissions de gaz à effets de serre,
- réduction de la pollution de l'air,
- adaptation aux changements climatiques,
- valorisation du potentiel d'énergies renouvelables de la région.

Le SRCAE se compose notamment d'un document d'orientations en vue d'atteindre les objectifs pour 2020 et 2050, tels que la maîtrise de la demande énergétique, la réduction des émissions de GES, le développement des énergies renouvelables et l'amélioration de la qualité de l'air.

Ces objectifs doivent être pris en compte dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Le territoire communal est sous l'influence d'un régime climatique semi-océanique altéré, caractérisé par des printemps assez secs, un maximum de précipitations en automne et des averses orageuses en été.

L'approche climatique provient des données statistiques fournies par la station météorologique de Champhol, commune limitrophe de Saint-Prest.

1. Les températures

La température moyenne annuelle à Champhol est de 10,6°C.

Les températures mensuelles moyennes varient entre un minimum de 3,6°C en janvier et un maximum de 18,5°C en août. Il gèle en moyenne 51 jours par an, soit près de deux mois par an.

L'amplitude thermique est peu prononcée, tant à l'échelle journalière qu'au cours d'une même journée.

L'ensoleillement, généreux en été, est un facteur favorable à la production d'ozone et à la génération de pics de pollution.

2. Les précipitations

Les précipitations annuelles à Champhol sont de 598,2 mm réparties sur 109 jours de pluie par an.

Les précipitations sont bien réparties tout au long de l'année et traduisent l'influence atlantique qui caractérise le climat local. Elles prennent rarement un caractère neigeux, puisqu'on comptabilise 13 jours de neige par an en moyenne entre novembre et mars.

Par ailleurs, le brouillard affecte la région 50 jours par an, soit près de deux mois par an.

3. Les vents

Les vents dominants, tant par leur fréquence que par leur intensité sont ceux d'orientation Nord-Ouest.

Les mois d'hiver de décembre et janvier enregistrent les vents les plus forts.

La commune est initialement construite sur le coteau exposé au sud, profitant des apports solaires et se protégeant face aux vents frais du nord.

Les extensions autour de la Vilette ou encore de la résidence du château ont été réalisés suivant un axe moins favorable en matière d'ensoleillement.

Source : Météofrance

État initial de l'environnement

2. Les espaces naturels et protections, le paysage

A. La trame verte et bleue

Les espaces forestiers

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.

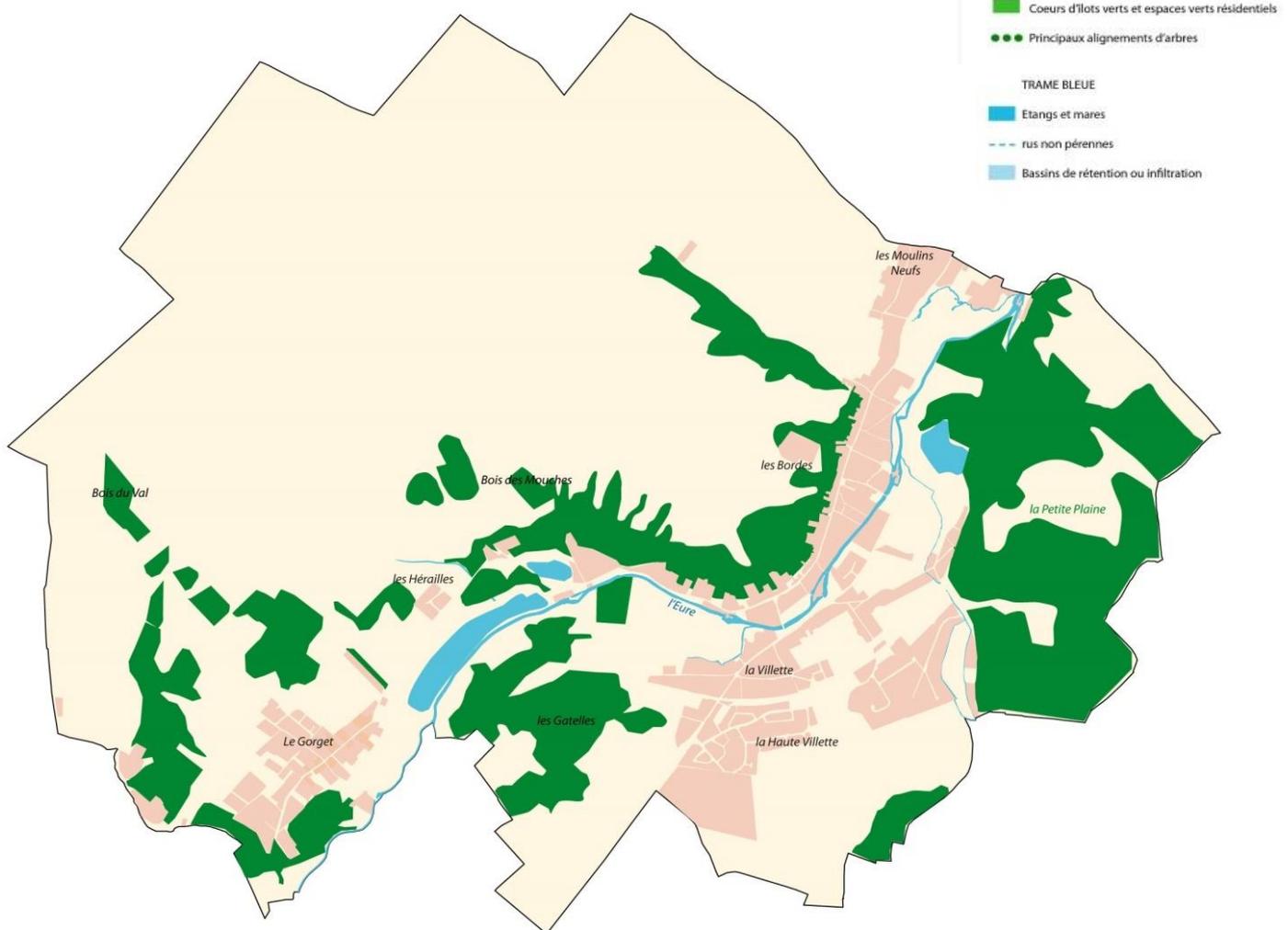
Les principaux **espaces boisés** sont situés sur les espaces de coteaux de la vallée de l'Eure et ru affluent : Roguennette, Grand Vau (Bois de la Chambre au Gorget, Bois des Mouches au dessus de la Forte Maison, à l'est de la Roguennette...)

Les **espaces agricoles** participent à l'identité de la commune. En effet, l'agriculture a toujours été une composante importante de la commune.

Les différents espaces agricoles, ouverts sur le plateau (partie nord-ouest) sont fermés par des boisements, qui renforcent la structure du paysage en rebord du plateau sur la partie Est.

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.

LES TRAMES VERTES ET BLEUES DE SAINT-PREST



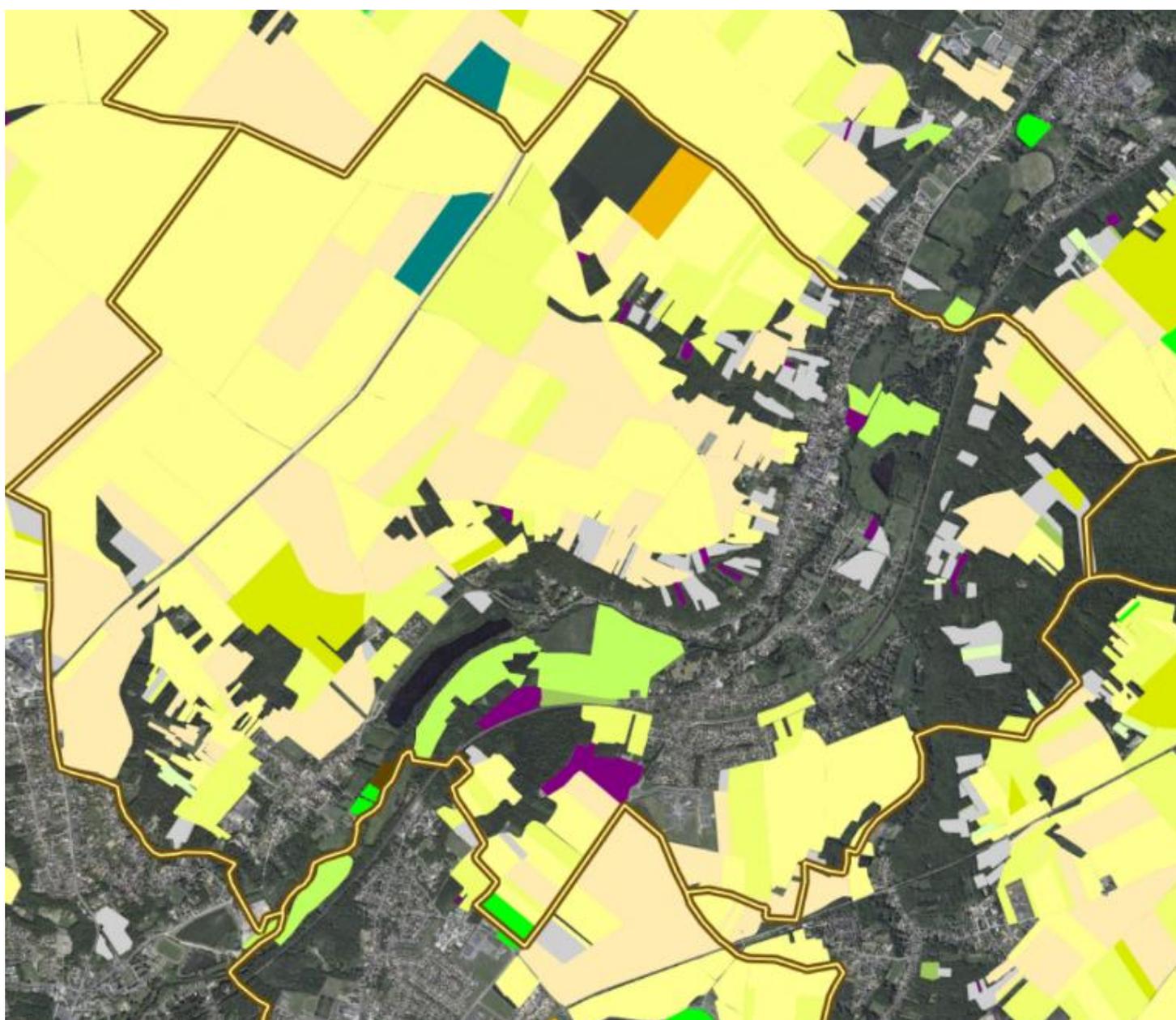
État initial de l'environnement

La trame agricole

Les zones agricoles sont dédiées principalement à la céréaliculture sur les plateaux et les parties peu pentues des coteaux, et à la pâture dans le fond de la vallée de l'Eure. Leur paysage ouvert laisse place à de vastes vues au Nord sur la cathédrale de Chartres. À ce titre, ils méritent d'être préservés de l'urbanisation n'ayant pas traits à leur vocation principale. Hormis leurs abords, ils sont préservés de toute forme d'habitat.



TRAME AGRICOLES



Source : Recensement général parcellaire (RGP) 2012

État initial de l'environnement

La trame agricole

- Saint-Prest fait partie de la région agricole de la Beauce Chartraine. Les sols sont d'une bonne fertilité, composés de limons argileux et d'argilo-calcaire, ainsi que des sols limoneux lessivés aux potentialités améliorées par drainage. La céréaliculture domine sur le plateau.
- Historiquement, la culture de la vigne était très pratiquée en Beauce, d'abord plantées par les moines. Sur les rebord de la vallée de l'Eure, à l'image de Saint-Prest, cette culture tenait une place très importante. En 1740, le vignoble du pays chartrain s'étendait sur le territoire de 110 paroisses et occupait une superficie de totale d'environ 2 600 hectares. Les pentes et les terrains plantés en vignes se trouvaient sur les terrains pierreux situés de chaque côtés de la vallée, sur la rive gauche de l'Eure entre la Forte Maison et les Moulins Neufs, et sur la rive droite, sur le côté de la Vilette et les abords de la Petite Plaine.
- En 1812, la paroisse comprenait 220 ha de vigne et 225 vigneronns au total (dont 112 à Saint-Prest, 16 à la Vilette, 30 au Gorget, 30 aux Moulins Neufs ...).
- En 1869, il ne restait plus que 45 ha plantés. Les maladies ont ravagé les plantations. Beaucoup de vignes ont été remplacées par des vergers (production de cidre)



Plateau agricole – le long de la D906



Paysage mixte agricole et boisé



Vignes sur le coteau



Prairies, la Vilette

État initial de l'environnement

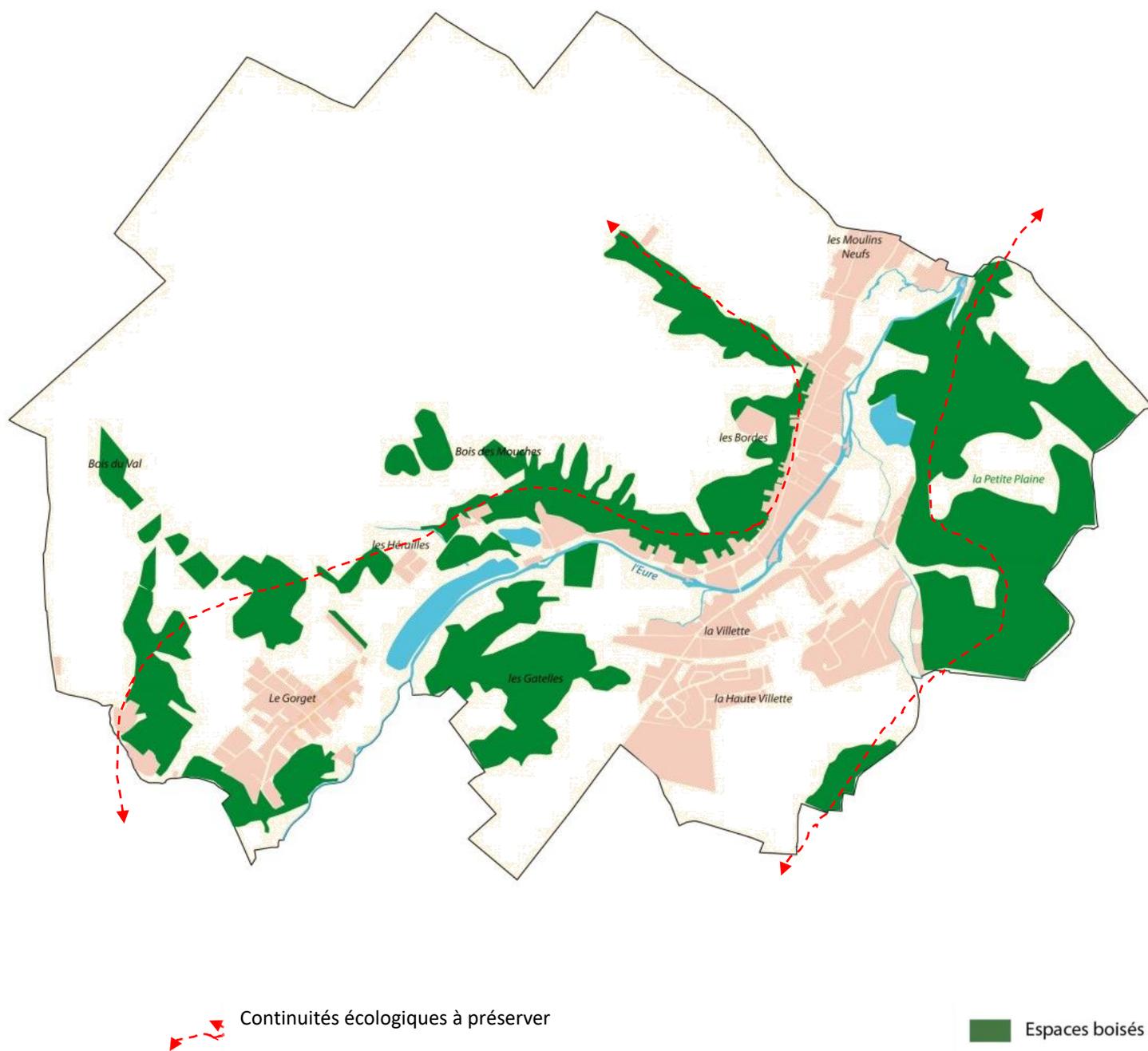
Les abords des plateaux : entre vallée et coteaux boisés

Les espaces boisés font partie intégrante de la commune. Ils structurent les continuités écologiques de la trame boisée et des coupures d'urbanisation qui doivent être protégées.

Ces espaces constituent des espaces de respiration ou des coupures vertes jouant un rôle essentiel dans la lecture du paysage. Conformément aux orientations du SCOT, ils doivent être protégés.

Le sud du plateau ponctué de boisements, crée des sortes de clairières à préserver.

TRAME VERTE FORESTIÈRE



État initial de l'environnement

Espaces verts et cœurs d'îlots

Saint-Prest apparaît comme une commune très verte grâce à la présence des boisements sur les coteaux et l'important verdissement qui existe dans les espaces extérieurs des opérations d'habitat diffus. De plus, dans les quartiers pavillonnaires organisés, à l'image de la résidence du château, le caractère verdoyant est renforcé par la présence de jardins privatifs arborés situés à l'arrière des constructions. Ils forment des cœurs d'îlots verts intéressants du point de vue des paysages et de la biodiversité.



LES ESPACES VERTS ET CŒURS D'ÎLOTS (EXEMPLES)



Exemple dans le secteur de la Résidence des hauts du Château : forte présence végétale

 Coeurs d'îlots verts et espaces verts résidentiels

État initial de l'environnement

Synthèse de la trame verte et bleue

Trame verte et bleue

Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un vaste réseau de territoires reliés entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques.

Elle inclut deux composantes indissociables l'une de l'autre, le vert qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, prairies etc.) et le bleu qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, étangs, marais etc.).

L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd'hui par la fragmentation croissante du territoire. En plus de ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacement doux etc.).

TRAME VERTE

**Les arbres remarquables
Les prairies, les bois, les cœurs
d'îlots verts**

La trame verte de Saint-Prest est variée : bois, haies, prairies, alignements, arbres remarquables...

TRAME BLEUE

**La vallée de l'Eure,
de la Roguenette, les étangs
et plans d'eaux, les zones humides**

L'ensemble des zones humides doit être protégé pour les paysages qu'elles offrent mais aussi pour leur rôle écologique



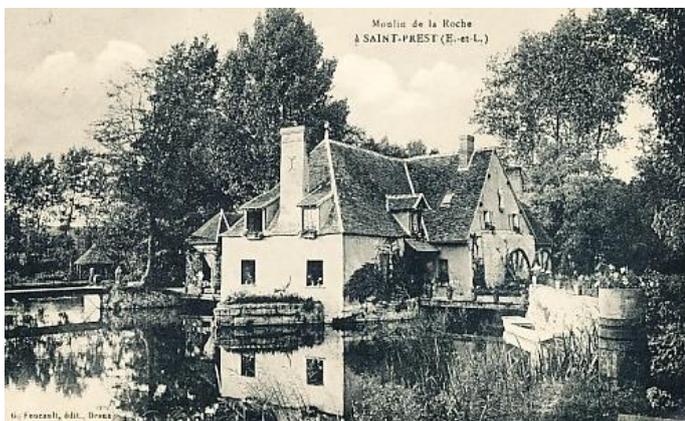
État initial de l'environnement

Synthèse de la trame verte et bleue

La vallée de l'Eure offre un environnement exceptionnel et diversifié par la faune et la flore qui la compose. La richesse du milieu naturel et paysager procure à la vallée de Saint-Prest des espaces naturels et paysagers de grand intérêt écologique et paysager.

La vallée de l'Eure fait ainsi l'objet de plusieurs mesures de protection et de mise en valeur :

- **ZNIEFF de type 2** : vallée de l'Eure de Chartres à Maintenon et vallons affluents
- **Sites d'intérêt Natura 2000** : vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents
- **Site inscrit au titre de la loi du 3 mai 1930** : vallée de l'Eure et Moulin de la Roche



Moulin de la Roche



État initial de l'environnement

B. Les recensements et protection du patrimoine naturel

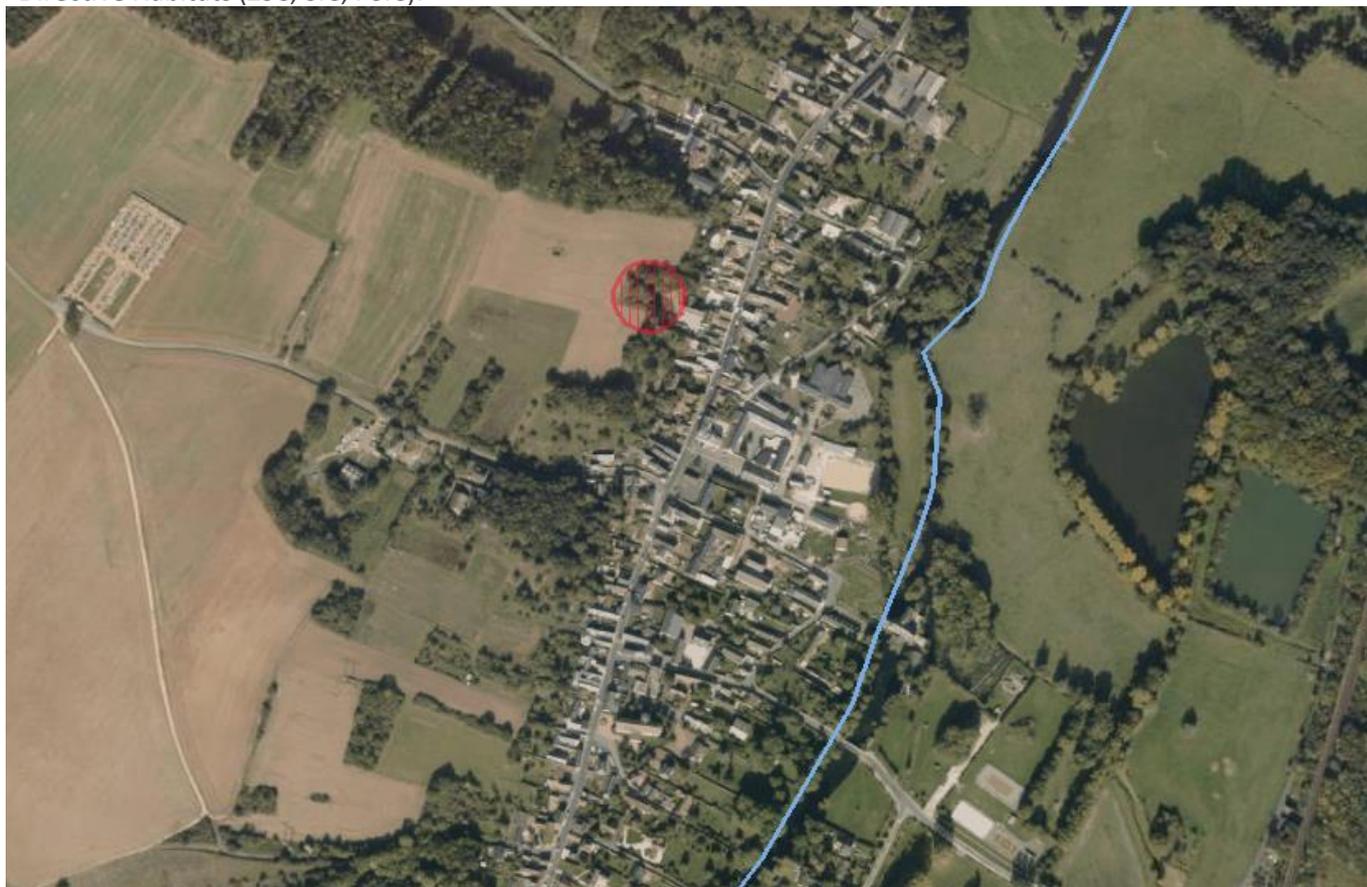
Le Site Natura 2000

La commune comporte de véritables atouts sur le plan de la diversité de ses habitats naturels de par la présence d'espaces forestiers et de milieux humides, le tout avec un relief marqué présentant des coteaux ensoleillés. La présence de biodiversité est reconnue à travers un site Natura 2000. Les sites Natura 2000 sont, en France, le niveau le plus important de reconnaissance des espaces naturels, avec les réserves naturelles.

Le territoire communal est concerné par la site **Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents »** qui s'étend à d'autres communes voisines. Site inscrit au titre de la Directive Habitats (ZSC, SIC, PSIC).

À Saint-Prest, ce site est très précisément localisé, sur un petit périmètre à l'est de la rue de la République.

L'intérêt du site réside principalement dans des pelouses calcicoles abritant des espèces protégées au niveau régional et en limite d'aire de répartition avec de nombreuses orchidées.



Localisation du site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » concernant le territoire de Saint-Prest

État initial de l'environnement

B. Les recensements et protection du patrimoine naturel

Description du site Natura 2000

La vallée de l'Eure et ses affluents constituent un ensemble écologique et paysager remarquable faisant une transition entre la Beauce et la basse vallée de la Seine. L'essentiel du bassin se localise sur de l'argile à silex mais comporte de nombreuses enclaves de formations tertiaires : calcaire de Beauce, grès et sables stampiens.

Le site comporte des pelouses calcicoles originales riches en orchidées, en relation avec des affleurements calcaires à flanc de coteau, souvent associés à des chênaies-charmaies neutrophiles à neutrocalcicoles à flore diversifiée.

L'intérêt du site réside principalement dans des pelouses calcicoles abritant des espèces protégées au niveau régional et en limite d'aire de répartition avec de nombreuses orchidées, la Koelérie du valais, le Fumana vulgaire et des papillons particuliers (Zygènes et Lycènes).

Sur ces pentes en exposition chaude, des landes à Genévriers riches en espèces tels que le Cornouiller mâle, l'Alisier de Fontainebleau et le Chêne pubescent marquent l'évolution lente vers le prébois. Localement des formations à Buis persistent.

Sur les coteaux en exposition Nord, des boisements neutres à calcaires trouvent leur maturité sous forme de la chênaie-charmaie. Ils abritent une végétation printanière riche. Les espèces les plus caractéristiques appartiennent à des cortèges biogéographiques différents souvent en limite d'aire de répartition comme la Scille à deux feuilles, la Doronic à feuilles de Plantain et l'Asaret d'Europe.

Les prairies de fond de vallée et les mégaphorbiaies eutrophes, bien que devenues rares, abritent des formations remarquables à Pigamon jaune (protégée au niveau régional) et à Laïche distique.

Les forêts alluviales de type variés au cortège floristique riche en Laïches (dont la Laïche paradoxale) et en Fougère des marais, sont protégées au niveau régional.

Le site comporte un cortège riche en mousses dont *Plagiomnium elatum*.

Il existe de nombreuses mares (forestières, prairiales et "rurales") accueillant des espèces végétales et animales faisant l'objet d'une protection réglementaire (nationale, régionale ou départementale).

La rivière de l'Eure renferme des espèces de poissons visées à l'annexe II de la directive Habitats dont la Loche de rivière.

La vulnérabilité faible pour la zone gérée par l'Office National des Forêts et pour la partie forestière, avec un projet de classement en forêt de protection du massif de Dreux.

Dans les parties privées : fermeture des espaces herbacés par arrêt du pâturage.

Recul du pâturage dans les fonds de vallons également.

LE GRAND MURIN

Myotis myotis (BORKHAUSEN, 1797)

Code Natura 2000
1324



État initial de l'environnement

B. Les recensements et protection du patrimoine naturel

Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique)

L'inventaire des ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère en charge de l'Environnement. Il est mis en œuvre dans chaque région par les Directions Régionales de l'Environnement.

Une ZNIEFF constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France. L'inventaire identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats.

La ZNIEFF représente essentiellement une valeur indicative d'une qualité écologique. Elle ne constitue pas une mesure de protection juridique directe.

La commune est concernée par une ZNIEFF de type 1 : « Cavités à chiroptères de la Bussière, des Grands Larris et des Clous Gaillard »

Cette ZNIEFF est localisée sur le coteaux boisés de part et d'autre de la route de Berchères. Il s'agit d'un secteur comprenant de nombreuses grottes et cavités.

Localisation de la ZNIEFF de type 1 : « Cavités à chiroptères de la Bussière, des Grands Larris et des Clous Gaillard »



État initial de l'environnement

B. Les recensements et protection du patrimoine naturel

Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique)

Cette ZNIEFF polynucléaire est localisée à proximité des bourgs de Jouy et de Saint-Prest. Le secteur le plus à l'Est se situe sur le coteau jouxtant à l'Est la gare de Jouy. Le second secteur se trouve au lieu-dit "la Bussière", sur la rive gauche de l'Eure, au Nord de la RD 340-5. Quant au troisième, il borde la RD 133 au lieu-dit "les Clous Gaillards", au Nord-Ouest du bourg de Saint-Prest.

Ce dernier secteur inclut également une cavité plus au Sud. Ces cavités à Chiroptères sont des anciennes marnières. Elles constituent la grande majorité des cavités de la vallée de l'Eure, au Nord de Chartres.

Ce réseau important de galeries abrite sept espèces de chiroptères. Il faut par ailleurs noter que seules les cavités dont l'accès est possible sont régulièrement recensées ; les autres, dont l'accès reste difficile car fermé ou situé dans des propriétés privées, ne sont pas prospectées. Elles constituent néanmoins un potentiel qui resterait à explorer.

Il existe par ailleurs un réel risque de dérangements divers ou de dépôts en tous genres dans ces galeries.



Murin à moustaches, Vespertilion à moustaches (Français) – Source INPN

7.1 Espèces déterminantes

Groupe	Code Espèce (CD_NOM)	Espèce (nom scientifique)
Mammifères	60383	Myotis mystacinus (Kuhl, 1817)
	60400	Myotis emarginatus (E. Geoffroy, 1806)
	60408	Myotis nattereri (Kuhl, 1817)
	60418	Myotis myotis (Borkhausen, 1797)
	60518	Plecotus auritus (Linnaeus, 1758)
	79301	Myotis bechsteinii (Kuhl, 1817)
	200118	Myotis daubentonii (Kuhl, 1817)

Source : INPN



Murin à oreilles échanquées – Source : INPN

État initial de l'environnement

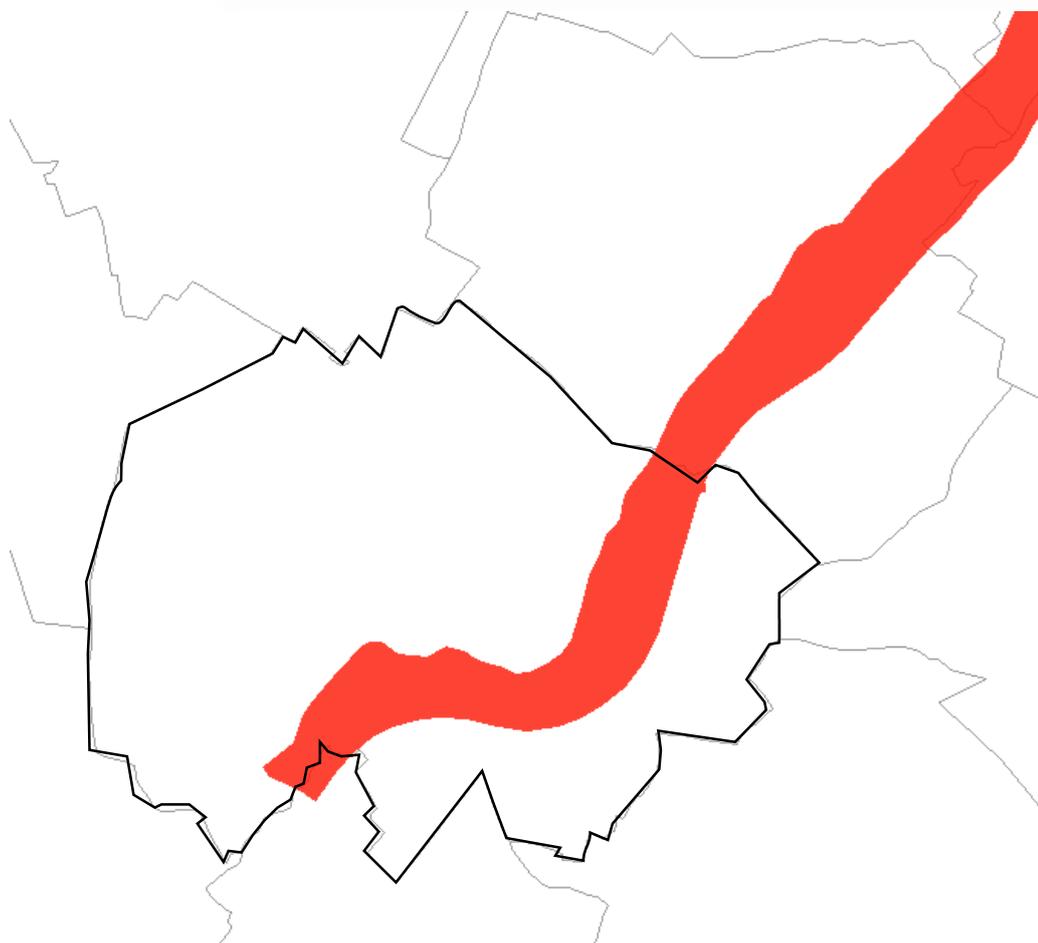
Les sites classés et inscrits

La commune appartient au **site inscrit de la vallée de l'Eure par arrêté du 10 mai 1972**.

Il s'agit d'un site de 1083 ha parcourant plusieurs communes à l'aval de Chartres

La politique des sites a pour objectif de préserver les espaces de qualité et remarquables au plan paysagers. Tous les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux d'un site sont soumis au contrôle du ministre chargé des sites ou du préfet du département.

LE SITE INSCRIT DE LA VALLÉE DE L'EURE COUVRE DES ESPACES DE GRANDE DIVERSITÉ PAYSAGÈRE : ZONE EN EAU, ZONES HUMIDES, PRAIRIES, HAIES, BOISEMENTS...



Source : <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr>

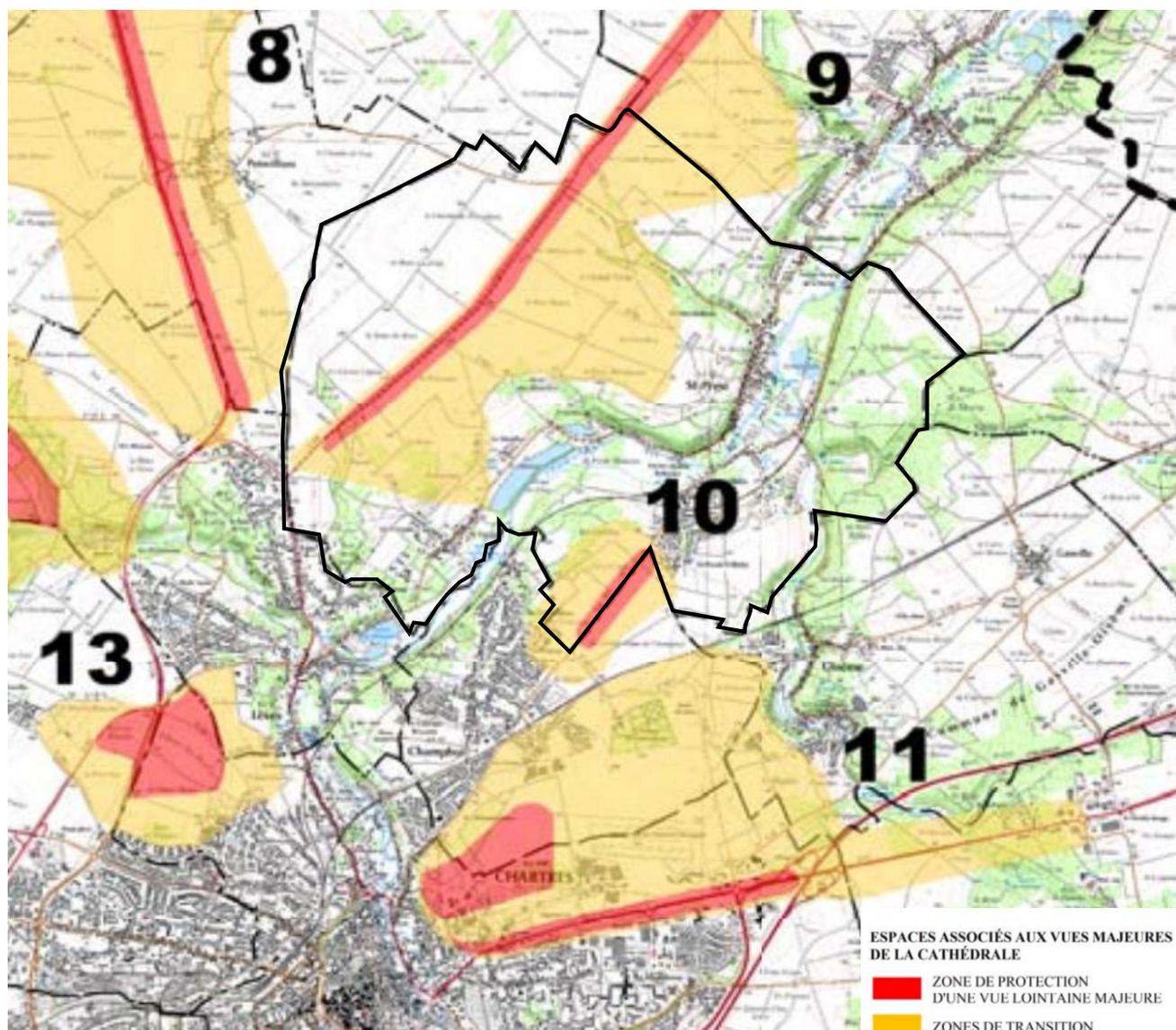
État initial de l'environnement

Les cônes de vues sur la cathédrale de Chartres

L'arrêté ministériel de mise à l'étude du projet de directive de protection et de mise en valeur des paysages et des vues sur la cathédrale de Chartres a été pris le 26 mai 1997.

La démarche s'inscrit dans une réflexion générale portant sur la préservation des vues sur la cathédrale de Chartres, enjeu patrimonial et paysager reconnu dépassant le seul cadre de la préservation du monument, et engagée de longue date. Dès 1963, la mise en œuvre d'un périmètre de protection étendu au titre des abords des monuments historiques avait été envisagé.

CÔNE DE VUE SUR LA CATHÉDRALE DE CHARTRES



La protection des vues sur la cathédrale de Chartres concerne exclusivement le plateau au nord de la commune

État initial de l'environnement

Les cônes de vues sur la cathédrale de Chartres

La cathédrale Notre Dame, au-delà d'un monument de référence de l'art gothique français, est un site emblématique. Les vues lointaines, à plusieurs kilomètres de la ville, de la cathédrale émergeant et se détachant de la plaine céréalière de Beauce ou du socle urbain de l'agglomération, sont uniques en France et exceptionnelles.

La cathédrale de Chartres est inscrite depuis le 26 octobre 1979 sur la liste du Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO, dont elle constitue l'un des tout premiers biens français inscrits (la première liste a été établie en 1978). À ce titre, la France, signataire de la Convention du Patrimoine Mondial, s'est engagée à préserver la valeur exceptionnelle de ce site, ayant justifié son inscription. Les vues sur la cathédrale portant sur de très grandes distances, la directive paysagère a paru, lors de sa mise en œuvre, l'outil le plus adapté aux enjeux de ce très grand territoire.

L'arrêté préfectoral définissant les modalités de la concertation du projet de directive a été pris le 20 juillet 1997. Le périmètre du projet concerne 49 communes et 18 groupements de communes. Le projet élaboré, de 1997 à 2004, interrompu ensuite, n'a pas été approuvé.

En 2008, une campagne photographique était réalisée afin de représenter et d'illustrer les cônes de vues majeurs identifiés dans le projet de directive.

La problématique des vues sur la cathédrale restant un enjeu majeur pour le territoire chartrain, il a été décidé de réactualiser le document et de relancer la procédure.



Les vues sur la cathédrale de Chartres depuis la RD 906 à Saint-Prest

État initial de l'environnement

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'État et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. À ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

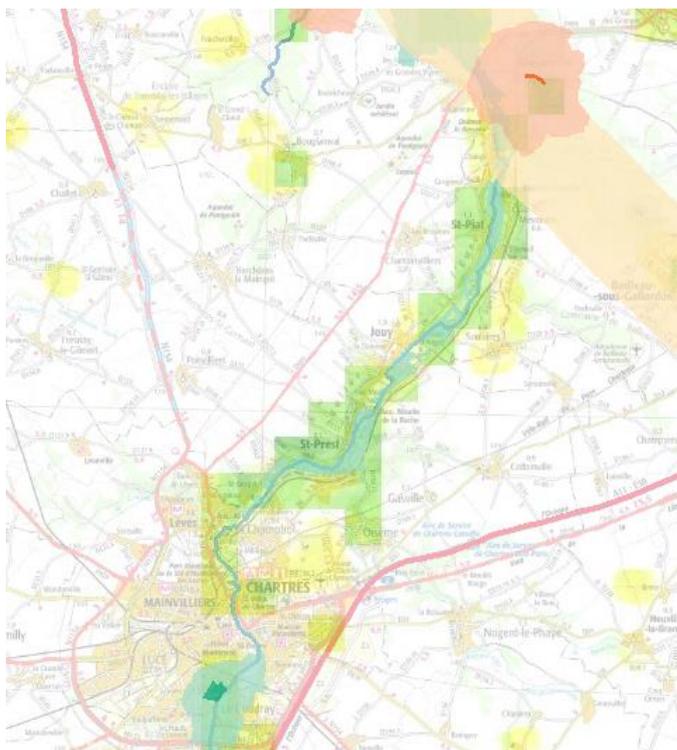
Le SRCE du Centre doit avoir une lecture à l'échelle régionale et non communale.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique du Centre a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015.

Le SRCE identifie les éléments suivants :

- La sous trame des cours d'eau est marquante tout comme la sous-trame des milieux humides qui accompagne la vallée de l'Eure.
- La sous-trame des prairies et des bocages est également identifiée.
- Les continuités entre Chartres et Maintenon sont marquantes en ce qui concerne l'ensemble de ces éléments repérés.
- La commune ne comporte aujourd'hui aucun élément majeur fragmentant pour les trames vertes et bleues au regard du SRCE. L'enjeu consiste à assurer une intégration environnementale forte concernant le projet d'autoroute A154 en phase d'enquête publique qui pourrait avoir un impact néfaste en matière de continuités écologiques de la vallée de l'Eure.

CARTE DES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIÉE PAR LE SRCE



Source : SRCE

État initial de l'environnement

C. La faune et la flore

Selon les données de l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel), la commune compte tout de même 329 espèces végétales et animales dont notamment plusieurs espèces de chauve-souris, la présence du martin pêcheur etc.



État initial de l'environnement

3. Les risques et nuisances

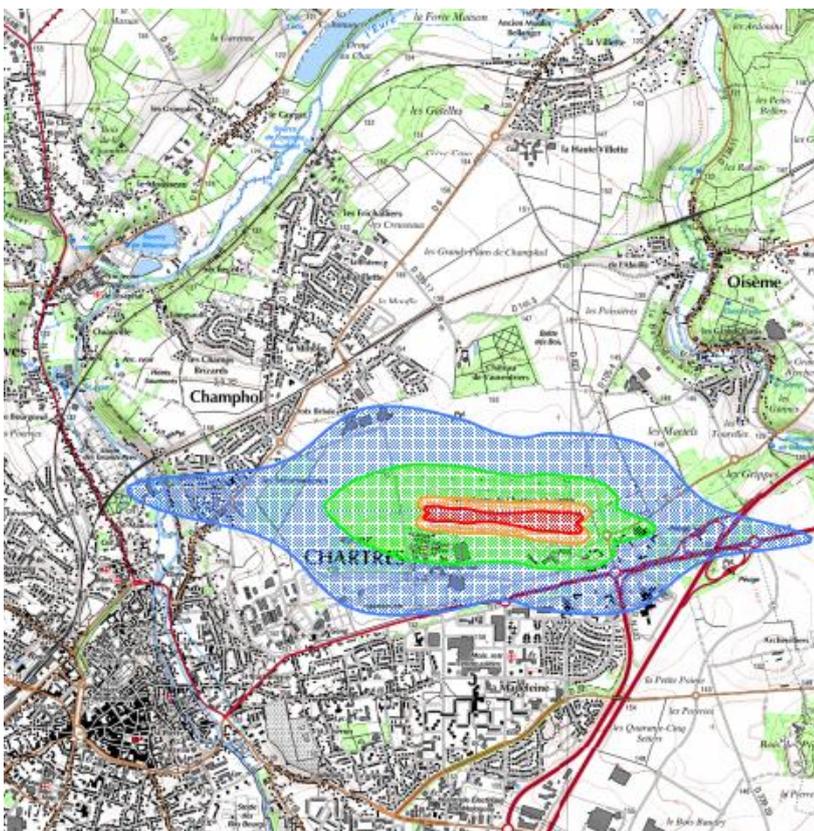
A. Les nuisances sonores

Au titre de la prise en compte du bruit, la commune dispose de la carte des secteurs affectés par le bruit. Ces cartes, réalisées à l'échelle du département et approuvées par arrêté préfectoral n°SE 09-000157 du 5 novembre 2009, présentent les niveaux de bruit liés aux grandes infrastructures routières et autoroutières (dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules). La carte ci-dessous présente les niveaux sonores Lden (sur 24h) des routes nationales et départementales.

Les cartes de bruit stratégiques n'émanent pas de mesures du bruit sur site. Elles sont calculées par un modèle informatique, elles représentent le bruit théorique émanant des infrastructures de transports (routier, ferroviaire et aérien) et installations classées soumises à autorisation. Par ailleurs, la modélisation informatique ne permet pas de prendre en compte les sources de bruit à caractère fluctuant, local ou événementiel (passage d'hélicoptères par exemple).

Les Cartes de Bruit Stratégiques de 2ème génération ont été approuvées le 7 octobre 2013 par le Préfet d'Eure-et-Loir.

Elles concernent les infrastructures routières et autoroutières dont le trafic annuel est supérieur à trois millions de véhicules (soit un trafic supérieur à 8200 passages de véhicules par jour) ainsi que les infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains. Aucune de ces infrastructures ne concerne le territoire communal.



Par arrêté préfectoral du 30 juillet 2015, le préfet d'Eure-et-Loir a approuvé le plan d'exposition au bruit révisé de l'aérodrome de Chartres-Métropole.

Un plan d'exposition au bruit a pour objet de maîtriser l'urbanisation autour des aéroports afin d'éviter que de nouvelles populations ne soient soumises aux nuisances sonores.

Le PEB de l'aérodrome de Chartres Métropole ne concerne pas la commune de Saint-Prest. Toutefois, au vu de la proximité de l'aérodrome le survol d'avions, parfois bruyants, est fréquent.

Ci-contre : extrait de la carte du PEB de Chartres Métropole

État initial de l'environnement

Les nuisances d'origine routière

Les voiries sont réparties en cinq catégories et des modalités d'isolement acoustique leurs sont associées.

La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles. Les futurs bâtiments sensibles au bruit devront y présenter une isolation acoustique renforcée de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas LAeq (6 h – 22 h) = 35 dB de jour et LAeq (22 h – 6 h) = 30 dB de nuit (LAeq : niveau sonore énergétique équivalent qui exprime l'énergie reçue pendant un certain temps).

Ce classement compte cinq catégories de nuisances sonores (la catégorie 1 étant la plus bruyante) et des modalités d'isolement acoustique leurs sont associées. La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.

Le territoire communal est concerné par l'arrêté préfectoral de classement au bruit n°201506-0005 du 16 janvier 2015 « classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

La commune est concernée par des zones de bruit liées aux infrastructures de transport :

- D906 (catégorie 3)
- D6 (catégorie 3 à 5)
- D7154 (catégorie 4)
- Ligne ferroviaire Paris – Le Mans (catégorie 3)

Le bruit est une nuisance qu'il faut particulièrement prendre en compte dans le cadre du PLU étant donné que plusieurs infrastructures routières sont affectées par le bruit, tout particulièrement les routes départementales). De nombreux logements sont directement affectés par ces nuisances.

Niveau sonore de référence L _{aeq} (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	1	d=300m
76<L<81	2	d=250m
70<L<76	3	d=100m
65<L<70	4	d=30m
60<L<65	5	d=10m

La régulation du développement urbain le long des voies au titre de l'article L. 111-1-4

La commune est concernée par la RD 906 le long de laquelle s'applique l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme visant à réguler le développement urbain le long des voies. En conséquence, en dehors des zones déjà urbanisées, une zone inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe s'applique.

Des implantations différentes pourront être admises à partir du moment où le document d'urbanisme établi, dans le cadre de l'étude, l'absence de nuisance et une insertion dans le site respectueuse des paysages et de l'environnement.

État initial de l'environnement

Les nuisances d'origine routière

Extrait du plan des contraintes où apparaissent les zones de bruits : ici dans le secteur de la Villette.

D'une manière générale, la voie ferrée est aujourd'hui la principale source de nuisance sonore de la commune, suivie par la RD 6 (avenue de la Gare) – entrée de Ville depuis Champhol.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (routes)

 Catégorie 3

 Catégorie 4

 Catégorie 5

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (voies ferrées)

 Catégorie 3



État initial de l'environnement

B. La qualité de l'air

Dans le cadre de la loi sur l'air, la qualité de l'air en France est surveillée en permanence par 35 organismes répartis sur tout le territoire. En Région Centre, c'est l'association « Lig'air » qui effectue ce travail ainsi que l'information auprès des autorités concernées.

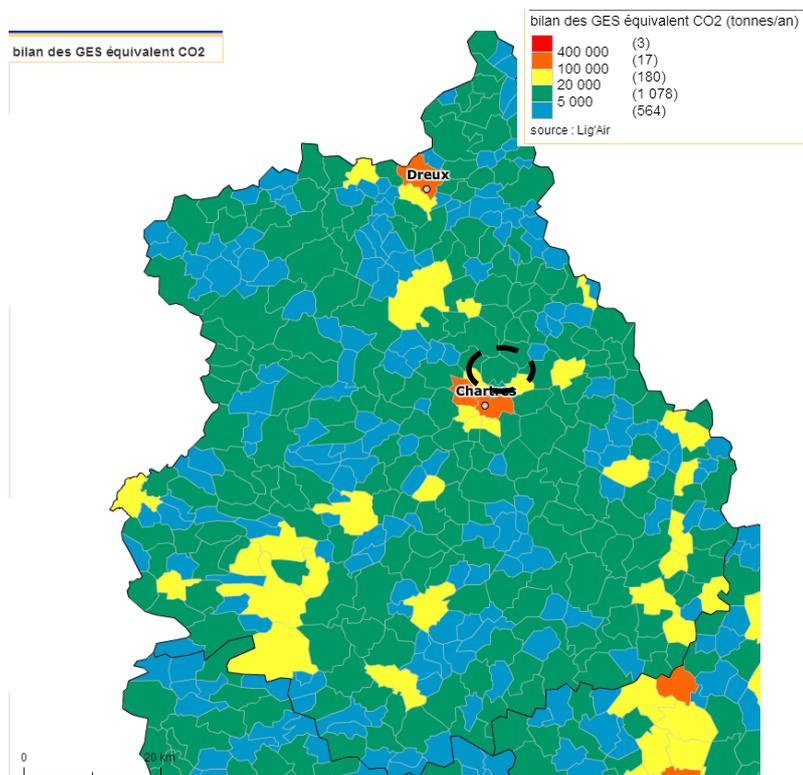
La qualité de l'air est globalement bonne à Saint-Prest. Les chiffres sont positifs, ils sont dans la moyenne des chiffres observés dans le département d'Eure-et-Loir.

Les conditions météo influent sur la qualité de l'air. Les périodes anticycloniques dépourvues de vents et les journées les plus chaudes sont les moins propices à une bonne qualité de l'air.

Les contributions des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants font ressortir que le principal poste d'émission de gaz à effet de serre est le transport routier : en effet, la présence de plusieurs routes départementales présentant du trafic de transit intercommunal (notamment sur la RD 906 et la RD 6 qui traverse les zones urbaines de la commune à la circulation routière relativement importante conditionne la qualité de l'air sur ses abords.

Une autre partie importante des gaz à effet de serre provient de l'agriculture. Enfin, le résidentiel et tertiaire (chauffage, etc.) produit également des gaz à effet de serre.

En ce qui concerne les polluants à proprement parler, la circulation routière contribue pour une grande part des pollutions en NOx mais également en dégagement de petites et moyennes particules. Le résidentiel et le domaine tertiaire sont polluants puisqu'ils provoquent des pollutions en dioxyde de soufre et en particules fines (pollutions irritantes pouvant entraîner des allergies). Aussi, ces particules émanant pour la plupart des systèmes de chauffage des logements (gaz, fuel, bois), elles pourraient être diminuées par la réalisation de techniques d'isolation plus efficaces, ou des modes de chauffage moins polluants ou ayant recours aux énergies renouvelables (géothermie, solaire, etc.). L'agriculture entraîne des pollutions en micro particules et en SO2.



Source : www.liguair.fr

État initial de l'environnement

(extrait du rapport de présentation du SCOT de Chartres Métropole en cours de révision).

L'indice ATMO tient compte des concentrations de quatre polluants : l'ozone, le dioxyde de soufre, les particules en suspension PM10 et le dioxyde d'azote. Il permet d'appréhender les grandes tendances de la qualité globale de l'air des agglomérations.

En 2016, la qualité de l'air au sein de l'agglomération de Chartres est bonne. On observe :

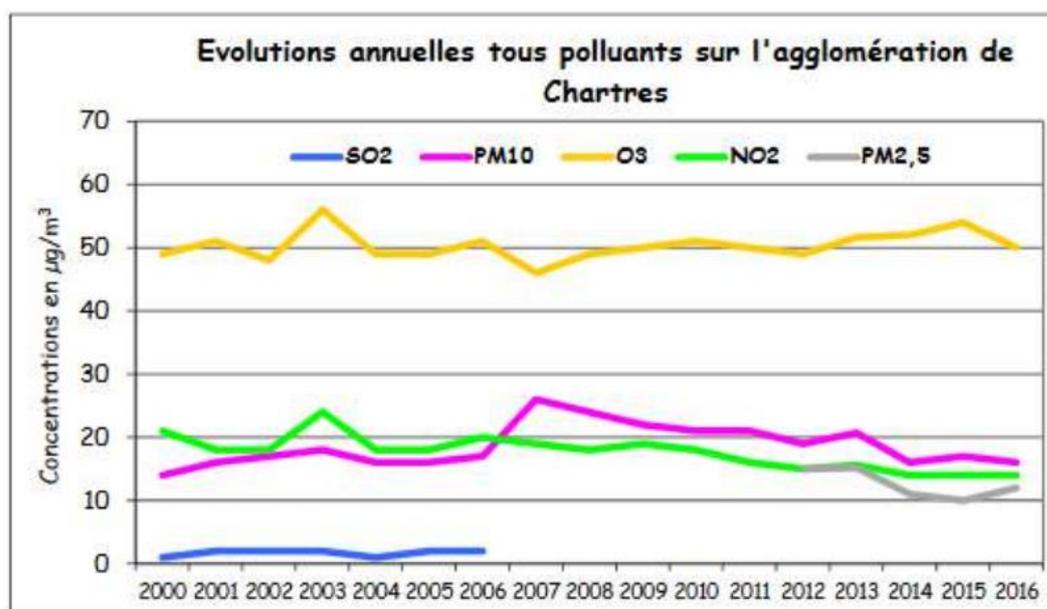
- Une stagnation des émissions de polluants depuis les années 2000 jusqu'à nos jours pour l'ozone et les PM10 ;
- Une diminution des polluants depuis les années 2000 jusqu'à nos jours pour les NO2 et les PM2,5 ;

Depuis les trois dernières années, on observe tout un dépassement de la valeur réglementaire du seuil d'alerte des PM10 ;

- La qualité de l'air sur le territoire de Chartres métropole est globalement bonne mais présente des fragilités en période de forte consommation énergétique (mois froids) et en période de fort ensoleillement.

L'analyse des émissions montre :

- Des émissions de particules en suspension (PM10) plus importantes à Chartres. Les plus faibles émissions sont au Nord du territoire ;
- Des émissions en oxydes d'azote plus importantes au sein de l'agglomération de Chartres ;
- Une forte émission de l'ozone au Sud Est du territoire. A l'échelle de la région le résidentiel est responsable de 57% des émissions de polluants, et le transport routier de 24% des émissions. Le transport est aussi responsable à 58% des émissions de NOX. En région Centre, l'activité agricole est responsable de 40% des émissions de PM10 et de 23% des émissions d'oxydes d'azote (NOx). Les émissions de particules sont liées à l'utilisation des engins, aux travaux des champs. Elles se trouvent accentuées par l'utilisation d'engrais et de produits phytosanitaires.



Evolutions annuelles tous polluants sur l'agglomération de Chartres

Source : www.liguair.fr

État initial de l'environnement

Vis-à-vis de la tendance actuelle et future, on observe des évolutions contrastées :

La tendance globale est à la stagnation des émissions de polluant avec une baisse des particules fines et des dioxydes d'azote. Malgré tout on constate une augmentation du dépassement des seuils d'alerte pour les PM10 depuis les années 2013. est à la diminution du nombre de jours où la qualité de l'air est bonne au profit de jours où la qualité de l'air est moyenne ou mauvaise.

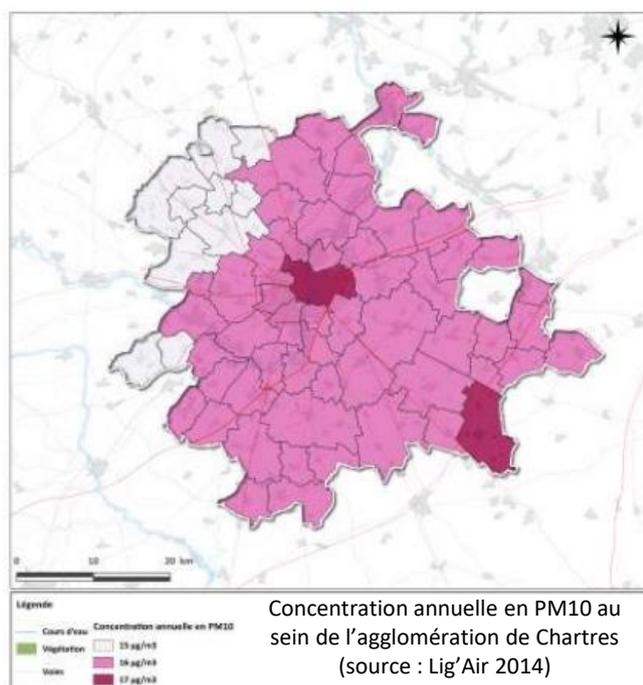
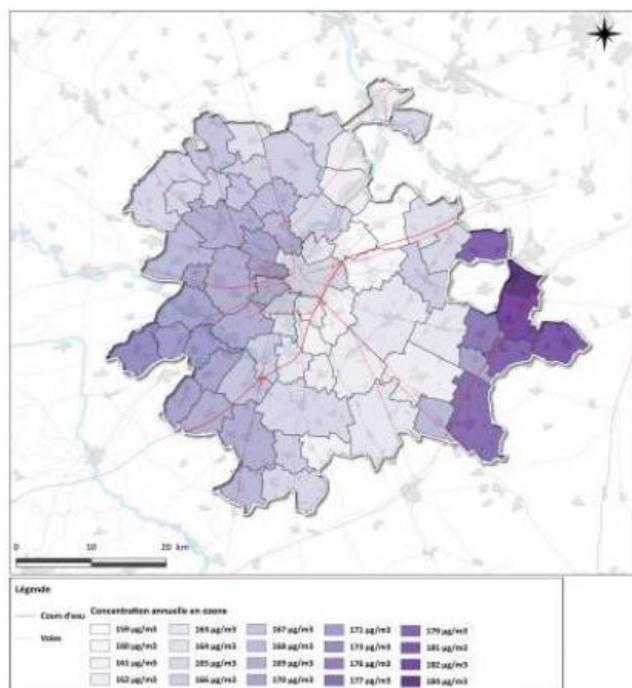
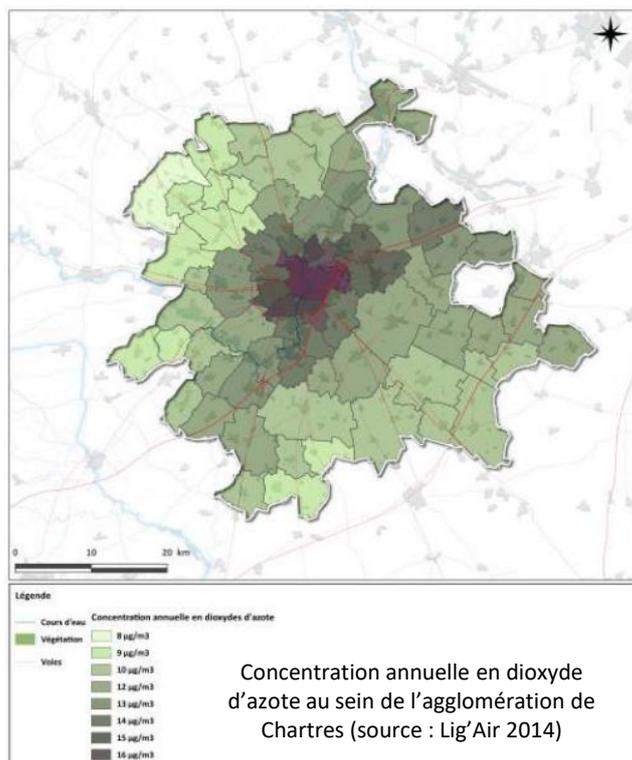
Les efforts pour diminuer les émissions de ce polluant sont donc à poursuivre.

Les leviers d'action existent pour inverser la tendance :

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) préconise de diminuer les émissions de polluants dans le secteur industriel, artisanal, des transports, de l'agriculture, ainsi que dans les espaces clos (qualité de l'air intérieur) ainsi que la sensibilisation.

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) définit le territoire de Chartres métropole comme « zone sensible » : l'objectif est une baisse de 30% des particules en suspension et des oxydes d'azote d'ici 2020, via la diminution des émissions de polluants et la sensibilisation.

Chartres métropole peut contribuer à ces efforts en agissant sur les transports, l'habitat et l'industrie qui sont des secteurs à fortes émissions polluantes (NOx, PM10...).



État initial de l'environnement

C. Les risques naturels

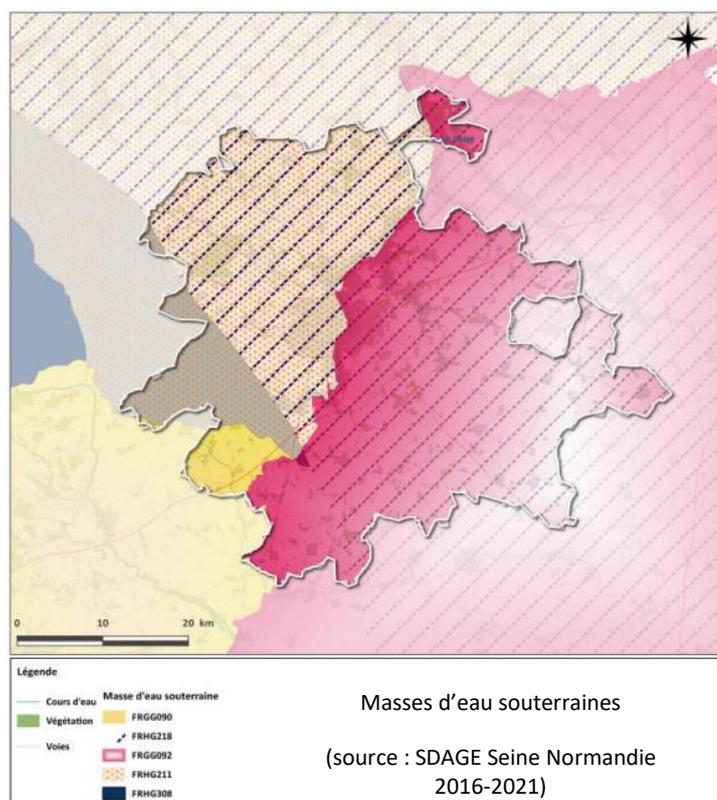
Le régime hydrologique de l'Eure est de type pluvial océanique, il se caractérise par des hautes eaux d'hiver-printemps et des basses eaux d'été de juin à octobre entraînant une baisse non négligeable de son débit moyen mensuel.

- On notera que le cours de l'Eure est fortement marqué par les activités humaines (gravières, digues, ...) ce qui fragilise sa vallée aux risques d'inondation.

- Sur le plan piscicole, l'Eure, qui est une rivière de 2ème catégorie piscicole, accueille non seulement des carpes, des brèmes et des carnassiers (perches et brochets) mais aussi d'autres espèces plus sensibles telles que barbeaux, goujons et chevesnes. Cela est dû à la présence, localement, d'habitats favorables (alternance de zones lentes et profondes et de secteurs à plus fort courant).

Les eaux souterraines sont d'importance régionale et sont essentiellement représentées par plusieurs aquifères :

- La nappe alluviale de l'Eure, généralement en relation plus ou moins directe avec la craie sous-jacente. Cet aquifère, de faible épaisseur, n'est plus exploité en raison de sa forte vulnérabilité aux pollutions et ne peut constituer une ressource potentielle d'avenir.
- L'aquifère de la craie du Sénonien et du Turonien subdivisé au sein du territoire en plusieurs grands ensembles : aquifère Craie du Séno-Turonien unité du Loir, aquifère 3211 (nappe de la craie altérée du Neubourg/Iton/Plaine-St-André) et aquifère 4002 (nappe de craie et des calcaires de la Beauce). Les eaux qui circulent dans la craie constituent une nappe dont la piézométrie est marquée par le réseau hydrographique superficiel (vallée de l'Eure et vallons affluents).
- La nappe de l'Albien-néocomien captif constitue la partie captive, sous couverture, des nappes de l'Albien et du Néocomien recouvrant les deux tiers du bassin sédimentaire de Paris.



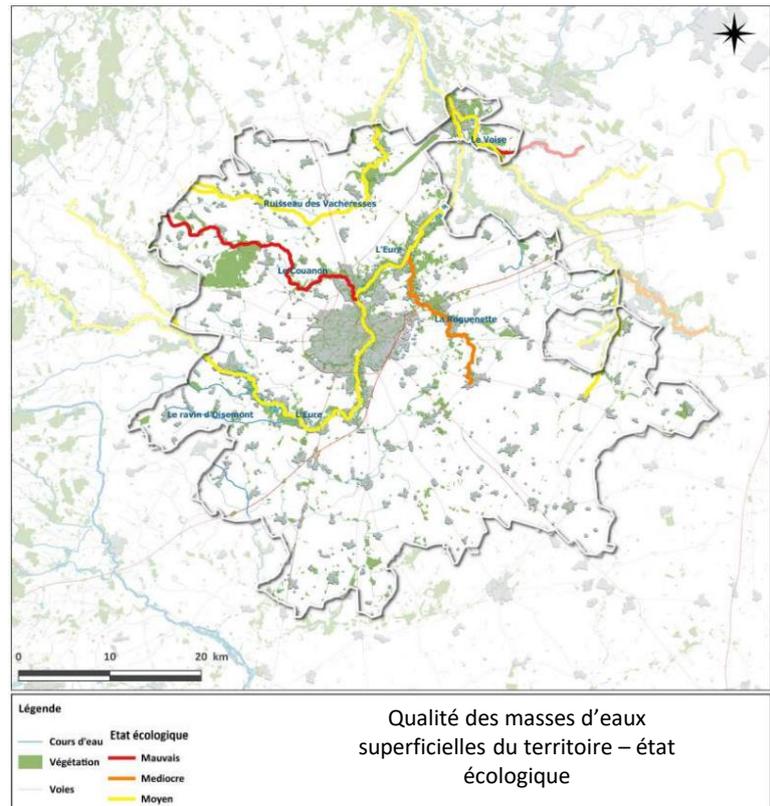
État initial de l'environnement

Le diagnostic réalisé dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie 2016-2021 montre un mauvais état qualitatif des eaux superficielles et souterraines du territoire.

De nombreux aménagements ont modifié les caractéristiques naturelles des cours d'eau et de leurs abords (rectification de cours, création d'embâcles, prises d'eau, exploitation de carrières alluvionnaires, aménagement urbain et comblement de zones humides, ...). A cela s'est ajouté un manque d'entretien évident qui a contribué à leur dégradation progressive.

Ces dégradations physiques, associées à une certaine pollution des eaux (apports de polluants dûs aux activités humaines : rejets domestiques ou industriels, pollutions diffuses des bassins versants agricoles accentuées par des problèmes locaux de ruissellement, ...) ont fortement perturbé leur fonctionnement hydrologique et hydraulique et limité leur potentialité écologique. Comme le montrent les contrôles effectués sur les stations du territoire qui concerne l'Eure et la Roguenette (2 stations de contrôle sur l'Eure en amont et en aval de Chartres et 1 station sur la Roguenette à Saint-Prest), la qualité des cours d'eau ne s'est pas sensiblement améliorée en 2010 et 2011.

Sur le plan chimique, seules La Roguenette, L'Eure présente une bonne qualité. Les autres masses d'eau sont concernées par une mauvaise qualité sur l'ensemble de leur linéaire, notamment liée à la quantité de nitrates (NO₃⁻). Les MES (Matières En Suspension) sont également importantes en aval de Chartres. Ces cours d'eau sont également concernés par la présence de matières azotées et phosphorées, liées à l'activité agricole. Sur le plan écologique, l'ensemble des cours d'eau sont concernés par un état moyen à mauvais. Vis-à-vis des eaux souterraines, hormis la nappe de l'Albien-néocomien qui est captive et protégée, l'ensemble des masses d'eau présente un état chimique dégradé. Ces masses d'eau sont concernées par des teneurs en pesticides et surtout en nitrates élevées (supérieures à 45, voire 50 mg/l), et parfois même en augmentation. Sur le territoire, l'alimentation des aquifères s'effectuant principalement par percolation des précipitations à travers les formations superficielles du sol et du sous-sol, la dégradation des eaux se fait avec les infiltrations de polluants issus du bassin versant : nitrates, pesticides et même composés organohalogénés volatils (OHV). La vulnérabilité qualitative des formations aquifères tient de leur très forte perméabilité (réseaux micro-fissurés voire karstifiés).



Zonages réglementaires

L'ensemble du territoire est dit vulnérable aux nitrates (territoire où les eaux sont polluées ou susceptibles de l'être par les nitrates d'origine agricole). Dans ce cadre, des programmes d'actions réglementaires doivent y être appliqués. La déclinaison régionale du 5^{ème} programme d'actions Nitrates issu de la directive européenne est mise en œuvre et vise à améliorer la gestion des nitrates d'origine agricole.

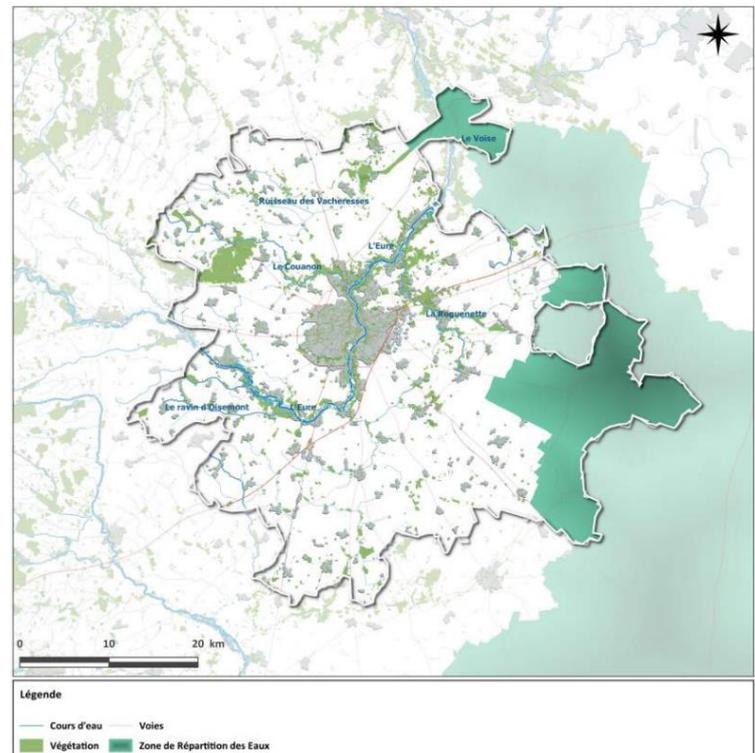
Le territoire est également classé en zone sensible à l'eutrophisation. Une zone est dite "sensible" lorsque les cours d'eau y présentent un risque d'eutrophisation ou lorsque la concentration en nitrates des eaux destinées à l'alimentation en eau potable est susceptible d'être supérieure aux limites réglementaires en vigueur. Dans ce cadre, la directive impose le renforcement du traitement des eaux rejetées par les agglomérations, en astreignant les collectivités à des obligations de traitement renforcé des eaux usées en phosphore et en azote.

État initial de l'environnement

Un état quantitatif de la ressource en eau à surveiller et à prendre en compte pour le futur L'aquifère de Beauce est alimenté par les pluies d'automne, d'hiver et de printemps et se vidange par des sources ou par affleurement, dans des cours d'eau situés à l'intérieur ou en périphérie du domaine du SAGE. La hauteur d'eau dans ces rivières, et donc leur débit, dépend directement du niveau de la nappe de Beauce sauf pour certains affluents du Loing, également alimentés par ruissellement superficiel. Ce lien nappe/rivière explique qu'en période de déficit pluviométrique et de prélèvements intenses pour les activités humaines, la baisse du niveau de la nappe conduit à une diminution encore plus importante du débit de certains cours d'eau. On notera que l'aquifère 4092 « calcaire tertiaire libres de Beauce » bénéficie d'un plan de gestion quantitatif. De plus, une trop forte utilisation de l'aquifère 3211 (nappe de la craie altérée du Neubourg/Iton/Plaine de St-André), fait de cet aquifère une masse d'eau sensible sur le plan quantitatif (état mauvais selon le SDAGE), qu'il convient de surveiller et de ne pas trop solliciter dans les années à venir.

Les zones les plus productives sont constituées par les réseaux fissurés, voire karstiques qui se sont développés au niveau des vallées sèches et des vallées humides, et que l'on retrouve également sur des secteurs de plateau, à la faveur de déformations structurales des terrains. Ces secteurs représentent les sites privilégiés de la production d'eau potable. Zonages réglementaires D'un point de vue quantitatif, seul l'Est du territoire est concerné par une Zone de Répartition des Eaux pour les eaux superficielles.

Les zones de répartition des eaux (ZRE) sont définies en application de l'article R211-71 du code de l'environnement, comme des "zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins". Dans les zones classées ZRE, tout prélèvement supérieur ou égal à 8 m³/h dans les eaux souterraines, les eaux de surface et leurs nappes d'accompagnement est soumis à autorisation, à l'exception : - des prélèvements soumis à une convention relative au débit affecté (art. R211-73), - des prélèvements inférieurs à 1000 m³/an réputés domestiques. Et, comme dans le cas général, tout prélèvement dans les ressources en eau est soumis à déclaration à l'exception des prélèvements considérés comme domestiques (art. R214-5).



Zone de Répartition des Eaux pour les eaux superficielles au sein du territoire (source : SDAGE Seine Normandie 2016-2021)

Certaines nappes souterraines de par leurs caractéristiques quantitatives et qualitatives constituent des réserves stratégiques, à l'échelle locale ou du bassin, à préserver en vue de leur utilisation dans le futur pour les captages d'eau destinées à la consommation humaine et dans l'optique d'une anticipation des effets du changement climatique. Il s'agit des ressources qui répondent à plusieurs critères : - elles satisfont quantitativement les enjeux d'approvisionnement futur, - elles sont situées à proximité des zones de consommation actuelles et à venir, - elles sont de qualité la plus satisfaisante par rapport aux autres ressources du secteur de même ampleur quantitative. Les nappes stratégiques présentent un réel enjeu pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.

Enfin, l'ensemble du périmètre du SCot est concerné par une Zone de Répartition des Eaux pour les aquifères.

État initial de l'environnement

C. Les risques naturels

Le **DDRM** (dossier départemental des risques majeurs) établis par le Préfet d'Eure-et-Loir et mis à jour en juin 2015 ne recense qu'un seul risque naturel majeur sur le territoire communal. Il s'agit du risque d'inondation. Ce risque est encadré par le plan de prévention des risques d'inondation (PPri) de l'Eure.

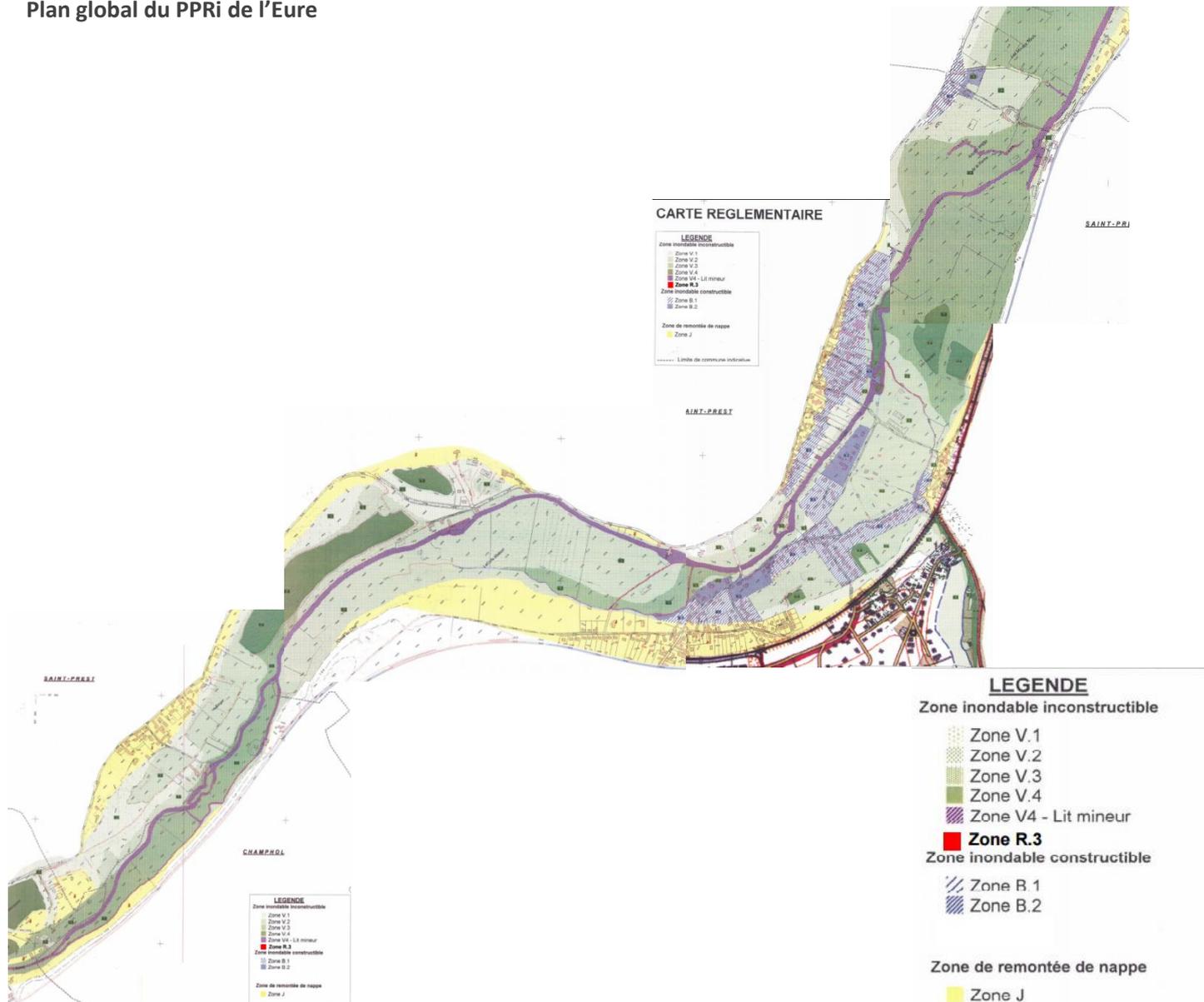
Par ailleurs, le risque sismique est reconnu comme très faible : zone de sismicité de 1/5.

Ces dernières années (recensement mis à jour en juillet 2007) la commune a été soumise à 8 reprises à l'état de catastrophe naturelle. Ces phénomènes sont souvent survenus à des échelles départementales voire régionales :

- Inondations et coulées de boue du 17 au 31 janvier 1995
- Inondations et coulées de boue du 24 février au 2 mars 1997
- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain du 25 au 29 décembre 1999

Source : macommune.prim.net

Plan global du PPri de l'Eure



État initial de l'environnement

C. Les risques naturels

Le PGRI Seine Normandie 2016 - 2021

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur le 23 décembre 2015 au lendemain de sa date de publication au Journal Officiel.

Il fixe pour six ans les 4 grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie :

- Réduire la vulnérabilité des territoires
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

Les 63 dispositions associées sont autant d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire : élus, associations, syndicats de bassin versant, établissements publics, socio-professionnels, aménageurs, assureurs,....

Ce nouveau plan donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque.

Le risque d'inondation

La notion de risque est la combinaison d'un aléa et d'un enjeu exposé à l'aléa.

L'aléa est la manifestation d'un phénomène naturel de fréquence et d'intensité donnée. Une crue centennale est par exemple une crue dont l'intensité a la probabilité de se produire avec une chance sur 100 tous les ans.

L'enjeu est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

Il n'y a pas de risque s'il n'y a pas d'enjeu exposé à l'aléa.



Extraits du PGRI Seine Normandie 2016 - 2021

État initial de l'environnement

L'aléa de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide). Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions.

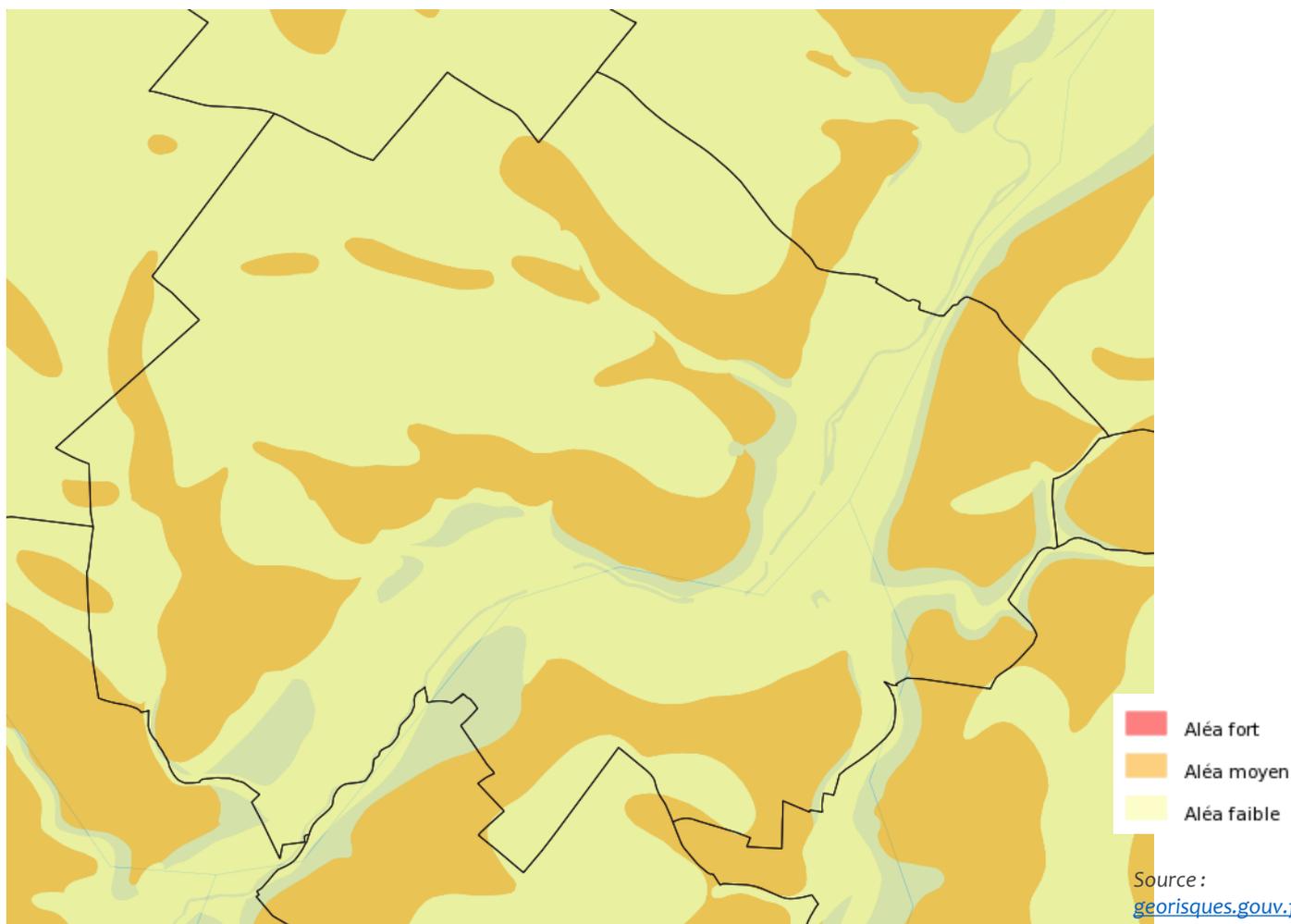
Une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile a été réalisée par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM).

La commune est concernée par l'aléa moyen dans les secteurs où comprenant les couches géologiques argileuses sur les coteaux.

La partie nord de la zone urbaine principale est localisée en aléa moyen, ce qui n'entraîne généralement pas de désordre important en matière de stabilité des sols. Toutefois, la densité de la population présente sur la zone concernée requiert de ne pas sous-estimer ce risque.

L'enjeu est notamment d'assurer une bonne information de cet aléa auprès des habitants afin qu'ils adaptent les fondations des constructions sur les secteurs les plus à risque.

CARTE DES ALÉAS DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



État initial de l'environnement

Les cavités souterraines

Le BRGM a recensé à ce jour 18 cavités sur la commune. Une étude géotechnique est nécessaire à proximité de ces périmètres afin de limiter le risque dans les secteurs concernés.



État initial de l'environnement

D. Les risques d'origine anthropique

Le risque de Transport de Matières Dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses, ou risque TMD, est lié à la possibilité d'accidents se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, voie d'eau ou canalisation, de matières dangereuses.

Tous les axes routiers et l'axe ferroviaire peuvent être concernés par ce risque, mais on estime que les communes les plus exposées à un risque particulier sont celles où l'importance des axes routiers, leur configuration et leur proximité avec les zones urbanisées paraissent réunir les conditions où la circulation des matières dangereuses présente le plus de risque.

En ce qui concerne Saint-Prest, ce risque concerne les TMD par transport routier et par canalisation de gaz haute pression et par transport électrique.

État initial de l'environnement

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Selon les services du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie du Développement durable et de la Mer, Saint-Prest ne compte aucune ICPE.

Source : <http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr>

Les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)

La base de données BASOL qui nous renseigne sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif n'identifie **aucun site** sur le territoire communal.

Les sites industriels et activités de service, en activité ou non

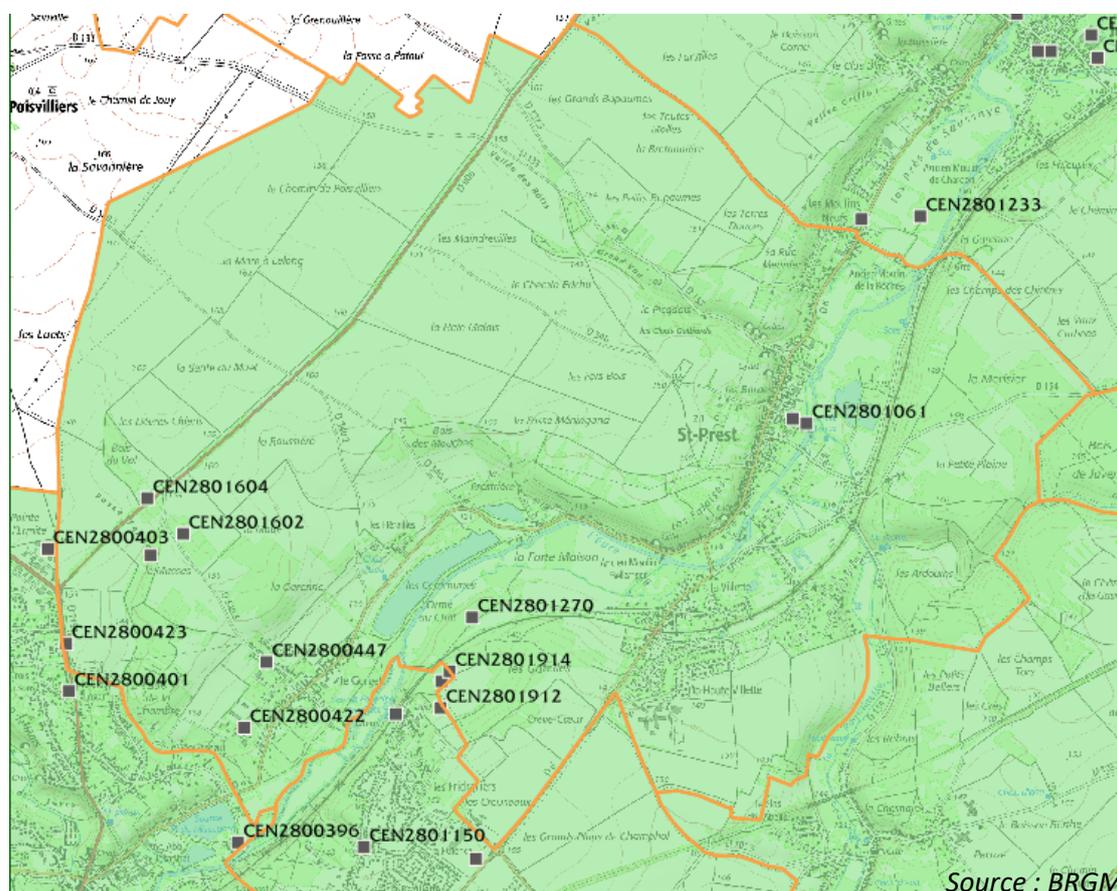
Les données présentes dans la banque de données nationale BASIAS constituant l'inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non, ont été extraites pour la commune de Saint-Prest. Il est important de souligner que l'existence de site industriel dans BASIAS ne préjuge en rien d'une éventuelle pollution au droit de celle-ci mais laisse présager une activité potentiellement polluante.

11 sites sont recensés sur cette base de données. (cf. détail page suivante)

État initial de l'environnement

LISTE DES SITES IDENTIFIÉS À L'INVENTAIRE BASIAS

Numéro sur cartographie	Nom	Adresse	Etat d'occupation du site
CEN2801604	?	906 Chemin départemental 906 - Bois du Val	Ne sait pas
CEN2801270	MAIRIE	Les Garneaux	Activité terminée
CEN2801603	?	Le Gorget	Ne sait pas
CEN2800422	Sté DANIEL Sérigraphie	Le Gorget	En activité
CEN2800421	Sté ANDRE	Sente des Ronces, Le Gorget	En activité
CEN2801269	Mairie de Lèves	Chemin rural 24 Le Massas	Activité terminée
CEN2801602	?	Chemin départemental 340-3 La Motte	Ne sait pas
CEN2800447	Entreprise TROUINARD	23 rue du Moulin de Brétigny, Le Gorget	Activité terminée
CEN2801061	Sté S.I.S.P. - Ets HONNEUR	Moulin du Plateau	Activité terminée
CEN2800423	MABEAU Roger (Entreprise)	Route nationale 154 - avenue de la Paix	En activité
CEN2800425	TRUFFERT Gérard (Entreprise)	10 bis rue du Plateau	En activité



État initial de l'environnement

4. Les réseaux techniques urbains

A. La gestion de l'eau

L'alimentation en eau potable

La gestion du service de l'eau potable de Chartres Métropole a été remise en concurrence dans sa globalité pour un démarrage au 1er janvier 2016. C'est l'entreprise Alteau, filiale du groupe de l'agglomération chartraine Aqualter, qui a remporté cette consultation. Pour cette nouvelle délégation, d'une durée de 10 ans, a été créée une « SEMOP ». Cette nouvelle forme de société d'économie mixte à opération unique est un outil local de coopération public-privé qui donne à la puissance publique la maîtrise de son service. Baptisée « CmEau » (Chartres métropole Eau), cette société qui a pour actionnaires Chartres métropole (40%) et Alteau (60%) a été constituée dans le but de gérer le contrat liant les deux parties.

Cm Eau est responsable de la production et distribution d'eau potable sur le territoire de Chartres métropole.

Cm Eau supervise l'ensemble des étapes d'acheminement de l'eau, du captage à la source jusqu'au robinet des consommateurs.

Une consommation en eau des habitants dans la moyenne nationale. 169* litres par an par habitant contre 165 litres de moyenne nationale relevés en 2004. (*moyenne Chartres Métropole)



QUALITÉ DE L'EAU POTABLE — SOURCE : SANTE.GOUV.FR

Chartres Métropole est engagé dans une démarche de reconquête de la qualité des eaux souterraines par la mise en œuvre de programme d'actions pour réduire les pollutions diffuses au sein des aires d'alimentation de captage.

Informations générales	
Date du prélèvement	26/10/2016 10h05
Commune de prélèvement	LEVES
Installation	LEVES B2 (100%)
Service public de distribution	CHARTRES METRO AGGLO
Responsable de distribution	CM EAU
Maître d'ouvrage	CHARTRES METROPOLE

Conformité	
Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des références de qualité	oui

Paramètres analytiques			
Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Ammonium (en NH4)	<0,05 mg/L		≤ 0,1 mg/L
Aspect (qualitatif)	0		
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	<1 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	<1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Carbone organique total	0,5 mg/L C		≤ 2 mg/L C
Chlore libre *	0,28 mg/LCl2		
Chlore total *	0,30 mg/LCl2		
Chlorures	32,9 mg/L		≤ 250 mg/L
Conductivité à 25°C	563 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Couleur (qualitatif)	0		
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Escherichia coli /100ml -MF	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Nitrates (en NO3)	39,8 mg/L	≤ 50 mg/L	
Nitrites (en NO2)	<0,02 mg/L	≤ 0,1 mg/L	
Odeur (qualitatif)	0		
Saveur (qualitatif)	0		
Sulfates	16,6 mg/L		≤ 250 mg/L
Température de l'eau *	13,1 °C		≤ 25 °C
Titre alcalimétrique complet	18,95 °f		
Titre hydrotimétrique	24,1 °f		
Turbidité néphélométrique NFU	0,21 NFU		≤ 2 NFU
pH	7,50 unitéPH		≥6,5 et ≤ 9 unitéPH
pH *	7,30 unitéPH		≥6,5 et ≤ 9 unitéPH

État initial de l'environnement

4. Les réseaux techniques urbains

A. La gestion de l'eau

L'alimentation en eau potable

Chartres métropole a pour mission de fournir à 125 000 habitants une eau de qualité, en quantité suffisante et de manière continue. Cette compétence revient à Chartres métropole depuis le 1er janvier 2014 de façon directe sur l'ensemble des 47 communes de l'agglomération

Le prélèvement de l'eau de la rivière se fait au niveau de la rue des trois Ponts à Chartres (entre Chartres et le Coudray). Le poste est équipé d'une prise d'eau avec dégrilleur automatique, et de groupe électropompes refoulant les eaux brutes jusqu'à l'usine de traitement, rue des réservoirs à Chartres. Sa capacité est de 800m³/h, soit 16 000m³/j. Le groupe de production d'eau brute pour la SNCF a été définitivement démantelé en 2004. Une station de surveillance est implantée en amont de la prise d'eau pour s'assurer de façon continue de la qualité de l'eau brute.

Plusieurs forages complètent le dispositif d'approvisionnement en eau potable à l'image du forage S1 qui se trouve à proximité du lycée agricole de la Saussaye sur le territoire de Sours, le long de la RN 154. Sa capacité horaire est de 450 m³/h, soit 9 000m³/j. Elle est munie d'une unité de dénitrification des eaux brutes du forage: cette unité traite les eaux, elle est située à l'intérieur du périmètre immédiat de ce forage. Elle a été mise en service en janvier 2006.

La longueur totale du réseau de distribution est de 405 km, dont 391 km de canalisation et 14,7 km pour le réseau d'adduction.

Les réservoirs principaux sont :

- Rue des Réservoirs : 2 x 5.000 m³
- Lèves : 2 x 5.000 m³
- Lucé : 1 x 5.000 m³
- La ZUP de la Madeleine : 2 x 1.000 m³
- réservoir Gellainville : 1 x 70 m³

Soit une réserve globale de 27 070 m³ correspondant à une journée et demie de production moyenne. La capacité effective à prendre en compte (i.e. celle comprise en le niveau bas des réservoirs et le trop plein) est de 25 655 m³. Ce chiffre est à comparer à la consommation moyenne journalière de 19.000m³/j et de pointe de 26.200m³/j.

La commune ne comprend pas de captage prioritaire pour l'alimentation en eau potable.

Deux anciens captages pour l'alimentation en eau potable sont recensés à Saint-Prest

- Le captage du Gorget, BSS000TVMR (ancien 02555X0054),
- Le captage de la Butte nord, BSS000TVVL (ancien 02556X0065).

Ces ouvrages sont fermés depuis 2013 pour le Gorget et depuis 1998 pour la Butte nord. Aucun de ces deux captages ne possède de périmètres de protection définis par un arrêté préfectoral. Il se pose donc la question du devenir de ces ouvrages car malgré l'abandon pour la production, la commune de Saint-Prest se doit d'assurer une surveillance et un entretien au même titre qu'un ouvrage en service (norme AFNOR NF X 10-999 « Forage d'eau et de géothermie »). La recherche en eau est en cours sur le site de la Forte Maison, menée par Chartres Métropole

RENDEMENT DU RÉSEAU DE DISTRIBUTION ET ÉVOLUTION 2012-2014

	2012	2013	2014	NIN-1
Rendement du réseau de distribution (%) (A+B)1(C+D)	79.8%	83.5%	89.2%	4.7%
Volume consommé autorisé 365 jours (m3)	4 863 745	4 883 087	4 861 391	0.6%
Volume vendu à d'autres services (m3) B	50 791	0	0	
Volume produit (m3) C	6 158 441	5 848 487	5 529 483	- 5.4%

Source : rapport annuel

État initial de l'environnement

4. Les réseaux techniques urbains

B. L'assainissement des eaux usées et pluviales

Le traitement des eaux usées

Le réseau d'assainissement est géré par Chartres Métropole.

Un schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration (enquête publique en décembre 2017). Les objectifs majeurs de ce schéma sont de disposer d'un outil de planification hiérarchisé sur l'ensemble de l'agglomération, permettant de mettre en place une gestion de l'eau cohérente et maîtrisée et ainsi dissocier l'urbanisation des contraintes liées à l'eau et l'assainissement. L'objectif est également d'optimiser le fonctionnement et la performance des systèmes d'alimentation en eau potable et d'assainissement en proposant des regroupements d'équipements.

Chartres métropole dispose d'une usine de dépollution située sur la Commune de Lèves. Cette unité traite l'ensemble des effluents de la Communauté d'Agglomération de Chartres. Une station d'épuration est également exploitée à St-Prest jusqu'à son raccordement au réseau urbain.

Par arrêté du 25 février 2014, le Préfet d'Eure-et-Loir a autorisé la construction d'une station d'épuration de 200 000 EH sur le site de la mare Corbonne avec rejet dans l'Eure.

Saint-Prest doit être raccordée à la future station d'épuration d'ici 2020.

Aujourd'hui, la station d'épuration de St-Prest a une capacité de 800 EH. Le réseau est de type séparatif. Le rejet est conforme à l'arrêté national du 21 juillet 2015 (norme en MES, DBO5 et DCO). Cependant, la station est vieillissante et obsolète (rapports du 20/04/2016, 22/11/2016 et 20/04/2017) : (Traitements de l'ammonium et de l'azote de Kjeldhal insuffisants (50 mg N/L et 52% de rendement lors de la dernière visite) : turbine du bassin d'aération à remplacer. Le traitement des boues est insuffisant : l'autonomie de stockage des boues est de deux semaines (délai trop court), 9 mois minimum sont demandés dans l'arrêté national du 21 juillet 2015.)

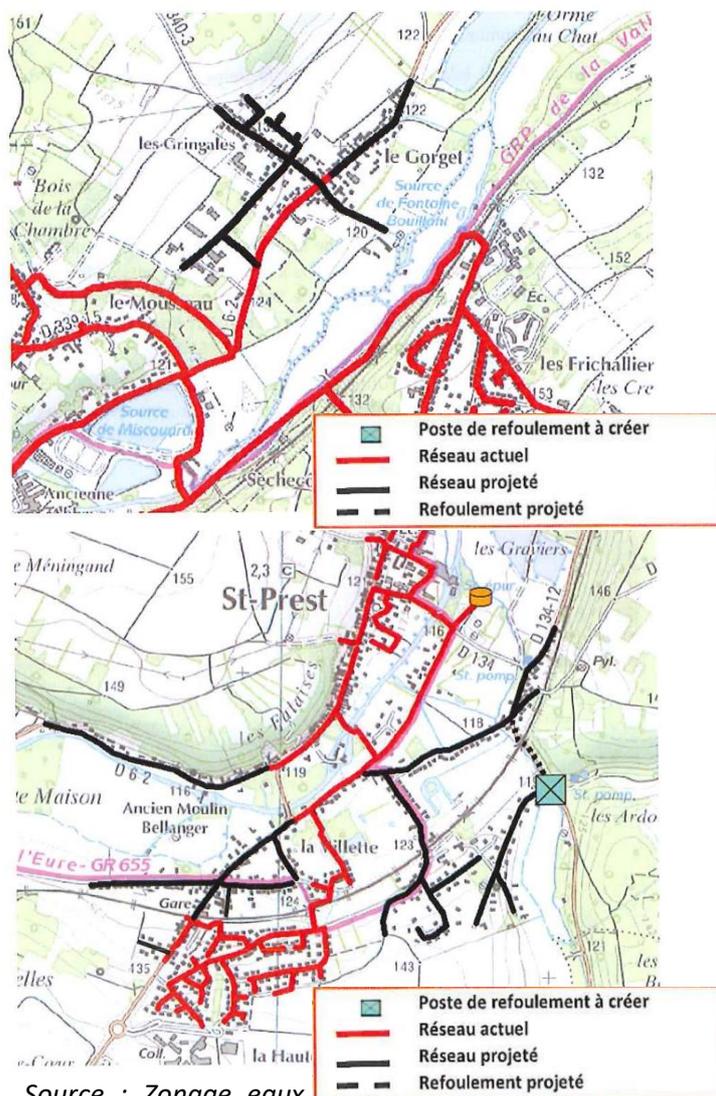
Une partie des habitants de St-Prest est raccordée à la STEP de Jouy. La majorité du bourg est raccordée à la station d'épuration de la commune.

Des projets d'extension du réseau d'eaux usées concernent deux secteurs urbanisés : le hameau du Gorget et une dizaine de rue situées dans le bourg.

Les travaux d'extension de réseau d'eaux usées du hameau du Gorget consistent à poser un réseau gravitaire de collecte de 2 km afin d'évacuer les eaux usées vers les réseaux existants de Lèves.

Les travaux d'extension au niveau du bourg consistent à prolonger le réseau gravitaire de certaines rues (rues de la Forte Maison, Jules Amiot, Achille Meningand, Saint-Chéron, du Château, de la Roguennette et la route de Coltainville ainsi que l'avenue de la Gare et les résidences du Par cet les Hauts-du-Château.

PROJETS D'EXTENSION DU RÉSEAU D'EAUX USÉES



Source : Zonage eaux dossier enquête publique

État initial de l'environnement

4. Les réseaux techniques urbains

B. L'assainissement des eaux usées et pluviales

Assainissement non collectif :

A ce jour, la commune ne permet pas de rejeter les eaux traitées dans le réseau d'eaux pluviales. Ainsi, dans le cas d'un sol non favorable à l'épandage ou d'un terrain trop petit : il est nécessaire de mettre en place une filière drainée (filière compacte).

Le Schéma directeur d'assainissement datant d'octobre 1997, tire les conclusions suivantes :

- Partie supérieure du hameau du Gorget : sol limono argileux à silex d'origine colluviale : favorable à l'épandage.
- Partie supérieure du lotissement du Château d'eau : sol limon argileux à silex d'origine colluviale sur argile limoneuse : favorable à l'épandage.
- Partie supérieur du lit majeur de l'Eure sur la rive droite de St-Prest village, partie sud-ouest du hameau du Gorget : sol d'alluvions caillouteuses : favorable à l'épandage.
- Proximité du pont traversant l'Eure à St Prest, partie basse du hameau du Gorget : sol alluvions fines hydromorphes : zone inondable : non favorable à l'épandage, tertre d'infiltration non drainé.
- Partie haute du lotissement du château : sol d'argile à silex, peu favorable à l'épandage.
- Lotissement du château : sol de limon à silex sur argile à silex : favorable à l'épandage.

Ces mesures s'inscrivent dans les prescriptions du Plan Ecophyto (version 2 de 2015) qui a pour objectif de réduire de 50% l'utilisation des produits phytosanitaires sur le territoire français à l'horizon 2025, avec une trajectoire en deux temps : réduction de 25% pour 2020, puis 50% pour 2025.

Objectif zéro phyto

Réglementation sur l'entretien des espaces publics :

Depuis le 1^{er} janvier 2017, et conformément à la loi Labbé du 6 février 2014 complétée par la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte d'août 2015, il est interdit, pour les collectivités, d'utiliser ou de faire utiliser des produits phytosanitaires de synthèse sur les espaces verts, forêts ou promenades accessibles ou ouverts au public et relevant de leur domaine public ou privé, ainsi que sur les voiries (en dehors des exceptions prévues par la loi).

L'usage de ces mêmes produits sera interdit pour les particuliers à compter du 1^{er} janvier 2019.

État initial de l'environnement

4. Les réseaux techniques urbains

C. La gestion des déchets

La gestion

La gestion des déchets est l'une des compétences de Chartres Métropole.

Une production de déchets ménagers non recyclables est au dessus de la moyenne française.

La récupération des déchets recyclables en collecte volontaire du 1er juillet au 31 décembre 2011 est la suivante :

- 15kg* par habitant pour les emballages
- 28 kg* par habitant pour les papiers/journaux
- 33kg* par habitant pour le verre

(*moyenne Chartres Métropole)

État initial de l'environnement

4. Les réseaux techniques urbains

D. Le transport d'énergie électrique

Plusieurs ouvrages de transport d'énergie électrique sont implantés sur le territoire. Deux ouvrages de transport constituent des servitudes d'utilité publique. : la liaison 90 kV n° 1 Chaunay-Maintenon et la liaison 90 kV n°1 Maintenon – Mainvilliers.

Ces installations sont très visibles dans le paysage. (cf photo ci-après).

Au même titre que les autres servitudes d'utilité publique, le concessionnaire doit être consulté pour toute demande de construction au voisinage de ces ouvrages.



L'aménagement numérique

En cohérence avec le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) pour l'Eure-et-Loir adopté par l'Assemblée départementale lors de sa séance du 15 décembre 2010 et actualisé par l'Assemblée départementale du 14 décembre 2011, matérialisant l'arrivée future de la fibre optique dans les bâtiments.

À compter du 12 octobre 2012, le Conseil général d'Eure-et-Loir a transféré ses compétences L1425-1 et L1425-2 du CGCT au Syndicat Mixte Ouvert départemental "Eure-et-Loir numérique" C'est cet établissement public qui a en charge la mise en œuvre du SDTAN et son actualisation éventuelle.

État initial de l'environnement

5. Les énergies renouvelables

A. Les documents supra-communaux

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Les documents régionaux en vigueur dans ce domaine sont les suivants : le schéma régional climat air énergie et le schéma régional de l'éolien, tous deux adoptés par le Préfet de la région Centre par l'arrêté préfectoral N°12.120 du 28 juin 2012. Ces documents imposent de nouvelles mesures et orientations en matière de développement des énergies renouvelables, de la qualité de l'air et de la prise en compte du climat.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le SRCAE se compose notamment des documents suivants :

- Une partie contexte présente les problématiques abordées et le rôle du SRCAE.
- Le rapport présente la situation régionale en termes de consommation et production d'énergie, d'émission de gaz à effet de serre, de vulnérabilité climatique et de qualité de l'air, ainsi que les perspectives pour 2020 et 2050 de production d'énergies renouvelables, de diminution de la consommation énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Le document d'orientations présente 7 orientations et leurs sous-orientations en vue d'atteindre les objectifs pour 2020 et 2050, dont 4 orientations thématiques (maîtrise de la demande énergétique, réduction des émissions de GES, développement des énergies renouvelables, amélioration de la qualité de l'air) et 3 orientations transversales. Un effort particulièrement important en matière d'efficacité énergétique est prévu dans le secteur du bâtiment.
- Le schéma régional éolien (SRE), annexe du SRCAE prévue par la réglementation, comprend notamment une note générale de présentation du SRE mentionnant les enjeux et contraintes régionales prises en compte pour élaborer le SRE, une note de présentation des zones définies et des recommandations, une liste de communes dans lesquelles les zones de développement de l'éolien peuvent être créées, une cartographie indicative des zones favorables au développement de l'énergie éolienne.

Le Schéma Régional Eolien (SRE)

Il constitue un volet annexé au SRCAE. Le Schéma Régional Éolien (SRE) est défini par la loi dite Grenelle II (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) qui a modifié l'article L222-1 du Code de l'Environnement.

Le volet annexé au schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie, intitulé "schéma régional éolien", identifie les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne compte tenu d'une part du potentiel éolien et d'autre part des servitudes, des règles de protection des espaces naturels ainsi que du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales.

Il établit la liste des communes dans lesquelles sont situées ces zones. Les territoires de ces communes constituent les délimitations territoriales du schéma régional éolien au sens de l'article L.314-9 du code de l'énergie (voir ci-après).

Les objectifs principaux du schéma régional éolien sont :

- identifier les zones favorables pour la modification ou la création de Zones de Développement de l'Éolien (ZDE), tenant compte d'enjeux majeurs pour la région ;
- fixer des objectifs quantitatifs et qualitatifs au niveau régional pour le
- développement de l'énergie d'origine éolienne ;
- présenter les zones favorables au développement de l'énergie en établissant la liste des communes concernées ;
- définir des recommandations pour un développement éolien maîtrisé.

État initial de l'environnement

5. Les énergies renouvelables

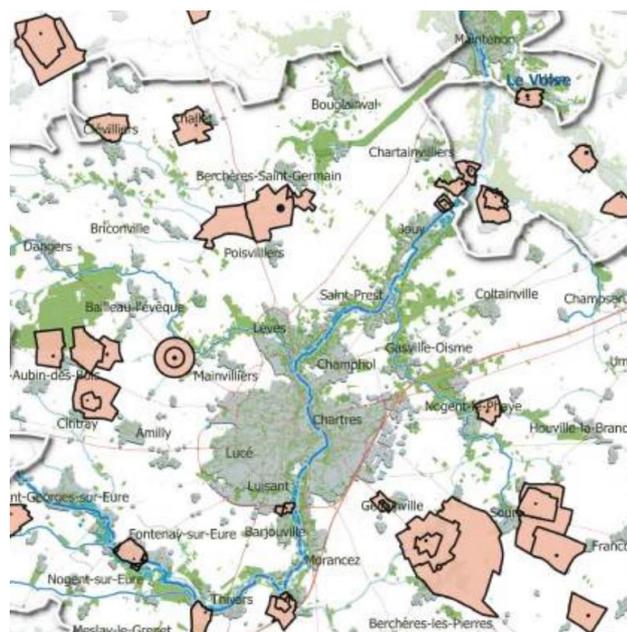
B. Les potentiels sur le territoire

La géothermie

Le BRGM, l'ADEME, la région Centre Val de Loire et EDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Ils décrivent la ressource géothermale des aquifères via une analyse multicritère combinant la productivité, la température de l'eau et la profondeur d'accès, voire la chimie des eaux si celle-ci peut s'avérer incompatible avec une exploitation géothermique.

Le territoire de Saint-Prest est éligible à la Géothermie

Néanmoins, la carte présentée ci-après doit être analysée au regard des prescriptions générales applicables aux activités géothermiques puisque les échangeurs de minime importance ne peuvent être implantés dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages d'eau destinés à la consommation humaine.



Périmètre de protection des captages AEP et leur périmètre de protection associé (Source : Chartres métropole)

Zonage réglementaire échangeur fermé

- Non éligible à la GMI
- Éligible à la GMI avec avis d'expert
- Éligible à la GMI

Zonage réglementaire échangeur ouvert

- Non éligible à la GMI
- Éligible à la GMI avec avis d'expert
- Éligible à la GMI

Source : www.geothermie-perspectives.fr

État initial de l'environnement

5. Les énergies renouvelables

Le potentiel solaire

La durée d'ensoleillement moyen en Eure-et-Loir est de 1 664 heures par an. Le potentiel énergétique moyen en kwh thermique par an et par m² est de 1 220 à 1 350 kwh d'énergie récupérable par an.

L'ensoleillement est plus faible que la moyenne française. Néanmoins, l'ensoleillement des eurélien est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques. Les secteurs urbanisés, sont tous suffisamment exposés au sud pour envisager des possibilités de développement de l'énergie solaire, ce qui est déjà le cas pour certains logements. Il est important d'assurer une bonne insertion paysagère et esthétique des dispositifs installés. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.

Le potentiel éolien

Selon le schéma régional de l'éolien (SRE), Saint-Prest est une commune qui ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien, en raison, principalement, des cônes de vues à préserver sur la cathédrale de Chartres.

Les projets les plus récents, font l'objet d'une attention particulière en matière d'économie d'énergie :

- Travail sur l'enveloppe du bâtiment et la lumière
- Travail sur les dispositifs de production de chaleur
- Gérer les orientations pour offrir aux logements et activités des vues multiples et les meilleures conditions d'ensoleillement



État initial de l'environnement

5. Les énergies renouvelables

Biomasse et bois énergie

La biomasse, et en particulier le bois, représente un fort potentiel de développement : les espaces boisés et arborés occupent une part importante du territoire communal, et des massifs boisés sont présents à proximité immédiate, à l'image des bois couvrant les coteaux, dont certains sont peu entretenus.

Le bois (et toute la biomasse d'origine agricole ou sylvicole) présente un bilan carbone nul : les émissions de CO₂ liées à sa combustion sont compensées par la quantité de CO₂ absorbée pendant sa croissance.

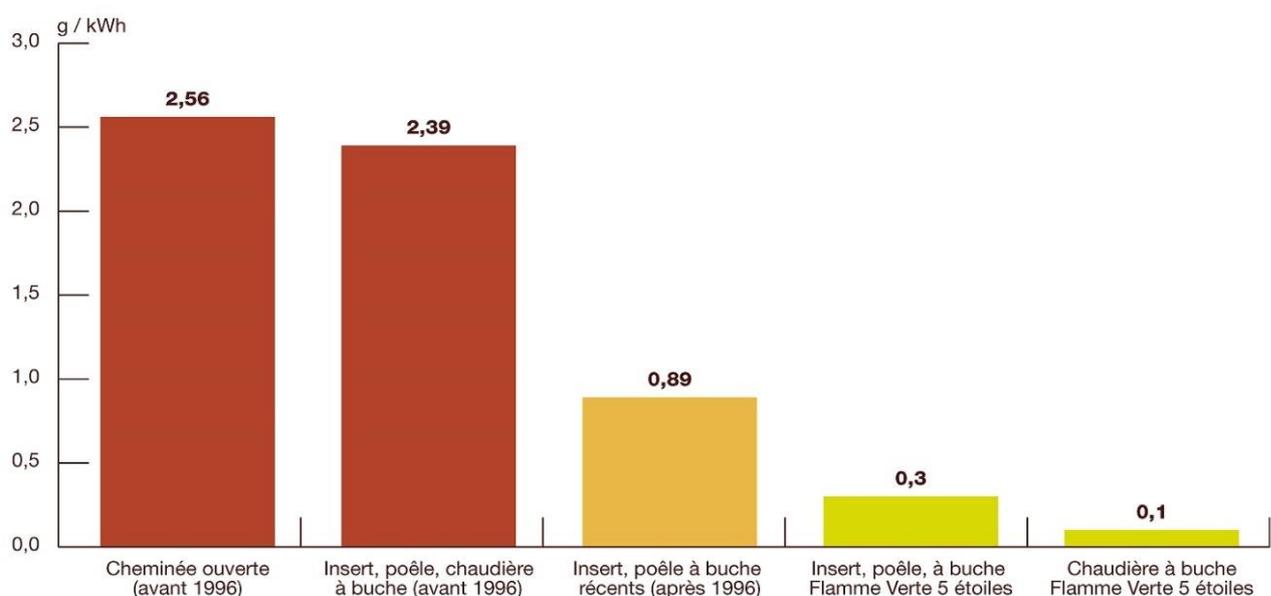
L'État agit pour développer la production d'énergie de biomasse pour la chaleur et l'électricité par des soutiens à l'installation, des incitations financières, et des grands appels à projet.

Le bois énergie est la première énergie renouvelable en France (50 %), loin devant l'hydraulique (25 %) et ses perspectives de développement sont importantes. L'Office National des Forêts, qui gère 4,6 millions d'hectares de forêts publiques en métropole, aura un rôle majeur à jouer dans le développement du bois énergie.

Localement, l'énergie bois pourrait être développée au regard du potentiel des massifs forestiers présents sur le territoire ou à proximité, et de la valorisation de l'ensemble des espaces verts communaux.

Il est à noter que la combustion du bois de chauffage est bénéfique pour l'environnement si l'appareil de combustion est performant. Les émissions de particules fines (polluantes) sont 10 à 20 fois moins importantes avec un appareil de chauffage labellisé flamme verte par rapport à une cheminée ouverte.

ÉMISSIONS DE PARTICULES FINES PAR CATÉGORIE D'APPAREILS DE CHAUFFAGE AU BOIS EN g/KWH



Source : Prioriterre (2012)

État initial de l'environnement

Les enseignements et les enjeux issus de l'analyse croisée des thématiques abordées dans l'état initial de l'environnement

Trame verte et bleue et biodiversité

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 (cœur d'îlot dans les quartiers résidentiels individuels). Ces éléments de biodiversité doivent pouvoir être mieux reliés entre eux par la valorisation et la restauration de certaines continuités écologiques (fond de vallée alluvial en particulier). Le projet de construction autoroutier devra prendre en considération la trame verte existante, en particulier celle du fond de vallée afin de ne pas l'impacter directement, en créant un viaduc d'un seul tenant qui n'affecte pas la vallée de l'Eure, en particulier au droit de l'Étang. Il s'agit également de ne pas interférer dans le système hydraulique de la vallée en interdisant tout rejet non contrôlé en matière de débit et qualité de l'eau dans le milieu naturel. Les surfaces imperméabilisées de l'autoroute devront faire l'objet de mesures nécessaires internes au projet. Les espaces naturels que sont les espaces boisés, sont des espaces sensibles, soumis à des pressions humaines liées à la forte fréquentation et aux multiples usages. Bien qu'ils soient déjà fortement protégés, il est nécessaire d'assurer leur préservation.

Les sites inscrits, pour leur qualité paysagère, ont également un caractère de fragilité qu'il faut pouvoir protéger

Agenda 21

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 ont été mises en œuvre en 2016.

Les risques et les nuisances

Les risques et les nuisances existent à Saint-Prest. Ils sont assez faibles. Il faut néanmoins prendre en compte le risque d'inondation qui affecte une partie importante des constructions du fond de vallée.

Il est essentiel de poursuivre les efforts de prise en compte des nuisances sonores qui émanent des routes départementales. À ce sujet, des efforts considérables ont déjà été engagés, à l'image de la réfection des revêtements de sol, mais surtout la réduction de la vitesse à 30 km/h dans tous les secteurs urbains de la commune afin d'assurer une bonne qualité de vie des habitants (baisse de la vitesse = moindres nuisances et amélioration de la sécurité).

Le projet autoroutier qui traversera la commune du nord au sud, devra assurer une bonne insertion dans l'environnement et les paysages. En matière de protection des riverains, la qualité des infrastructures devra être étudiée de manière à mettre en œuvre les meilleures techniques visant à réduire au maximum l'impact sonore de cette infrastructure, aussi bien pendant la phase de travaux que pendant la phase d'exploitation.