

Commune de
Saint-Lubin-de-la-Haye
Eure-et-Loir

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**



RAPPORT DE PRESENTATION

2

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 23 avril 2015
- ▶ Arrêt du projet le 19 février 2019
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 26 août au 26 septembre 2019
- ▶ Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 11 décembre 2019

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
11 décembre 2019

approuvant la révision
du plan local d'urbanisme
de la commune de
Saint-Lubin-de-la-Haye
Le Maire,

PHASE :

Approbation



en perspective
urbanisme & aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

■ TEL : 02 37 30 26 75

■ courriel : agence@enperspective-urba.com

Sommaire

1.	LA PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	6
2.	LE CONTENU DU DOSSIER DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	9
3.	LE ROLE DES PIECES CONSTITUANT LE DOSSIER DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	10
4.	L'HISTORIQUE DE LA PROCEDURE	14
5.	LES OBJECTIFS DES ELUS.....	14
1.	DESCRIPTION DE L'ETAT ACTUEL.....	15
1.	LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL	16
1.1	Le contexte géographique et administratif	16
1.2	La communauté de communes du Pays Houdanais	21
1.3	Les syndicats.....	22
1.4	Les plans et programmes de normes supérieures	23
1.4.1	Le PLHI.....	23
1.4.2	Le SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.....	23
2.	L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	25
2.1	Le contexte géographique, physique et biologique.....	25
2.1.1	Le sol et le sous-sol	25
2.1.2	Le relief	28
2.1.3	L'hydrographie	30
2.1.3.1	Le réseau de surface.....	30
2.1.3.2	Les eaux souterraines	32
2.1.3.3	Les ouvrages hydrauliques	33
2.1.4	Le climat.....	36
2.1.4.1	Les températures.....	36
2.1.4.2	L'ensoleillement.....	36
2.1.4.3	Le brouillard	36
2.1.4.4	Les précipitations	37
2.1.4.5	Les gelées	37
2.1.4.6	Le vent.....	37
2.1.5	La végétation.....	38
2.1.6	La faune.....	38
2.1.7	La reconnaissance du patrimoine floristique et faunistique.....	38
2.1.8	Les mesures de protection et inventaires.....	41
2.1.9	Les grands ensembles naturels et paysagers	42
2.1.9.1	Le plateau agricole	44
2.1.9.2	Les espaces boisés	44
2.1.9.3	La vallée de la Vesgre	45
2.1.9.4	Les espaces bâtis	46

2.1.10	L'air	49
2.1.11	Le bruit.....	51
2.2	Les ressources naturelles utiles	52
2.2.1	Le sous-sol : substances exploitables, eaux souterraines, minerais, matériaux	52
2.2.2	La qualité biologique des sols	52
2.2.3	Les activités liées au sol	53
2.2.4	Les sources d'énergies renouvelables.....	53
2.2.5	L'exploitation historique des ressources naturelles	54
2.3	Les pollutions et les nuisances	54
2.3.1	Les sources de pollution	54
2.3.1.1	<i>La pollution atmosphérique</i>	<i>54</i>
2.3.1.2	<i>La pollution des sols</i>	<i>58</i>
2.3.1.3	<i>Les nuisances olfactives.....</i>	<i>58</i>
2.4	Les risques naturels et technologiques	59
2.4.1	Les risques naturels	59
2.4.1.1	<i>Les risques liés à l'eau</i>	<i>59</i>
2.4.1.2	<i>Le retrait-gonflement des argiles</i>	<i>59</i>
2.4.1.3	<i>Les remontées de nappes</i>	<i>60</i>
2.4.1.4	<i>Les cavités</i>	<i>60</i>
2.4.1.5	<i>Le risque sismique</i>	<i>61</i>
2.4.1.6	<i>Les carrières.....</i>	<i>61</i>
2.4.1.7	<i>Les phénomènes climatiques.....</i>	<i>61</i>
2.4.1.8	<i>Les incendies dans les espaces naturels</i>	<i>62</i>
2.4.1.9	<i>L'exposition à la radioactivité du radon</i>	<i>62</i>
2.4.2	Les risques industriels.....	62
2.4.2.1	<i>Les risques industriels et technologiques</i>	<i>62</i>
2.4.2.2	<i>Le transport de matières dangereuses</i>	<i>63</i>
2.4.2.3	<i>L'habitat insalubre</i>	<i>64</i>
2.4.2.4	<i>Le saturnisme infantile</i>	<i>64</i>
3.	L'ORGANISATION SPATIALE	65
3.1	Les formes urbaines.....	65
3.1.1	Le réseau viaire	65
3.1.2	L'évolution parcellaire	68
3.1.3	Les espaces de centralité	71
3.1.4	Le traitement des entrées de ville	71
3.1.5	Le rapport entre espaces privés bâtis, non bâtis et espaces publics	72
3.2	Le foncier.....	72
3.2.1	L'analyse du développement de l'urbanisation	72

3.2.2	L'indication de la consommation d'espace.....	76
3.2.3	La disponibilité foncière.....	81
3.2.4	Le potentiel de renouvellement urbain	82
3.3	Le milieu urbain.....	82
3.3.1	L'histoire de la commune.....	82
3.3.2	Les pôles urbains.....	86
3.3.3	Le cadre bâti.....	86
3.3.3.1	<i>Le bâti ancien</i>	86
3.3.3.2	<i>Le bâti récent</i>	87
3.3.3.3	<i>Le patrimoine bâti</i>	88
3.4	Le fonctionnement communal.....	91
3.4.1	Les données démographiques et socio-économiques.....	91
3.4.1.1	<i>L'évolution de la population</i>	91
3.4.1.2	<i>Les facteurs de croissance</i>	92
3.4.1.3	<i>La structure de la population</i>	92
3.4.1.4	<i>La structure des ménages</i>	93
3.4.1.5	<i>La composition de la population active</i>	93
3.4.1.6	<i>La population active et la mobilité</i>	94
3.4.1.7	<i>La population active et chômage</i>	94
3.4.2	Le logement	95
3.4.2.1	<i>La dynamique de construction de logement</i>	95
3.4.2.2	<i>L'importance des logements individuels</i>	96
3.4.2.3	<i>La taille des logements</i>	97
3.4.2.4	<i>Les périodes de construction</i>	97
3.4.2.5	<i>L'ancienneté d'emménagement des ménages</i>	98
3.4.2.6	<i>L'utilisation massive de la voiture</i>	98
3.4.3	Les activités économiques et de loisirs.....	99
3.4.4	L'agriculture	101
3.4.5	Les activités artisanales et de service	109
3.4.6	Les équipements et les services.....	110
3.4.7	Les associations.....	110
3.5	Les transports et déplacements	111
3.5.1	La desserte routière	111
3.5.2	Les transports en commun	111
3.5.3	Le Transport à la Demande (TAD).....	111
3.5.4	Le covoiturage.....	111
3.5.5	Le trafic	111
3.5.6	L'accidentologie	112

3.5.7	Les circulations douces	113
3.6	Les flux	114
3.6.1	L'eau potable	114
3.6.1.1	<i>L'alimentation en eau potable</i>	<i>114</i>
3.6.1.2	<i>La qualité des eaux distribuées</i>	<i>115</i>
3.6.1.3	<i>L'assainissement</i>	<i>116</i>
3.6.2	La collecte et le traitement des déchets.....	116
2.	L'ANALYSE ET L'EXPRESSION DES ENJEUX.....	117
1.	LA SYNTHÈSE : ENJEUX ET OBJECTIFS	118
1.1	La population et l'habitat	118
1.2	Les activités	119
1.3	L'organisation urbaine.....	120
1.4	L'environnement et le paysage.....	121
2.	LE BILAN CRITIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	123
3.	L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	127
1.	LE CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	128
1.1	La place de l'évaluation environnementale	128
1.2	Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, national ou communautaire	128
1.2.1	La qualité de l'air.....	129
1.2.2	La préservation de la ressource en eau	129
1.2.3	La préservation des paysages	130
1.2.4	La limitation des risques et des nuisances.....	130
2.	LE DOCUMENT D'OBJECTIFS NATURA 2000	131
2.1	Les caractéristiques environnementales du site Natura 2000	131
2.2	La description du site et ses enjeux	132
3.	LES FONDEMENTS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET SON CADRE RÉGLEMENTAIRE	134
4.	LES GRANDS OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	135
5.	L'ÉVALUATION DES INCIDENCES.....	136
5.1	L'évaluation des orientations du PADD	136
5.2	L'analyse des effets notables sur le site Natura 2000.....	138
4.	LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	139
1.	LA PRISE EN COMPTE DE LA VISION DE L'ÉQUIPE MUNICIPALE POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE	140
1.1	L'organisation spatiale souhaitée	140
2.	LES ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELS	141
2.1	Le contexte démographique et résidentiel	141
2.2	L'estimation des besoins en termes de logements.....	141
2.2.1	Le point mort démographique.....	141
2.2.2	L'évaluation du potentiel mobilisable et urbanisable.....	142

2.3	L'impact démographique du parti d'aménagement	146
3.	LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : LA TRAME VERTE ET BLEUE	147
4.	LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES INDUITES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU	148
5.	LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES	151
5.1	La justification par rapport aux objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme	151
5.2	Les éléments juridiques de norme supérieure	153
5.2.1	La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006	153
5.2.2	La loi contre le bruit du 31 décembre 1992	154
5.2.3	La loi relative pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016	154
5.2.4	La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999	155
5.2.5	La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005	155
5.3	Les servitudes et les contraintes supra-communales	155
5.3.1	Les servitudes d'utilité publique	155
5.3.2	Les contraintes	156
6.	LES MOTIFS DE DELIMITATIONS DES ZONES ET DES REGLES	157
6.1	Le découpage du territoire en zones	157
6.2	Les différents zones et secteurs présents	158
6.3	Les éléments de comparaisons entre le PLU et le PLU révisé	161
6.4	Les motifs de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols	163
5.	LES MESURES ENVISAGEES POUR REDUIRE LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	187
1.	1. LES MESURES INDUITES PAR LE REGLEMENT	188
1.1	La présentation des zones et de leurs objectifs	188
1.2	Les mesures induites par le plan de zonage	189
1.3	Les mesures induites par le règlement	190
1.4	Les mesures induites par les emplacements réservés, les espaces boisés classés et les espaces paysagers protégés	195
2.	LES INDICATEURS DE SUIVI	196
6.	LE RÉSUMÉ NON TECHNIQUE	200

PREAMBULE

1. La présentation du Plan Local d'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. » Article L.101-1 du Code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (Loi SRU) du 13 décembre 2000 a défini un nouvel outil d'urbanisme réglementaire venant remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS) issu de la Loi d'orientation foncière de 1967. Elle a renforcé la place du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de référence devant permettre l'intégration des projets nouveaux dans le territoire et le tissu urbain existant et son ambition est de ne plus le limiter à une fonction de répartition de la constructibilité comme le faisait le POS.

Le Plan Local d'Urbanisme est la traduction réglementaire du projet urbain illustrant une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville et un document prospectif, traduisant un projet commun fondé :

- sur une analyse de l'ensemble des composantes de la commune (diagnostic) en prenant en compte les politiques sectorielles et territoriales ;
- sur l'expression d'une politique locale mais globale pour un aménagement et un développement cohérent de l'ensemble du territoire communal.

La présentation du projet communal nécessite une réflexion préalable afin de définir les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire pour l'avenir. Le Plan Local d'Urbanisme ne se limite pas à reproduire une photographie de l'existant, mais s'inscrit dans une dynamique en déterminant les actions publiques ainsi que les modalités à mettre en œuvre pour servir une politique cohérente d'aménagement.

Ces orientations générales sont contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En conformité avec la Loi relative à l'urbanisme et à l'habitat du 3 juillet 2003, le PADD est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou de secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le Plan Local d'Urbanisme face aux lois « Grenelle de l'Environnement »

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite du « Grenelle I », confirme la reconnaissance de l'urgence écologique et la nécessité d'une diminution des consommations en énergie, eau et autres ressources naturelles ou encore la nécessité de préserver les paysages en déterminant des thèmes d'action. Reprise dans la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite du « Grenelle II » elle modifie le droit de l'urbanisme pour permettre à la France de rattraper son retard en matière de développement durable et de préparer l'avenir dans l'ensemble des secteurs de la croissance verte.

Ces lois organisent la gouvernance à long terme et énoncent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, pour préserver la biodiversité ainsi que les services qui y sont associés, pour contribuer à un environnement respectueux de la santé, et pour préserver et mettre en valeur les paysages. Elles assurent un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau et autres ressources naturelles.

Ce nouveau volet législatif se décline en six chantiers majeurs :

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification,
- Changement essentiel dans le domaine des transports,
- Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production,
- Préservation de la biodiversité et développement d'une agriculture durable,
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé,
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

Concrètement, du point de vue planification du territoire, cette Loi vise à prendre des mesures, afin, notamment, de :

- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.
- Développer les transports collectifs urbains et périurbains,
- Préserver la ressource en eau,
- Rendre l'agriculture durable,
- Elaborer une trame verte et une trame bleue,

- Protéger les espèces et les habitats,
- Valoriser la nature en ville,
- Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels, ainsi que les pollutions chimiques.

Obligation est désormais faite pour les collectivités locales de déterminer dans les documents d'urbanisme, des indicateurs de consommation d'espace et de fixer des objectifs chiffrés.

Cette obligation est corroborée par l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, introduit par la Loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 (V) relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche.

Le Plan Local d'Urbanisme après la loi ALUR

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR », clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme.

Dans le domaine de l'urbanisme les dispositions concernent :

- le rôle stratégique du SCoT
- les modalités d'élaboration des documents d'urbanisme
- les outils pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces
- la simplification et clarification du contenu des règlements des PLU

● Le rôle stratégique du SCoT

Le rôle et le contenu du SCoT sont renforcés afin notamment de clarifier la hiérarchie des documents d'urbanisme (PLU, carte communale). Le SCoT devient l'unique document devant intégrer, avec plus ou moins de souplesse, les dispositions de ceux de rang supérieur. Il est également renforcé pour mieux encadrer l'urbanisme commercial et limiter l'étalement urbain.

● Les modalités d'élaboration des documents d'urbanisme

Dans cette perspective, les délais de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT sont accélérés. Dans le cas où une révision est nécessaire, cette procédure devra être achevée dans les trois ans, à compter de la date à laquelle le SCoT est exécutoire. Le délai ne sera que d'un an si la mise en compatibilité ne nécessite qu'une évolution mineure. Cette mesure s'appliquera dès le 1^{er} juillet 2015. Pour les SCoT et schémas de secteur approuvés avant le 1^{er} juillet 2015, le délai de trois ans est cependant conservé.

La loi donne désormais aux élus les moyens d'élaborer les plans locaux d'urbanisme (PLU) sur le périmètre des intercommunalités, afin de promouvoir un urbanisme durable et des projets de développement à la bonne échelle. Elle prévoit le transfert automatique de la compétence PLU aux communautés de communes et d'agglomération, mais le dispositif est suffisamment souple pour être adapté aux communautés dans leur grande diversité.

La loi adopte des mesures pour la transformation des POS en PLU : en effet, en l'absence de la mise en œuvre de la transformation en PLU au 31 décembre 2015, le POS devient caduc et un retour au RNU devient alors effectif.

Lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L.153-1 et suivants du Code de l'urbanisme et suivants, dans la rédaction en vigueur avant la publication de la loi ALUR, sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de cette même loi. Les dispositions du Plan d'Occupation des Sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans.

● Les outils pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces

Pour favoriser la densification, la loi supprime la possibilité de fixer une taille minimale de terrain dans le PLU. Elle fait aussi disparaître le coefficient d'occupation des sols (Cos) tout comme la limitation des possibilités de construction en zone A (agricole) et N (naturelle) hors STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limitée).

Pour favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants, la taille minimale des terrains est supprimée. Dans les zones tendues notamment, ces quartiers constituent un gisement de foncier à exploiter pour

construire des logements, tout en contribuant au renouvellement urbain, à l'amélioration du cadre de vie et à l'optimisation des équipements existants.

La loi entend favoriser le reclassement des zones à urbaniser en zones naturelles ou agricoles. Si une commune ou un EPCI prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone 2AU (zone destinée à être ouverte à l'urbanisation qui n'est pas encore constructible et se situe à distance des réseaux), elle devra prendre une délibération motivée. Celle-ci aura pour objet de démontrer que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zones U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction. De plus, les zones 2AU qui n'auront pas fait l'objet de projet d'aménagement ou d'acquisition foncière dans les neuf ans ne pourront plus être urbanisées sauf révision du PLU.

La loi prévoit d'encadrer strictement le « pastillage » dans les zones agricoles et naturelles. Cette pratique ne pourra être qu'exceptionnelle et nécessitera l'accord de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

2. Le contenu du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent dossier de plan local d'urbanisme (article L. 151-2 du Code de l'urbanisme) comprend le **rapport de présentation**, le **projet d'aménagement et de développement durables** de la commune et un **règlement** ainsi que **des documents graphiques (plans de zonage)**. Il comporte en outre les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme est structuré comme suit :

1-Délibérations et arrêtés

2-Rapport de présentation

3-a Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)

3-b Orientations d'aménagement et de programmation

4-Règlement du dossier P.L.U.

5-Plans de zonage

6-Servitudes d'utilité publique

6-a Liste et fiches des servitudes d'utilité publique

6-b Plans des servitudes d'utilité publique

7-Contraintes

7-a Liste et fiches des contraintes

7-b Plan des contraintes

8-Annexes

9-Avis des services

3. Le rôle des pièces constituant le dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation constitue le document de présentation global du plan local d'urbanisme. Il expose à partir d'un diagnostic d'ensemble, les besoins répertoriés à l'article L.151-4 (économie, agriculture, développement forestier, aménagement de l'espace, environnement, notamment en matière de biodiversité, équilibre social dans l'habitat, commerce, transport, équipements et services), analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus dans le PADD et les dispositions réglementaires mises en œuvre, évalue les incidences du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan assure sa préservation ; en outre, en cas de modification ou de révision, il justifiera les changements apportés aux règles.

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme précise le contenu du rapport de présentation :

« Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »

Dans la continuité de la loi « Grenelle II », la loi ALUR modifie le contenu des PLU et des SCoT afin de leur donner encore davantage les moyens de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces.

En particulier, l'article 139 « I-1° » de la loi exige que le rapport de présentation des PLU « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales », qu'il « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». Le rapport de présentation des PLU devra en outre établir « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. ».

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont complétées par les orientations d'aménagement et de programmation, définies à l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, ces orientations prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine ; lutter contre l'insalubrité ; permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles tendent également à favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.

Les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le règlement

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones du PLU. Le règlement est exposé dans un rapport de présentation qui traite notamment des évolutions par rapport au règlement antérieur.

Les articles de chacune des zones sont illustrés par une annexe documentaire jointe au règlement qui précise la définition des éléments de vocabulaire et l'interprétation de la règle.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement institue des servitudes, au titre de l'article L.151-41, visant à délimiter des périmètres dans lesquels :

- sont indiquées la localisation et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts à modifier ou à créer et des emplacements réservés aux programmes de logements (L.151-41 1° à 4°) ;
- la constructibilité est provisoirement interdite dans l'attente d'un projet d'aménagement (L.151-41 5°).

Les documents graphiques (plans de zonage)

Les documents graphiques définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune. Ils délimitent les zones urbaines (zone U), les zones à urbaniser (zones AU), la zone agricole (zone A), les zones naturelles et forestières (zones N) ainsi que leurs secteurs.

De même, ces documents graphiques peuvent faire apparaître s'il y a lieu d'autres périmètres et espaces, notamment :

- les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (art. R.151-34) ;
- les secteurs où s'imposent des règles de constructibilité, dans les conditions prévues à l'article R.151-39.
- les terrains concernés par la localisation des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux équipements et installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (art. R.151-34 ; R.151-48 ; R.151-50 ; L.151-41) ;
- les éléments de paysage, les quartiers, les îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (art. R.151-41) ;
- les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (art. R.151-43) ;
- le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier, créer ou conserver, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, en application du premier alinéa de l'article L. 151-38.

Les annexes

Les annexes constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation du sol, autres que celles issues du plan local d'urbanisme pour une meilleure information du citoyen.

Les annexes (articles R.151-52 et R.151-53) regroupent les règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables.

Au niveau des effets juridiques, elles n'ont pas de portée réglementaire et ne sauraient créer de nouvelles normes.

S'il y a lieu, les annexes foncières indiquent sur un ou plusieurs graphiques les éléments prévus par le Code de l'urbanisme :

- 1) Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2) Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3) Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5) Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6) L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- 7) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8) Les zones d'aménagement concerté ;
- 9) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- 10) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 11) Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 12) Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 13) Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
- 14) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

Les annexes du PLU peuvent également indiquer les éléments prévus par d'autres législations :

- 1) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du Code de l'énergie ;
- 2) Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- 3) Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du Code minier ;
- 4) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du Code minier ;
- 5) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6) Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 7) Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

- 8) Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 9) Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
- 10) Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.

4. L'historique de la procédure

La Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 est à l'origine du Plan Local d'Urbanisme. Cette Loi-réforme l'approche de l'urbanisme devenue obsolète, en invitant les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de territoire durable et de démocratie participative. En novembre 1992, la commune a approuvé son Plan d'Occupation des Sols. Par une délibération en date du 22 juin 2000, la commune a décidé de mettre en révision le POS.

Le PLU de Saint Lubin de la Haye été approuvé le 9 novembre 2011.

Par délibération du 23 avril 2015, le conseil municipal a décidé la révision du PLU.

5. Les objectifs des élus

La commune de Saint Lubin de la Haye a souhaité engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux objectifs suivants :

- La nécessité de grenellisation du PLU,
- Adapter le règlement pour une meilleure application quotidienne,
- Se doter d'un document constituant un véritable projet de territoire pour la commune, conforme aux exigences ainsi qu'aux échéances posées par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement 'dite Grenelle II° et la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR (pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové),
- Renforcer l'identité de Saint Lubin de la Haye
- Adopter pour les cinq à quinze années à venir les grands axes de l'aménagement du territoire de la collectivité, dans les domaines de l'habitat, de l'environnement, du développement économique, ...
- Réexaminer et apporter des précisions à l'ensemble des zonages et des règlements afférents,
- Lutter contre les modes d'occupation du sol préjudiciables à l'image de la commune et au caractère et à l'identité des hameaux,
- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, patrimonial, culturel ou historique à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection,
- Préserver les espaces naturels et notamment la vallée de la Vesgre
- Etendre le réseau des liaisons douces, tout en permettant une évolution démographique modérée avec le souhait d'accueillir une population jeune,
- Poursuivre l'amélioration et l'embellissement du cadre de vie de la population dans un ensemble de domaines (urbanisme, patrimoine, architectural, voirie, etc.),
- Réfléchir à l'amélioration des problématiques de circulation et de stationnement, etc., ...
- Requalifier les espaces publics en prenant notamment en compte les contraintes en matière d'accessibilité,
- Appréhender le développement de la collectivité pour les années à venir en mettant en œuvre selon les besoins toutes autres études ou réflexions permettant d'intégrer les axes précédents.

1. DESCRIPTION DE L'ETAT ACTUEL

1. La commune dans son contexte supra-communal

1.1 Le contexte géographique et administratif

Commune rurale de l'Eure-et-Loir, Saint-Lubin-de-la-Haye est située en limite du département avec les Yvelines, dans l'arrondissement de Dreux et dans la communauté de communes du Pays Houdanais.

Le territoire couvre 1 431 hectares pour une population de 953 habitants en 2018, soit une densité de 66 hab./km².

Jouxtant la commune de Houdan, le territoire de Saint-Lubin-de-la-Haye est limitrophe avec les communes de Gressey, Boissets, Berchères sur Vesgre, Bû, Havelu et Goussainville.

Saint-Lubin-de-la-Haye est située dans la vallée de la Vesgre et bénéficie d'un paysage agricole et boisé.

La commune se trouve à 25 kilomètres de Mantes-la-Jolie, 50 kilomètres de Versailles et 70 kilomètres de la capitale.

L'altitude moyenne se situe à 108 mètres et celle de son territoire varie entre 79 mètres dans la plaine et 136 au point le plus élevé.

La commune est située dans la vallée de la Vesgre entre Berchères-sur-Vesgre et Houdan. Houdan est la commune limitrophe la plus peuplée avec une population qui approche les 3 500 habitants.

Divisions administratives

La commune est membre de cinq divisions administratives distinctes :

- la région Centre Val de Loire
- le département d'Eure-et-Loir
- l'arrondissement de Dreux
- le canton d'Anet
- la communauté de communes du Pays Houdanais

La région Centre-Val de Loire : Quatrième région par sa superficie, le Centre-Val de Loire s'étend sur 39 151 km². Avec 2,56 millions d'habitants au 1er janvier 2013, soit 4,1 % de la population métropolitaine, la région se situe au 10e rang national. Sa densité, de 65 hab./km², moitié moindre que celle de la métropole, en fait une région peu peuplée. La densité de population est plus forte sur l'axe ligérien où vivent la moitié des habitants.

Le département d'Eure-et-Loir : avec 432 107 habitants pour un territoire de 5 927 km², l'Eure-et-Loir représente 17% de la population de la région Centre-Val de Loire et occupe le 56^{ème} rang national.

L'arrondissement de Dreux : L'arrondissement de Dreux regroupe 109 communes et compte 128 566 habitants, soit 29.75% de la population eurélienne en 2012. Comparativement aux autres arrondissements du département, l'arrondissement de Dreux occupe le second rang en termes de population et de densité, avec 85 hab./km² en 2012.

Le canton d'Anet

Le canton d'Anet comprend vingt-six communes : vingt et une appartiennent à l'Agglo du Pays de Dreux et cinq appartiennent au Pays Houdanais dont Saint-Lubin-de-la-Haye. Il compte 24 370 habitants en 2015 pour un territoire de 23 km². Sa densité est de 83 habitants par km².

En termes de population, la commune de Saint-Lubin-de-la-Haye occupe la 42^{ème} place au niveau de l'arrondissement et la 17^{ème} place au niveau du canton.

Le bassin de vie de Houdan

La commune appartient à l'aire urbaine de Paris et au bassin de vie de Houdan composé de 26 communes réparties sur 2 départements : les Yvelines et l'Eure et Loir. La commune est située le long de la D 933, la reliant ainsi aisément à la N12 reliant Dreux à Houdan, facilitant ainsi les déplacements vers la proche région parisienne.

Cette position administrative, et plus encore la localisation de la commune, la place en position "avancée" par rapport au reste du département. En effet, sa position contiguë avec le département des Yvelines, jouxtant la commune de Houdan, la situe parmi les premières communes accessibles depuis l'Île-de-France.

Du fait de sa position, la commune de Saint-Lubin-de-la-Haye se trouve à la fois rattachée administrativement et historiquement à son canton et à son chef-lieu, mais aussi fortement attirée par le pôle relais que constitue Houdan et sa population résidente de plus en plus reliée à l'Île-de-France.

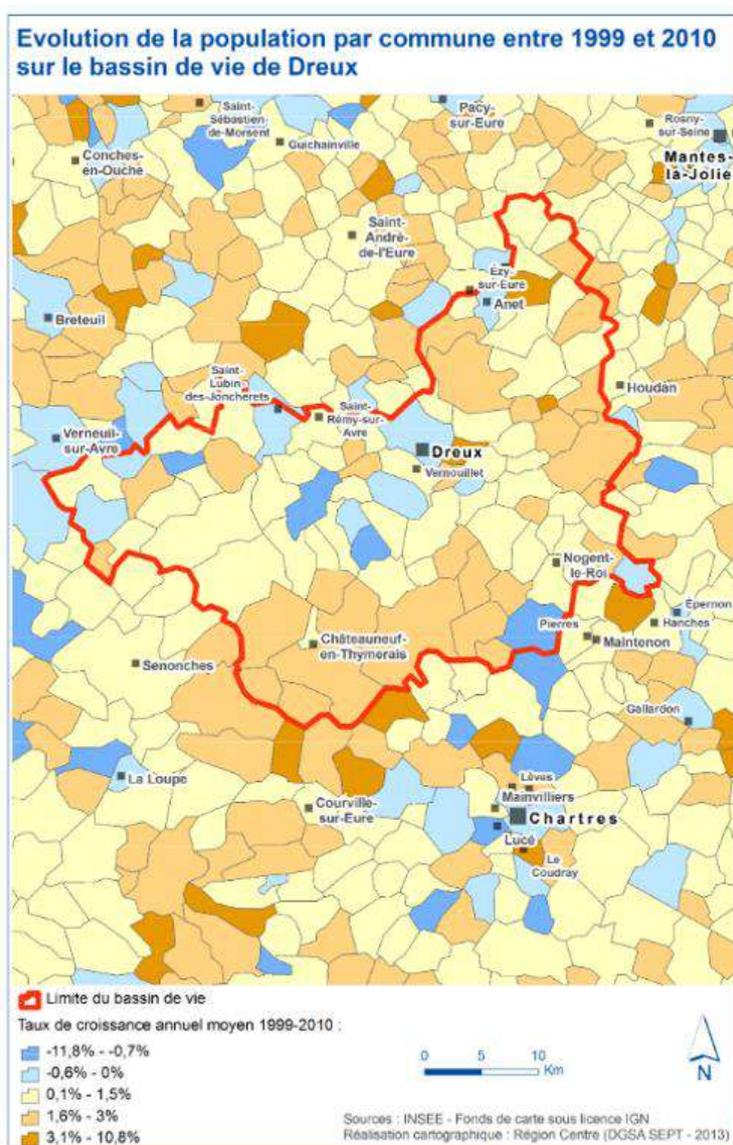
Le bassin de vie de Dreux

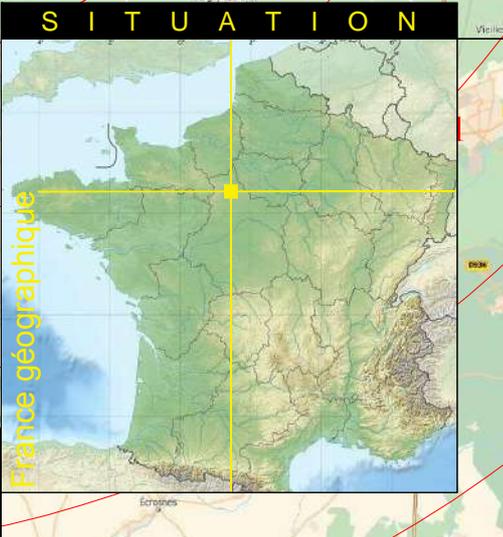
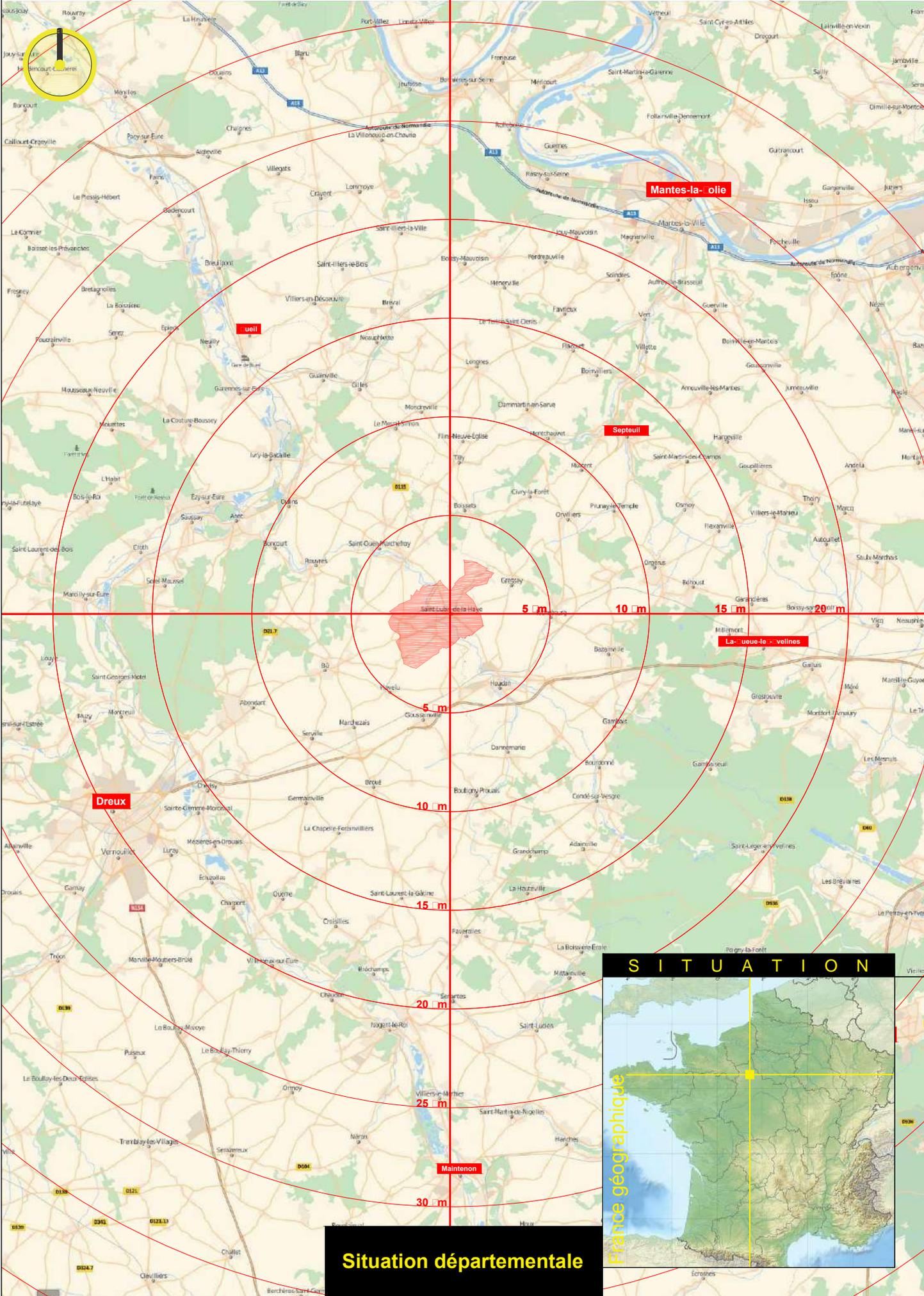
De par son appartenance à l'Eure-et-Loir, Saint-Lubin-de-la-Haye fait également partie du bassin de vie de Dreux.

Il est clairement tourné vers la région Capitale, et en particulier vers le département limitrophe des Yvelines. Signe révélateur de cette attractivité, 33 % de ses actifs (soit 16 000 personnes) partent chaque jour travailler en région parisienne.

Situé aux portes de l'Île-de-France, le bassin est fortement influencé par le rayonnement du pôle parisien. Ainsi, selon l'INSEE, près de la moitié des communes du bassin appartient à la couronne périurbaine de Paris.

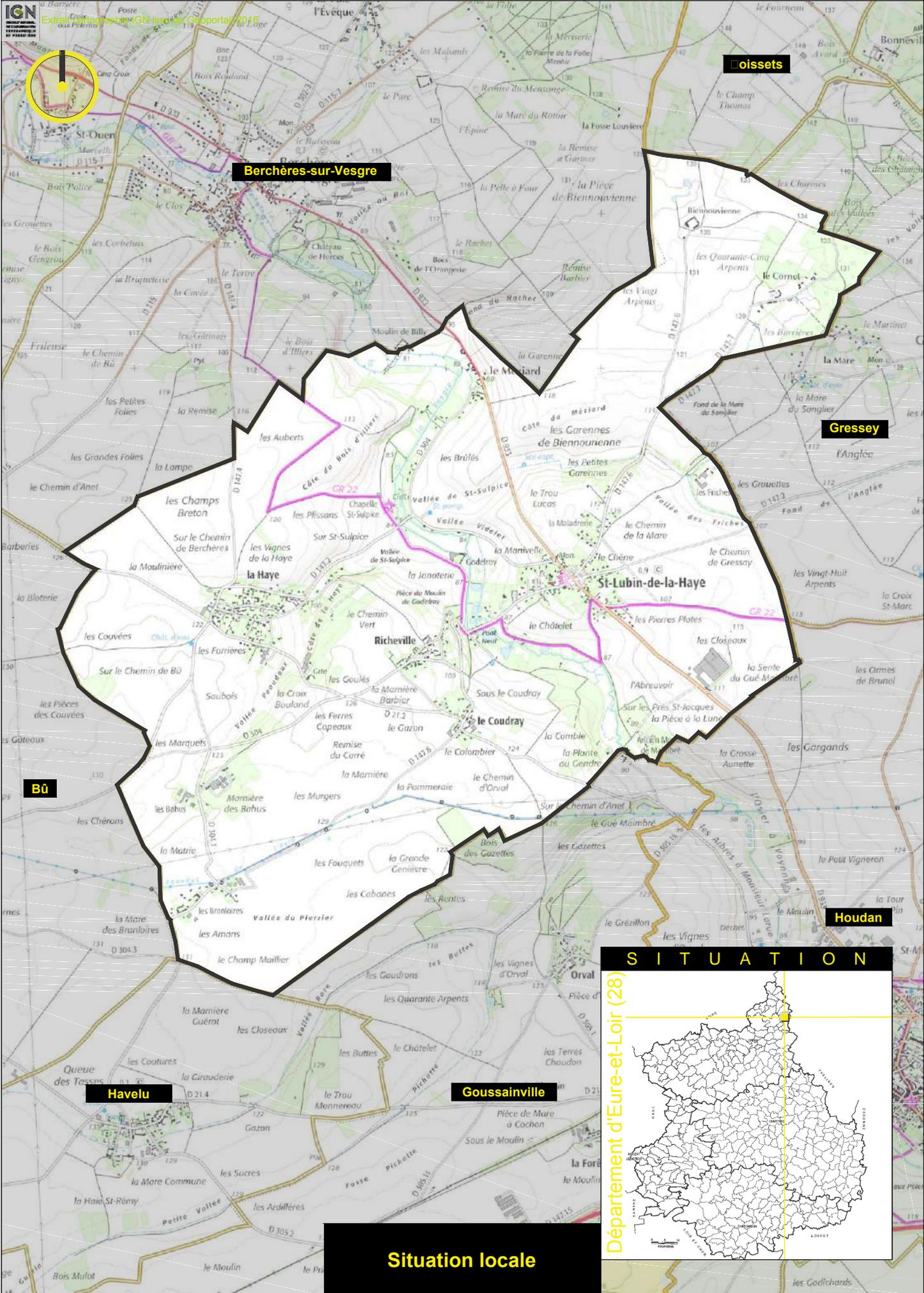
Au sein du bassin, les communes les plus dynamiques sur le plan démographique se situent au sud-ouest du territoire autour de Châteauneuf-en-Thymerais et sur les franges franciliennes. Ces communes enregistrent des soldes naturels et migratoires élevés.





Situation départementale

Extrait cartographique IGN issu de Geoportail 2016



Situation locale

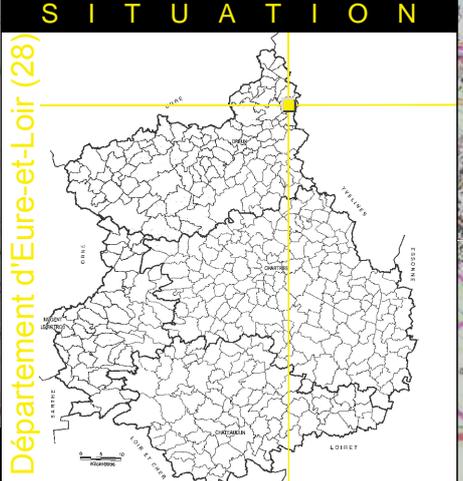




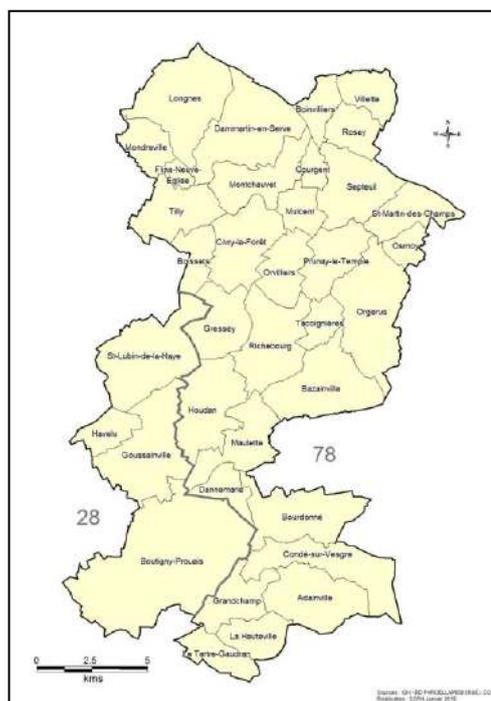
Photo aérienne

1.2 La communauté de communes du Pays Houdanais

Créée fin 1997 avec 10 communes, la communauté de communes du pays Houdanais est composée depuis le 1^{er} janvier 2015 de 36 communes, réparties sur les départements d'Eure-et-Loir (4 communes) et des Yvelines (32 communes). C'est la seule intercommunalité d'Ile-de-France qui inclut des communes n'appartenant pas à la région. La principale commune en terme démographique est Houdan. Au 1^{er} janvier 2016, la population est estimée à 29 502 habitants.

Les 32 communes des Yvelines sont : Adainville, Bazainville, Boinvilliers, Boissets, Bourdonné, Civry-la-Forêt, Condé-sur-Vesgre, Courgent, Dammartin-en-Serve, Dannemarie, Flins-Neuve-Eglise, Gressey, Houdan, Grandchamp, Le Tartre-Audran, Longnes, Maulette, Mondreville, Montchauvet, Mulcent, Orgerus, Orvilliers, Osmoy, Prunay-le-Temple, Richebourg, Rosay, Saint-Martin-des-Champs, Septeuil, Tacoignières, Tilly, Villette. Les 4 communes euréliennes sont : Boutigny-Prouais, Goussainville, Havelu et Saint-Lubin-de-la-Haye.

Source : site de la CCPH



Compétences obligatoires

- Aménagement de l'espace
 - Elaboration de toute étude d'intérêt général sur l'aménagement de l'espace : charte paysagère et charte de protection des espaces naturels sensibles
 - Constitution et gestion d'un système d'information géographique à partir de la banque de données voirie de la CCPH
 - La compétence « Schéma de cohérence territoriale » (SCOT)
 - Acquisition du foncier nécessaire à l'emprise des gendarmeries et Centre de secours et d'incendie
 - Aménagement numérique : aménagement des réseaux de communication électronique, mise en place des schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique
- Actions de développement économique
 - Création, réalisation et gestion de zones d'activités industrielles, artisanales, tertiaires ou mixtes (équipements publics, habitat et activités) reconnues d'intérêt communautaire et études des zones à vocation économique des documents d'urbanisme communaux
Est reconnu d'intérêt communautaire : tout ensemble de terrains d'une surface minimale de 1 ha classé en zones UI, UJ, AUI et AUJ (et ses versions déclinées : NAUI, NAUJ, AUUI, AUUJ,...) des PLU, POS et documents d'urbanisme des communes, et classé en tout autre zonage dans les documents d'urbanisme communaux qui permette l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales
La ZAC de la Prévôté située sur le territoire de la commune de Houdan transférée à la CCPH par convention est reconnue d'intérêt communautaire depuis le 1^{er} mai 1998
 - Délégation du droit de préemption à l'intérieur des zones définies ci-dessus
 - Toutes actions visant à favoriser le maintien et le développement des entreprises existantes ainsi que l'accueil d'activités nouvelles
 - La promotion des zones d'activités de la communauté
 - Toutes actions visant à promouvoir et organiser l'offre touristique sur le territoire de la CCPH

Compétences optionnelles

- Protection et mise en valeur de l'environnement
 - Information et formation en matière de protection de l'environnement et de protection du patrimoine local
 - Aménagement des chemins ruraux reconnus d'intérêt communautaire
Les chemins reconnus communautaires sont ceux qui assurent une liaison entre les villages de la communauté de communes et permettront de constituer un réseau de cheminement doux visant à

favoriser l'accès aux équipements publics et à promouvoir le tourisme et le patrimoine sur le Pays Houdanais.

- Aménagement et gestion des voies vertes et itinéraires cyclables situés hors agglomération et reliant au moins 2 communes
- Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)
- Maîtrise des ruissellements et lutte contre les inondations à partir du 1^{er} janvier 2005, pour les actions reconnues d'intérêt communautaire
- Gestion de la voirie communautaire
- Politique du logement social d'intérêt communautaire et actions d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées
 - Mise en œuvre de la politique communautaire définie dans le cadre du plan Local de l'Habitat
 - Soutien à la réalisation de tout nouveau logement social créé sur le territoire communautaire
 - Participation financière ou technique à la réalisation d'opérations comportant au moins 10 logements dont 20% de logements aidés (liés à des conditions de ressource)
 - Mise en œuvre d'une politique foncière liée aux opérations précitées
 - Octroi de garanties d'emprunts pour les nouveaux logements sociaux
 - Mise en œuvre des opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG)
 - Participation à l'étude ou à la réalisation de logements spécifiques
 - Création et gestion d'un observatoire de l'habitat, de la demande et du foncier

Compétences facultatives

- Centre de santé
- Portage de repas à domicile
- Déplacements
- Fournitures scolaires
- Equipements culturels et sportifs et équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire
- Compétences sportive et culturelle
- Aide aux associations d'intérêt communautaire
- Soutien à l'ensemble du secteur associatif à l'exception des associations syndicales, politiques, religieuses, patriotiques et associations de parents d'élèves
- Réalisation ou aide à la réalisation de manifestations et d'événements d'intérêt communautaire
- Compétence Enfance, Jeunesse
- Coopération décentralisée
- Actions en faveur de l'emploi
- Petite enfance
- Etudes visant à définir et préparer les transferts de compétences et visant à approfondir et/ou préciser les compétences existantes sur le territoire de la CCPH.

1.3 Les syndicats

- **Le Syndicat Intercommunal d'Evacuation et d'Elimination des Déchets de la Région de Montfort l'Amaury et Houdan (SIEED)**

Le SIEED assure la collecte des déchets ménagers de 69 communes, dont 5 situées en Eure-et-Loir, soit 67 757 habitants.

Il ramasse 46 000 tonnes de déchets ménagers et assimilés produits par an dont :

- 3 500 tonnes d'emballages valorisés
- 10 000 tonnes de déchets verts traités
- 15 600 tonnes de déchets résiduels valorisés

Il a délégué l'incinération et le tri au SIDOMPE.

- **Le Syndicat mixte pour la Destruction d'Ordures ménagères et la Production d'Energie (SIDOMPE)**

Il a pour missions :

- la création et l'exploitation d'installation de traitement des ordures ménagères et assimilées, ainsi que des végétaux des communes adhérentes,

- la gestion de l'usine d'incinération de Thiverval-Grignon, avec pour mission de faire réaliser les traitements dans les meilleures conditions techniques-écologiques et économiques,
- La vente de la production d'énergie.
- **Le Syndicat Intercommunal de Transport d'Elèves de Dreux (SITED)**

Créé en 1962, il regroupait 79 communes et 2 communautés de communes jusqu'à la création de la communauté d'agglomération de Dreux. Il assure le transport des élèves.

- **Le Syndicat Intercommunal de la Vaucouleurs rive droite**

Ce syndicat assure l'ensemble des compétences en eau potable pour les 7 communes, dont Saint-Lubin-de-la-Haye.

1.4 Les plans et programmes de normes supérieures

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les politiques supra-communales : le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (**PLHI**) et le Plan de Déplacements Urbains (**PDU**), en cours d'étude, à l'échelle de la communauté de communes du Pays Houdanais.

1.4.1 Le PLHI

La CCPH s'est dotée d'un Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI). Établi sur la base d'un état des lieux des logements existants et des besoins à satisfaire, il a défini une programmation quantitative et qualitative des logements à réaliser sur le territoire du Pays Houdanais ainsi que sur la répartition territoriale la mieux adaptée. Cette programmation doit permettre :

- de réaliser un nombre de logements qui permette le maintien et le renouvellement de la population,
- d'adapter l'offre de logements au besoin de la population existante (personnes âgées, jeunes, familles monoparentales, familles modestes, primo accédant),
- d'assurer l'accueil d'une population nouvelle qui serait induite par le développement ou l'implantation d'entreprises.

En moyenne, 130 logements par an devraient être réalisés sur le territoire, dont 40 à caractère social (locatifs et/ou accession), notamment sur les communes de Houdan, Dammartin en Serve, Orgerus et Septeuil.

Soucieuse d'offrir un logement adapté au budget de tous les ménages, la Communauté de Communes du Pays Houdanais, dans le cadre de sa politique de l'habitat, s'engage à soutenir la production de logements à loyer modéré sur son territoire.

1.4.2 Le SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté le 29 octobre 2009. Ce SDAGE est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, "les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux" (article L.212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques (article L.211-1 du code de l'environnement) et la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole (article L.430-1 du code de l'environnement).

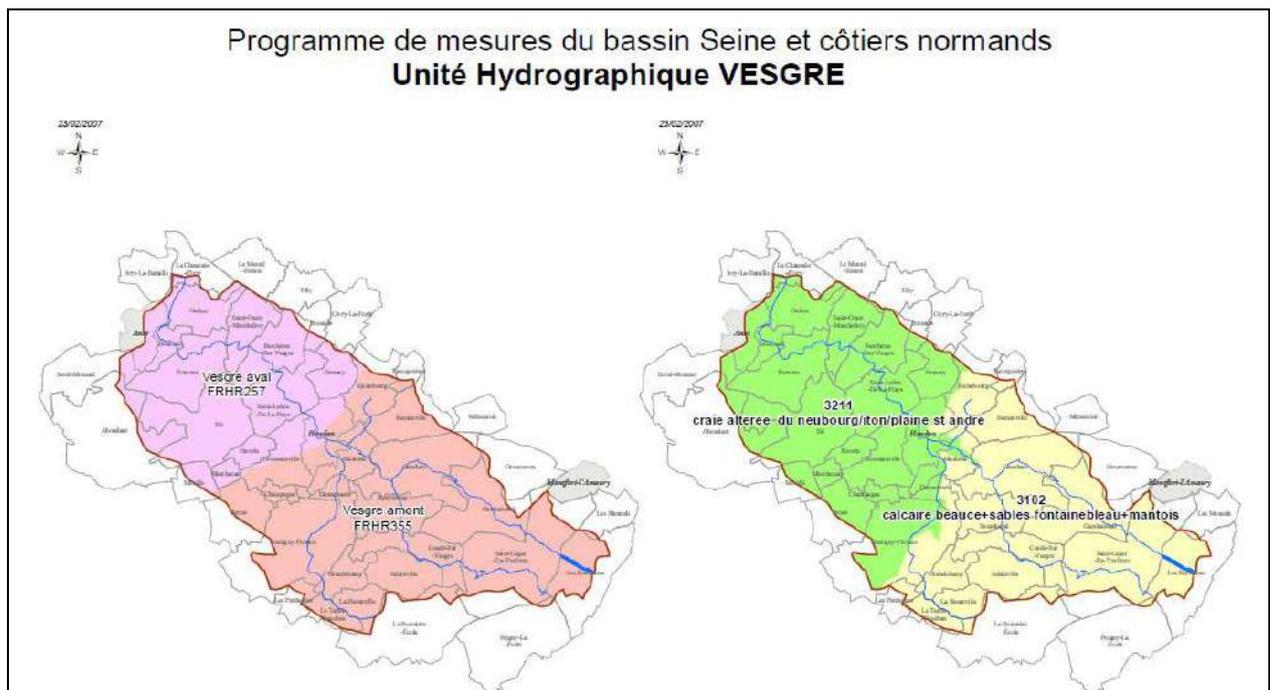
Les objectifs du SDAGE

- objectifs de qualité des eaux de surface continentales et côtières
- objectif de bon état écologique
- objectif de bon potentiel écologique
- objectifs de bon état par masse d'eau
- objectifs de qualité des eaux souterraines

- objectifs de qualité retenus pour chacune des masses d'eau souterraines du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands
- objectifs de quantité des eaux souterraines
- objectifs de quantité des eaux de surfaces
- objectifs liés aux zones protégées.
- objectifs spécifiques aux zones de protection des prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine
- définition des zones protégées pour les prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine
- définition des seuils de vigilance et d'action renforcée pour les eaux souterraines destinées à la fabrication d'eau potable
- zones protégées destinées à l'AEP
- surveillance de la qualité des eaux

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

La Vesgre ne fait pas partie d'un SAGE, cependant il existe un contrat de bassin signé. La commune de Saint-Lubin-de-la-Haye se situe dans le bassin « Vesgre aval ».



2. L'état initial de l'environnement

2.1 Le contexte géographique, physique et biologique

2.1.1 Le sol et le sous-sol

Les formations géologiques sont très diversifiées sur la commune. Des plus anciennes aux plus récentes, on distingue principalement :

- La craie à silex campanienne, datant de l'ère secondaire,
- Les argiles à silex, formations complexes d'altération,
- Différents calcaires et marnes du début du Tertiaire,
- Les sables et grès de Fontainebleau, formations également du Tertiaire,
- Les alluvions et les limons des plateaux, dépôts quaternaires.

La craie à silex campanienne, qui constitue le soubassement de l'ensemble de la commune, est la formation la plus ancienne visible. Mise à l'affleurement par le creusement des vallées, elle peut être observée sur les coteaux de la vallée de la Vesgre, tant en rive gauche qu'en rive droite, et dans les vallées sèches. Cependant, elle est souvent masquée par des colluvions qui sont des dépôts de versant superficiels. Il s'agit d'une craie blanche, parfois jaunâtre, granuleuse à fine, contenant des silex branchus.

En rive gauche de la vallée de la Vesgre, le substratum crayeux est recouvert par les argiles à silex, formations issues principalement de l'altération sur place de la craie et ayant longuement évolué au cours du Tertiaire. Leur puissance atteint localement une dizaine de mètres environ.

En revanche en rive droite, on observe au-dessus de la craie différents étages calcaires, épais de quelques mètres chacun, dans lesquels alternent calcaires durs, calcaires poreux, marnes, calcaires sableux, etc... Cet ensemble, de réalité complexe, est formé de bas en haut par :

- Un calcaire grossier, marin, du Lutécien moyen, reposant sur un faciès de base sableux composé de poudingue et de glauconie,
- Un calcaire à Cérithes et des marnes et caillasses du Lutécien supérieur,
- Des formations calcaires du Bartonien, étage mal connu, à base de calcaires lithographiques et de calcaires poreux,
- Le calcaire de Septeuil (Ludien inférieur),
- Un enduit marneux, composé de marnes supragypseuses du Ludien supérieur et d'argiles vertes du Stampien inférieur,
- Des calcaires continentaux, souvent silicifiés et enrobés d'argiles, accompagnés de meulière (formation de Brie),
- Un niveau de marnes à huîtres et de sables, souvent grésifiés sur quelques mètres.

Sur ces formations calcaires, on trouve au nord-est de la commune les sables de Fontainebleau qui sont des sables fins, d'origine marine, blancs à jaunâtres. Ces sables constituent dans la région des buttes alignées selon un axe nord-ouest/sud-est. Seule une petite partie de la butte se trouve sur le territoire communal.

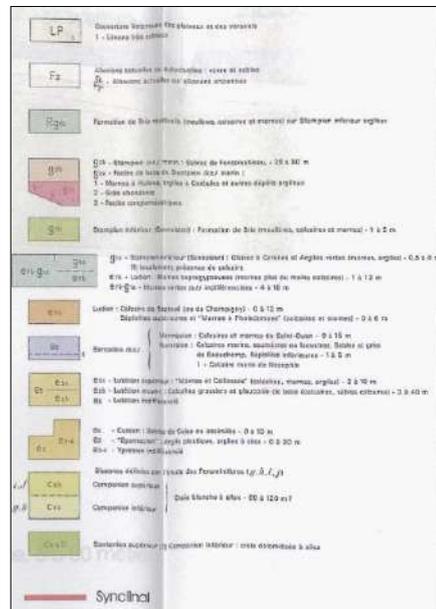
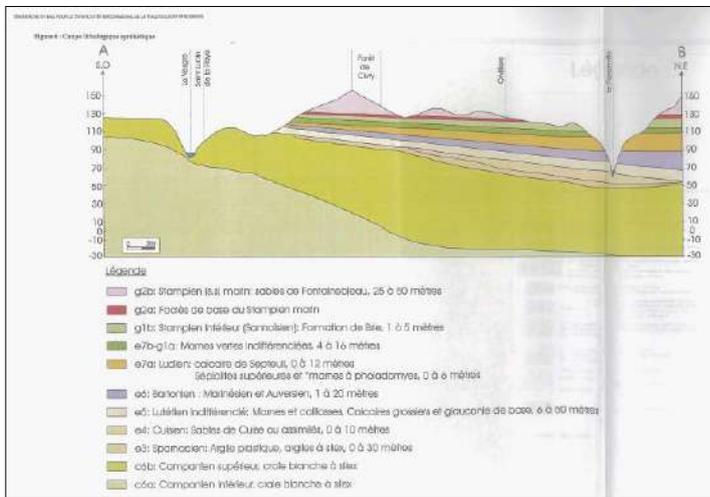
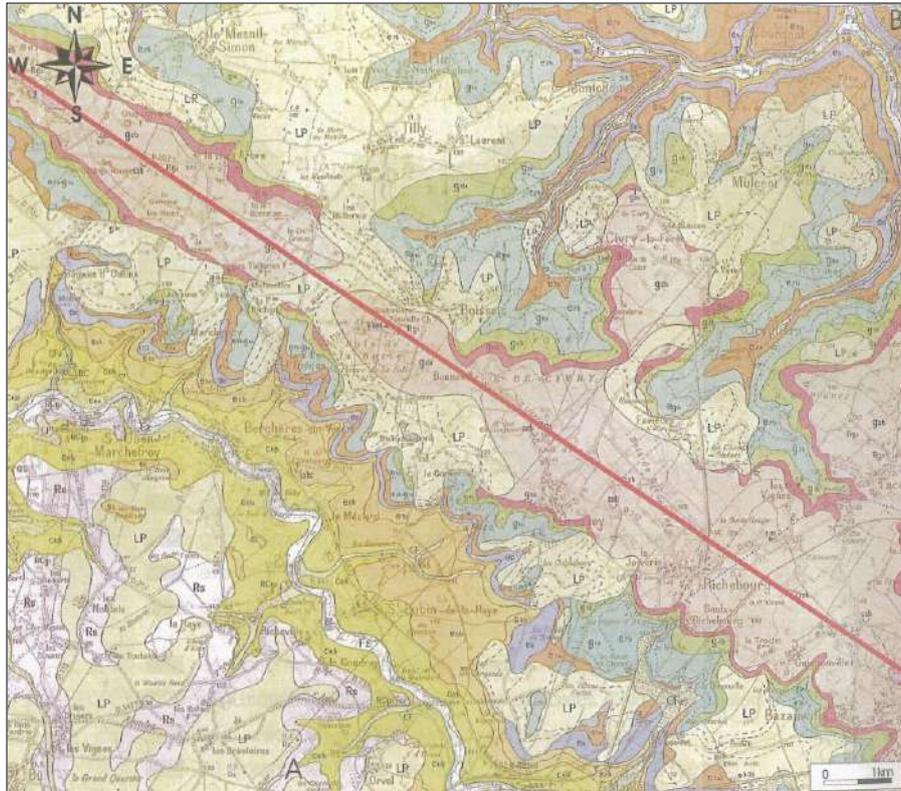
Une mince couche de limons quaternaires recouvre l'ensemble des formations du plateau, tant en rive droite qu'en rive gauche. Ils n'ont été figurés sur la carte géologique que si leur épaisseur était supérieure à 0,40 mètre.

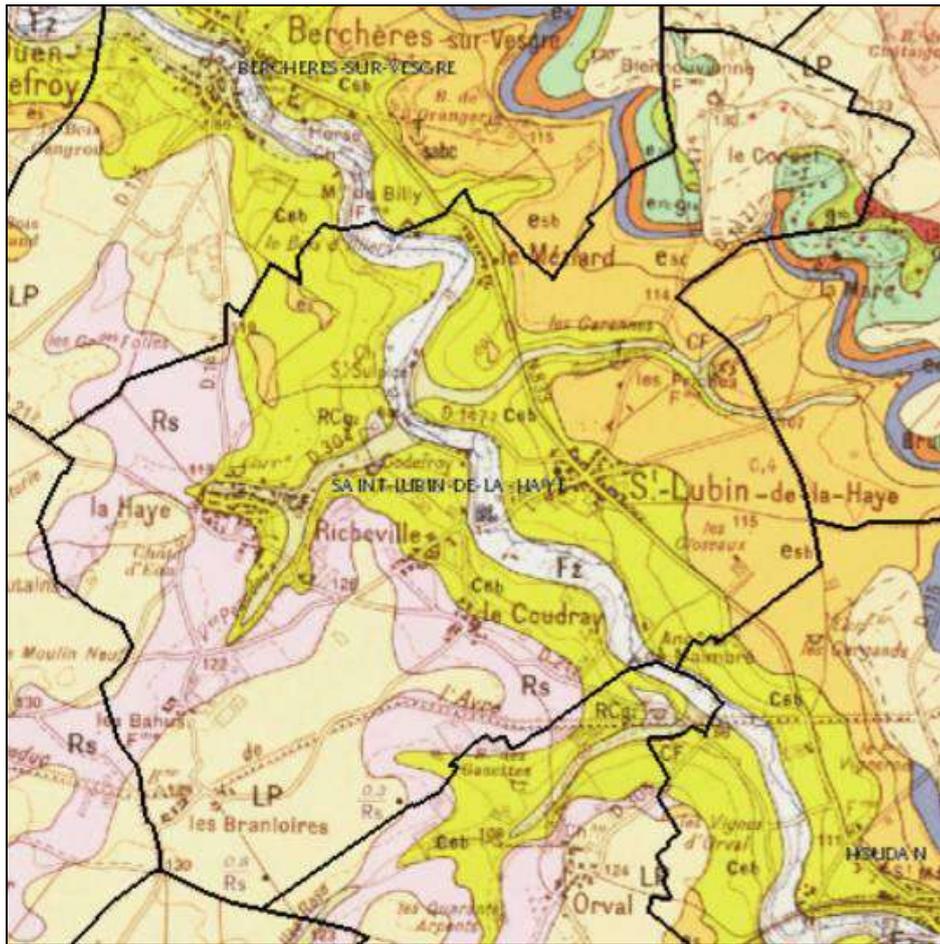
Le fond de la vallée, quant à lui, est tapissé d'alluvions. Sableuses à limoneuses, ces alluvions sont assez épaisses, de l'ordre d'une dizaine de mètres.

En conclusion, la commune de Saint-Lubin de la Haye, située à la limite des transgressions tertiaires du Bassin de Paris, présente une dissymétrie remarquable de son sous-sol géologique de part et d'autre de la Vesgre :

- En rive gauche, la rivière marque l'extrémité du pays crayeux, avec son manteau d'argiles à silex et de limons,

- En rive droite, elle montre le début d'un ensemble géologique varié, formé d'un plateau calcaire, ayant entièrement fossilisé le niveau crayeux sous-jacent et recouvert à l'extrémité Nord de la commune par une butte sableuse.





Source : BRGM

Les contraintes géotechniques induites par ces formations doivent être soulignées pour les futures utilisations du sol.

La craie, roche soluble à l'eau, est plus ou moins altérée. C'est pourquoi, il est préférable de ne pas oublier ses caractéristiques propres, notamment dans le cas de fondations importantes ou lorsque la craie est affleurant ou subaffleurante (vallée de la Vesgre, vallons) :

- D'une part, le toit de la craie est irrégulier et présente des dépressions, ou inversement, des chicots. Etant masquée par des formations meubles plus récentes, telles les argiles à silex, cette irrégularité est en général invisible de la surface. Il peut en résulter des tassements différentiels aux zones de contact craie/matériau meuble, engendrés par une différence des comportements mécaniques.
- D'autre part, la craie présente dans la masse des vides de dissolution, qui communiquent entre eux par un réseau de fissures. Il peut exister, en outre, des cavités artificielles, dues aux activités humaines liées à l'extraction souterraine de la craie (chambres d'exploitation, marnières). Quand il n'y a pas eu comblement, les voûtes de ces cavités naturelles et anthropiques sont susceptibles de s'effondrer.

Ces dernières remarques sur les cavités sont également valables pour les calcaires qui sont des roches solubles à l'eau et qui ont pu faire l'objet d'extraction souterraine. L'existence possible de ces cavités implique, de même, une reconnaissance du terrain à grande échelle avant toute construction importante.

Les sables de Fontainebleau, qui affleurent sur les versants des buttes résiduelles tertiaires, sont souvent remaniés dans la partie basse et présentent donc de moins bonnes caractéristiques techniques. La présence de grès, dans cette formation ou à proximité, peut provoquer le poinçonnement des fondations superficielles.

Les argiles à silex, marnes et limons, sont assez sensibles aux variations de teneur en eau. Ils peuvent donner lieu à des glissements ou à des tassements.

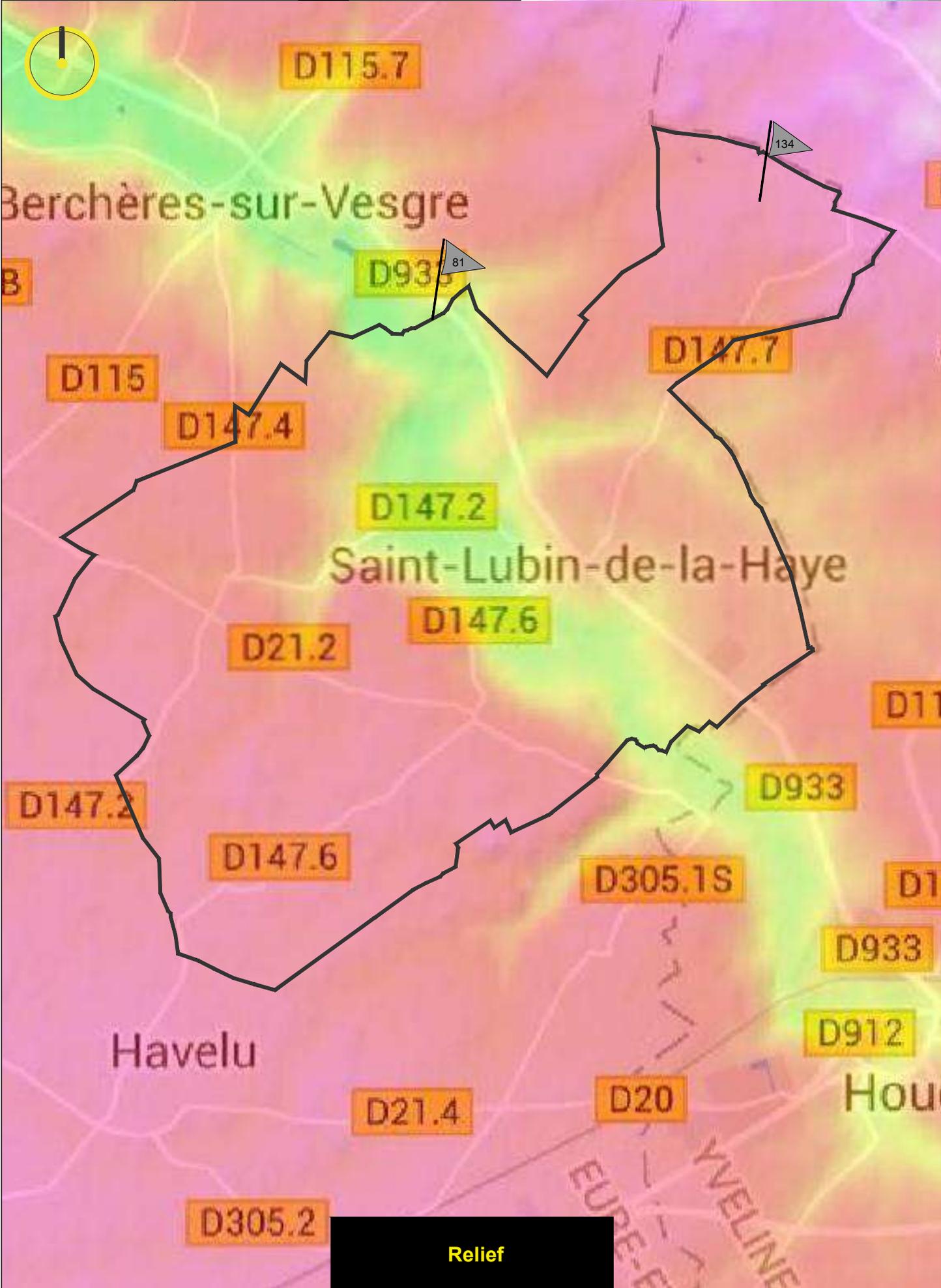
2.1.2 Le relief

Le territoire communal est peu accidenté et le relief est relativement plat, si l'on excepte la côte de la Haye. Les courbes de niveau oscillent entre 80 et 134 mètres. Saint-Lubin-de-la-Haye est encadré au nord-est et au sud-ouest par deux points hauts, culminant respectivement à 134 et 131 mètres.

Le territoire de la commune est marqué par la vallée de la Vesgre qui le traverse suivant une orientation sud-est/nord-ouest et le divise en deux grandes parties.

Du fait du relief ainsi créé et de la présence de vallées adjacentes, on peut distinguer plusieurs grandes unités morphologiques :

- La vallée de la Vesgre, située à une altitude d'environ 85 mètres, vallée principale qui se caractérise par un fond plat inondable d'une largeur d'environ 300 mètres en moyenne, dans laquelle la rivière s'écoule suivant des méandres ;
- Les versants de la vallée, dont les pentes alternent suivant les méandres de la rivière, mais souvent assez abruptes, offrent une rupture franche avec les plateaux ;
- Les deux plateaux situés au nord-est et au sud-ouest qui représentent l'essentiel du territoire communal en superficie. Situés à une altitude comprise entre 100 et 125 mètres, ils déclinent doucement vers la vallée et offrent ainsi de nombreuses perspectives lointaines ;
- Les vallées adjacentes qui entaillent les plateaux. Situées de part et d'autre de la vallée principale de la Vesgre, la vallée Saint-Sulpice prolonge sur le versant Nord la vallée "des Fiches" et sur le versant Sud, la vallée "Peaudoux" qui longe le hameau de la Haye. Ces deux vallées sèches drainent, lors de fortes précipitations, les eaux de ruissellement engendrant des risques d'inondation aggravés par la présence de clôtures transversales en contrebas du hameau de la Haye.

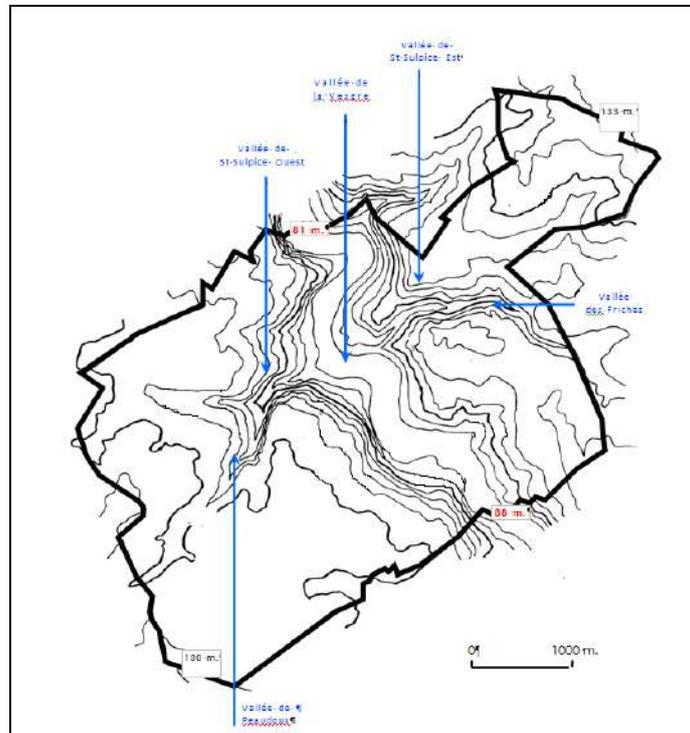


2.1.3 L'hydrographie

La commune de Saint Lubin de la Haye s'inscrit dans la région hydrographique de « L'Eure de sa source au confluent de la Seine » et plus précisément dans le bassin versant « la Vesgre Aval ».

La commune est traversée par la Vesgre.

Situées de part et d'autre de la vallée de la Vesgre, la vallée Saint-Sulpice prolonge sur le versant Nord la vallée "des Friches" et sur le versant Sud, la vallée "Peaudoux" qui longe le hameau de la Haye. Ces deux vallées sèches drainent, lors de fortes précipitations, les eaux de ruissellement.



Source : carte extraite du rapport de présentation du PLU

2.1.3.1 Le réseau de surface

La Vesgre prend sa source dans les Yvelines sur la commune de Saint-Léger-en-Yvelines dans la forêt de Rambouillet, au sud des étangs de Hollande. Elle entre en Eure-et-Loir à Saint-Lubin-de-la-Haye et rejoint l'Eure à Oulins après avoir traversé Berchères sur Vesgre, Saint-Ouen-Marchefroy, Rouvres, Boncourt et Anet.

Sur le territoire, la Vesgre se divise en deux bras par certains endroits.

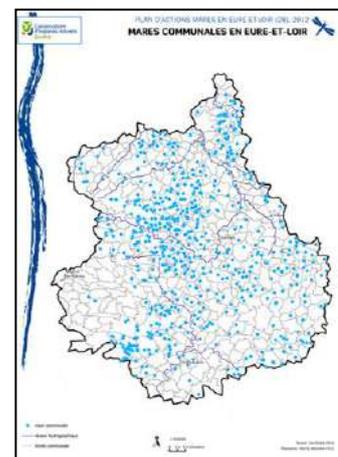
Les mares

L'inventaire du patrimoine naturel des propriétés des collectivités et de l'Etat, réalisé entre 2001 et 2007 par le Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire, dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma de gestion du patrimoine Naturel d'Eure-et-Loir, a mis en évidence la présence de mares dans la majorité des communes d'Eure-et-Loir.

Ces mares représentent un véritable enjeu pour la préservation du patrimoine naturel départemental. En effet, certaines constituent le seul élément de patrimoine naturel sur les propriétés communales. Elles possèdent en outre, très souvent, un intérêt écologique indéniable.

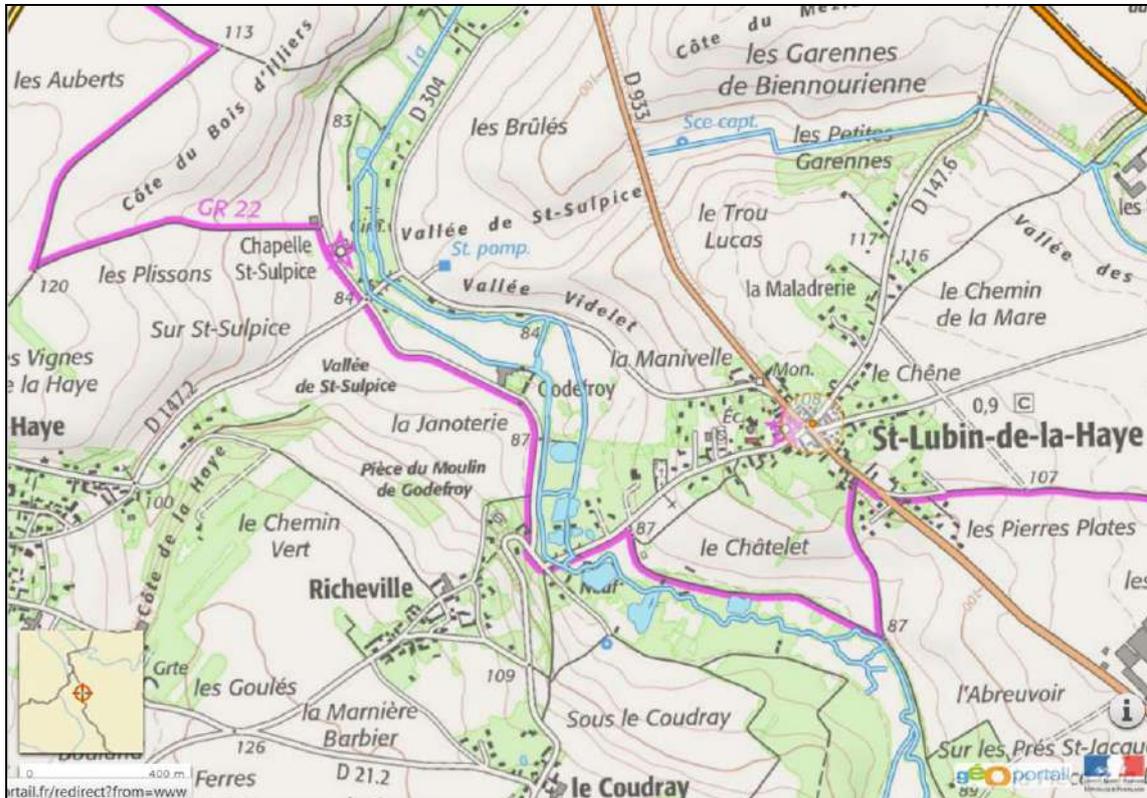
Outre l'aspect écologique, les mares représentent un intérêt social, hydraulique, de sécurité civile et paysager.

Afin de contribuer à préserver ce patrimoine aux multiples facettes, le Conservatoire a proposé au Conseil départemental de réaliser un plan d'actions en faveur des mares du département. Elaboré en 2007, le premier plan d'actions en faveur des mares d'Eure-et-Loir a été mis en œuvre de 2008 à 2012. Il est aujourd'hui suivi d'une deuxième phase (2013-2017).



On recense plusieurs mares disséminées sur le territoire :

- Le long de la Vesgre
- Au Coudray
- Au Cornet
- A Biennouvienne.



Le long de la Vesgre



Le Coudray

Biennouvienne et Le Cornet

Source : Géoportail



Mares de Biennouvienne



Mare sur la D147-7 au Cornet

Source: Google Map – Google Street View

2.1.3.2 Les eaux souterraines

Les eaux souterraines de la commune se répartissent dans différents réservoirs :

- Le réservoir de la craie à silex,
- Le réservoir des calcaires tertiaires,
- Le réservoir des sables stampiens,
- Le réservoir des alluvions (de la Vesgre).

Parmi tous ces réservoirs, seul celui de la craie est important.

La craie est une roche à faible perméabilité d'origine, qui a néanmoins acquis une perméabilité secondaire importante, grâce à sa grande fissuration et à la dissolution : l'eau circulant dans les fissures et les agrandissant progressivement jusqu'à créer un véritable réseau de circulation souterraine karstique.

La nappe de la craie est alimentée par les eaux de pluie, qui s'infiltrent soit dans les zones d'affleurement de la roche, soit la rejoignent après avoir percolé à travers les formations superficielles (argiles à silex, alluvions, ...). Si, au travers des formations superficielles, les eaux subissent une épuration souvent satisfaisante durant leurs parcours. Il n'en est pas de même au travers de la craie, qui ne peut assurer une filtration véritable (perméabilité en grand) ; c'est à dire que lorsqu'une pollution atteint la nappe, la craie ne joue aucun rôle filtrant. De plus, la pollution est susceptible de se propager sur de grandes distances à travers les réseaux de circulation souterraine.

Actuellement, grâce à un puits situé dans la vallée de la Vesgre sur le territoire communal, la nappe de la craie est captée et permet d'alimenter le syndicat intercommunal des eaux de la Vaucouleurs-rive droite, dont Saint-Lubin de la Haye fait partie.

2.1.3.3 Les ouvrages hydrauliques

Il existe 8 ouvrages hydrauliques sur la commune.



Source : BRGM

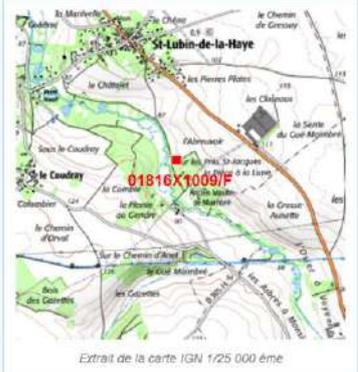
- 01816X1005/PAEP : situé au lieu-dit les Brulés – vallée de Saint Sulpice ZE 18. Il s’agit d’un puits de 30,5 m de profondeur utilisé pour l’eau collective.
- 01816X1008/F, forage situé route de Houdan, d’une profondeur de 50 m. L’eau sert à l’irrigation.



Commune actuelle	Saint-Lubin-de-la-haye, code insee : 28347
Lieu-dit	Route de houdan
Parcelle cadastrale	
Coordonnées géographiques	WGS 84 : Lat : 48,81778 m Lon = 1,57643 m Lambert 2 Etendu - X : 544154 000 m / Y : 2424647 000 m
Altitude (m NGF)	102

Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
1.30	Sol (terre végétale)		Terre végétale	Quaternaire	100.70
3.00	Glauconie grossière		Sable grossier coquilleux à gros grains de glauconie, formation supposée	Lutétien moyen	59.00
5.00			Crâie mameuse à silex		57.00
16.00			Crâie		66.00
25.00	Crâie à Balaninitella mucronata		Crâie à silex	Campanien supérieur	77.00
50.00					52.00

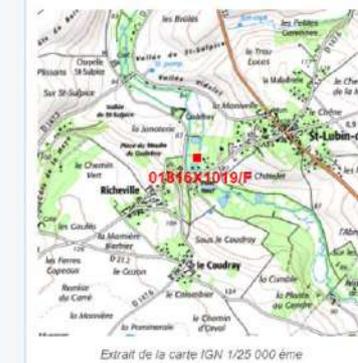
- 01816X1009/F : situé au lieu-dit l'abreuvoir ; Forage de 50 m de profondeur.



Extrait de la carte IGN 1/25 000 ème

Commune actuelle	Saint-lubin-de-la-haye, code insee : 28347
Lieu-dit	L'abreuvoir
Parcelle cadastrale	
Coordonnées géographiques	WGS 84 : Lat : 48,81143 m, Lon = 1,57633 m Lambert 2 Etendu - X : 544139.200 m / Y : 2423941.100 m
Altitude (m NGF)	89

- 01816X1019/F : forage de 20 m de profondeur utilisé pour l'eau domestique.



Extrait de la carte IGN 1/25 000 ème

Commune actuelle	Saint-lubin-de-la-haye, code insee : 28347
Lieu-dit	28 rue de la mairie parcelle ac-164
Parcelle cadastrale	
Coordonnées géographiques	WGS 84 : Lat : 48,81710 m, Lon = 1,56351 m Lambert 2 Etendu - X : 543203.400 m / Y : 2424681.100 m
Altitude (m NGF)	97

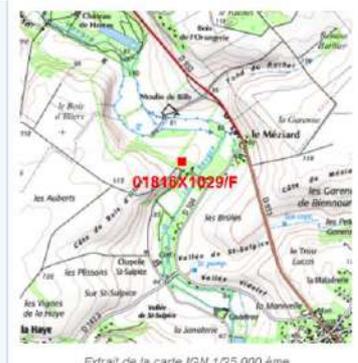
- 01816X1025/P : puits situé à Richeville



Extrait de la carte IGN 1/25 000 ème

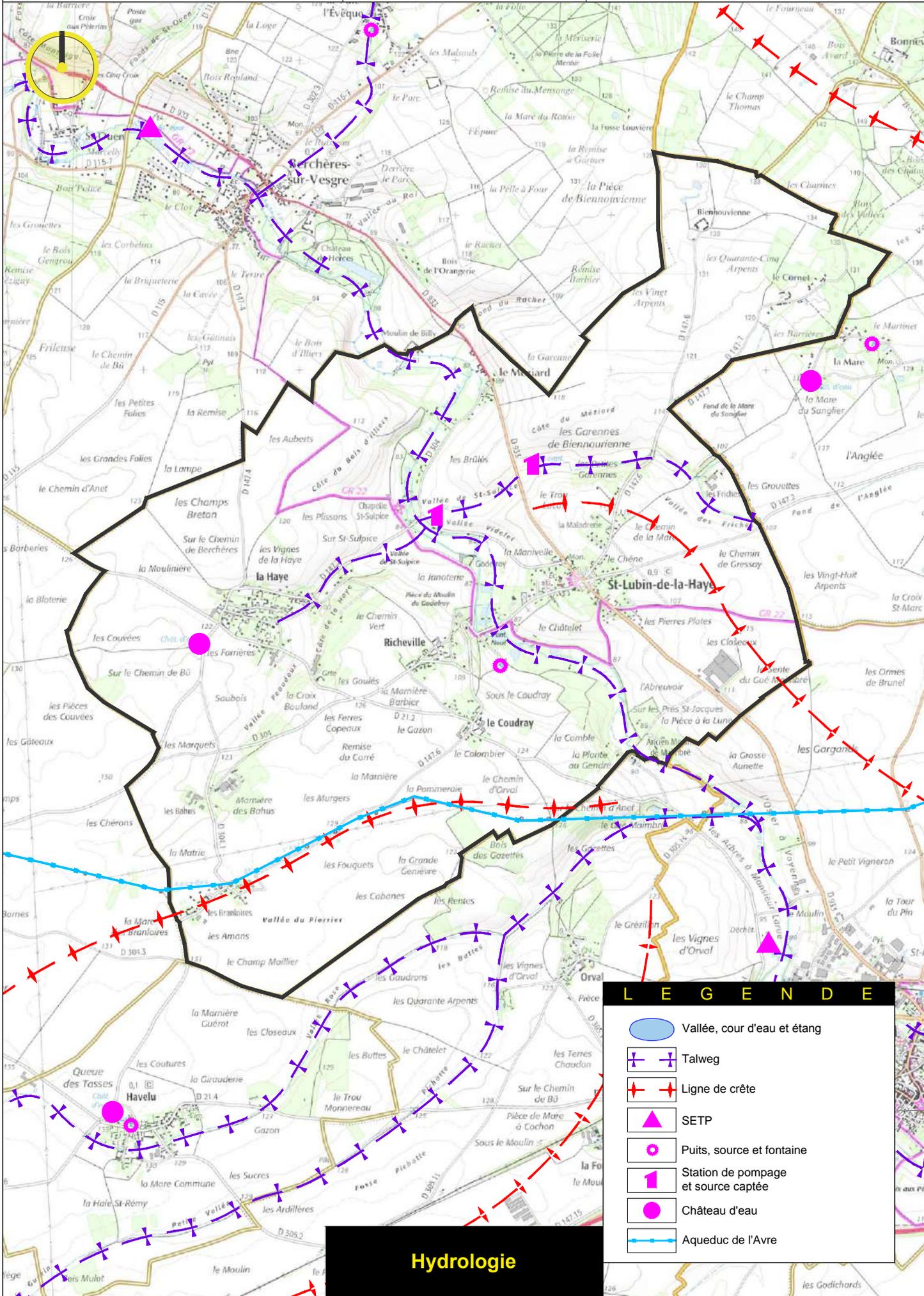
Commune actuelle	Saint-lubin-de-la-haye, code insee : 28347
Lieu-dit	
Parcelle cadastrale	
Coordonnées géographiques	WGS 84 : Lat : 48,81489 m, Lon = 1,55734 m Lambert 2 Etendu - X : 542748.000 m / Y : 2424339.000 m
Altitude (m NGF)	121

- 01816X1026/P : puits situé à la Haye
- 01816X1029/F : forage situé 11 vallée Saint Sulpice, d'une profondeur de 20 m.



Extrait de la carte IGN 1/25 000 ème

Commune actuelle	Saint-lubin-de-la-haye, code insee : 28347
Lieu-dit	11 vallée saint sulpice - parcelle zd 103
Parcelle cadastrale	
Coordonnées géographiques	WGS 84 : Lat : 48,82908 m, Lon = 1,55793 m Lambert 2 Etendu - X : 542806.700 m / Y : 2425917.300 m
Altitude (m NGF)	86



2.1.4 Le climat

Les données climatiques sont issues des relevés quotidiens de Météo France. L'Eure-et-Loir présente des caractéristiques homogènes, à l'exception de la pluviométrie en raison du relief. La Beauce, protégée par les collines de Normandie, est relativement peu arrosée, tandis que le Perche reçoit des précipitations supérieures d'environ 30%. Les précipitations sont d'environ 110 jours par an, et la neige est présente en moyenne une dizaine de jours. La hauteur moyenne des précipitations est d'environ 600 mm. La proximité de la mer assure des températures modérées. Les maxima et minima mensuels s'établissent respectivement à 15,3 °C et 6,7 °C, avec une moyenne annuelle autour de 11 °C préservant la région des excès caniculaires ainsi que des rigueurs hivernales prolongées. La température maximale moyenne est de 23,5°C en juillet, et de 0,6° en janvier.

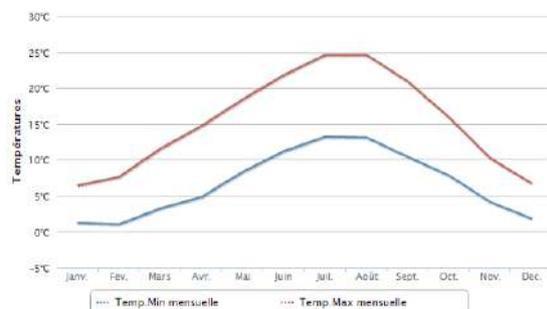
Les vents dominants de secteur ouest protègent relativement le département des pics de pollution venant du centre de l'agglomération parisienne.

2.1.4.1 Les températures

Le climat de la région de Dreux, est de type océanique dégradé. Ce dernier se caractérise par un faible écart entre les températures moyennes minimales et maximales. En hiver, l'amplitude thermique est de 5°C (minimale de 0°C et maximale de 5°C au mois de janvier) et en été, elle est d'environ 10°C (minimale de 15°C et maximale de 25°C entre juillet et août). En 2015, la température la plus chaude a été enregistrée le 9 juillet avec 38,1° et la journée la plus froide le 1^{er} janvier avec -4,7°.

Sur l'année, la température moyenne à Dreux est de 11,5°C. Les températures moyennes mensuelles varient entre 2,9°C en janvier et 18 °C en juillet.

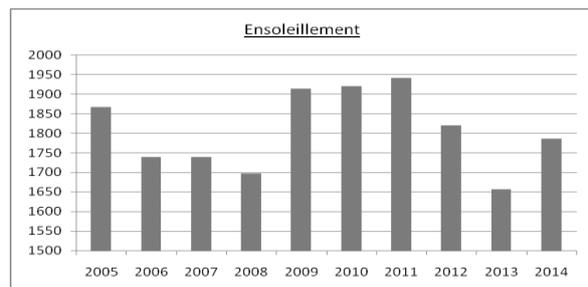
En région Centre, la température augmente de 0,3° par décennie sur la période 1959-2009. Le réchauffement est plus marqué au printemps et en été.



Données météo France – Station de Dreux

2.1.4.2 L'ensoleillement

Le soleil brille environ 1800 heures par an sur les 10 dernières années, la moyenne nationale est d'environ 1850 heures. Il est plus généreux qu'en Haute-Normandie, Picardie, Nord-Pas-de-Calais, Ardennes, Lorraine et Alsace où la moyenne est de l'ordre de 1650 h. Le minimum d'ensoleillement est observé en décembre, à la fois parce que les journées sont courtes mais également très grises - la part de l'ensoleillement n'est en effet que de 20 % et le nombre de jours où le ciel reste totalement couvert s'élève à 13. Les mois les plus ensoleillés sont juillet et août. Ces 10 dernières années l'ensoleillement a sensiblement augmenté (+110h) : sur la station de Dreux, la moyenne est de 1807 heures depuis 2005.



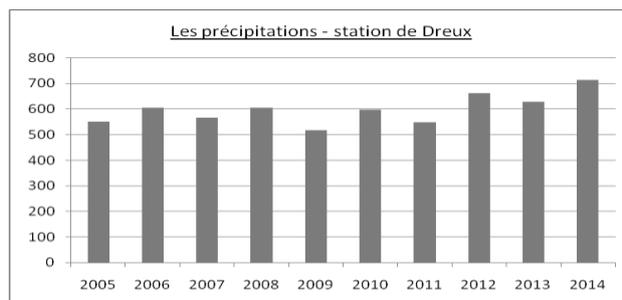
Données météo France – Station de Dreux

2.1.4.3 Le brouillard

Le climat est caractérisé par des brouillards fréquents : sur la période 1981-2010, sont comptabilisés, en moyenne par an, 50 jours de brouillard concentrés en automne-hiver.

2.1.4.4 Les précipitations

Sur la période disponible, sont enregistrés, en moyenne par an, 109 jours de pluie et une hauteur d'eau de 600 mm. Les précipitations sont réparties sur toute l'année. Le mois qui a la plus forte pluviométrie est novembre avec 60 mm ; le mois le moins humide est février, avec 40,5 mm. On enregistre en moyenne 15 jours de neige. Les orages éclatent surtout au printemps et en été, de mai à septembre.



Données météo France – Station de Dreux

En revanche, ces pluies sont rarement de forte intensité. En période chaude, les orages peuvent toutefois s'avérer très violents car les vastes plaines céréalières qui caractérisent la région, favorisent les conflits de masses d'air. Les mois les plus orageux sont juin, juillet et août mais des orages peuvent se produire en toute saison, même en hiver (1 fois tous les 5 à 10 ans). Les orages d'hiver n'ont rien à voir avec les orages d'été car l'intensité des précipitations ainsi que l'activité électrique sont généralement beaucoup plus faibles.

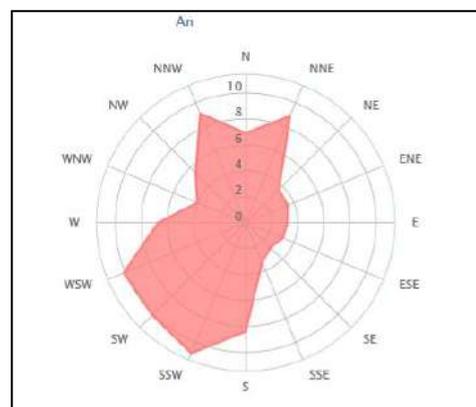
2.1.4.5 Les gelées

Le nombre moyen annuel de gel est de 50 jours.

2.1.4.6 Le vent

La rose des vents ci-dessous permet de visualiser, pour la période allant de juin 2010 à mai 2014, la direction des vents dominants mesurés sur la station de Chartres/Champfol qui se situe à proximité immédiate de la zone d'études. Il met en évidence que les vents dominants sont orientés ouest-sud-ouest à sud-sud-ouest plus de 30% de l'année (>10% pour les trois directions comprises). Ce sont les vents d'automne et hivernaux en majorité.

L'autre axe préférentiel des vents dominants est orienté nord-nord-ouest à nord-nord-est. Ces vents comptent pour 25% environ et on les retrouve surtout au printemps et en été.



Source : windfinder.com/

2.1.5 La végétation

Sur la commune de Saint Lubin de La Haye, on recense 317 espèces végétales indigènes.

L'espèce végétale qui est déterminante sur la Zone Natura 2000 (Côte de la Haye) est l'Anémone pulsatille, *Pulsatilla vulgaris*.

2.1.6 La faune

Plusieurs espèces sont protégées sur le territoire :

- Les oiseaux : la Chouette Chevêche et Pigeon ramier
- Les mammifères : le Chevreuil européen, le Lapin de garenne et le Hérisson d'Europe
- Les insectes : Petit Papillon des foin, Le Paon-du-jour, l'Écaille chinée, le Citron, le Moro-Sphinx, le Myrtille, le Tircis, le Gamma, le Vulcain, la Petite biche
- Les Poissons : le Bavard ou Chabot, la Loche franche, la Perche-soleil, Vandoise, la perche, le vairon, l'Épinochette, le gardon.
- Les reptiles : le Lézard vert occidental

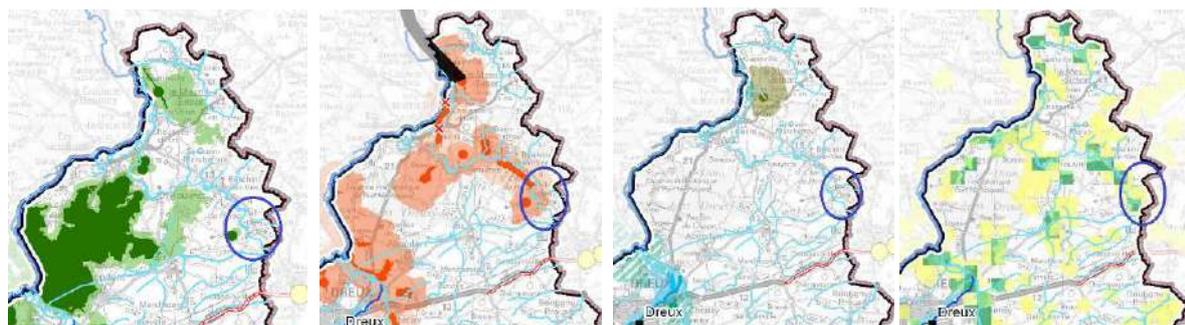
2.1.7 La reconnaissance du patrimoine floristique et faunistique

Le SRCE - Paysages écologiques et principaux éléments de fonctionnalité à l'échelle du territoire (bassin de vie de Dreux)

Le bassin de vie de Dreux est largement dominé par le paysage écologique dit du Thymerais-Drouais, paysage de transition entre les vastes champs cultivés ouverts du plateau beauceron, les ensembles bocagers du Perche et de la Normandie voisine. Les vallées et les principaux boisements structurent localement le réseau écologique.

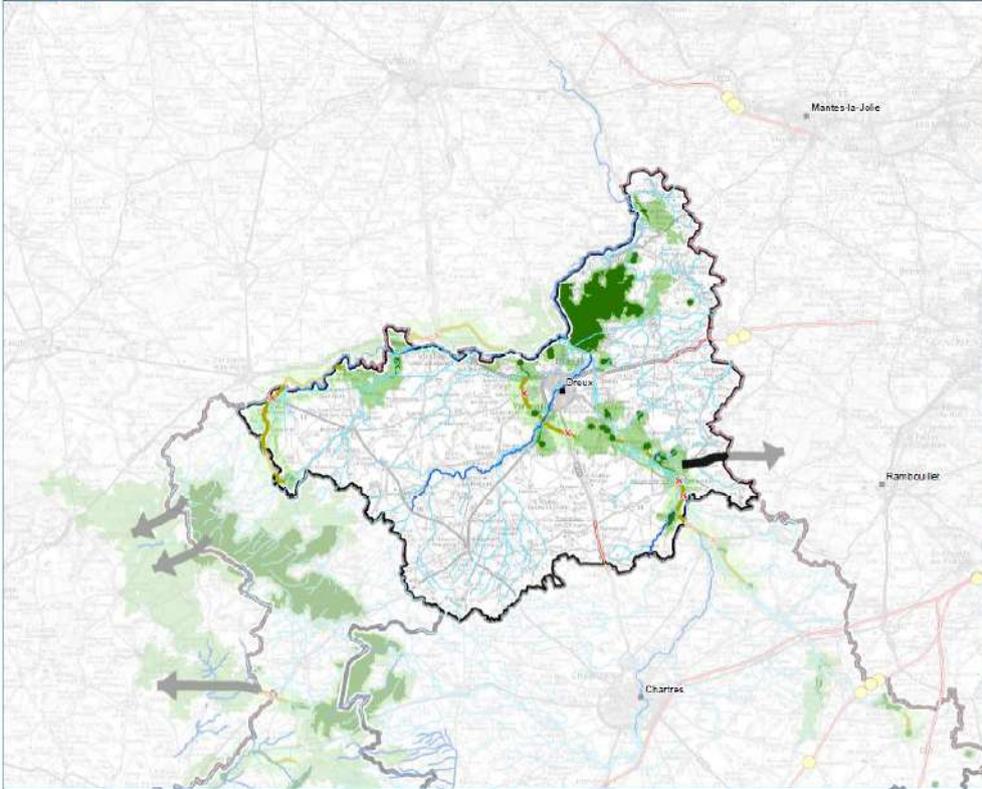
Les petits cours d'eau tels que la Vesgre et son affluent l'Opton, la Meuvette... constituent localement des corridors rivulaires importants à examiner dans les démarches de Trame Verte et Bleue locales.

La politique de la préservation de la ressource en eau se traduit par l'intermédiaire du contrat de bassin existant sur la Vesgre.



La commune de Saint-Lubin-de-La-Haye est concernée :

- Au niveau de la sous-trame des milieux boisés, par un boisement situé classé en zone Natura 2000 « la côte de la Haye ».
- Au niveau de la sous trame prioritaire des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires, par un réservoir de biodiversité (côte de la Haye/Natura 2000)
- Au niveau de la sous trame prioritaire des milieux humides par une zone de corridor diffus à préciser localement : la vallée de la Vesgre
- Au niveau de la sous-trame prioritaire des bocages, par une fonctionnalité moyenne à faible



- Basins de vie
- Départements
- Villes principales
- Cours d'eau inscrits au SRCE
- Autres cours d'eau

Sous-trame des milieux boisés

- Réervoirs de biodiversité
- Zones de corridors diffus à préserver localement
- Corridors écologiques potentiels à préserver
- Corridors écologiques potentiels à remettre en bon état
- Corridors interrégionaux

Éléments reconnectants

- Niveau 2

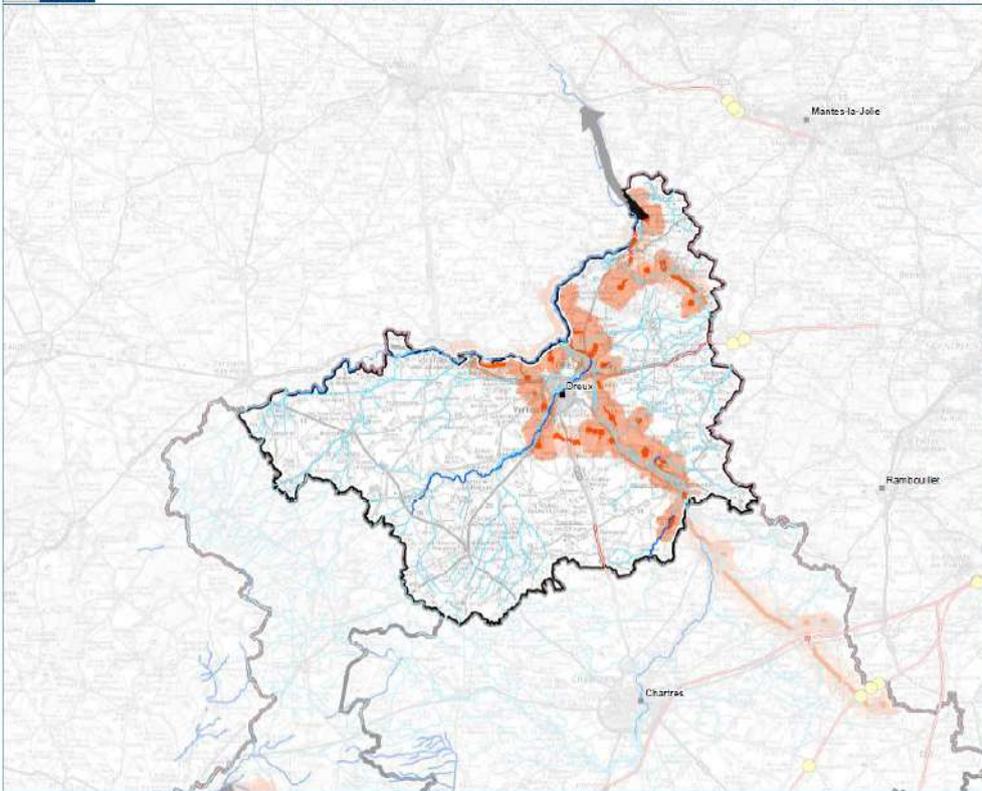
Intersections avec les infrastructures terrestres:

- Moyennement franchissables
- Éléments fragmentants majeurs

Échelle : 1/300 000 en impression A3

Sources : DREAL Centre - Conseil régional Centre - IGN Scan Régional, GeoInfo et SII Topo®

Réalisation : Dioppe Octobre 2013



- Basins de vie
- Départements
- Villes principales
- Cours d'eau inscrits au SRCE
- Autres cours d'eau

Sous-trame des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires

- Réervoirs de biodiversité
- Zones de corridors diffus à préserver localement
- Corridors écologiques potentiels à préserver
- Corridors écologiques potentiels à remettre en bon état
- Corridors interrégionaux

Éléments reconnectants

- Niveau 2

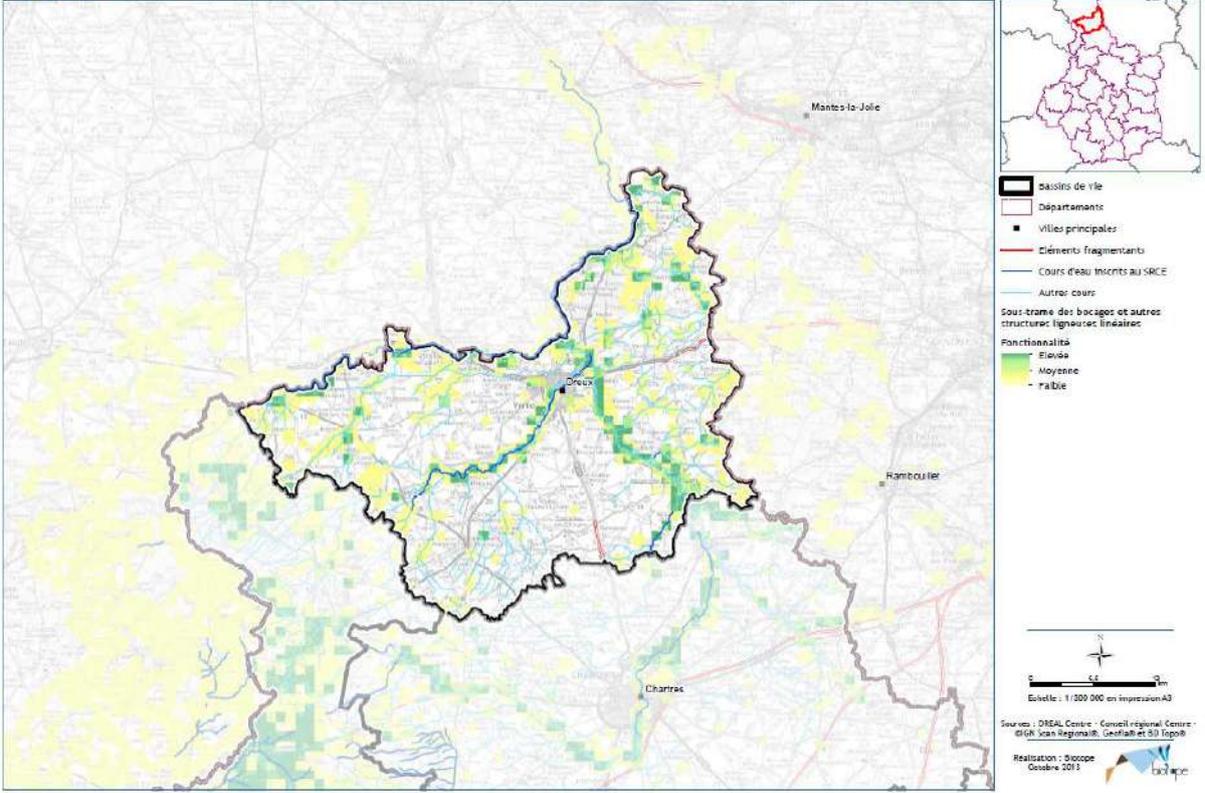
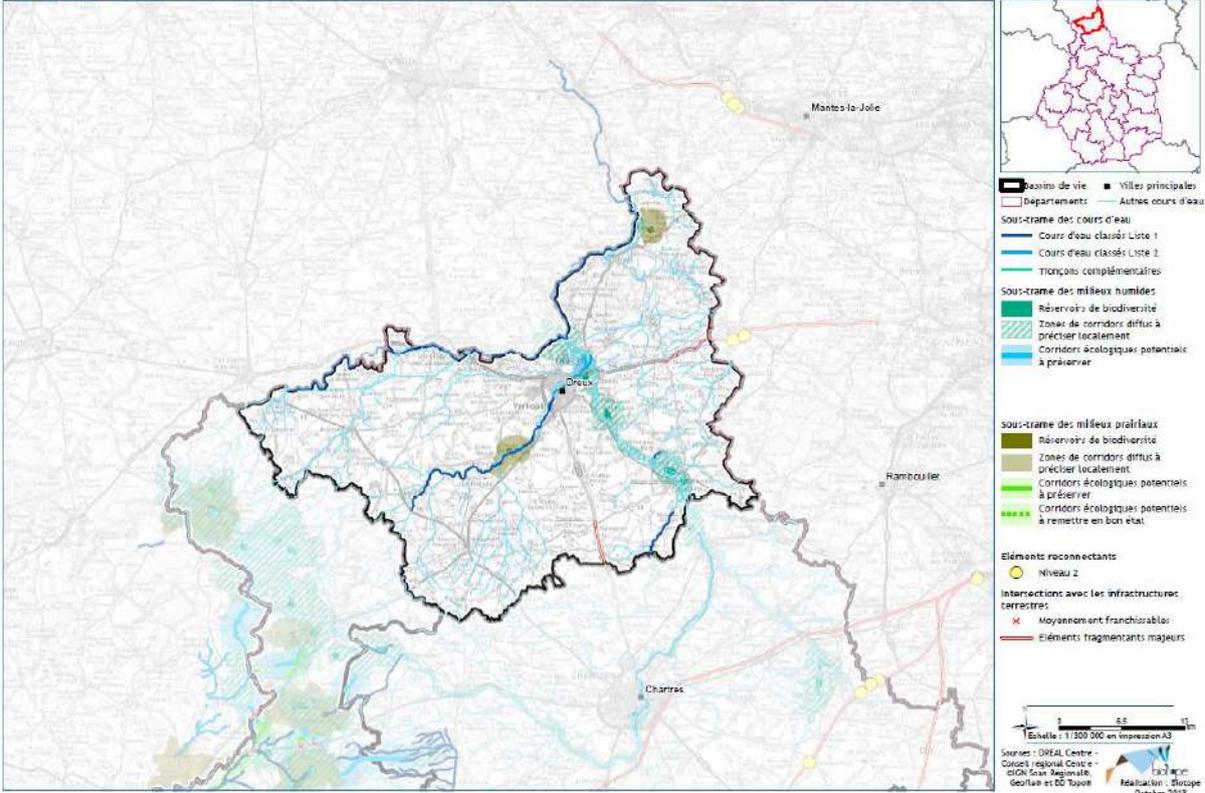
Intersections avec les infrastructures terrestres:

- Moyennement franchissables
- Susceptibles d'être traitées par une optimisation d'aménagement(s) existant(s)
- Éléments fragmentants majeurs

Échelle : 1/300 000 en impression A3

Sources : DREAL Centre - Conseil régional Centre - IGN Scan Régional, GeoInfo et SII Topo®

Réalisation : Dioppe Octobre 2013



La commune n'est pas concernée par la présence de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Les ZNIEFF les plus proches sont localisées sur les communes de Boncourt et Saint Ouen Marchefroy en Eure-et-Loir, et Maulette et Richebourg dans les Yvelines.

D'autre part, la vallée de la Vesgre est en cours de procédure d'inscription en site classé au titre de la loi de 1930 depuis 2011. La protection de la Vallée de la Vesgre permettrait de la façon la plus pérenne possible de faire face à la pression foncière grandissante de la région parisienne.

Les avantages de ce classement sont multiples : pérennité, valorisation patrimoniale, protection contre les pressions diverses dues à l'appartenance de Saint-Lubin-de-la-Haye et ses environs aux franges franciliennes. Les contraintes existent malgré tout : allongement des délais d'instruction, régulation des styles de constructions, des matériaux, ... Ces contraintes ne sont en rien une interdiction de construire mais visent à un suivi et un contrôle plus précis des règles d'urbanisme appliquées aux sites classés dans le cadre des PLU.

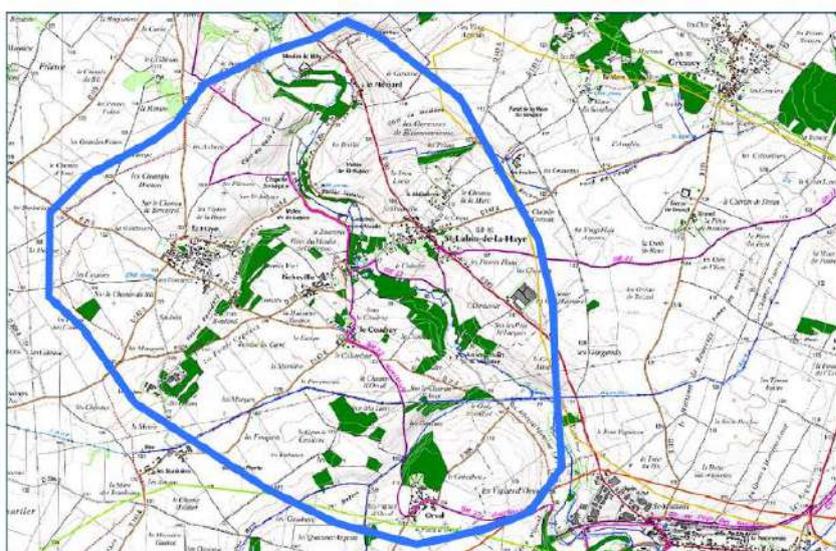
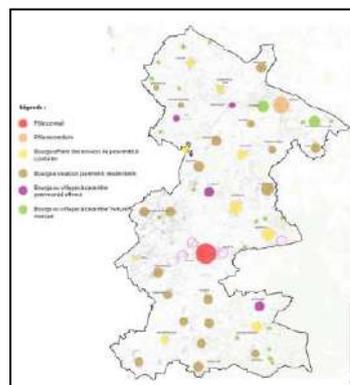
2.1.9 Les grands ensembles naturels et paysagers

En 2007, la Communauté de Communes du Pays Houdanais a réalisé une étude sur les paysages du territoire intercommunal afin de lutter contre l'étalement urbain et la banalisation des territoires. L'étude a identifié 8 entités pour chacune desquelles des enjeux et des fiches-actions ont été établis, l'objectif étant de développer des projets de protection et de valorisation des paysages et du patrimoine.

Bien que soumis à une forte pression urbaine, le Pays Houdanais conserve un caractère à dominante rurale qui se lit dans la physionomie des bourgs et des villages. Liés au passage des eaux et des vallées, les milieux naturels sont également particulièrement riches, mais directement menacés par l'étalement urbain.

Fortement ancré dans son terroir, le Pays Houdanais offre un réseau de communes articulées autour d'Houdan qui constitue véritablement un pôle de centralité à l'échelle du territoire. Au second plan, on a 4 pôles secondaires (Septeuil, Orgerus, Longnes et Condé-sur-Vesgre) à l'identité urbaine affirmée. En dehors de ces pôles, c'est tout un réseau de communes qui s'est développé sous la pression de l'attractivité résidentielle aux franges de la région parisienne.

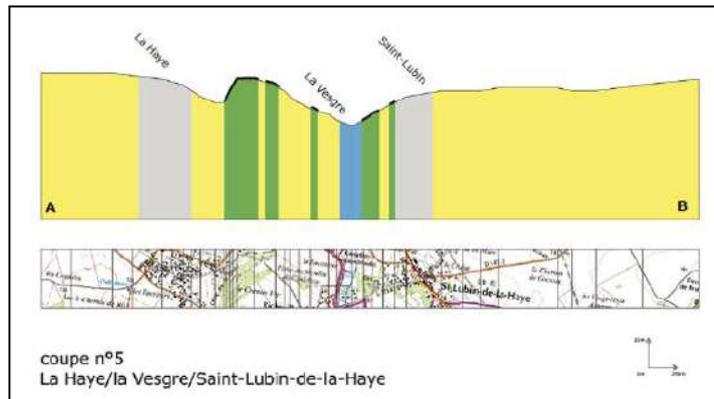
Selon le classement établi par la CCPH, Saint-Lubin-de-la-Haye appartient à l'entité n°5 « de buttes envallées : la Vesgre encaissée ».



Le territoire de la commune s'étend sur un peu plus de 1 400 hectares. Si la plus grande partie de cet espace est affectée aux terres agricoles, la topographie marquée par la vallée de la Vesgre et les vallées adjacentes, ainsi que les boisements résiduels, offre une certaine diversité du milieu naturel et des paysages avec une dominante de paysage ouvert.

L'espace communal se répartit comme suit :

- L'espace agricole
- Les espaces boisés
- La vallée de la Vesgre
- Les espaces bâtis



La route de Houdan à Saint-Lubin longe la rupture de pente avec la vallée et offre des vues remarquables sur la vallée de la Vesgre (moulin, ripisylve, etc.) et les lointains. La richesse des milieux de la vallée perçue depuis la route contraste avec le paysage agricole grand ouvert du plateau.

La qualité des grandes ouvertures visuelles vers la vallée de la Vesgre et au-delà met la route en situation de découverte de différents paysages, jusqu'aux lisières boisées lointaines.

2.1.9.1 Le plateau agricole

Profitant de ses caractéristiques physiques : climat tempéré, relief doux, qualité des sols, hydrologie, la commune s'est développée autour des activités agricoles. Les terres labourables très étendues sont le support d'une culture céréalière à haut rendement.

Le plateau agricole constitue la principale entité paysagère du territoire. En effet, il couvre près de 80% du territoire et s'étend à perte de vue. Il existe peu d'obstacles visuels pour accrocher le regard. Dans ce paysage, les moindres éléments verticaux (constructions, église, château d'eau, bois) sont des repères importants. Les éléments ainsi visibles structurent et rythment le paysage. Il en est de même pour les mouvements de relief dus à la Vesgre qui a creusé le paysage.

La qualité paysagère des espaces agricoles est intéressante. Par leur géométrie et leur variation de couleurs, ces paysages participent à la qualité paysagère de la commune. Ils permettent de larges ouvertures visuelles et dégagent des horizons difficilement appréhendables sur le reste du territoire. En revanche, les qualités environnementales sont peu développées. La conservation et la préservation de poches de biodiversité sont des enjeux pour la commune.



Grand paysage ouvert marqué par des boisements résiduels qui soulignent le relief et par la végétation des milieux humides de la vallée.

Quelques prairies et landes ponctuent cet espace ouvert, ainsi que des boisements résiduels, qui limitent les horizons et les fermes des lieux-dits "Biennouvienne" et "les Friches".

2.1.9.2 Les espaces boisés

Les espaces boisés se répartissent sur les bords de la vallée en soulignant le relief, ainsi que sur les pentes et l'amorce ou la continuité des vallées adjacentes et à l'extrême Nord Est de la commune - prolongement du massif de la forêt de Civry - et plus ponctuellement sur les plateaux agricoles. Sur ces derniers dominant la chênaie-charmaie et l'ormie, alors que sur les pentes et les vallées, en raison de la topographie et de l'orientation, la végétation est plus diverse. Bien que le taux de boisement soit faible (moins de 5 %, soit moitié moindre que la moyenne départementale) ces boisements forment une continuité à partir de la vallée ou par rapport à des massifs situés sur d'autres communes.

Ces boisements constituent des repères visuels constamment présents et des relais de biodiversité à une plus vaste échelle. Ils jouent un rôle important pour la circulation de la faune. Les boisements sont dominés par des essences indigènes : le chêne sessile, le hêtre, le bouleau, le châtaignier.

2.1.9.3 La vallée de la Vesgre

La vallée présente un paysage plus riche et plus varié où alternent boisements résiduels, linéaires de haies et végétation des milieux humides, landes et prairies. Ces prairies très présentes en fond de vallée sont accompagnées de saules têtards.

Le fond de vallée est occupé par les prairies, les vergers ; les versants accueillent pelouses, bois calcicoles. Vergers et prairies (notamment en « ceinture verte » de village) sont indispensables à la Chevêche, pour sa reproduction (cavités des arbres fruitiers) et son alimentation.

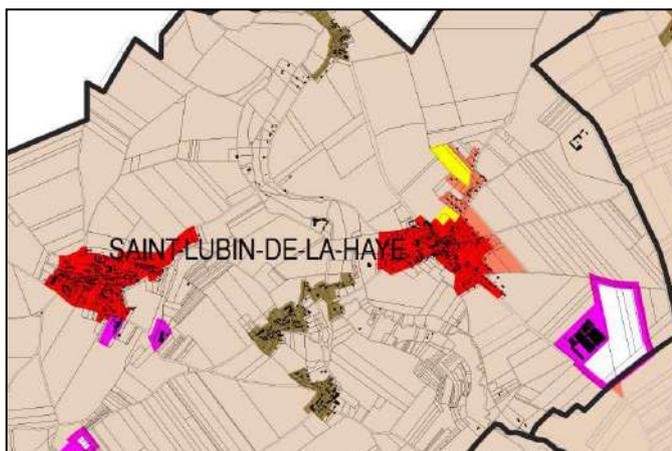


Si depuis les hauteurs la Vesgre est toujours en vue, le fond de vallée est un monde plus fermé, ceinturé par des boisements (ripisylve) et des milieux humides. Le cours de la rivière est en partie bordé par des parcelles privées qui assurent la gestion de ses abords.

2.1.9.4 Les espaces bâtis

Le milieu urbain, notamment pour le village de Saint-Lubin, s'insère dans cette couverture végétale, particulièrement sur les pentes des vallées et présente un environnement vert qui limite l'impact dans le site.

Composante majeure dans le paysage, l'enveloppe bâtie est éclatée entre les bourgs et les hameaux. En effet, le développement de la commune s'est opéré de part et d'autre de la Vesgre. Sur les deux pôles, la poursuite d'une urbanisation obéissant aux caractéristiques du bâti traditionnel est privilégiée et permet de ménager des formes homogènes entre anciennes et nouvelles constructions. Les densités qu'offrent le cœur ancien sont particulièrement favorables à l'économie d'espace et l'émergence d'une identité urbaine plus marquée.



Si globalement le village de Saint Lubin est bien intégré de par son environnement végétal de jardins et de vergers, quelques extensions plus récentes marquent assez fortement le paysage. Le village de Saint-Lubin tend à se développer vers les terres agricoles de façon linéaire vers le Nord Est, constituant ainsi un paysage urbain diffus, dont l'impact dans le site contraste avec le paysage agricole ouvert environnant.

Isolé par rapport à la vallée de la Vesgre et ses coteaux, le hameau de la Haye n'est réellement visible qu'à partir de la vallée de Saint-Sulpice ou du plateau lui-même.

Toutefois, le développement de l'urbanisation au fond de cette vallée vient briser les perspectives et définit des limites paysagères par des implantations (clôtures notamment) qui rendent le paysage plus artificiel.

Les deux hameaux de Richeville et du Coudray situés sur le plateau sud et séparés par un espace naturel dégagé, présentent un paysage riche et sensible du fait du relief et de la végétation attachée au milieu bâti.

Au nord du territoire, le hameau de Méziard a subi également un développement urbain diffus sur les bords de la rivière, qui transforme le paysage et lui donne un aspect plus artificiel.

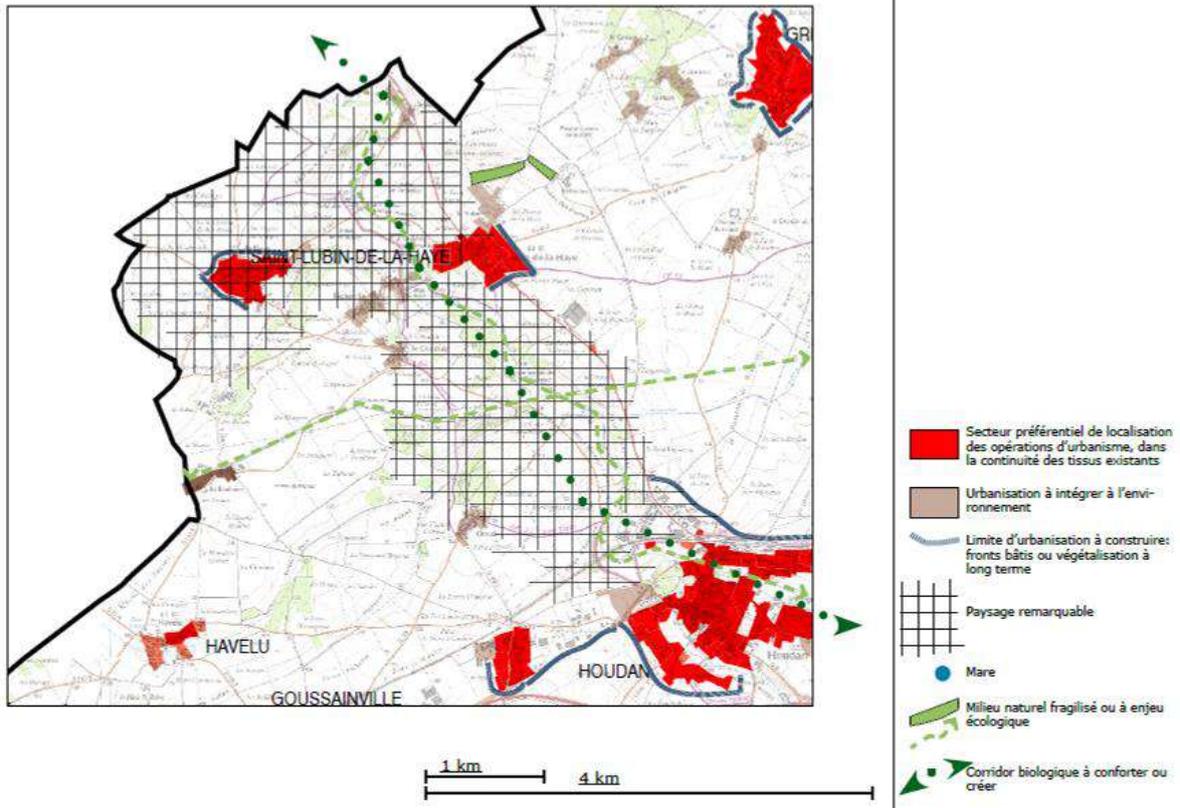
Le hameau des "Branloires" constitue une petite unité indépendante, liée essentiellement à la présence de deux exploitations agricoles.

Le hameau du Cornet s'intègre complètement dans les boisements auxquels il s'adosse.

L'ouverture de nouvelles poches d'urbanisation en dehors de la configuration actuelle qui prévaut actuellement, et l'extension linéaire risque de conforter les étirements le long des voies et la banalisation. Ce principe d'organisation spatiale et plus particulièrement les extensions linéaires ont appauvri le paysage environnant. En effet, le front urbain continu empêche régulièrement les perceptions proches et lointaines sur le paysage.

Les bâtiments d'activité situés en limite Sud Est du territoire, particulièrement visibles de nombreux points de la commune et de ses abords, présentent ainsi un impact très fort dans le site.

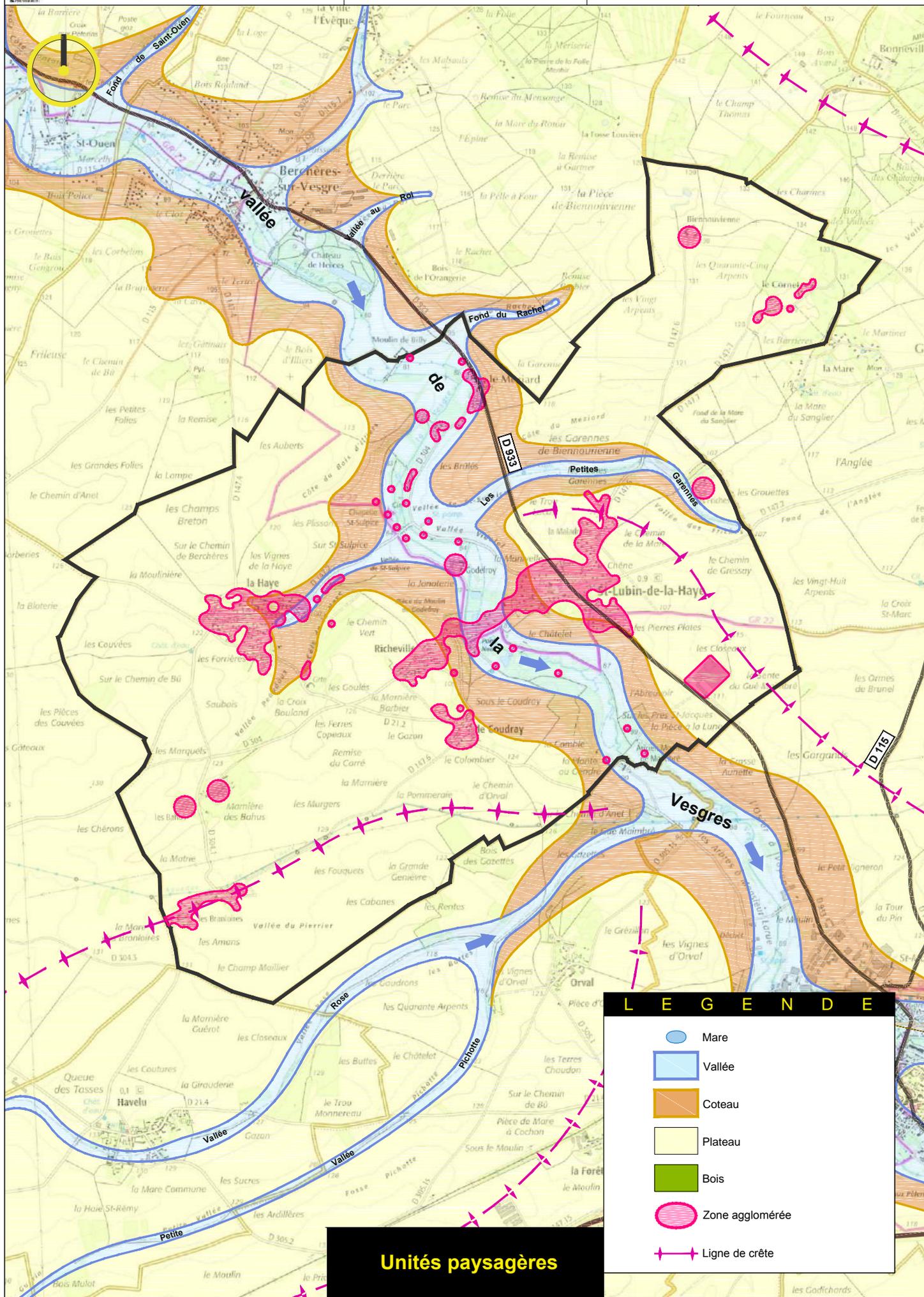
L'intégration paysagère des maisons d'entrée de village de Saint-Lubin pourrait faire l'objet de plantation de haies champêtres ou de bandes boisées, tout comme l'intégration des bâtiments d'activité existants le long de la route de Saint-Lubin devra être contenue.



< Enjeux de l'entité 5

<p>Limiter Contenir</p>	<ul style="list-style-type: none"> - les extensions d'urbanisation en entrée de village et sur les reliefs en co-visibilité - les implantations d'activités le long de la route entre Houdan et Saint-Lubin-de-la-Haye - la disparition des vergers - la fermeture des milieux calcicoles - l'envahissement de la Cote de la Haye par le Cytise et les Pins
<p>Conforter Soigner Améliorer</p>	<ul style="list-style-type: none"> - les panoramas et cônes de vue remarquables vers la Vesgre - les milieux humides au contact de la Vesgre dans la vallée encaissée - l'intégration des bâtiments d'activité existants le long de la route de Saint-Lubin - la qualité et la gestion des patrimoines liés à la rivière - le contrat de bassin de la Vesgre amont
<p>Initier Créer</p>	<ul style="list-style-type: none"> - la pérennisation des coupures vertes entre hameaux de part et d'autre de la Vesgre - une gestion écologique des pelouses

Source : CCPH – Programme d'actions paysagères et de gestion de l'espace



Unités paysagères

LEGENDE

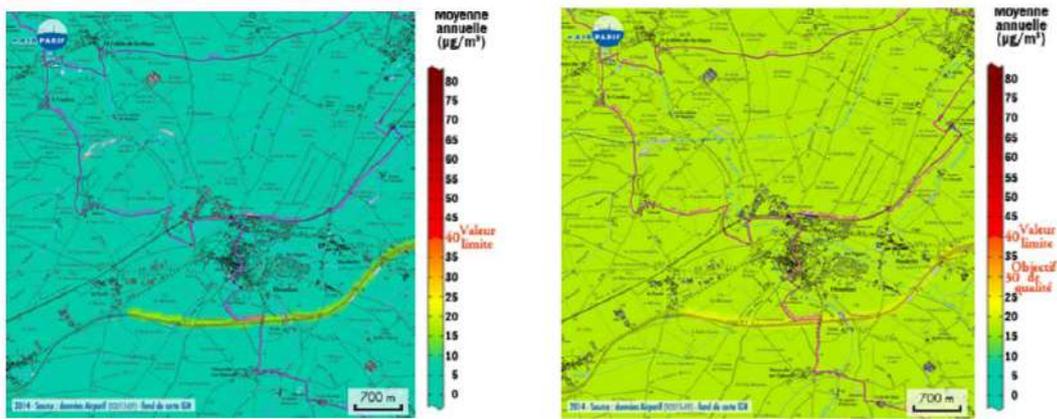
-  Mare
-  Vallée
-  Coteau
-  Plateau
-  Bois
-  Zone agglomérée
-  Ligne de crête

2.1.10 L'air

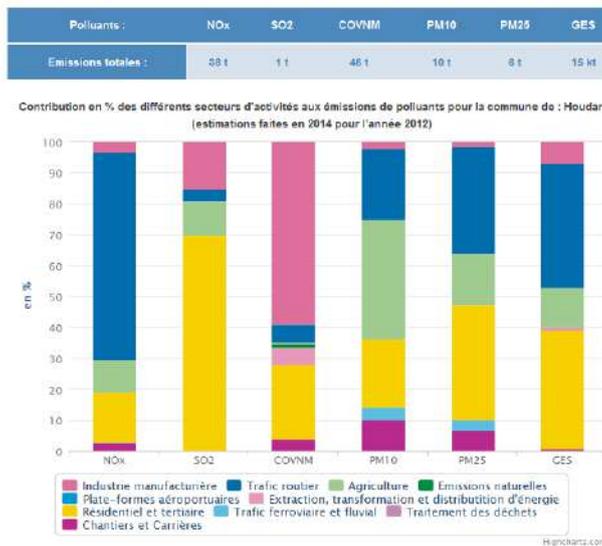
La qualité de l'air est dépendante de l'intensité des activités émettrices de polluants et de la météorologie. D'une année sur l'autre, les variations des conditions météorologiques expliquent en partie la fluctuation des niveaux de pollution. Même si la tendance générale de la qualité de l'air est à l'amélioration en Île-de-France depuis plusieurs années, en 2014, l'hiver exceptionnellement doux a induit une baisse estimée de -15% des émissions liées au chauffage.

Les cartes présentées ci-contre ont été réalisées par Airparif afin de répondre aux exigences du Plan de protection de l'atmosphère de la région.

Ces cartes à l'échelle des communes présentent les concentrations annuelles en dioxyde d'azote (NO2) et en particules (PM10). La superficie et le nombre d'habitants concernés par un dépassement de la valeur limite annuelle en PM10 (40 µg/m3) sont très faibles pour l'année 2013. Compte-tenu des incertitudes de la méthode d'estimation employée, ces chiffres ne sont pas significatifs.



Source : Airparif – données communales 2014 – à gauche, dioxyde d'Azote – à droite : particules PM10



Source : Airparif - données 2014

La station la plus proche est celle de Prunay-le-Temple où l'on constate que les valeurs de concentration des particules sont inférieures aux objectifs de qualité. Il en est de même pour le nombre de jours de dépassement qui est de 5 pour une limite fixée à 35.

Surveillance et information sur la qualité de l'air en Ile de France en 2014 (Airparif – mai 2015).

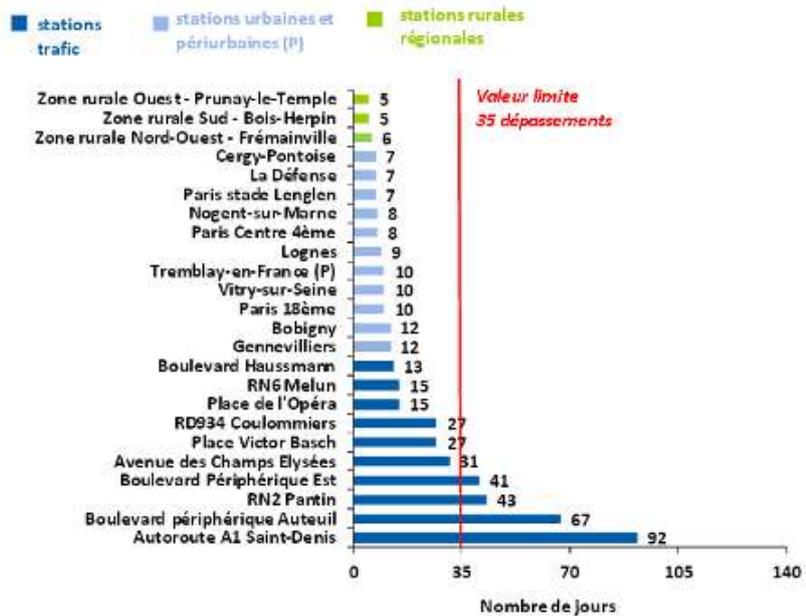


Figure 11 : nombre de jours de dépassement du seuil journalier de 50 µg/m³ en particules PM₁₀ en Ile-de-France en 2014

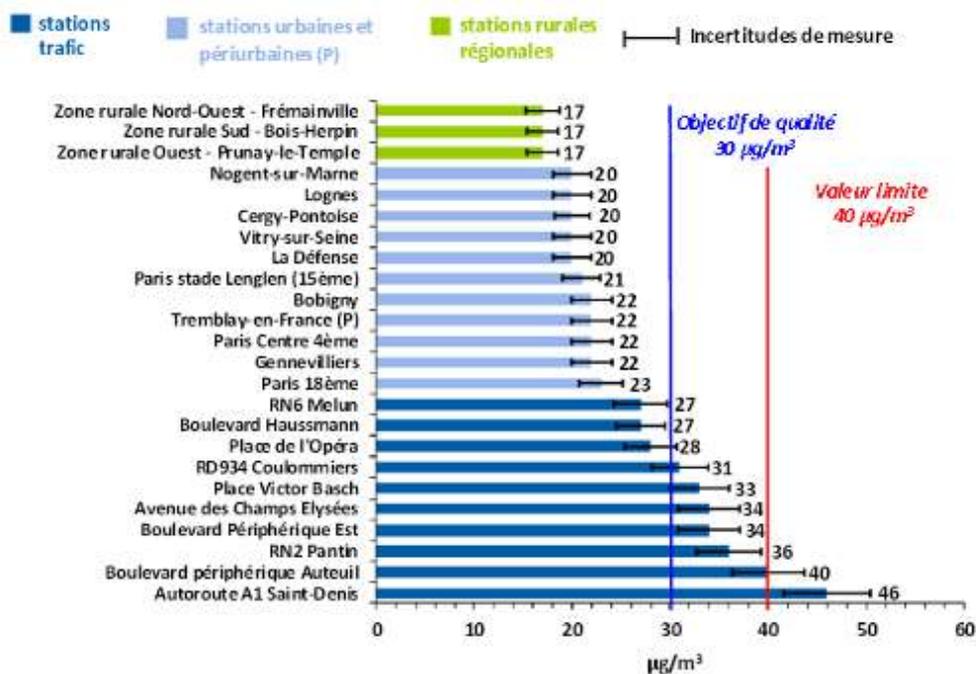


Figure 12 : concentrations moyennes annuelles de particules PM₁₀ en Ile-de-France en 2014

2.1.11 Le bruit

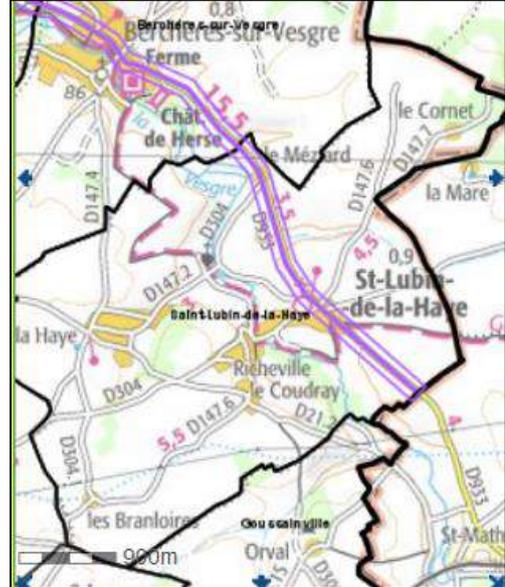
Les articles L.1311-11 du code de la Santé Publique et L.571-1 du Code de l'Environnement instaurent la nécessité de la lutte contre le bruit pouvant nuire à la santé des populations.

Les infrastructures de transports terrestres constituent généralement la première source de nuisance sonore : voies ferrées, autoroutes...

Les dispositions en matière de lutte contre les bruits de voisinages sont définies par le Code de la santé Publique (articles R1334-30 et suivants) ainsi que par l'arrêté préfectoral n° 2015016-0005 du 16 janvier 2015 classant les infrastructures routières d'Eure-et-Loir. Cet arrêté détermine la largeur des zones pour lesquelles le bruit est considéré comme une nuisance. Ainsi sur la commune de Saint Lubin de la Haye, la RD 933 est classée en catégorie 3.

Les secteurs affectés par le bruit constituent des bandes encadrant les voies dont la largeur est comptée à partir du bord extérieur de la chaussée pour les infrastructures routières et du rail extérieur pour les infrastructures ferroviaires.

Dans cette bande affectée par le bruit, tout bâtiment à construire doit présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation.



Communes concernées	Nom de l'infrastructure	Définition du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (Rue en «U» ou tissu ouvert)
Saint-Lubin-de-la-Haye	RD 933	Totalité de traversée	3	100 m	ouvert

On soulignera les nuisances, voire les risques liés au trafic routier sur la RD 933 et plus particulièrement pour la traversée du village de St Lubin de la Haye et du hameau du Meziard.

En effet, la D133 relie Houdan au secteur d'Anet, puis Dreux et compte tenu du développement de la partie Ouest du Canton et de son environnement ce trafic est en forte augmentation

Il en résulte :

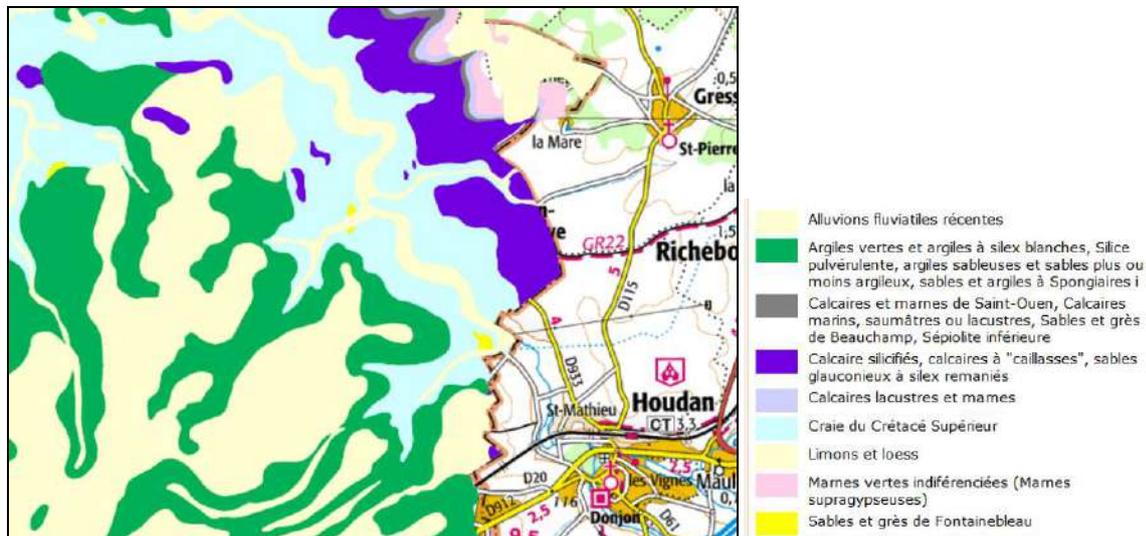
- Des nuisances sonores pour les habitations riveraines, qui du fait du dépassement du seuil de 5000 Vh/J doit faire l'objet de mesures spécifiques prises par arrêté préfectoral
- Un risque lié à la circulation quotidienne qui doit conduire à limiter le développement urbain le long de cette voie (multiplication des sorties de véhicules - source d'accidents) et si possible à rechercher des solutions alternatives à la traversée actuelle pour desservir les zones d'habitat périphériques, actuelles ou futures.

En outre, en cas d'accident de véhicules de transport de matières dangereuses, le risque est multiplié, ce qui renforce l'obligation de limiter les constructions aux abords de tels axes de circulation.

2.2 Les ressources naturelles utiles

2.2.1 Le sous-sol : substances exploitables, eaux souterraines, minerais, matériaux

Les ressources géologiques sur Saint-Lubin-de-la-Haye présentent :



Source : BRGM - carte des ressources en matériaux de carrières en Région Centre

2.2.2 La qualité biologique des sols

Localisée sur la feuille géologique de Houdan, la commune de Saint-Lubin-de-la-Haye révèle une qualité biologique des sols relativement variée.

La composition des sols dépend pour une large part des matériaux originels (éléments du substratum ou des formations superficielles) à partir desquels s'est effectuée la pédogénèse.

- *En pays crayeux* (quart sud-ouest de la feuille, vallée de l'Eure, basses vallées de la Vaucouleurs et de Senneville) quelques versants de vallons en forte pente, exposés au Nord-Ouest ou à l'Ouest, portent des sols de type rendzine sur craie subaffleurante avec pelouse xérophile et taillis. Les autres versants, exposés à l'Est et au Sud-Est, sont en pentes plus douces et garnis de colluvions limoneuses ; ils portent des sols bruns généralement cultivés. En bordure des plateaux crayeux, la formation résiduelle à silex subaffleurante donne des sols caillouteux, cultivables lorsque la proportion de limon est suffisante. Les plateaux eux-mêmes, recouverts d'une couche de limons plus ou moins épaisse, sont très largement cultivés.

- *Le domaine des sables stampiens et Meulières de Montmorency* (Sud-Est de la feuille et buttes-témoins) est celui des forêts et des landes :

- lande sèche à bruyères ou fougères, plus ou moins boisée en bouleaux et résineux, développée sur les sols podzoliques des pentes sableuses, pouvant passer dans les bas-fonds à des sols hydromorphes ou même des tourbières (affleurement de la nappe aquifère) ;

- forêt de chênes, taillis de bouleaux et de charmes sur les plateaux où les sables sont plus ou moins couverts d'Argile à meulière et parfois de limons, avec des sols lessivés, plus ou moins hydromorphes ou dégradés suivant la perméabilité du sous-sol.

- *Les « plaines » limoneuses* de l'Ouest et du Nord-Ouest de la feuille sont par excellence le domaine des cultures (blé et maïs surtout) qui occupent la quasi-totalité de leur surface.

- Ailleurs, *les assises tertiaires variées*, mais souvent calcaires, avec placages de limons, forment un ensemble hétérogène où l'on rencontre encore beaucoup de cultures sur toutes les formations géologiques, mais aussi des prairies et pâturages, notamment sur les Marnes vertes, la Formation de Brie et souvent la base des sables stampiens. Les calcaires lutétiens subaffleurants ou colluvionnés sur pentes exposées au Sud ou Sud-Ouest peuvent donner des rendzines grises à pelouses xérophiles et taillis. Ailleurs les pentes calcaires se boisent facilement en chênes souvent associés à des frênes. Les plateaux, sur calcaire ou sur marne, présentent aussi

quelques espaces boisés : aux chênes et frênes tendent à se substituer des peupliers et des trembles dans les secteurs humides, et les sphaignes apparaissent avec les Argiles vertes.

Source : notice géologique – feuille Houdan - BRGM

2.2.3 Les activités liées au sol

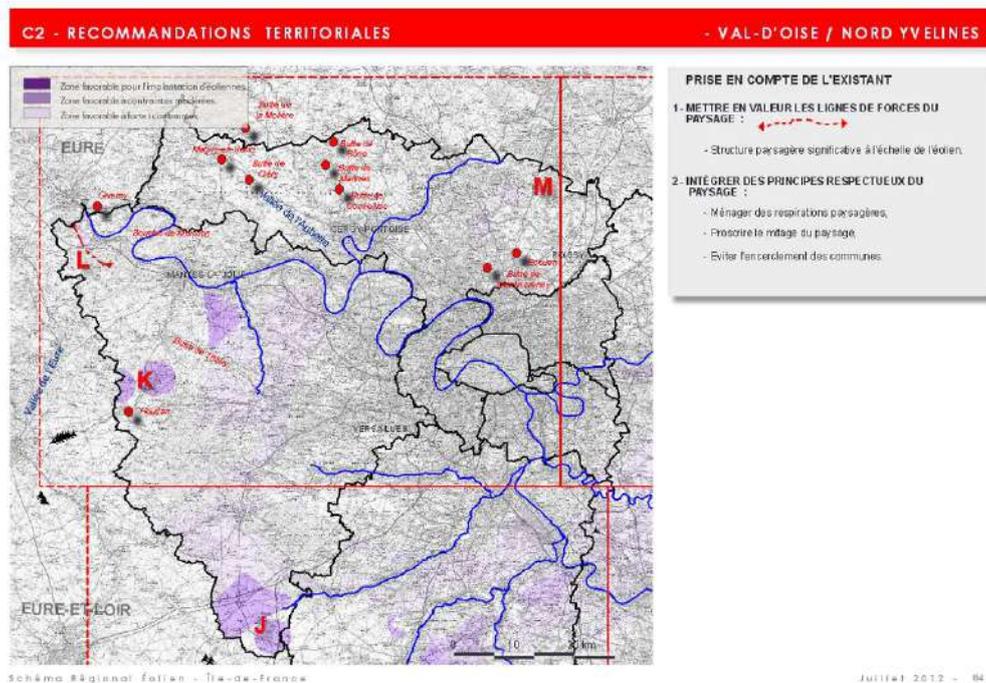
Sur la commune, l'activité agricole constitue la principale activité liée au sol. Six carrières étaient autrefois exploitées (voir la partie suivante sur l'exploitation historique des ressources naturelles).

2.2.4 Les sources d'énergies renouvelables

Le potentiel de géothermie est présent sur le territoire communal. Quelques soient les caractéristiques du sol (présence ou non de nappe), une solution géothermique peut être envisagée puisque plusieurs techniques existent (nappes, sondes).

Le potentiel de géothermie sur nappes superficielles n'est en effet pas négligeable (niveau 5 sur une échelle de 8). Il n'y a pas de potentiel sur aquifère profond et le potentiel sur sondes est très faible (niveau 1 sur une échelle de 5).

De même il semble que le potentiel éolien soit existant mais semble assez contraignant selon le schéma régional éolien d'Île de France.



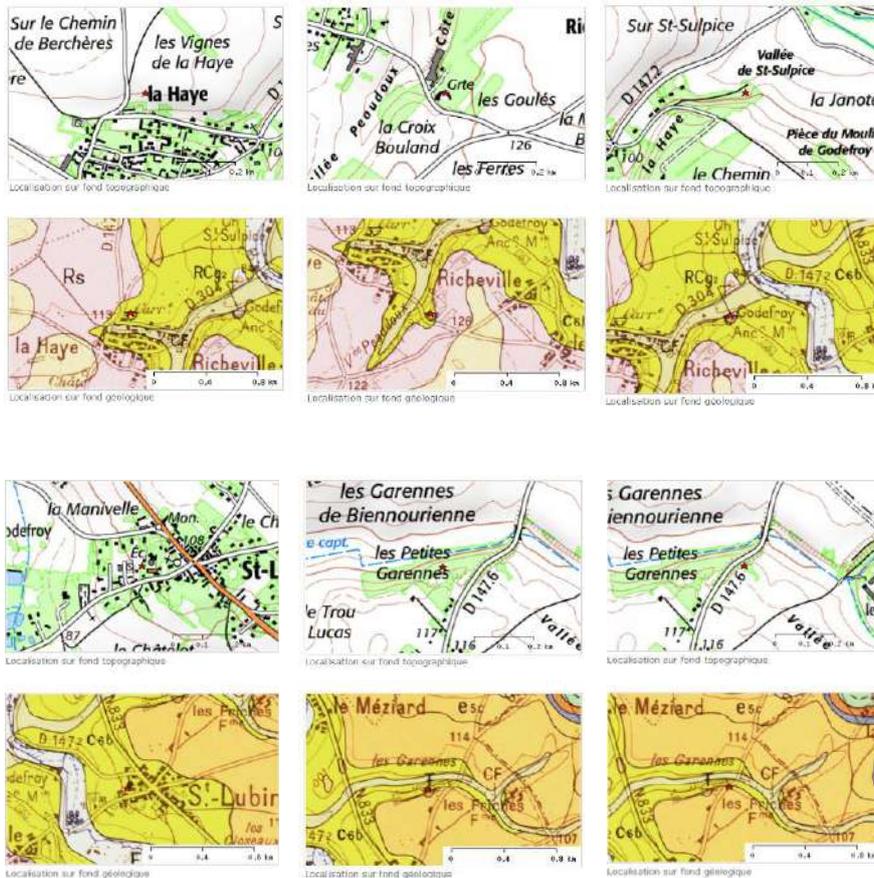
C2 - RECOMMANDATIONS TERRITORIALES

ENJEUX PAR POLES

POLE	DESCRIPTION	ENJEUX
K	Pôle Plaine d'Houdan	Le site localisé sur une plaine ponctuée de bosquets est propice à un développement éolien maîtrisé, cependant attention à la contrainte GH (voir pôle J). Une grande vigilance devra être apportée vis-à-vis du site patrimonial d'Houdan et de Richesbourg (église). Le développement pourra se faire en accompagnement de la vallée de la Vesgrie en étant très vigilant vis-à-vis de son patrimoine remarquable et des rapports à l'échelle.
L	Pôle plaine de Chausser	Un projet éolien simple pourrait s'implanter sur le plateau de Chausser parallèlement à la Seine et à l'autoroute A13. Ce projet exigera une vigilance forte vis-à-vis du rapport d'échelle avec vallée de la Seine. De plus il faudra être très vigilant par rapport au site de Giverny localisé à 5km (le parc présente peu de vues vers l'extérieur) et aux points de vues vers les boucles de navigation.
M	Pôle plaine de France	Un projet éolien de dimension très limitée pourrait s'implanter, cependant les contraintes techniques sont très fortes (Ruis, urbanisation, aéroport de Enghien...). Le projet doit également prendre en compte la proximité de sites patrimoniaux très sensibles : <ul style="list-style-type: none"> • Site classé : vallée de l'Yser et de la Thève, butte de Châteaenoy, domaine de Chantilly. • Sites inscrits de la plaine de France : Plaine de France, frange du massif des Trois-Forêts. • Château et parc d'Écouen (95) : Domaine, classé au titre des monuments historiques. Situé sur une butte offrant un panorama sur la plaine de France, le château d'Écouen, classé l'actuel Val de France, fut construit à partir de 1538 par le Comte de France, Anne de Montmorency (au service de François Ier puis d'Henri II). • Abbaye de Royaumont (95) : C'est la plus grande abbaye cistercienne d'Île-de-France, construite entre 1226 et 1236 sous l'égide de Louis IX.

2.2.5 L'exploitation historique des ressources naturelles

Plusieurs carrières ont été exploitées antérieurement. Ainsi le BRGM a recensé 6 sites sur le territoire communal.



Anciennes exploitations fermées

2.3 Les pollutions et les nuisances

2.3.1 Les sources de pollution

2.3.1.1 La pollution atmosphérique

Au sens de la loi du 30 décembre 1996 sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE), est considérée comme pollution atmosphérique « l'introduction par l'homme, directement ou indirectement, dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives ».

Les différentes directives de l'Union européenne ont fixé des valeurs guides et des valeurs limites pour les niveaux de pollution des principaux polluants (Dioxyde de soufre SO₂, Oxydes d'azotes NO_x, poussières en suspension PM₁₀, Monoxyde de Carbone CO, Ozone O₃, COV, Plomb Pb). Ces normes ont été établies en tenant compte des recommandations de l'Organisation Mondiale pour la Santé (OMS). L'ensemble de ces valeurs a été repris dans le droit français par le décret du 06 mai 1998 relatif à la surveillance de l'air. Des seuils d'alerte et des valeurs limites ont été définis.

Les principaux polluants atmosphériques sont :

- Le dioxyde de soufre (SO₂) : c'est le gaz polluant le plus caractéristique des agglomérations industrialisées. Une faible part (15%) est imputable aux moteurs diesels, mais il provient essentiellement de certains processus industriels et de la combustion du charbon ainsi que du fuel ;

- Les oxydes d'azote (NOx) : ils proviennent surtout de la combustion émanant des centrales énergétiques et du trafic routier (notamment les poids lourds) ;
- Les particules (PM10) : ce sont les particules en suspension dans l'air émises par la circulation automobile (moteurs diesel en particulier), l'industrie et le chauffage urbain ;
- Le monoxyde de carbone (CO) : il provient de la combustion incomplète des combustibles utilisés dans les véhicules ;
- L'ozone (O3) : ce polluant est produit dans la troposphère sous l'effet du rayonnement solaire, par des réactions photo-chimiques complexes à partir des oxydes d'azote et des organochlorés. Ainsi, les concentrations maximales de ce polluant secondaire se rencontrent loin des sources de pollution ;
- Les composés organiques volatils (COV) : d'origines diverses, il s'agit d'hydrocarbures, de composés organiques, de solvants ou de composés organiques émis par l'agriculture et le milieu naturel ;
- Le plomb (Pb) : l'utilisation du plomb pour ses propriétés antidétonantes a conduit au rejet de quantités énormes de ses dérivés dans l'air. Il peut également provenir de procédés de fabrication industriels.

La qualité de l'air fait l'objet d'un suivi régulier au niveau de la région Centre, et l'ensemble des données disponibles est géré par l'association LIG'AIR. Des capteurs sont disposés en différents points des agglomérations régionales et permettent d'appréhender la dynamique de la répartition de cette pollution atmosphérique (pollution dominante d'origine automobile, industrielle, domestique,) ainsi que la qualité de l'air globale grâce à un indice : l'Indicateur de la Qualité de l'Air (IQA).

Les résultats obtenus à partir des données relevées concernant la qualité de l'air permettent de former l'indice IQA qui est défini selon une échelle de valeur allant de 1 : qualité de l'air excellente, à 10 : qualité de l'air très mauvaise.

L'indice de la qualité de l'air de Dreux est en moyenne de 3 (sur 10) sur les 7 années d'historique, ce qui signifie une qualité de l'air bonne. C'est majoritairement l'ozone qui fixe l'indice de la qualité de l'air. Arrivent en deuxième position les particules en suspension devant le dioxyde d'azote.

L'ozone reste le polluant le plus préoccupant sur les agglomérations surveillées de la région Centre, les particules en suspension peuvent relayer l'ozone, particulièrement l'hiver.

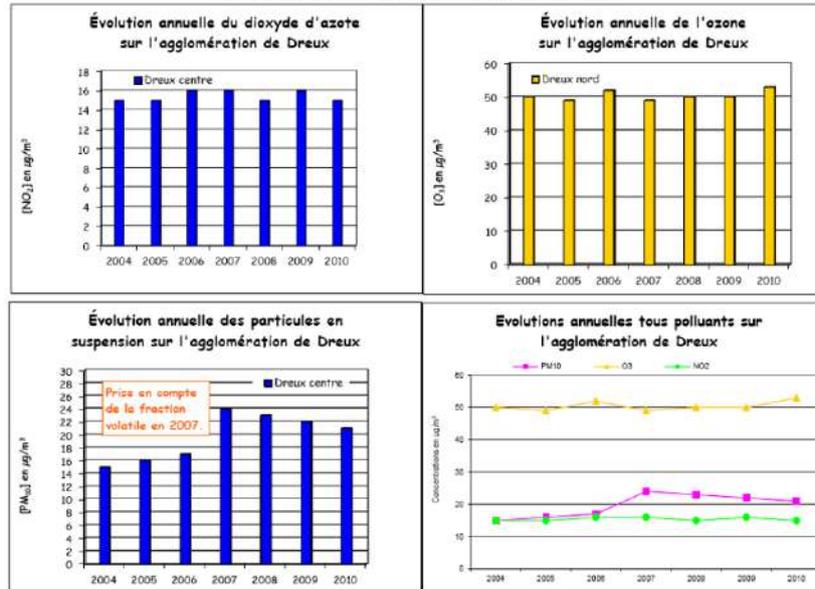
Bilan des indices de la qualité de l'air de 2004 à 2010 à Dreux

	2004*	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1 (très bon)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2 (très bon)	9,6%	9,6%	10,4%	2,5%	2,2%	4,4%	3,8%
3 (bon)	33,6%	45,2%	41,4%	44,1%	43,2%	43,3%	39,2%
4 (bon)	16,7%	19,5%	31,5%	31,2%	38,3%	35,6%	37,8%
5 (moyen)	6,6%	9%	8,2%	14,2%	10,9%	11%	12,3%
6 (médiocre)	1,9%	3,3%	4,7%	5,8%	4,4%	3,6%	4,9%
7 (médiocre)	1,9%	1,6%	3%	1,6%	1,1%	1,1%	1,6%
8 (mauvais)	0,3%	0,5%	0,8%	0,5%	0	1,1%	0,3%
9 (mauvais)	0	0	0	0	0	0	0
10 (très mauvais)	0	0	0	0	0	0	0

■ IQA majoritaire
 ■ 2^{ème} IQA majoritaire

Source : Lig'Air, Décembre 2011

Statistiques annuelles de l'agglomération de Dreux



Le bilan des rapports d'activité de la période 2004-2010 de l'association Lig'Air permet de préciser les données pour les principaux types de polluants atmosphériques :

- Les particules en suspension : les concentrations en particules en suspension sont faibles devant les objectifs de qualité et les différentes valeurs limites. Aucun dépassement du seuil réglementaire n'a été constaté sur la période 2004 - 2010 ;
- L'ozone (O₃) : Les mesures effectuées montrent que Dreux est exposée aux fortes concentrations en ozone. Cela est dû à son exposition directe au panache de pollution francilien par vent de Nord à Est pendant la saison estivale. Les objectifs de qualité des seuils de protection de la santé et de la végétation ont été dépassés plusieurs dizaines de jours sur la période 2004-2010 ;
- Le dioxyde d'azote (NO₂) : les concentrations en dioxyde d'azote mesurées sont faibles devant les objectifs de qualité et les différentes valeurs limites. Aucun dépassement du seuil réglementaire n'a été constaté sur la période 2004-2010.

Concernant la commune de Saint Lubin de la Haye, Les relevés de l'Indicateur de la Qualité de l'Air (IQA) montrent que la qualité de l'air est bonne.

L'ozone constitue le principal polluant atmosphérique responsable de la dégradation de la qualité de l'air.

Les niveaux des oxydes d'azote et des particules en suspension restent quant à eux relativement faibles et en dessous des seuils réglementaires.

NO2 Moyenne Annuelle (en µg/m3)	11,10
PM10 Moyenne Annuelle (en µg/m3)	16,00
PM10 Nombre de jours supérieurs à 50 µg/m3 (sur 24h fixe)	5
PM10 Nombre de jours supérieurs à 80 µg/m3 (sur 24h fixe)	1
O3 Concentrations maximales horaires (en µg/m3)	158,95
O3 Nombre de dépassement de la concentration supérieure à 180 µg/m3	0
O3 Nombre de jours supérieur à 120 µg/m3 en moyenne sur 3 ans (2012-2014)	13

Émissions des polluants pour l'année 2010 à Saint-Lubin-de-la-Haye

Voici les émissions de polluants atmosphériques recensées sur votre commune pour l'année de référence 2010. Ces émissions comptabilisent la quantité des rejets de chaque source (humaines et naturelles) ou secteur d'activité générée par votre commune dans l'atmosphère.

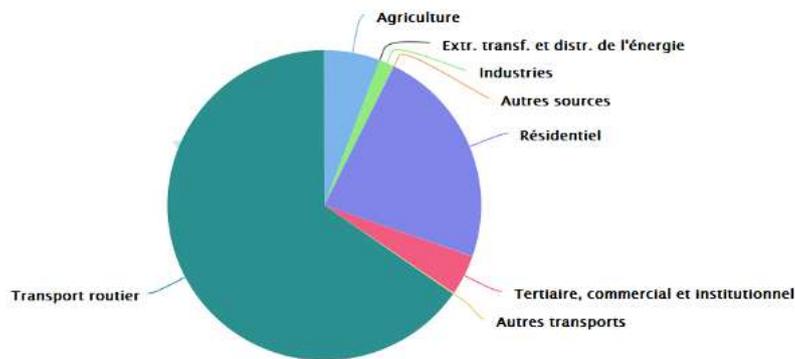
L'inventaire des émissions atmosphériques sera prochainement disponible pour l'année de référence 2012.



Les Gaz à Effet de Serre GES

Polluant	Émissions (tonne/an)	Émissions (tonnes/an en équivalent CO2)
CO2	3966.75	3966.75
CH4	14.1	296.8
N2O	5	1544.2

Émissions de CO2 (tonne/an) en 2010 par secteurs dans la CC du Pays Houdanais (C.C.P.H.)



légende :

CC : Communauté de Communes - CA : Communauté d'Agglomération.

2.3.1.2 La pollution des sols

Aucune donnée de sol pollué ne figure dans les bases de données nationales (BASOL).

Deux sites toujours en activité sont recensés sur la base Basias qui sont :

- La première, la société SAGEP, située au lieu-dit Les Branloires concerne un dépôt de liquides inflammables,
- La seconde située dans la vallée de Saint Sulpice concerne un captage, traitement et distribution d'eau potable ou industrielle.

Basias
Inventaire historique de sites industriels et activités de service

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

Tableau de résultat [Aide pour l'export](#) [Exporter la liste](#) [Exporter un tableau](#) [Exporter les fiches](#)

Rappel des paramètres :
Commune : SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE
Nombre de sites : 4 (1 page)

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)	X adresse
1	CEN2800827	Sté SAGEP	Branloires (Les)	Branloires (Les)	Branloires les Fiches (Les) aux départemental	SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE (28347)	v89.03z	En activité	Inventorié	541530	2422880	
2	CEN2800829	Mairie	Petites Garennes - CD 147-6	Petites Garennes	147-6 Les Fiches aux Petites Garennes	SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE (28347)	e38.11z	Activité terminée	Inventorié	544160	2425520	
3	CEN2800826	CISE	Vallée St Sulpice (La)	Vallée St Sulpice (La)	Vallée St Sulpice La	SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE (28347)	e36.00z	En activité	Inventorié	542860	2425300	
4	CEN2800828	S.A. Mécanique Générale Foyers Turbines				SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE (28347)	c25.50a, c28.1	Activité terminée	Inventorié	541825	2424330	

On signalera - pour mémoire - la présence de deux anciennes décharges :

- Au lieu-dit les "Petites Garennes".
- Et entre les "Garennes" et le "Méziard".

Toutefois, ces décharges ne sont plus en activité et comblées aujourd'hui et ne devraient avoir qu'un effet limité sur l'environnement humain.

2.3.1.3 Les nuisances olfactives

L'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1.2 kg/j de DBO₅ préconise l'implantation des stations d'épuration de manière à préserver les habitants et les établissements recevant du public des nuisances de voisinage et des risques sanitaires.

Dans le cadre d'une installation ou d'un projet d'installation de station d'épuration sur Saint Lubin de la Haye, cet arrêté ne fixe pas de distance réglementaire entre la station et les établissements les plus proches. Néanmoins, il conviendra d'assurer que la station ne constitue pas une nuisance pour le voisinage, ni un risque sanitaire pour les riverains.

2.4 Les risques naturels et technologiques

2.4.1 Les risques naturels

2.4.1.1 Les risques liés à l'eau

La commune est concernée par des risques majeurs d'inondation, et plus précisément lié à des phénomènes de ruissellement dans le bassin versant aval. Elle fait l'objet de mesures de prévention en application de l'ex article R 111-3 du Code de l'urbanisme

Un Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI) de la Vesgre est en réflexion. Pour les risques naturels, il s'agit prioritairement de lutter contre les risques liés aux inondations (vallée) et les ruissellements (vallées sèches adjacentes, coteaux, ...).

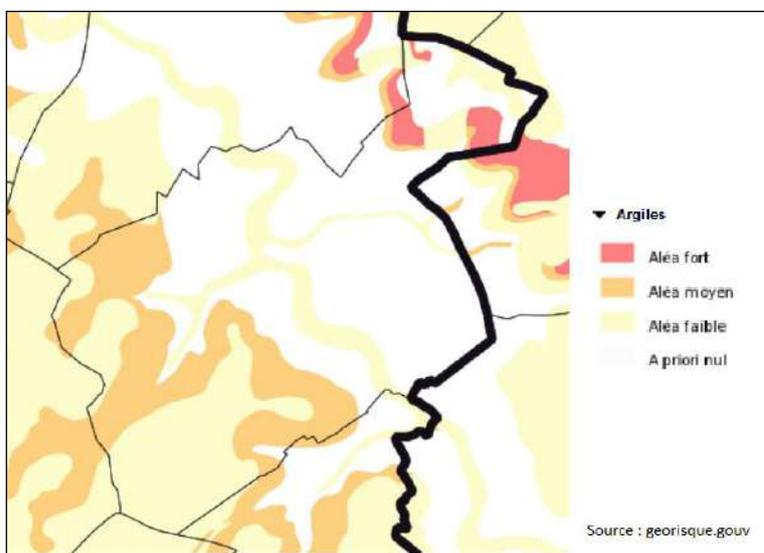
L'objectif est de rendre inconstructibles tous les sites identifiés comme présentant de tels risques. Seules des extensions modérées de l'existant sont envisageables, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le risque ou n'aient pas d'effets amplificateurs.

2.4.1.2 Le retrait-gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches). Certaines argiles sont plus susceptibles que d'autres de fixer l'eau disponible dans le sol et donc de gonfler – ou inversement elles sont susceptibles de la perdre et donc se rétracter. L'importance de ces variations ainsi que la profondeur de terrain affectée dépendent essentiellement de l'intensité des phénomènes climatiques, des conditions du sol (nature, géométrie des couches, hétérogénéité) et des facteurs liés à l'environnement (végétation, topographie...).

La profondeur de terrain affectée par les variations saisonnières de teneur en eau ne dépasse guère 1 à 2 m sous nos climats, mais peuvent atteindre 3 à 5 m lors d'une sécheresse exceptionnelle. Le retrait gonflement des argiles peut aussi être renforcé par l'homme lorsque, par exemple dans les régions humides des arbres avides d'eau, donc susceptibles de réduire l'humidité du sol, sont plantés à proximité de bâtiments. De la même façon une évacuation d'eau pluviale débouchant auprès des fondations aura tendance à déstabiliser l'humidité « normale » du sol.

Suite et à cause de ces mouvements de sol, des désordres sont observés dans les constructions (presque exclusivement les maisons individuelles). En effet, le sol d'assise d'une construction est rarement homogène. D'un point à l'autre, les teneurs en eau peuvent fluctuer, entraînant des mouvements verticaux et horizontaux des matériaux argileux. Lorsque les sols se réhumidifient, ils ne retrouvent généralement pas leur volume antérieur. L'amplitude du gonflement peut même être supérieure à celle du retrait antérieur et entraîner de nouveaux désordres. Si les constructions sont fondées de manière trop superficielle et sont insuffisamment rigides pour résister à de telles sollicitations, les dommages apparaissent. Dans de nombreux cas, le préjudice subi dépasse le stade esthétique et peut engendrer une perte de l'usage du bien (plus d'étanchéité à l'air et à l'eau), même si la détérioration est suffisamment lente pour ne pas constituer une menace directe pour ses occupants.



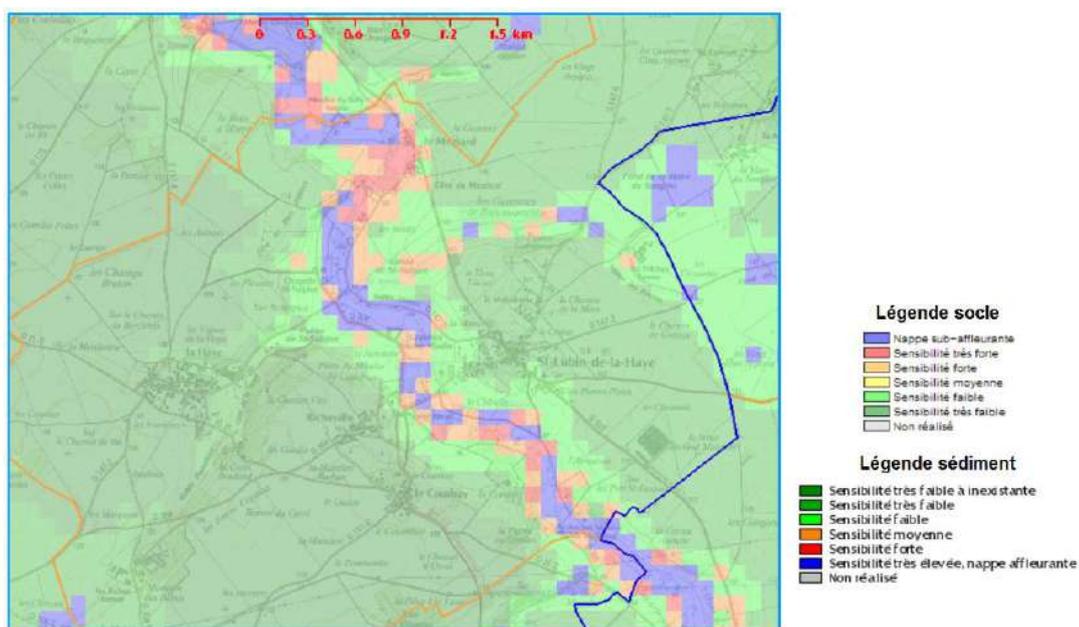
Les désordres les plus courants sont des fissures dans les murs et les cloisons ; un gauchissement des huisseries ; un affaissement de dallage ; des fissures dans les carrelages et les parquets ; des ruptures de canalisations enterrées ; des décollements de bâtiments annexes. Ces désordres peuvent survenir de façon brutale et souvent plusieurs mois après l'épisode de sécheresse qui en est la cause.

La commune est soumise à différents degrés d'aléas : de nul (l'essentiel de la vallée et une partie du plateau Nord-Est), à faible et moyen (principalement le plateau Sud-Ouest), voire fort pour les abords du "Cornet".

2.4.1.3 Les remontées de nappes

La vallée de la Vesgre est un secteur particulièrement sujet aux remontées de nappes.

Sur l'ensemble du territoire, la sensibilité des sols face au risque d'inondation varie d'une sensibilité « faible » jusqu'à « très élevée, sub-affleurante » (ensemble des stratifications du risque inondation / sédiment). Ce type de risque est largement motivé par des conditions naturelles particulières. La nature du sol, la climatologie, la végétation, l'imperméabilisation des sols sont autant de facteurs expliquant ce phénomène. Les conséquences revêtent plusieurs aspects : inondations de sous-sols, dommages sur les infrastructures routières et les ouvrages de génie civil, pollutions ...



Carte des remontées de nappes inondationsnappes.fr

2.4.1.4 Les cavités

Il existe une cavité sur le territoire communal

Cavités souterraines

Identifiant de la cavité :	CENAA0013743
Type de cavité :	carrière
Nom de la cavité :	SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE, carrière souterraine
Département :	EURE-ET-LOIR (28)
Nom de la commune (à la saisie) :	SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE (28347)
Coordonnées X,Y en Lambert 93 métrique :	593509, 6858032
Coordonnées X,Y ouvrage :	542190, 2424197
Lambert X,Y ouvrage :	Lambert 2 étendu
Précision coordonnées :	25m
Repérage géographique :	centre cavité
Positionnement :	imprécis
Date de validité :	21/04/2005

2.4.1.5 Le risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets no 2010-1254 du 22 octobre 2010 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La commune de Saint Lubin de la Haye est en zone de sismicité 1.

2.4.1.6 Les carrières

Il n'existe pas de risques relatifs à la présence de carrières sur la commune. (Plan de Prévention des Risques Naturels – carrières).

 MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE	 Mieux connaître les risques sur le territoire	Cavités souterraines
CENAA0013743		
Cavités Souterraines		
Identifiant de la cavité :	CENAA0013743	
Type de cavité :	carrière	
Nom de la cavité :	SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE, carrière souterraine	
Département :	EURE-ET-LOIR (28)	
Nom de la commune (à la saisie) :	SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE (28347)	
Coordonnées X,Y en Lambert 93 métrique :	593509, 6858032	
Coordonnées X,Y ouvrage :	542190, 2424197	
Lambert X,Y ouvrage :	Lambert 2 étendu	
Précision coordonnées :	25m	
Repérage géographique :	centre cavité	
Positionnement :	imprécis	
Date de validité :	21/04/2005	
Auteur de la description :	Moret	
Source d'information :		

2.4.1.7 Les phénomènes climatiques

Contrairement aux risques présentés précédemment, les phénomènes climatiques ne s'insèrent pas dans la politique de prévention des risques naturels majeurs.

- Les tempêtes, concernent une large partie de l'Europe, et notamment la France métropolitaine. Celles survenues les 26 et 28 décembre 1999 ont montré que l'ensemble du territoire est exposé, et pas uniquement sa façade atlantique et les côtes de la Manche, fréquemment touchées. Bien que sensiblement moins dévastatrices que les phénomènes des zones intertropicales, les tempêtes des régions tempérées peuvent être à l'origine de pertes importantes en biens et en vies humaines. Aux vents pouvant dépasser 200 km/h en rafales, peuvent notamment s'ajouter des pluies importantes, facteurs de risques pour l'homme et ses activités.
- La foudre est un phénomène très isolé qui se produit le plus souvent en été lorsque l'air est instable, c'est à dire chaud et humide. Il peut survenir aussi au printemps lorsqu'un air froid venant du Nord devienne instable à la base en passant sur un océan plus tiède. La foudre survient lorsque les nuages d'orage les « cumulonimbus » se densifient dans le ciel. Elle se caractérise par un tonnerre grondant, et s'accompagne de violentes décharges électriques de forte intensité : les éclairs.

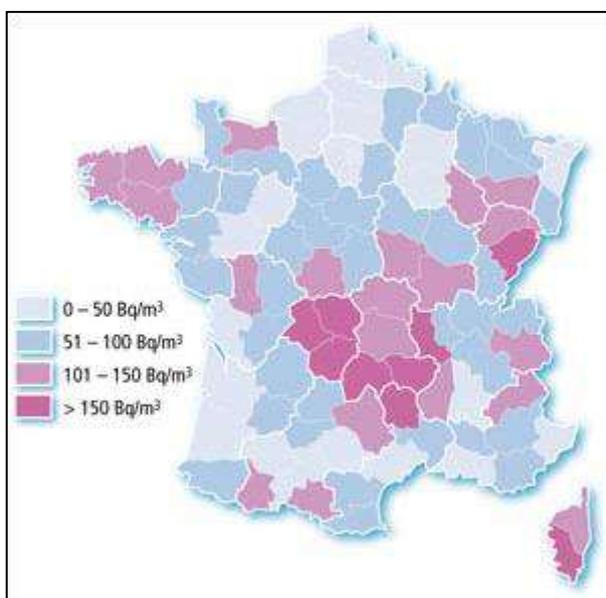
2.4.1.8 Les incendies dans les espaces naturels

La faible présence de boisements sur le territoire communal et l'absence de forêts (domaniales ou non) n'entraînent pas de risques d'incendie sur la commune de Saint Lubin de la Haye

Source : georisque.gouv.fr

2.4.1.9 L'exposition à la radioactivité du radon

Près de la moitié de l'exposition des Français à la radioactivité est due à un gaz naturel inerte, inodore et incolore : le radon. Issu de la chaîne de désintégration de l'uranium présent dans la croûte terrestre, cet élément radioactif peut être détecté partout à la surface de la terre. Le principal risque de l'exposition à ce gaz est le cancer du poumon. L'émission du radon dans l'atmosphère dépend avant tout des propriétés du sol. En règle générale, les sous-sols granitiques et volcaniques libèrent plus de radon que les terrains sédimentaires, en raison de leur plus grande concentration en uranium naturel. De fait, les conditions géomorphologiques des sols en Eure et Loir, font que le département est exposé à des émissions comprises entre 51 et 100 Bq/m³.



2.4.2 Les risques industriels

2.4.2.1 Les risques industriels et technologiques

Le risque industriel

Le risque industriel consiste en l'éventualité d'un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

Les effets d'un accident industriel peuvent être :

- thermiques s'ils sont liés à la combustion d'un produit inflammable ou à une explosion.
- mécaniques s'ils sont liés à une surpression, résultant d'une onde de choc (déflagration ou détonation), provoquée par une explosion.
- toxiques : ils résultent de l'inhalation d'une substance chimique toxique (chlore, ammoniac, phosgène, etc.), suite à une fuite sur une installation.

Sur la commune, deux sites industriels (ou activités de services) en activité sont recensés (source BRGM, base de données BASIAS) : la société SAGEP pour des liquides inflammables et la CISE. Les deux autres sites recensés ne sont plus en activité.



Basias

Inventaire historique de sites industriels et activités de service

Tableau de résultat [Aide pour l'export](#) [Exporter la liste](#) [Exporter un tableau](#) [Exporter les fiches](#)

Rappel des paramètres :
Commune : **SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE**

Nombre de sites : 4 (1 page)

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
1	CEN2800827	Sté SAGEP		Branloires (Les)	Branloires les	SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE (28347)	v89.03z	En activité	Inventorié	541530	2422880
2	CEN2800829	Maine		Friches (Les) aux Petites Garennes - CD 147-B	Chemin départemental 147-B Les Friches aux Petites Garennes	SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE (28347)	e38.11z	Activité terminée	Inventorié	544160	2425520
3	CEN2800826	CISE		Vallée St Sulpice (La)	Vallée St Sulpice La	SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE (28347)	e36.00z	En activité	Inventorié	542860	2425300
4	CEN2800828	S.A. Mécanique Générale Foyers Turbines				SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE (28347)	c25.50a, c28.1	Activité terminée	Inventorié	541825	2424330

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) veille à limiter les risques pour le public et l'environnement.

Trois catégories d'ICPE sont définies, hiérarchisant le niveau de risque :

- les installations soumises à déclaration (risque faible)
- les installations soumises à autorisation (dites SEVESO seuil bas ; risque moyen)
- les installations soumises à autorisation et à des servitudes particulières (dites SEVESO seuil haut ; risque fort).

Sur la commune, aucune installation classée pour la protection de l'environnement n'a été recensée.

2.4.2.2 Le transport de matières dangereuses

La commune est concernée par ce risque. En effet une canalisation de transport de gaz traverse la partie Ouest du territoire, en zone naturelle (plateau agricole).

2.4.2.3 L'habitat insalubre

Aucun arrêté préfectoral d'insalubrité n'est en vigueur sur la commune.

2.4.2.4 Le saturnisme infantile

Dans le cadre du dispositif de lutte contre le saturnisme infantile, les articles L.1334-6, L.1334-7 et L.1334-8 du code de la Santé Publique prévoient la réalisation d'un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en cas de :

- Vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949
- Tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 1er janvier 1949 et ce depuis le 12 août 2008

Par ailleurs, depuis le 12 août 2008, toutes les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie, construit avant le 1er janvier 1949, doivent faire l'objet d'un CREP. Conformément à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique, un CREP présente un repérage des revêtements contenant du plomb. Quand un CREP établit la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, il fait peser sur le propriétaire une obligation d'information des acquéreurs, des occupants et des personnes amenées à réaliser des travaux mais également une obligation de travaux pour les logements loués et lorsqu'un risque d'exposition au plomb a été identifié (article L.1334-9 du Code de la Santé Publique). La prise en compte du saturnisme infantile est à apprécier pour une commune telle que Saint Lubin de la Haye compte tenu de la présence de logements édifiés avant 1946.

3. L'organisation spatiale

3.1 Les formes urbaines

3.1.1 Le réseau viaire

Le réseau des voies de communication présente un maillage dense et favorablement réparti sur l'ensemble de la commune. Le réseau viaire, véritable système nerveux, est l'armature fédératrice de l'implantation des espaces bâtis. Néanmoins, il convient de hiérarchiser les différentes voies qui ventilent le territoire.

Le territoire de Saint-Lubin de la Haye est traversé par plusieurs routes départementales, dont une à grande circulation qui assure la liaison avec Houdan.

Il s'agit, pour les voies secondaires :

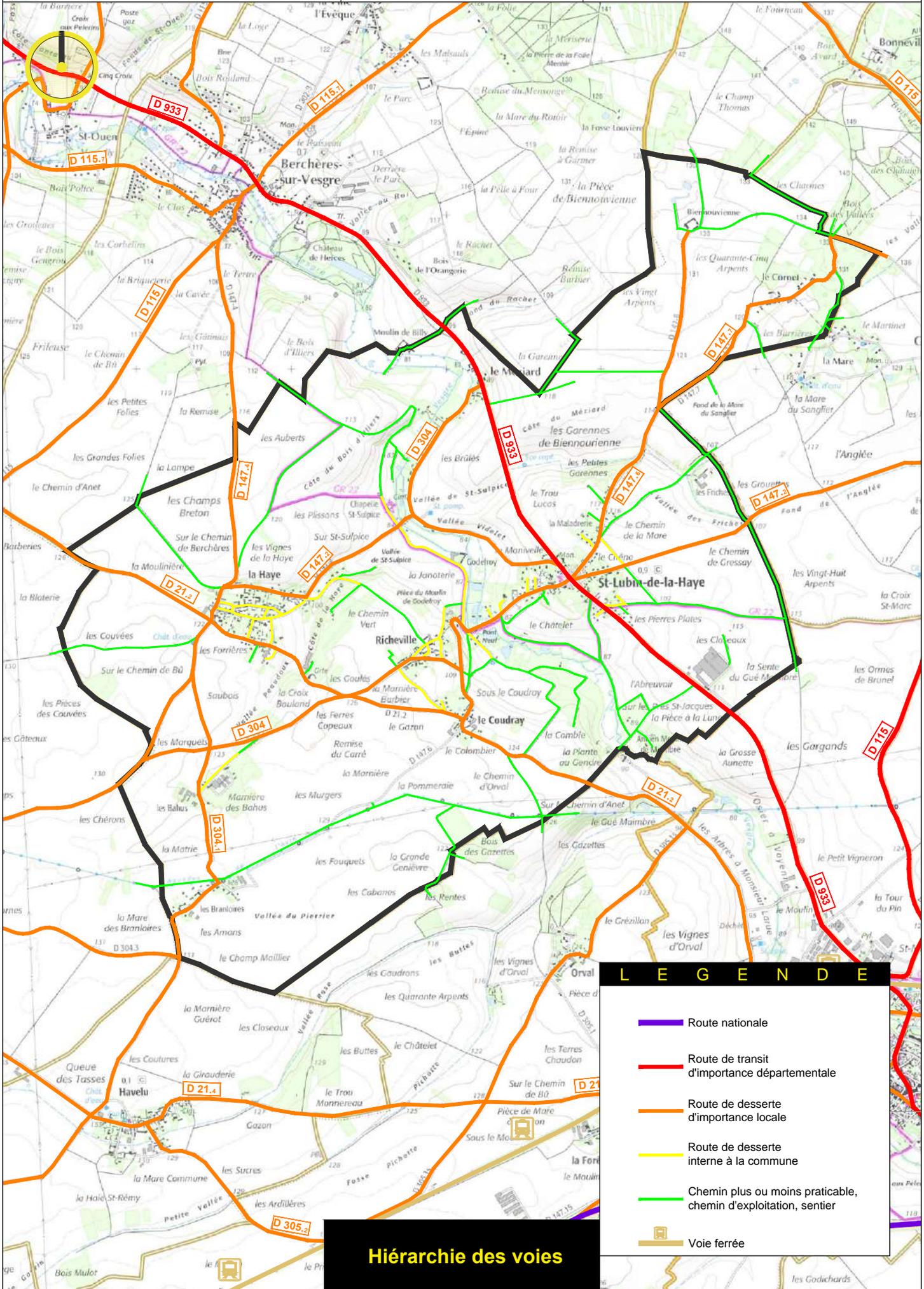
- De la RD 147-2 qui relie Bû à Gressey via le hameau de la Haye et le village de Saint-Lubin,
- De la RD 147-6 qui traverse également le village par le Coudray et en longeant le hameau de Richeville. Elle se prolonge vers Gressey par la RD 147-7.
- De la RD 21-2 qui relie Rouvres à Houdan en longeant la Haye et en traversant le Coudray.
- De la RD 304 qui relie la RD 147-2 (au Sud de la Haye) à Richeville, puis qui longe la rive gauche de la Vesgre pour rejoindre la RD 933 au Méziard.
- De la RD 933 qui relie Anet à Houdan et traverse le village de Saint-Lubin.

Ces routes départementales forment un réseau dense et participent à une bonne desserte locale, puisque l'ensemble des hameaux et des principales zones d'habitat sont ainsi desservis. Cette densité du réseau est adaptée à l'éclatement du tissu urbain.

La trame viaire principale est complétée par la voirie communale qui structure le village et les hameaux. Celle-ci s'étend sur 2,5 km.

En outre, un réseau de chemins ruraux assure un maillage complémentaire sur lequel pourrait s'appuyer le développement de futures dessertes en cas de développement urbain (notamment au Nord Est du village).

On signalera également la présence d'un chemin de grande randonnée (GR 22) qui traverse le territoire, au Sud Est du village et le long de la Vesgre et d'un diverticule qui le relie au GR du "Pays des Yvelines".



3.1.2 L'évolution parcellaire

Le parcellaire à Saint-Lubin-de-la-Haye se caractérise par une trame générale liée à la topographie, l'hydrographie et l'organisation viaire de la commune. Il est aussi le reflet de l'activité agricole séculaire de la commune.

Cependant, comme de nombreux territoires ruraux, ce parcellaire a connu de profondes mutations depuis l'après-guerre, au regard des nouveaux modes d'urbanisation.



Source : Géoportail

On distingue à ce jour deux types de parcelles autour des espaces agglomérés :

- les petites parcelles, en contact immédiat des zones bâties les plus anciennes généralement destinées à des activités annexes (potager, fonds de jardins) ;
- les grandes parcelles, sous la forme de grandes lanières agricoles, sont orientées perpendiculairement aux différents axes majeurs de communication et relient les différents espaces bâtis de la commune.



Saint-Lubin *Source : Géoportail*

Depuis les années 1950-1960, le parcellaire de Saint-Lubin-de-la-Haye reflète une tendance au morcellement de l'espace libre par l'observation de nouveaux découpages fonciers.

La cessation de certaines activités agricoles sur la commune a notamment donné lieu à la désaffectation des sièges d'exploitations traditionnelles, accompagnée d'un regroupement puis d'un démembrement des terres adjacentes.

La trame parcellaire la plus récente observée dans le village et les hameaux reprend les principes d'organisation rationnelle des zones pavillonnaires, à savoir :

- En bordure des voies : sous la forme de parcelles rectangulaires et de surfaces souvent comparables.

Ce principe d'organisation parcellaire est le plus répandu sur la commune.

On le retrouve au village de Saint-Lubin (rue de Gressey, rue du Videlet), le long du Val de Saint-Sulpice en direction du Méziard, à La Haye (rue des Volailleurs, rue des Ponts Saint-Sulpice), Richeville, Le Coudray ou encore aux Branloires.



- En raquette : sous la forme de groupement de parcelles en arrière du front bâti implanté le long des voies publiques et en impasse.

Cette organisation se retrouve dans le village (rue du Cornet, rue de Houdan) et au hameau du Coudray.



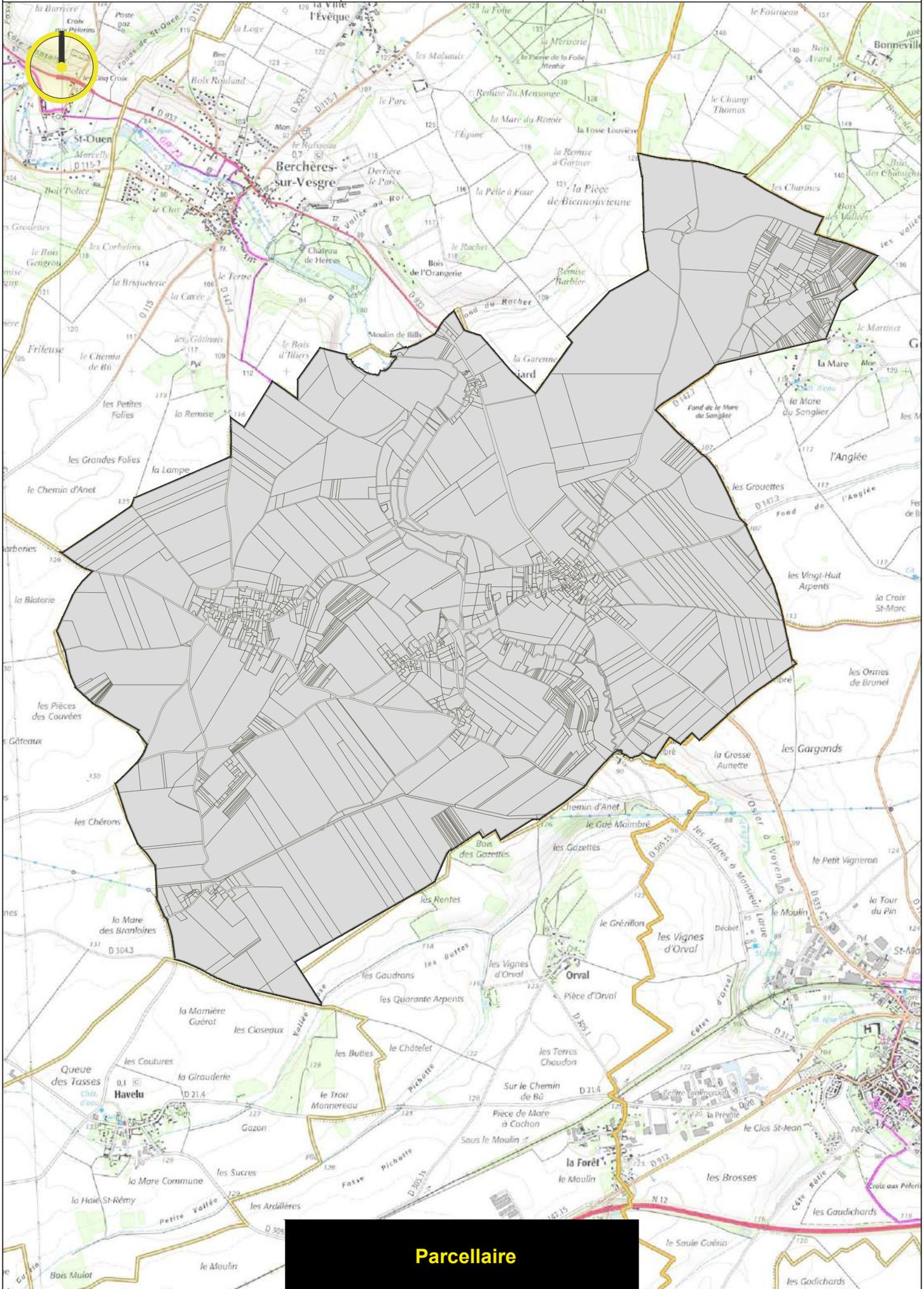
- En drapeau : sous la forme de parcelle résultant d'une division parcellaire. L'accès à la voie principale s'effectue par le biais d'un chemin privé ou d'une servitude de passage.

Ce mode d'urbanisation est moins fréquent que les modes d'occupation précédemment décrits et résulte en grande partie d'une logique économique et d'optimisation foncière.

Il est présent au village (rue du Cornet, rue de la Mairie) et aux Branloires.



Vues aériennes : Géoportail



Parcellaire

3.1.3 Les espaces de centralité

De par sa configuration territoriale, la position de Saint-Lubin constitue la principale centralité sur la commune.

Saint-Lubin est traversé par plusieurs routes départementales, dont une route à grande circulation reliant Houdan (RD 933). Ce maillage viaire lui assure une liaison directe avec les hameaux de La Haye, Richeville, Le Coudray et du Méziard, ainsi que les lieux-dits Biennouvienne et Les Friches.

Au sein du village, plusieurs secteurs peuvent constituer des espaces de centralité, lesquels sont d'autant plus importants étant donné l'absence de commerces sur la commune :

- Le secteur de la mairie, qui concentre les principaux équipements publics (école, terrain de tennis, aire de jeux...);
- La place de l'église attenante, matérialisant le cœur du village où convergent les différentes voies de circulation.

La capacité de stationnement sur place peut laisser entrevoir l'importance de ces lieux de vie à l'échelle communale.

3.1.4 Le traitement des entrées de ville

La topographie générale de la commune offre de nombreux points de vue, y compris des vues lointaines qui rendent les sites sensibles, notamment depuis les coteaux, et l'impact des implantations souvent fort.

Toutefois au niveau de la plaine, les vues sur le village et les hameaux sont globalement préservées, à l'exception des constructions les plus imposantes comme les hangars agricoles, grâce à l'importante couverture végétale dont bénéficie la commune.

L'approche du village par la RD 933 en provenance de Houdan

Cette perception du site, si elle amène à une vision progressive du village de Saint-Lubin dans son écran végétal dominé par le clocher de l'église et souligné par l'épannelage des toitures, est cependant marquée par la présence d'une des principales entreprises de la commune, implantée en limite du territoire.



Entrée par la route de Houdan

Source : Google Street View

L'approche du village depuis la vallée

En remontant depuis la Vesgre, le talus de part et d'autre de la route et la végétation environnante créent un environnement intimiste et bucolique, assurant une transition douce vers le village qui ne se révèle qu'à partir du cimetière et de son mur en pierre.

3.1.5 Le rapport entre espaces privés bâtis, non bâtis et espaces publics

Le rapport entre les espaces bâtis et l'espace public est intimement lié à la composition du front urbain. Ce dernier s'organise à partir des façades des constructions et des murs de clôtures qui déterminent la limite entre l'espace public et l'espace privé.

Dans les hameaux, le tissu ancien a souvent laissé moins de place pour l'espace public. Les voiries sont donc plus étroites et les aménagements piétons quasi-inexistants. En revanche, les routes départementales qui ceignent ces hameaux sont plus larges et permettent le croisement de deux voitures.

A Saint-Lubin, la voirie est assez large et des trottoirs sont aménagés de part et d'autre de la voie, y compris dans les parties anciennes. La route de Houdan par exemple, sur un linéaire d'environ 400 mètres, a conservé partiellement son caractère d'origine où le bâti s'implante à l'alignement de la voie publique. Cela confère à l'organisation spatiale une certaine homogénéité.

Inversement, le développement pavillonnaire le long des autres rues propose une relation entre l'espace public et l'espace privé beaucoup plus hétérogène. En effet, la diversité de traitement des clôtures, avec présence ou non de haies, l'implantation en recul des constructions, créent des fronts de rue sans réelles relations avec l'espace public.

3.2 Le foncier

3.2.1 L'analyse du développement de l'urbanisation

La chapelle Saint-Sulpice-de-la-Haye et l'église Saint-Lubin sont des témoins de la présence de constructions sur la commune depuis au moins le XII^{ème} siècle.

Différentes entités bâties sont identifiées à partir de la deuxième moitié du XVIII^{ème} siècle :

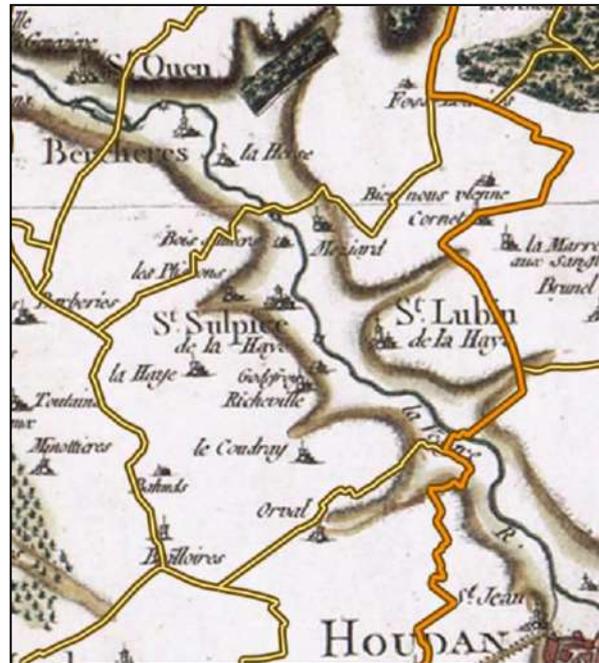
- les deux bourgs, situés sur un point haut de part et d'autre de la Vesgre (Saint Sulpice de la Haye et Saint Lubin) ;
- les hameaux de Cornet, Bien nous vienne, Meziard, Les Plissons (aujourd'hui disparus), Richeville, Le Coudray, Les Bahuts et Les Branloires complètent l'urbanisation de l'époque.

L'implantation humaine s'est faite en fonction du contexte géographique et des possibilités d'utilisation des sols, de leur fertilité et de l'exposition des terrains.

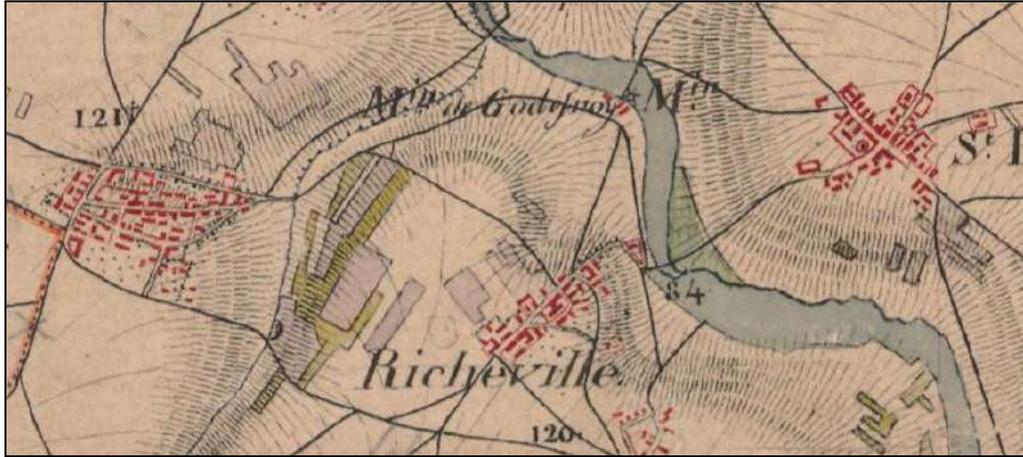
La topographie et la géologie impliquent une mise en culture spécifique. Tandis que les espaces défrichés des plateaux se couvrent de terres labourables à vocation notamment céréalières et chanvrières, les boisements sont pour certains réservés à la chasse, et les prairies humides sont réservées au pacage des animaux. Les coteaux portent des vergers et des petites vignes.

Le développement est porté par la présence d'axes de circulation et l'existence de pôles commerçants proches. Ainsi l'implantation s'est d'abord opérée le long de la voie romaine, au point de franchissement de la Vesgre et à proximité des carrefours.

Au XIX^{ème} siècle, La Haye, Richeville et Saint-Lubin sont les espaces bâtis les plus développés sur la commune. L'urbanisation ancienne est constituée principalement de maisons groupées et de corps de ferme à destination de l'activité agricole et de l'habitat, organisés autour d'une cour.



Source : Géoportail – Carte de Cassini (1750)



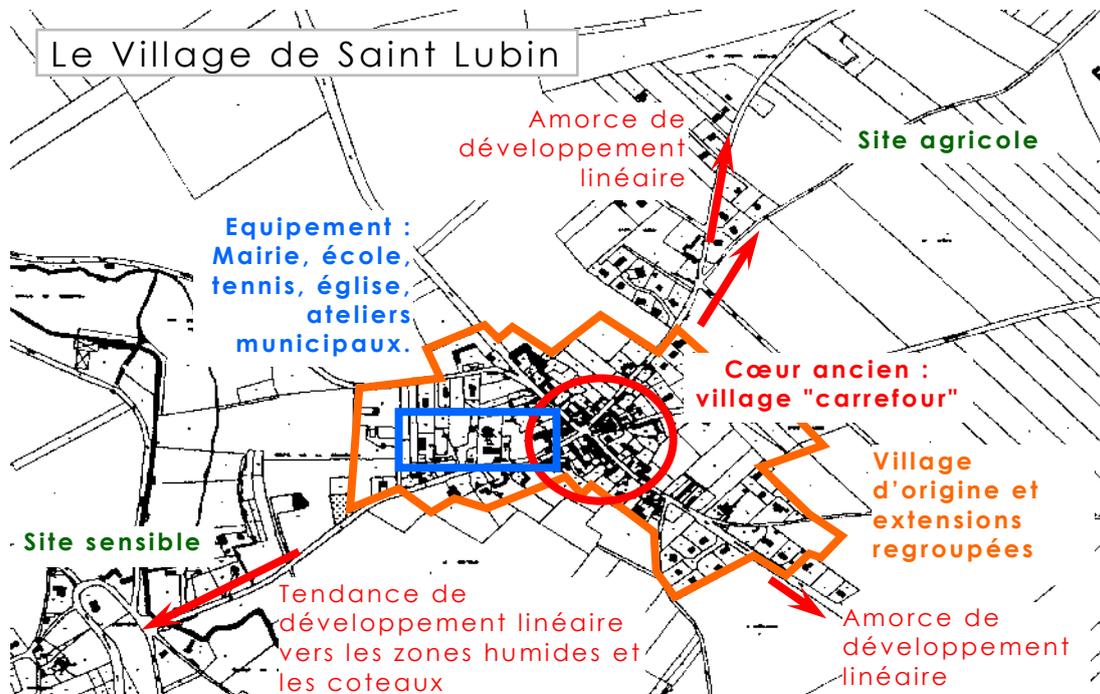
Source : Géoportail – Carte de l'état-major (1820-1860)

Jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle, l'urbanisation de Saint-Lubin-de-la-Haye évolue peu. En effet, après avoir fortement augmenté au cours du 19^e siècle, la population connaît une baisse significative pendant la première moitié du XX^{ème} siècle.

A partir des années 1950, l'habitat pavillonnaire se développe. Le tissu urbain prend de l'épaisseur avec des opérations d'habitat individuel (par exemple rue de Gressey). La population communale double presque en 25 ans.

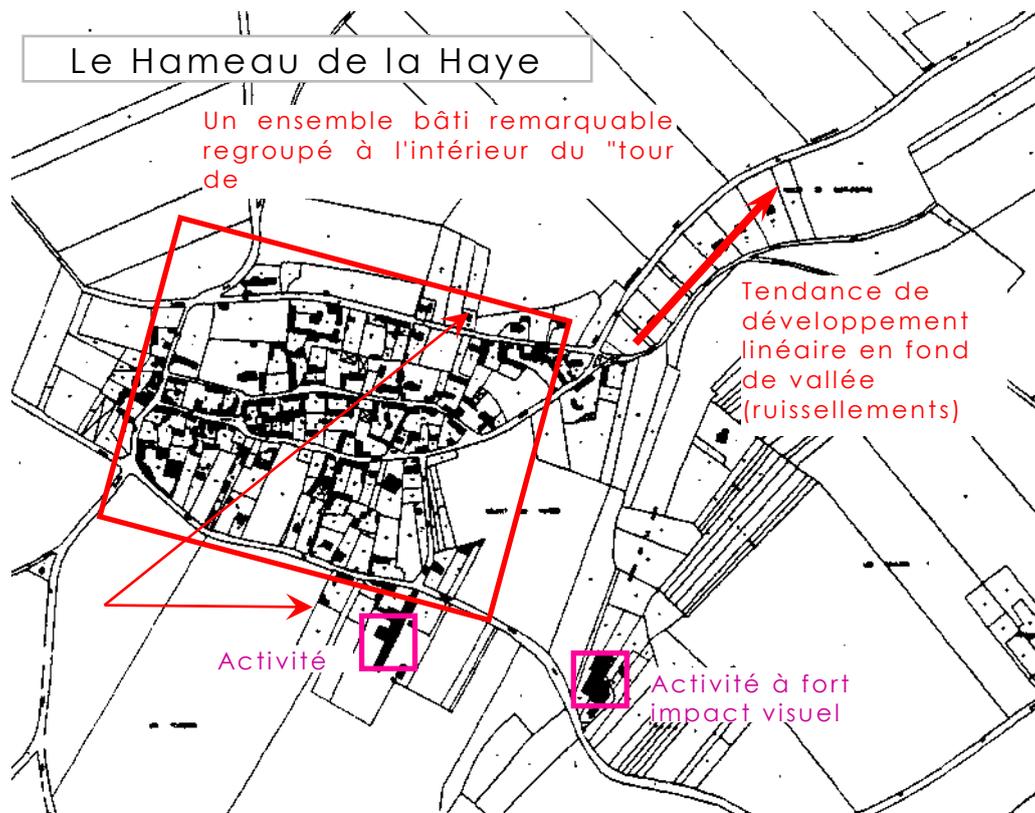
Depuis la fin du XX^{ème} siècle, cette urbanisation se poursuit sous forme d'habitat pavillonnaire par des opérations de lotissements de petite ampleur (rue du Cornet, rue du Houdan, le Coudray) et par l'intensification de la construction de l'habitat diffus.

Le village de Saint Lubin présente une structure en étoile organisée autour des principales voies qui convergent vers le cœur du village et l'église. Ce noyau ancien présente un ensemble architectural cohérent.



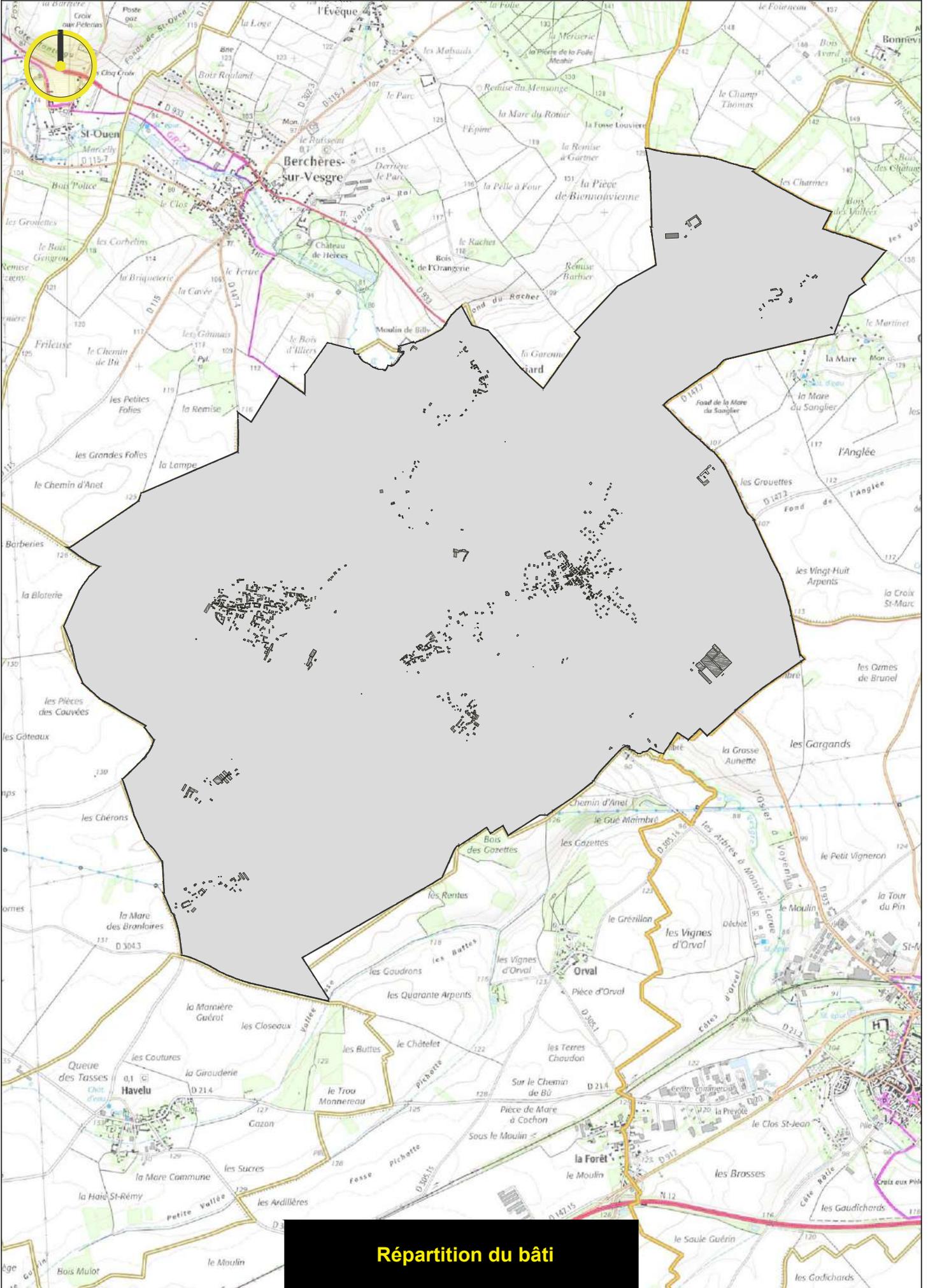
Carte extraite du rapport de présentation du PLU

Le hameau de la Haye présente un tissu bâti organisé et regroupé à partir d'un maillage orthogonal central et d'un tour de village. Il reste remarquablement préservé dans son tracé, son bâti et son échelle et doit être préservé.



Carte extraite du rapport de présentation du PLU

Les hameaux plus modestes, Le Coudray et Richeville présentent une structure urbaine linéaire assez simple.



3.2.2 L'indication de la consommation d'espace

Afin d'analyser la consommation d'espace et plus particulièrement l'artificialisation des terres agricoles et des milieux semi naturels, il est proposé d'évaluer ces évolutions par photo – interprétation à partir de la vue aérienne (clichés disponibles sur le site geoportail.fr).

Sur les 10 dernières années depuis début 2006, 70 479 m² (soit environ 7 hectares) ont été artificialisés sur la commune de Saint-Lubin-de-la-Haye. Cette consommation d'espaces semi-naturels et agricoles s'est opérée à la fois sur les espaces bâtis de la commune (le village de Saint-Lubin, les hameaux de La Haye et Les Branloires) ainsi que sur deux écarts (Biennouvienne et les abords de Saint-Lubin).

La diminution de la ressource agricole et semi-naturelle résulte du principe d'aménagement visant à urbaniser au coup par coup des parcelles situées en extension des espaces agglomérés (étalement urbain sur des espaces agricoles).

Il est à noter que les principales sources de consommation d'espaces naturels et agricoles sont l'habitat et l'activité agricole (construction d'un hangar sur Biennouvienne et d'un centre équestre aux abords de Saint-Lubin).

9 maisons ont été édifiées en extension de l'urbanisation de Saint-Lubin-de-la-Haye, correspondant à une consommation d'espaces naturels et agricoles de 3,6 hectares sur 10 ans.

On relève :

- 1 maison à Saint-Lubin, située chemin de Richebourg ;
- 1 maison dans la vallée, située rue de la Mairie ;
- 2 maisons au hameau de La Haye, situées route des Volailleurs ;
- 5 maisons au hameau Les Branloires.

Le village de Saint-Lubin



Abords de la vallée de la Vesgre, au sud de Saint-Lubin



Le hameau de La Haye

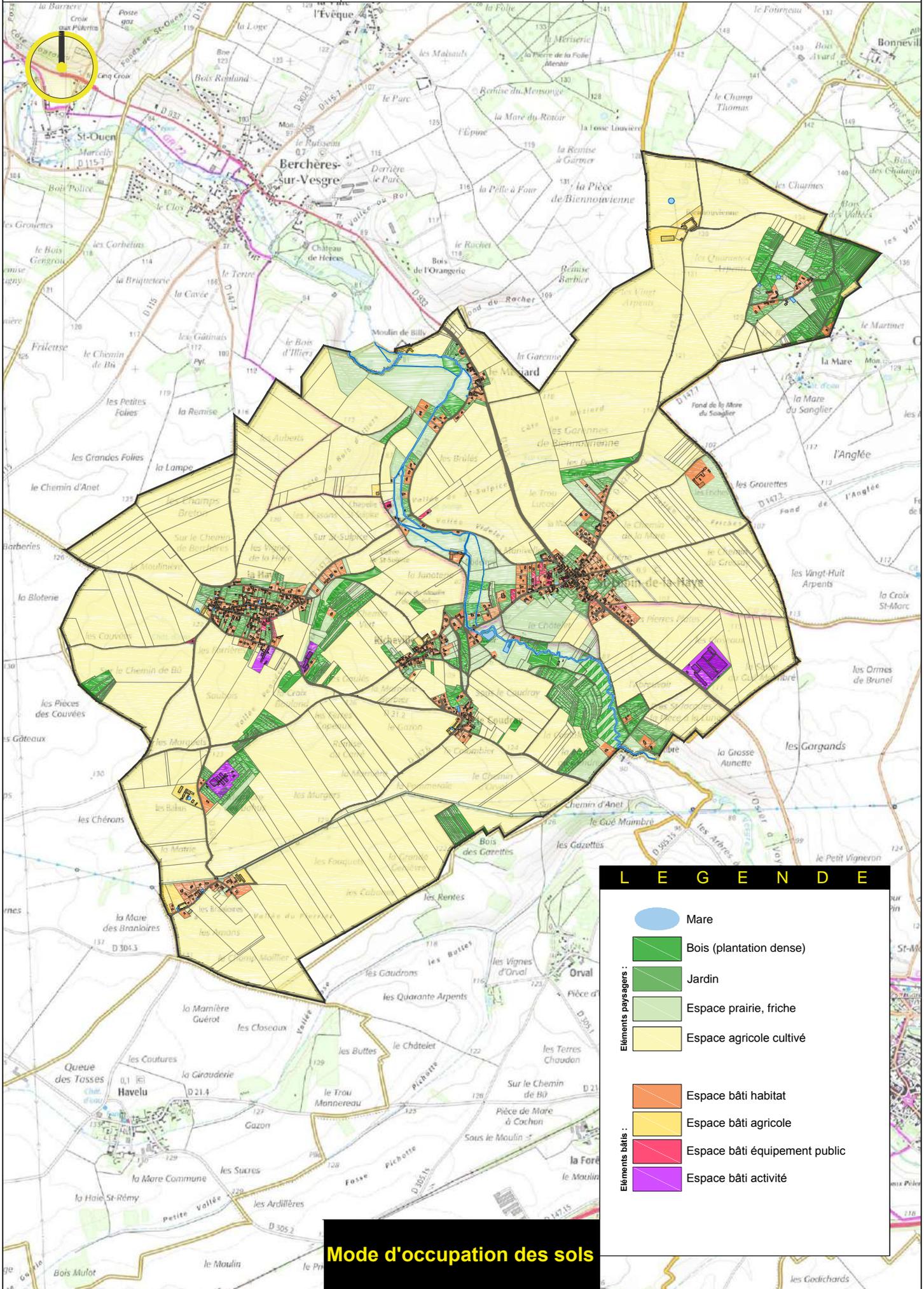


Le hameau Les Branloires



Lieu-dit Biennouvienne





LEGENDE

Éléments paysagers :

- Mare
- Bois (plantation dense)
- Jardin
- Espace prairie, friche
- Espace agricole cultivé

Éléments bâtis :

- Espace bâti habitat
- Espace bâti agricole
- Espace bâti équipement public
- Espace bâti activité

Mode d'occupation des sols

3.2.3 La disponibilité foncière

Au regard du contexte territorial (présence de la vallée de la Vesgre) et de la structure urbaine existante, les disponibilités foncières intérieures à l'espace aggloméré sont relativement rares.

Dans les hameaux (excepté La Haye) : l'occupation des sols est relativement optimale. Dédiés à l'activité (Biennouvienne, Les Bahus) ; s'inscrivant dans un environnement naturel sensible (Le Cornet), de surcroît pour partie contraints par le caractère inondable du secteur (Le Méziard, constructions le long de la vallée), ou ne présentant aucun terrain disponible ou mutable (Richeville, Le Coudray, Les Branloires), la grande majorité des hameaux n'est pas vouée à évolution.

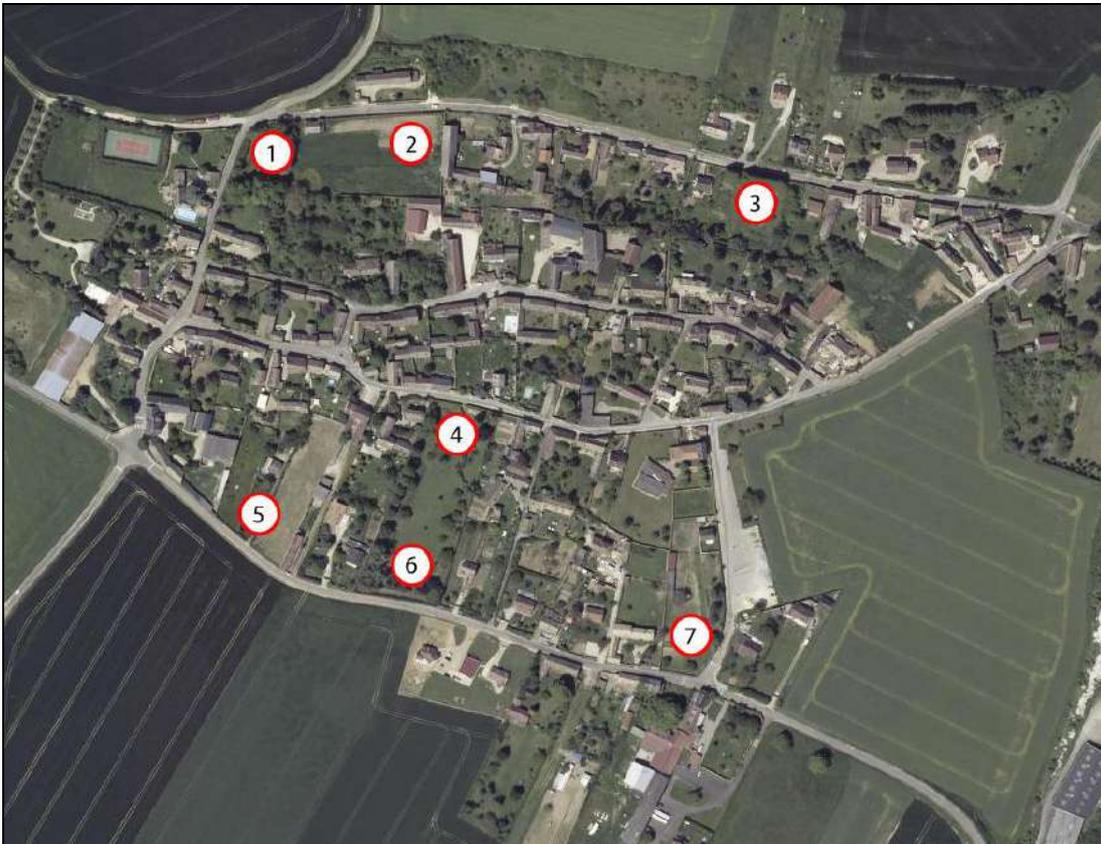
Sur le village de Saint-Lubin : dans le tissu bâti récent, l'urbanisation déclinée principalement sous la forme de tissu pavillonnaire présente quelques terrains en fonds de parcelles qu'il serait cependant préjudiciable d'urbaniser, ce dans la mesure où ces espaces participent à l'introduction de la nature en ville et valorisent le cadre de vie du village.

A La Haye, au sein du tissu bâti ancien (rue du milieu, rue de Bû...), l'organisation urbaine présente un caractère relativement compact. Les espaces disponibles sont ainsi dédiés à l'agrément (jardins et espaces verts) et revêtent une fonction régulatrice de l'écoulement des eaux. Ainsi, aucun espace ne peut être sujet à densification.

Plusieurs terrains sont toutefois mobilisables :

- Trois terrains (1, 2 et 3) le long de la rue de la Fromagerie constituent des opportunités foncières intérieures importantes,
- Situé rue du Général Pelletier, un terrain est actuellement libre de toute occupation (4),
- Enfin, trois autres terrains (5, 6 et 7) le long de la route des Volailleurs n'ont à ce jour aucune vocation spécifique.

Carte des potentialités foncières à La Haye



3.2.4 Le potentiel de renouvellement urbain

Aussi bien dans le village que sur les hameaux, le potentiel de renouvellement urbain dépendant d'une démolition/reconstruction du bâti en place est quasi nul du fait de l'état sanitaire satisfaisant de la grande majorité des constructions existantes.

3.3 Le milieu urbain

3.3.1 L'histoire de la commune

On trouve des traces de civilisation néolithique dans la région. Les outils néolithiques découverts à Saint-Lubin-de-la-Haye sont conservés au musée de Chartres. Toutefois, les vestiges et les ruines les plus anciens retrouvés sur le territoire de Saint-Lubin datent de l'époque gallo-romaine.

La période gallo-romaine a également laissé son empreinte avec le passage de la voie romaine. La limite communale avec Goussainville a été définie par le tracé de l'ancienne voie romaine venant de Paris, traversant la Vesgre au Gué Maimbré et s'en allant vers les pays de l'ouest en passant par Dreux. Aux premiers siècles de notre ère, à l'époque gallo-romaine, cette voie romaine a, sans doute, joué un rôle important dans le développement économique et culturel de la commune et des agglomérations qu'elle a traversées.

Le peuplement de la commune s'est effectué à l'époque franque, vers le VI^e siècle.

Saint-Lubin doit son nom actuel à son église, édifiée au XII^e siècle. Ce n'est que beaucoup plus tard, en 1790, que le hameau de la Haye est rattaché à Saint-Lubin, donnant ainsi le nom de Saint-Lubin-de-la-Haye à la commune.

En fait, le village est né de la conjonction des seigneurs féodaux de Richebourg, vassaux des Monfort, et de l'abbaye d'Ivry en 1071.

La quasi-totalité du territoire est encore boisé au XI^e siècle, sauf quelques espaces de défrichements mis en culture autour des implantations gallo-romaines, et la vallée dont les prairies servent au pacage des animaux.

Biennouvienne vient de *Bienslivenge* en 1154, *Bien-nous-vienne* en 1587. Domaine construit sur le plan d'une villa franque ou gallo-romaine. Invocation gravée au XII^e siècle sur son portail « Que bien nous vienne ».

Aux XVIII^e et XIX^e siècles, la commune conserve une vocation agricole qui reste l'activité majeure du territoire, même si la disparition des grands domaines et l'arrivée du Phylloxera ont morcelé les propriétés. L'élevage est également présent.

Autour des ensembles traditionnels remarquablement préservés (centre-bourg, hameau de La Haye) se sont développés des extensions d'intégrations plus ou moins réussies

Les développements les plus importants en termes d'impact visuel et de transformation du terrain d'origine sont les lotissements qui se sont implantés à partir de dernier tiers du XX^e siècle.

La population de la commune, qui était de 200 habitants au XIII^e siècle, passe à 600 au XVIII^e siècle, pour atteindre 800 habitants au XIX^e siècle et n'a cessé de décroître ensuite : 600 en 1900, et 361 au recensement de 1962. Depuis cette date, la population n'a cessé de croître et a presque triplé pour atteindre 961 habitants en 2013.

Les sites archéologiques

Sept sites archéologiques sont recensés sur le territoire de la commune :

- Voie ancienne
- Motte de la butte du Châtelet, enceinte de terre
- Près des Branloirs : enclos
- Les marquets : enceintes à fossé double
- Anciennes voies
- Emplacement d'un cimetière du haut moyen-âge
- Le bourg, l'église, la Maladrerie.

LISTE DES VESTIGES POUR LA COMMUNE DE SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE (05/2019)

INDETERMINEE	DESCRIPTIF
INDETERMINEE	enclos fossoyée trapézoïdal
INDETERMINEE	enceinte fossoyée quadrangulaire
INDETERMINEE	enceinte fossoyée trapézoïdale située en bordure d'un paléochenal
INDETERMINEE	enceintes fossoyées imbriquées
PALEOLITHIQUE	mobilier lithique
PREHISTOIRE	matériel lithique préhistorique
NEOLITHIQUE	pièce lithique (tranchet)
MOYEN AGE	chapelle des XIIe-XIIIe siècles
MOYEN AGE	église paroissiale de Saint-Lubin-de-la-Haye, du XIIIe siècle, remaniée au XVIe siècle
MOYEN AGE	maladrerie
MOYEN AGE	motte castrale probable
MOYEN AGE	motte castrale probable
MODERNE	moulin à eau indiqué sur le cadastre de 1834. Meunier attesté en 1671
MODERNE	ferme seigneuriale en 1747 (Nom attesté en 1673)
MODERNE	seigneurie attestée en 1739 (Nom attesté en 1606)
MODERNE	hameau attesté en 1578
MODERNE	hameau attesté en 1500
MODERNE	hameau attesté en 1666 et 1688, aujourd'hui disparu
CONTEMPORAIN	moulin à eau indiqué sur le cadastre de 1834

Etat des connaissances de la sensibilité archéologique par division cadastrale communale Périmètre du territoire de Saint-Lubin-de-la-Haye

d'après l'inventaire du patrimoine archéologique du SADEL (CD28)
Pour toute information légale, consulter les services de la DRAC (art. 522-4, -5 et -6 du Code du patrimoine)



Légende

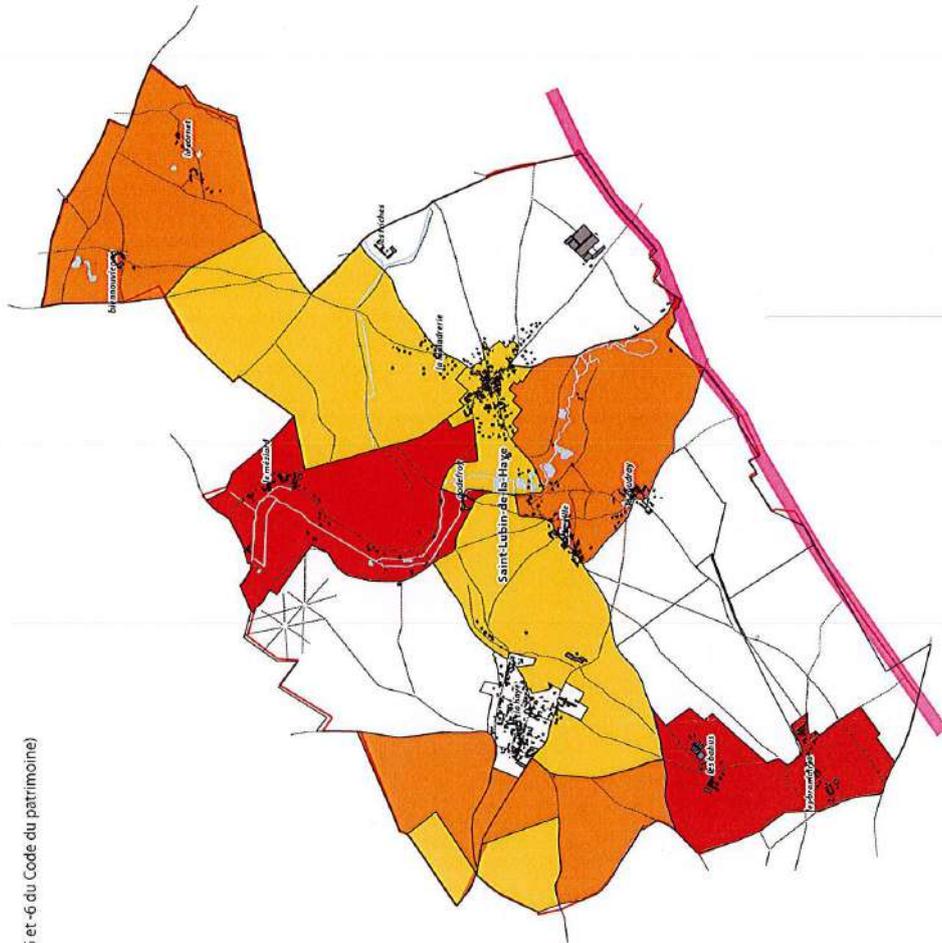
- Axes anciens : sensibilité accrue à leurs abords
- Limites départementales
- Limites communales
- Division cadastrale
- Objets anciens présents sur la carte d'état-major de 1851
- Bourgs et hameaux anciens : sensibilité accrue
- Cours d'eau : sensibilité accrue à leurs abords

indices d'occupation archéologique

	0 ou non renseigné
	1
	2
	3
	4
	5 à 9
	10 et plus



Eure-et-Loir
LE DÉPARTEMENT

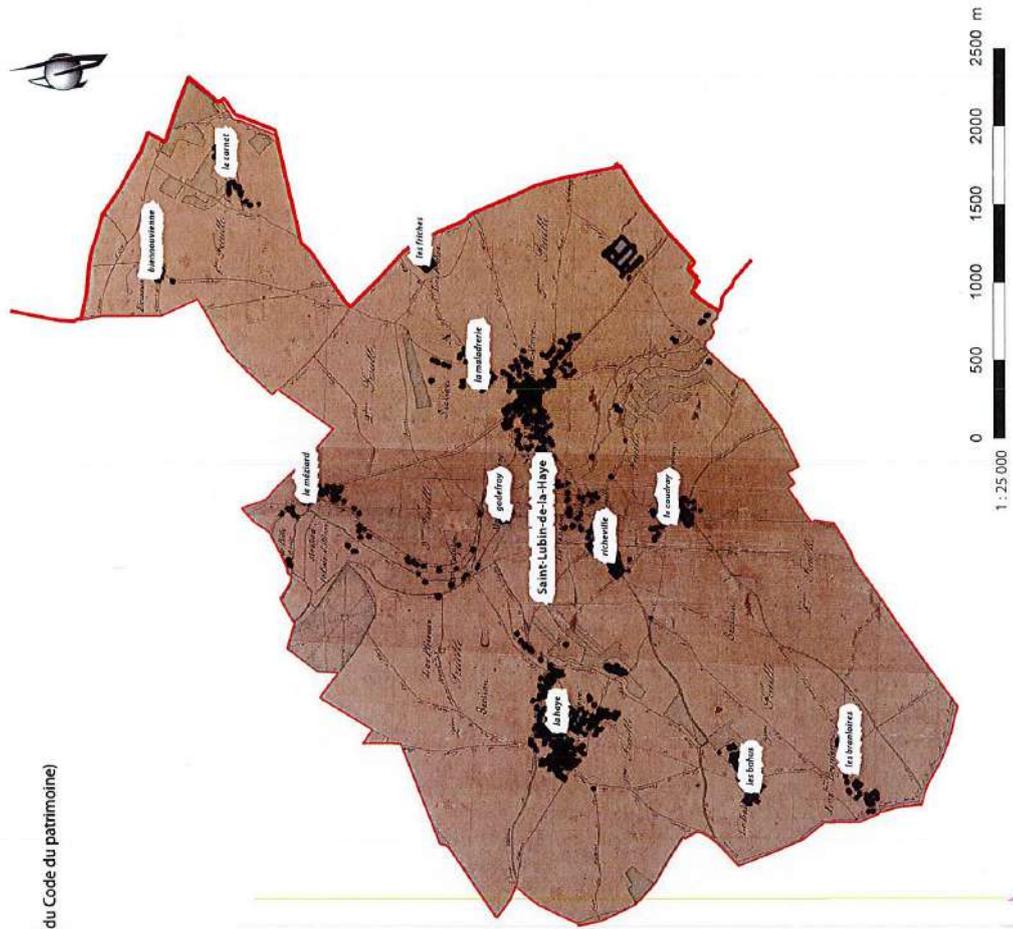
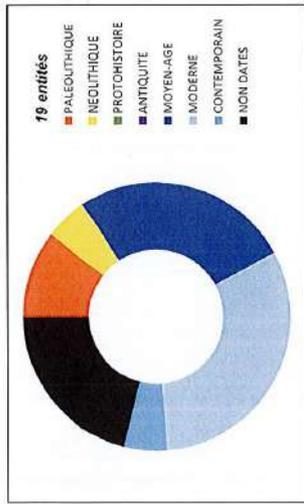


Répartition chronologique des vestiges archéologiques et localisation des interventions par type - Périmètre du territoire de Saint-Lubin-de-la-Haye

d'après l'inventaire du patrimoine archéologique - Base Ipac du SADEL (CD28)
 Pour toute information légale, consulter les services de la DRAC (art. 522-4, -5 et -6 du Code du patrimoine)

Légende

-  Limites départementales
-  Limites communales
- Fond de plan : tableau d'assemblage du cadastre de 1834 (Archives départ. 28)
- Type d'opérations**
-  Aucune opération recensée



3.3.2 Les pôles urbains

L'enveloppe bâtie de Saint-Lubin-de-la-Haye est éclatée entre plusieurs entités urbanisées :

- Le village de Saint-Lubin. Traversé par la RD 933, ce village possède les principaux éléments de centralité (mairie, église, poste...) et son noyau ancien présente un ensemble architectural et urbain intéressant.
- Le hameau de La Haye. Situé de l'autre côté de la Vesgre, ce hameau est marqué par une urbanisation homogène et linéaire en aval. Son patrimoine ancien est remarquablement préservé.
- Les hameaux de Coudray et de Richeville. Ces deux entités sont implantées sur les versants occidentaux de la vallée de la Vesgre. Elles offrent un patrimoine architectural plus diffus mais également intéressant.
- Le hameau de Méziard. Modeste par son importance, ce hameau est directement lié à la RD 933 qui le traverse et donc contraint par le trafic de cette voie ainsi que par le relief (limite de la vallée). Il présente une structure linéaire composée essentiellement de bâti ancien représentatif de l'architecture locale.

Outre les fermes des lieux-dits "Biennouvienne" et "les Friches" et les constructions récentes dispersées dans la vallée, les principaux pôles urbains sont complétés par d'autres hameaux plus modestes : Les Bahuts, Les Branloires et Le Cornet, unités à vocation rurale à l'origine qui ont évolué vers une fonction plus résidentielle, même d'activité pour Les Bahuts.

3.3.3 Le cadre bâti

L'urbanisation sur la commune de Saint-Lubin-de-la-Haye s'illustre par deux types de tissus :

- un tissu ancien, généralement antérieur au XX^{ème} siècle, comprenant des constructions en pierre le plus souvent implantées sur rue ;
- un tissu récent, postérieur à la deuxième guerre mondiale, composé d'habitat pavillonnaire et de quelques opérations sous forme de lotissements.

3.3.3.1 Le bâti ancien

De nombreuses constructions attestent du passé rural de la commune : corps de fermes, maisons d'habitations et murs en pierre. Chacune des entités urbaines précédemment évoquées recèle de ce patrimoine ancien.

Les toits à deux versants sont couverts de tuiles plates ou d'ardoises. La hauteur des constructions excède rarement un étage surélevé de combles. Les matériaux utilisés en façade sont des indicateurs de l'époque de construction : briques, pierres, maçonnerie à sec ou enduite au mortier de chaux.

Les corps de ferme

On distingue sur la commune les fermes au sein des entités urbanisées les plus importantes des fermes isolées des hameaux et des lieux-dits.

Les anciennes fermes à Saint-Lubin, La Haye, Le Coudret et Richeville, présentent des dimensions relativement modestes. Certaines, comme à Saint-Lubin, n'ont désormais plus qu'une destination résidentielle.

Elles se composent de plusieurs bâtiments, dont un au minimum implanté à l'alignement, organisés autour d'une cour centrale. La présence de murs en pierre, ceinturant la cour côté rue, constitue également un élément caractéristique de ces fermes.

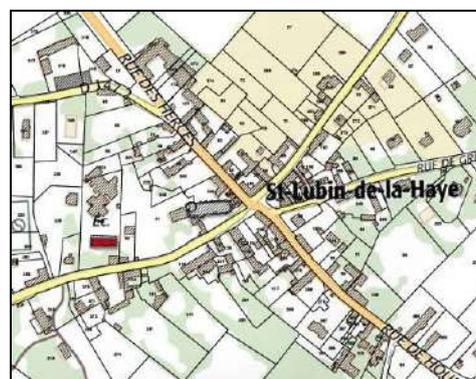
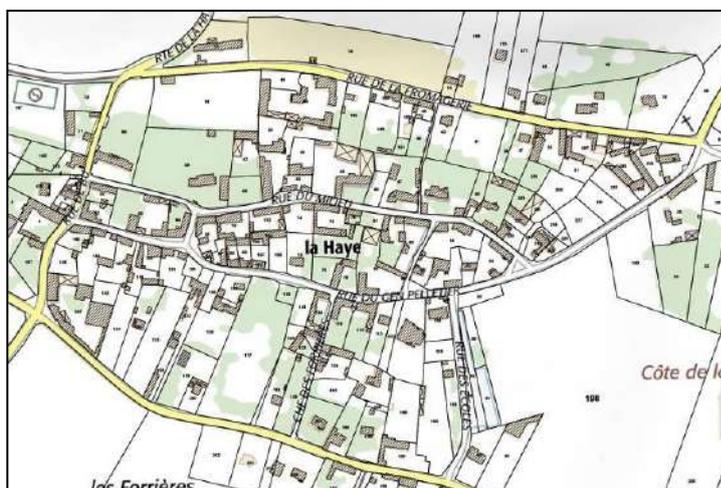
De par leur volumétrie et leur aspect, les corps de bâtiments s'inscrivent dans la continuité des anciennes constructions voisines.

Les fermes des autres hameaux présentent des caractéristiques architecturales et urbaines similaires, en des proportions toutefois plus importantes. Excepté au Cornet, il s'agit de fermes de plaine, beaucoup moins contraintes par des problématiques d'espace ou de promiscuité.

L'habitat traditionnel

Le tissu résidentiel ancien revêt un caractère groupé à Saint-Lubin, La Haye et Richeville, marqués par un micro-parcellaire. Ce parcellaire est en revanche moins resserré dans les petits hameaux, qui accueillent quelques grandes propriétés.

Les anciennes constructions sont implantées parallèlement ou perpendiculairement à la rue. Certaines maisons sont implantées en retrait de la voie, derrière des murs en pierre qui marquent l'alignement, assurant une certaine continuité du tissu. On l'observe à Saint-Lubin, le long des deux axes principaux (RD 933 et RD 147.6).



Source : Géoportail

En outre, La Haye constitue le hameau le plus représentatif concernant le bâti rural de la commune, l'homogénéité de ces constructions (implantation, matériaux utilisés) conférant à l'ensemble une certaine unité.

3.3.3.2 Le bâti récent

Un habitat pavillonnaire s'est développé sur la commune, tant en limite des parties anciennes qu'à l'intérieur du tissu constitué, mais également de façon plus isolée dans la vallée de la Vesgre. Ces extensions récentes tendent à disperser l'habitat et à banaliser le paysage urbain.

L'habitat pavillonnaire diffus

Ces constructions récentes sont le plus souvent implantées au milieu de la parcelle. Elles concernent des densités de construction relativement faibles sur des parcelles de grandes dimensions qui laissent une place importante au jardin.

Les pavillons s'organisent généralement le long de la voie. Dans certains cas, apparaissent des terrains « en drapeau », desservis par la voirie existante et créant un second front bâti à l'arrière des constructions donnant sur la voie ; des terrains « en raquette » structurés à partir d'une extension de la voirie.

Le pavillonnaire se caractérise par une relative diversité au niveau de l'architecture et des matériaux utilisés.



Pavillonnaire années 50-60, avec toiture à quatre pans, rue de Gressey



Pavillonnaire année 2000, avec toiture à deux pans, rue des Ponts Saint-Sulpice

Source : Google Street View

On remarque en outre une dispersion de l'urbanisation et des constructions récentes, sans réelle liaison (autre que par une voie communale) en fond de vallée, au détriment du milieu naturel et des abords de la rivière.

Les lotissements pavillonnaires

La commune est marquée depuis les années 1980-1990 par le développement de lotissements pavillonnaires. L'intégration de ces nouvelles constructions est parfois mal assurée, aussi ces ensembles laissent une empreinte forte dans le paysage, notamment sur les terres agricoles.

Les lotissements sont caractérisés par leur faible densité ainsi qu'une certaine similarité sur leur aspect général et le mode d'implantation des constructions en milieu de terrain.

On relève plusieurs de ces opérations à Saint-Lubin (rue de Houdan, rue du Cornet), au Coudray et aux Branloires.

3.3.3.3 Le patrimoine bâti

Le bâti monumental

- L'église Saint Lubin est classée MH depuis 1967.

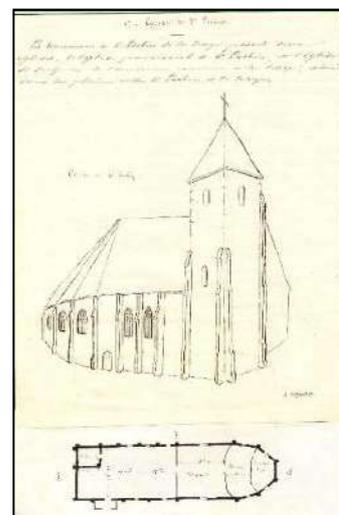
L'église date du XIII^{ème} (nef, murs en blocage de cailloux) et du XVI^{ème} siècle (nef, chevet). La nef est percée de fenêtres en tiers point à réseau gothique. La porte principale présente un arc en plein cintre avec claveaux appareillés et un rouleau retombant sur des chapiteaux à crochets. Le clocher est enclavé dans le bas de la nef, porté à l'intérieur par un pilier octogonal. Une voûte a été envisagée dans le clocher, non réalisée. La campagne du XVI^{ème} siècle présente une maçonnerie en pierre de taille appareillée. L'abside est pentagonale. Les fenêtres sont pourvues de réseaux Renaissance. (Source : base Mérimée).

Plusieurs éléments sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques : statue de Saint Lubin, statue de Saint Nicolas de Bari, statuette Sainte Barbe, deux paires de stalles, sculpture, bâton de procession et cloche.



Elle forme un parallélogramme de 26 mètres de long sur 10 mètres de large. La nef, longue de 12 mètres, est la partie la plus ancienne de l'église ; ses murs, construits en maçonnerie ordinaire de cailloux, sont percés de petites fenêtres en plein cintre. L'autre partie, de date plus récente, est en maçonnerie de pierre de taille (grès) ; cette partie comprend le chœur et le sanctuaire terminé par un plan polygonal.

Une nouvelle sacristie a été bâtie derrière l'abside, en 1853. L'entrée de l'église, précédée d'un porche, s'ouvre dans le mur méridional de la nef ; à l'angle nord de cette nef s'élève une tour quadrangulaire surmontée d'un clocher.

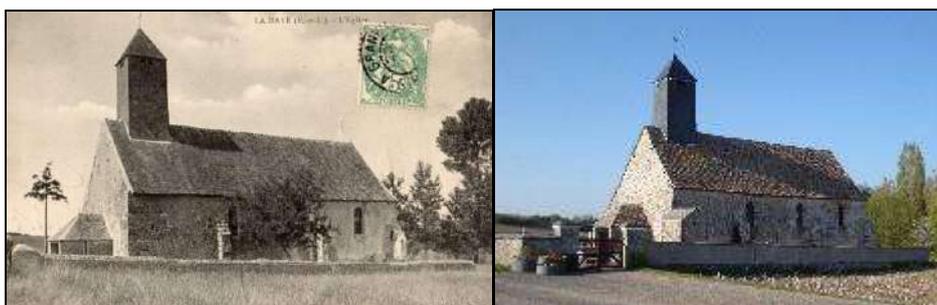


Plan du 21/10/1853 (AD28)

- La chapelle Saint-Sulpice-de-la-Haye, inscrite MH

Cette petite église trapue, solidement assise sur ses quatre murs, s'élève solitaire au bord de la Vesgre, entourée de son cimetière. Elle fut construite au XI^{ème} ou au XII^{ème} siècle et dépendait de l'abbaye bénédictine d'Ivry.

L'implantation de cette église est curieuse car il semble qu'il n'y ait jamais eu un village à cet endroit, pas même une maison et pas même un presbytère. L'église est un parallélogramme exécuté en maçonnerie de pierres de silex, mesurant 21 mètres sur 13. Elle comporte un bas-côté et son chevet est plat. L'entrée est en plein-cintre romain, mais sans sculptures. Les fenêtres ménagées dans les murs sont étroites, mais, étant évasées vers l'intérieur, laissent passer une bonne lumière. Elle n'a été consacrée à Saint Sulpice qu'au XVII^e.



En très mauvais état après l'incendie de 1908 et malgré quelques tentatives de restauration en 1930, l'église, menacée de destruction, a pu être restaurée grâce à une équipe de bénévoles en 1972.

- L'Aqueduc de L'Avre

Cet ouvrage traverse le territoire de la commune. Il a été construit entre 1890 et 1893 pour acheminer vers Paris l'eau des sources de la Vigne et du Breuil. L'ouvrage étant largement dimensionné, des captages complémentaires ont été créés en 1970 dans la région de Dreux à Vert-en-Drouais et à Montreuil. La topographie du bassin parisien permet à l'eau de s'écouler par gravité jusqu'au réservoir de Saint-Cloud. L'eau s'écoule à l'image d'une rivière grâce à la pente donnée à l'ouvrage tout au long du parcours.

Les maisons remarquables

Plusieurs maisons remarquables ont été identifiées sur la commune. C'est notamment le cas pour le hameau de la Haye, pour quelques constructions du village dont une est portée à l'Inventaire des "Maisons Paysannes de France" et d'anciens corps de fermes souvent bien conservés ou restaurés.



CPA écrite en 1982



3.4 Le fonctionnement communal

3.4.1 Les données démographiques et socio-économiques

3.4.1.1 L'évolution de la population

En 2018, la commune comptabilisait 953 habitants, contre 786 en 1999, soit une densité de 63 habitants / km².

Cette densité est inférieure à la moyenne des communes membres de la CCPH estimée à 115 habitants / km² et à la moyenne départementale (74 habitants / km²). Cette caractéristique fait de Saint Lubin de la Haye une commune dont l'identité rurale disparaît peu à peu face au phénomène de périurbanisation qui touche les communes situées en franges franciliennes.

Au sein de sa communauté de communes, Saint-Lubin-de-la-Haye se positionne en 12^{ème} position sur le plan démographique et regroupe 3,2% de la population de la CCPH. Par contre, la commune occupe le 3^{ème} rang en termes de surface, soit 7,2% du territoire communautaire.

Ces deux facteurs conjugués amènent donc une densité relativement faible (26^{ème} rang) bien qu'elle ait doublée en 40 ans (30,2 en 1975).

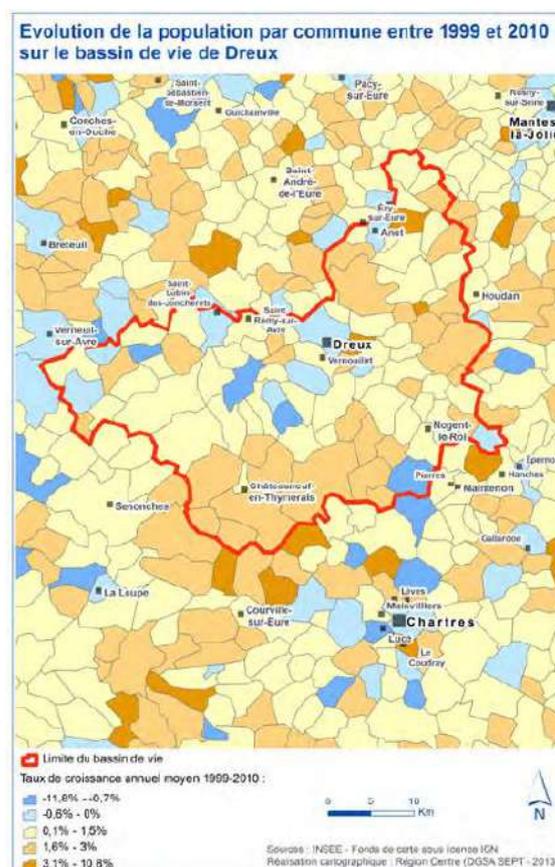
La commune a toujours connu depuis 1968 une croissance démographique positive. Les phases de développement démographique les plus soutenues ont été enregistrées sur les périodes :

- 1975/1982 avec une augmentation de 127 habitants soit une hausse de +30%
- 1990-1999 avec une croissance de 156 habitants.

Situé aux portes de l'Île-de-France, le bassin de vie de Dreux dont dépend la commune est fortement influencé par le rayonnement du pôle parisien.

Entre 1999 et 2010, le bassin de vie de Dreux affiche un taux d'évolution de 0,5%/an en moyenne, (0,4% en région). Cette croissance est uniquement portée par un solde naturel (naissances-décès) très élevé (0,6%/an en moyenne). Quant au solde migratoire, il est négatif depuis les années 90, même si sur la dernière période il a tendance à s'équilibrer (-0,1%/ an en moyenne entre 1999 et 2010). Au sein du bassin, les communes les plus dynamiques sur le plan démographique se situent au sud-ouest du territoire autour de Châteauneuf-en-Thymerais et sur les franges franciliennes. Ces communes enregistrent des soldes naturels et migratoires élevés.

Le principal enjeu pour ces territoires des franges externes de la région parisienne est d'enrayer la diminution des emplois locaux afin que les communes ne deviennent pas des villages dortoirs.



3.4.1.2 Les facteurs de croissance

Les périodes de croissance qu'a connue la commune ne reflètent pas les mêmes spécificités. En effet, deux paramètres définissent l'évolution d'une population :

- Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots "excédent" ou "accroissement" sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif.
- Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Jusqu'en 2007, le solde migratoire a toujours été positif et a largement entretenu la croissance démographique de Saint-Lubin-de-la-Haye. De 1975 à 1982, le solde migratoire a atteint son plus fort taux et a permis à la commune d'accroître ses effectifs. En parallèle, le solde naturel est positif dès 1975, notamment grâce à l'arrivée massive de jeunes ménages sur la commune. L'inflexion du solde migratoire sur la période 2006-2011 correspond à la phase de décroissance de la commune (-0,3%).

Depuis 2011, la commune a renoué avec une croissance démographique positive grâce à des soldes naturels et migratoires positifs.

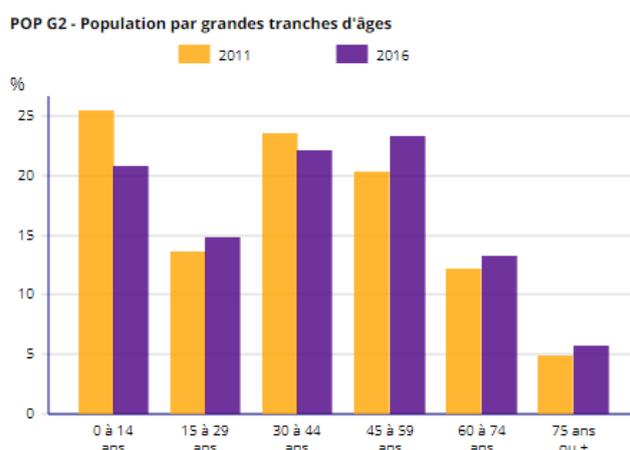
POP T2M - Indicateurs démographiques							
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,4	3,7	1,5	2,5	2,2	-0,3	1,2
due au solde naturel en %	-0,5	0,6	0,8	0,6	0,6	1,1	0,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,9	3,2	0,7	1,9	1,6	-1,4	0,4
Taux de natalité (‰)	11,9	15,9	14,4	13,9	11,7	15,4	11,0
Taux de mortalité (‰)	17,2	10,3	6,8	7,8	5,8	4,6	3,5

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales - État civil.

3.4.1.3 La structure de la population

Corollaire des soldes naturel et migratoire, la répartition par tranche d'âge de la population, eu égard au dernier recensement, montre un léger vieillissement de la population. En effet, l'apport massif de population jusqu'en 1990, il y a donc plus de 20 ans, se répercute aujourd'hui sur la structure de la population.

Les tranches 60-74 ans et 75 ans ou plus qui représentaient respectivement 12,2% et 4,9% de la population totale en 2011 représentent désormais 13,3% et 5,7% des effectifs totaux. Inversement, les classes d'âges inférieures à 60 ans ont tendance à diminuer.



Au niveau de la répartition par sexe, on note une légère surreprésentation des hommes dans la structure globale de la population. Seules les catégories d'âge 15-29 et 30-44 ans présentent plus d'effectifs féminins que masculins.

3.4.1.4 La structure des ménages

La taille moyenne des ménages a diminué passant de 2,9 en 1968, à 2,6 en 2016.

Contrairement à non nombre de communes, la taille des ménages est stable depuis 1975 et supérieure à la moyenne départementale qui est de 2,4.



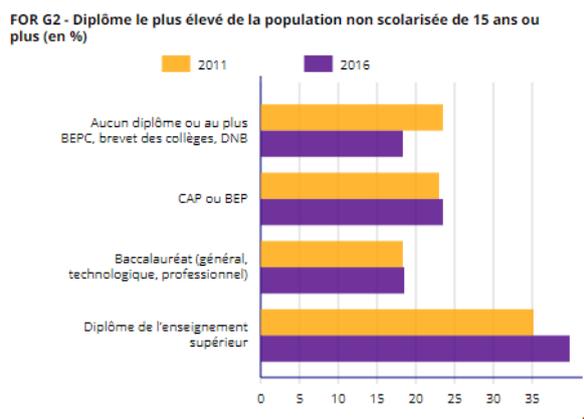
3.4.1.5 La composition de la population active

Avec 512 actifs recensés en 2016, la population active¹ de Saint Lubin de la Haye revêt différentes caractéristiques.

En 2016, 81,6% de la population âgée de 15 à 64 ans est active. Il est à noter que 72,4% de la population inscrite dans cette tranche d'âge a un emploi.

La part des diplômés de l'enseignement supérieur long est bien supérieure à la moyenne du bassin de vie Drouais et à la moyenne régionale (39,8% contre 7,9% en drouais et 9,3% en région).

A partir de cette donnée, on peut supposer que la population active exerce en majeure partie dans le secteur tertiaire. Ce secteur recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale. Il résulte de ce constat une large représentation des catégories de cadres et de professions intermédiaires.



¹ Population active (définition Insee) : La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs. La mesure de la population active diffère selon l'observation statistique qui en est faite. On peut actuellement distinguer trois approches principales : au sens du BIT (population active et chômeurs), au sens du recensement de la population, au sens de la Comptabilité nationale.

3.4.1.6 La population active et la mobilité

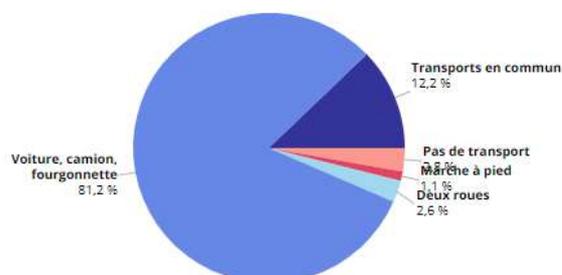
Au regard des données de l'Insee, 13,8% de la population active exercent leur profession sur le territoire communal, contre 24,8% au niveau de l'Eure-et-Loir.

Au sein de la communauté de communes du Pays Houdanais, 15,2% des actifs exercent leur profession dans leur commune de résidence.

La mobilité professionnelle amène indubitablement à prendre en considération le mode de transport employé pour se rendre sur son lieu de travail. En 2019, près de 81.2% des actifs ont recours à la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. 12.2% des actifs utilisent les transports en commun.

En effet, la commune n'est pas desservie par le réseau ferré et les léobiniens doivent se rendre à Houdan pour emprunter la ligne Dreux-Paris.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2016



3.4.1.7 La population active et chômage

Avec un taux de chômage des 15-64 ans de 9.2% en 2016, Saint-Lubin-de-la-Haye se positionne en dessous de la moyenne départementale de 11.5% et du bassin de Dreux 13,7%.

Il faut noter que la commune a enregistré une hausse substantielle du nombre de demandeurs d'emploi puisqu'en 2011 ce taux atteignait 6,1%.

Comme en 2011, le chômage touche toujours plus les femmes que les hommes.

3.4.2 Le logement

3.4.2.1 La dynamique de construction de logement

Entre 1968 et 2016 alors que la population a augmenté de 561 personnes, le parc de logements a, pour sa part, gagné 223 unités.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Ensemble	246	278	331	359	378	414	425	469
Résidences principales	137	160	203	232	289	344	340	372
Résidences secondaires et logements occasionnels	105	111	110	99	69	57	47	54
Logements vacants	4	7	18	28	20	13	37	43

Ce dynamisme n'est pas anodin dans la mesure où les périodes de construction les plus fortes (1968-75 et 1975-1982) correspondent aux débuts du phénomène de péri urbanisation et de mutation de la commune tout comme le canton d'Anet. Cette donnée est à corréliser avec l'apport démographique important durant cette période.

Le parc de logements se caractérise par son occupation. Selon le recensement de l'INSEE, 3 catégories de logements² permettent de définir le parc total de logements : les résidences principales, les résidences secondaires/occasionnelles et les logements vacants.

² Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...)
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants. Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

*logement vacant (définition Insee) : logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

*logement occasionnel (définition Insee) logement ou pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

*résidence principale (définition Insee) : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Depuis 2005, une résidence principale peut comporter plusieurs ménages si ceux-ci ont des budgets séparés (voir la définition d'un « ménage »).

*résidence secondaire (définition Insee) : logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées

Le nombre de résidences principales est en constante augmentation depuis 1968 (+235). Ces nouvelles résidences principales ne sont pas toutes issues de constructions neuves. Depuis 1968, le parc de logements a augmenté de 223 unités ; pour chaque catégorie, on observe :

- + 235 résidences principales,
- - 51 résidences secondaires,
- + 39 logements vacants.

En volume, le nombre de résidences secondaires a été divisé par 2 depuis 1968. La part des logements secondaires est en constante diminution.

La vacance est en constante augmentation en volume (entre 4 et 43 logements). Actuellement, cette vacance est supérieure à la vacance dite « technique » (5% du parc de logements) puisque l'ensemble des logements vacants regroupe 9,3% du parc de logements.

Il apparaît donc qu'il y ait eu des mutations à l'intérieur du parc pour répondre à la demande de nouveaux résidents. Ainsi en une trentaine d'années, c'est une soixantaine de résidences secondaires qui ont muté. En effet, la qualité des paysages attire de longue date les Franciliens en désir de campagne. Ce furent d'abord des manoirs et des grandes demeures, et plus récemment les fermettes, reprises du bâti agricole obsolète en habitation. De plus en plus nombreux sont ceux qui travaillent dans la région parisienne et reviennent chaque soir retrouver le calme dans la commune.

3.4.2.2 L'importance des logements individuels

Sur l'ensemble du parc de logements de Saint-Lubin-de-la-Haye en 2016, 93.5% sont des maisons individuelles.

La forte proportion de maisons individuelles n'a rien de singulier compte tenu du cadre de vie de la commune.

Le mode d'habitat « maison » s'accompagne généralement d'une forte proportion de résidents propriétaires de leur bien. Cette caractéristique se confirme puisque 82,5% des léobiniens sont propriétaires de leur résidence principale en 2016. La part des propriétaires est en légère augmentation puisque cette part était de 81,1% en 2011.

Au sein de l'offre locative, la part de logements sociaux est nulle (0%).

	2016				2011	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	372	100,0	958	15,4	340	100,0
Propriétaire	307	82,5	822	17,5	277	81,5
Locataire	57	15,3	116	4,2	54	15,9
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	0	0,0	0		0	0,0
Logé gratuitement	8	2,2	20	17,7	9	2,6

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

3.4.2.3 La taille des logements

Les résidences principales sont majoritairement de grande taille puisque 77.6% d'entre elles sont constituées de 4 pièces ou plus en 2016.

Depuis 2011, en matière de taille de logements, la structure du parc a évolué puisque la part des grands logements tend à diminuer au profit des logements de tailles inférieures et plus particulièrement vers les T3

De la sorte l'offre de logements sur Saint-Lubin-de-la-Haye tend à se diversifier.

	2016	%	2011	%
Ensemble	372	100,0	340	100,0
1 pièce	6	1,7	2	0,6
2 pièces	20	5,5	19	5,6
3 pièces	57	15,3	32	9,4
4 pièces	65	17,4	67	19,7
5 pièces ou plus	224	60,2	220	64,7

3.4.2.4 Les périodes de construction

L'analyse des données concernant la date d'achèvement des constructions permet d'appréhender l'état du parc de logements, mais aussi la dynamique de construction à l'échelle locale.

En 2016, 39.5% des résidences principales léobiennes datent d'avant 1946. Le fait est que les constructions antérieures à 1946 sont de bonne facture et largement entretenues par leurs résidents. Cette représentation des logements anciens est éminemment liée à l'importance de la construction, corollaire du développement démographique des années 1975-1990.

Depuis le début des années 2006, le rythme de la construction s'est ralenti puisque 6.1% des résidences principales ont été bâties durant cette période.

Depuis 2006, on comptabilise 22 nouveaux logements dont 12 en 2009.

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2014	363	100,0
<i>Avant 1919</i>	121	33,4
<i>De 1919 à 1945</i>	22	6,1
<i>De 1946 à 1970</i>	54	14,8
<i>De 1971 à 1990</i>	90	24,8
<i>De 1991 à 2005</i>	54	14,7
<i>De 2006 à 2013</i>	22	6,1

Type	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Logements autorisés	5	11	3	1	1	5	3	0	0	0
Logements commencés	5	1	2	12	2	0	0	0	0	0

Export CSV

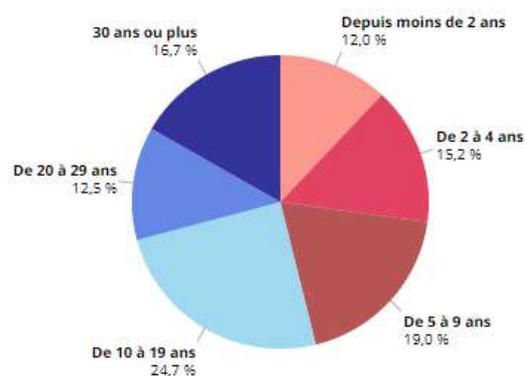
Source : SOeS, Sitadel, date de prise en compte

3.4.2.5 L'ancienneté d'emménagement des ménages

Le fait de connaître l'ancienneté d'emménagement des ménages dans les résidences principales permet de voir l'arrivée ou non de nouveaux habitants dans la commune.

En 2016, on constate que 53.9% des ménages habitent le même logement depuis plus de 10 ans, preuve que la commune répond à un cadre de vie souhaité par les résidents. Par ailleurs, on constate que 12% ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans, preuve la commune est attrayante.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2016



3.4.2.6 L'utilisation massive de la voiture

Le taux de motorisation est important à Saint-Lubin-de-la-Haye. En effet la voiture individuelle est le mode de déplacements prédominant dans la commune et plus particulièrement lors des trajets domicile – travail (voir paragraphe « La population active et mobilité).

Les ménages non motorisés doivent alors utiliser des modes de transports différents : la marche à pied, les transports en commun, ou le vélo.

	2016	%	2011	%
Ensemble	372	100,0	340	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	311	83,7	275	80,9
Au moins une voiture	360	96,7	332	97,6
1 voiture	118	31,7	130	38,2
2 voitures ou plus	242	65,0	202	59,4

3.4.3 Les activités économiques et de loisirs

La commune bénéficie de la présence d'entreprises diverses, dont certaines sont importantes, implantées de façon diffuse sur le territoire. En effet, Saint-Lubin-de-la-Haye est une commune attractive du fait de sa situation géographique, mais sa particularité est de ne pas posséder de zone d'activité définie.

Plusieurs entreprises, dont la plus importante, RDSL (société de routage et logistique), sont présentes sur le territoire, souvent depuis plusieurs années, et participent ainsi au développement de la vie économique de la commune. L'artisanat local est également présent, notamment dans le secteur du bâtiment.



Implantée depuis 1984, la société RDSL emploie 165 salariés en 2015 pour un chiffre d'affaires de 37 millions d'euros.



A la sortie du hameau de la Haye, sur la D21.2, est implantée la société CFT industrie, spécialisé dans le cintrage et assemblage de fil, tube et tôle et qui emploie une quinzaine de personnes.

Sources : Google Street View, rdsi.fr

Il n'y a pas de commerce sur le territoire communal.

Seul un boulanger itinérant dessert le village de Saint-Lubin tous les jours et la Haye deux fois par semaine.

Cette situation s'explique en grande partie par la proximité immédiate de Houdan avec son cœur de ville commerçant, son marché hebdomadaire et son supermarché.

Établissements	Saint-Lubin-de-la-Haye (28347)	Eure-et-Loir (28)	Dreux (283)
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2013	87	33 428	9 298
Part de l'agriculture, en %	14,9	12,1	9,6
Part de l'industrie, en %	6,9	6,0	6,7
Part de la construction, en %	10,3	10,7	12,2
Part du commerce, transports et services divers, en %	63,2	58,5	60,0
<i>dont commerce et réparation automobile, en %</i>	<i>8,0</i>	<i>16,8</i>	<i>18,2</i>
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	4,6	12,7	11,5
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	19,5	26,6	26,0
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	3,4	6,9	6,5

Champ : ensemble des activités

Source : Insee, CLAP (connaissance locale de l'appareil productif).

On recense un gîte à La Haye (*Chez Flo* situé rue de Bû, d'une capacité d'accueil de 4 personnes) et 3 chambres d'hôtes au hameau de Richeville (*Lilac Cottage* situé rue de la Tour, d'une capacité d'accueil de 9 places) sur le territoire communal.



Lilac Cottage



Gîte chez Flo

Sources : lilaccottage.fr, gitechezflo.fr

3.4.4 L'agriculture

Les données agricoles utilisées dans le cadre de ce diagnostic sont issues de plusieurs sources qui sont principalement celles du Recensement Général Agricole des années 1988, 2000 et 2010 et des données issues de l'enquête agricole réalisée auprès des exploitants locaux.

- L'activité agricole à Saint-Lubin-de-La-Haye

La vocation agricole de la commune de Saint-Lubin-de-La-Haye façonne largement le paysage local. En 2010, 1345 hectares étaient utilisés par les exploitations agricoles.



Source : En Perspective

La Surface Agricole Utilisée³ (SAU) totale de la commune a sensiblement augmenté depuis 1988, à la différence de l'Eure-et-Loir. Il faut toutefois relativiser ces chiffres, dans la mesure où ce recensement concerne l'ensemble des parcelles cultivées par les exploitants de la commune, y compris celles situées sur d'autres communes.

	SAU totale en 2010	SAU totale en 2000	Evolution entre 2000 et 2010	SAU totale en 1988
Saint-Lubin-de-la-Haye	1345	1248	+ 7.21%	1196
Eure-et-Loir	450 574	454 997	- 0.97%	/

Source : Agreste

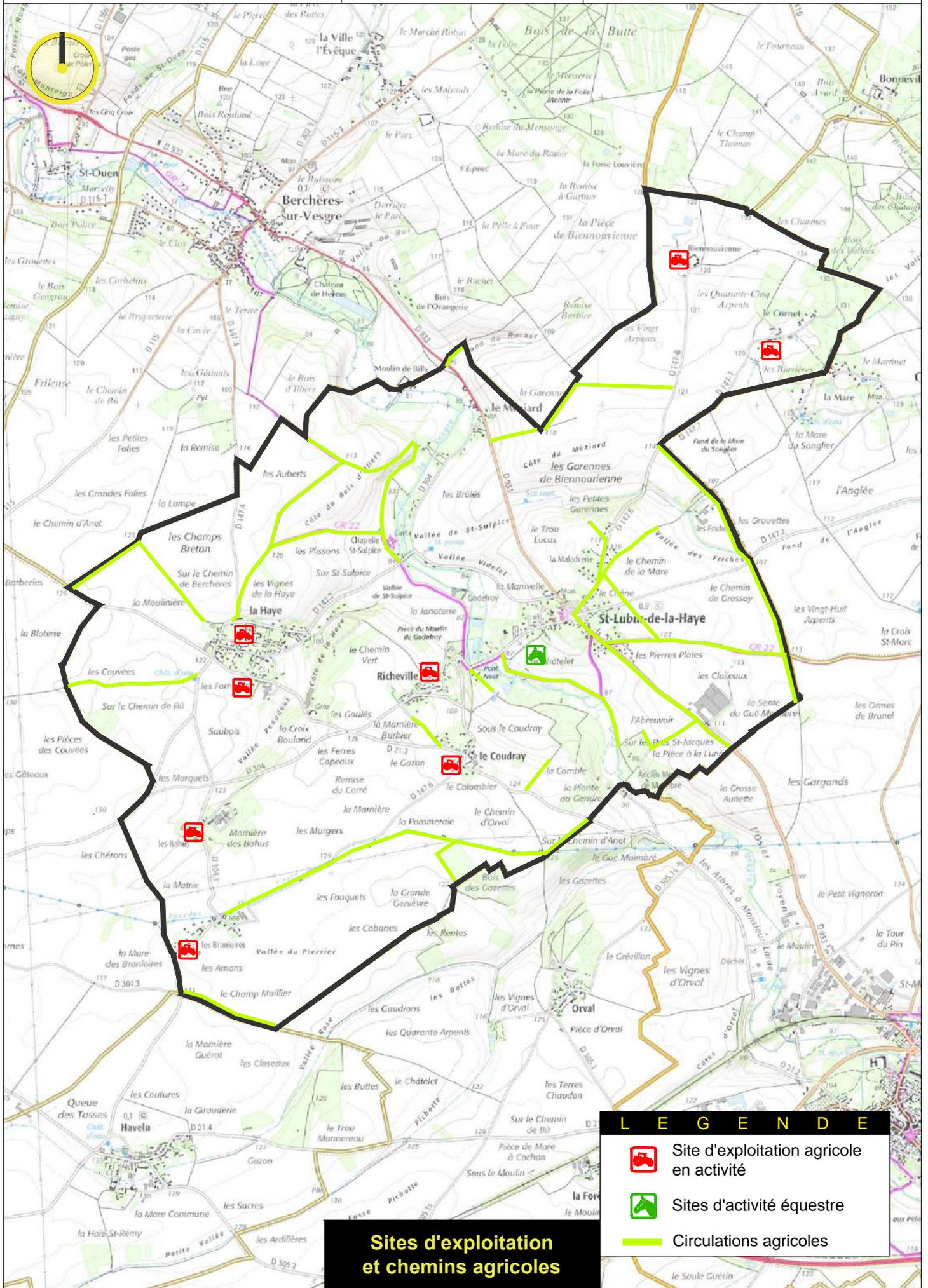
Si le nombre d'exploitations agricoles sur la commune reste inchangé entre 2000 et 2010 avec 14 sièges en activité, il a fortement baissé depuis le recensement de 1988 étaient alors recensés 20 sièges d'exploitation.

	Nombre d'exploitations en 2010	Nombre d'exploitations en 2000	Evolution entre 2000 et 2010	Nombre d'exploitations en 1988
Saint-Lubin-de-la-Haye	14	14	0%	20
Eure-et-Loir	4 318	5 200	-16.96%	/

Source : Agreste

La rencontre avec les agriculteurs a permis de réactualiser ces données. En 2016, on relève 14 exploitations sur le territoire communal. Parmi elles, 7 ont leur siège sur la commune. Autrement dit, la commune a perdu près de la moitié de ses exploitants en l'espace de 6 ans.

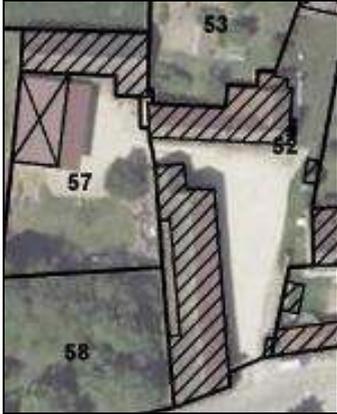
³ La surface agricole utile est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...), surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages), cultures pérennes (vignes, vergers...). Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend en revanche les surfaces en jachère.



Les exploitations agricoles communales se répartissent sur l'ensemble du territoire, certaines en milieu naturel, la majorité rattachée à une unité urbaine.

On dénombre 4 exploitants individuels, 2 EARL et 2 SCEA (dont une création en mars 2016 : la SCEA CERES).

Les exploitations communales

<p>SCEA de la Haye 16 Rue du Milieu</p>	<p>SCEA CERES 12 bis Rue du Milieu</p>
	
<p>EARL RICHEVILLE 9 Route du Tilleul</p>	<p>2 exploitants agricoles 8 Lieu-dit Le Coudray</p>
	

<p align="center">EARL BNV Biennouvienne</p>	<p align="center">Exploitant individuel Prairie du Pont Neuf</p>
	
<p align="center">Exploitant individuel 9 Lieu-dit Les Branloires</p>	
	

Source : Géoportail

La moyenne d'âge des agriculteurs de Saint-Lubin-de-La-Haye, relativement jeune, est de 46 ans. Une minorité de ces exploitants est propriétaire des bâtiments (corps de fermes, hangars, granges...) et/ou du foncier agricole. Les exploitations communales sont viables pour les dix années à venir, sachant qu'un agriculteur, propriétaire de bâtiments agricoles sur la commune, envisage de cesser et de transmettre son activité.

Aucun n'exploitant n'envisage un changement de destination pour tout ou partie de ses bâtiments. Deux d'entre eux ont en revanche des projets de nouvelles constructions agricoles (de type hangar et silo).

L'agriculture constitue une activité importante en termes d'espace pour Saint-Lubin-de-La-Haye. On constate que la main d'œuvre agricole employée dans les exploitations a augmenté entre les périodes 2000 et 2010, contrairement au département qui affiche une baisse de 16,8%. Cette main d'œuvre se calcule en Unité de Travail Annuel (UTA)⁴. Selon le Recensement Général Agricole, l'UTA était de 15 à Saint-Lubin-de-la-Haye en 2010.

	Travail dans les exploitations en UTA en 2010	Travail dans les exploitations en UTA en 2000	Evolution entre 2000 et 2010	Travail dans les exploitations en UTA en 1988
Saint-Lubin-de-la-Haye	15	12	+20%	28
Eure-et-Loir	5 395	6 485	-16.8%	9 929

Source : Agreste

La cohabitation entre agriculteurs et tiers est globalement « bonne ».

L'activité agricole, contrainte par l'urbanisation récente, pose toutefois des problèmes avec le voisinage (nuisances sonores ; plantation de haies, d'arbres et d'arbustes autour des nouvelles constructions, souvent trop près de la chaussée ; difficulté de circulation aux heures d'affluence, etc.).

De plus, le stationnement des riverains dans la rue ou sur les trottoirs pose des difficultés avec le passage des engins agricoles. La traversée à l'intérieur des villages est d'autant plus difficile étant donné l'étroitesse de certaines voiries (exemple rue du Cornet), inadaptées à la largeur légale du matériel agricole qui est de 3 mètres.

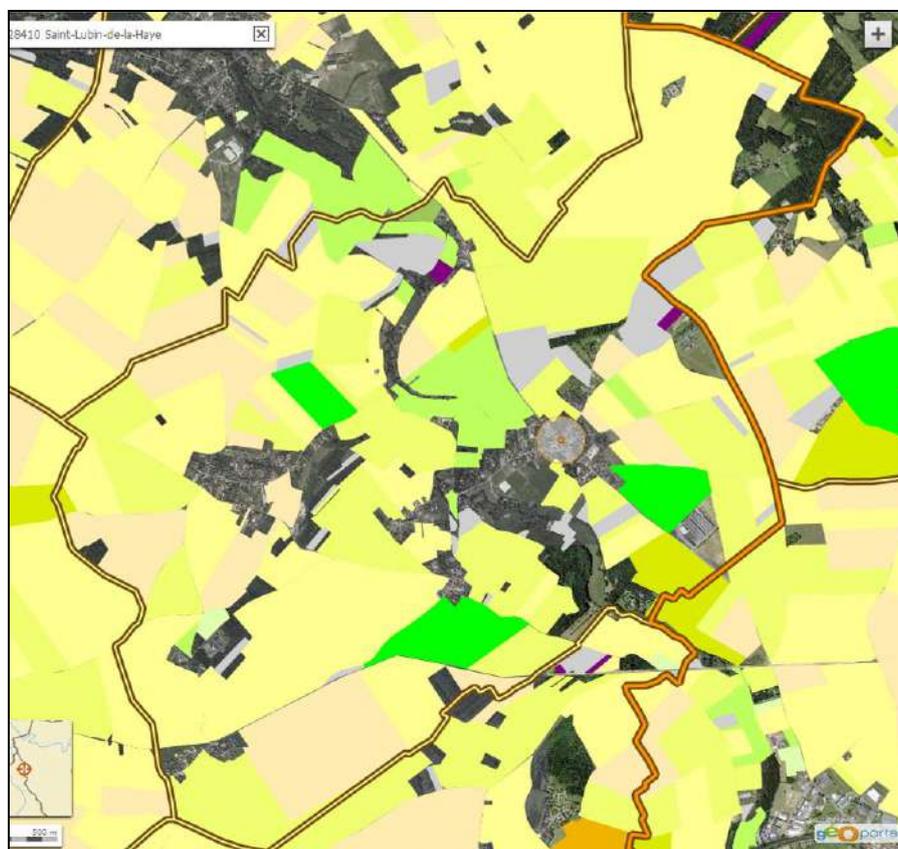
Il existe d'autres points noirs au niveau des aménagements routiers communaux, comme certains ronds-points trop petits, les ralentisseurs, les dos-d'âne, les chicanes ou encore la dangerosité du carrefour principal de Saint-Lubin.

⁴ L'unité de travail annuel (UTA) est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole. Cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année.

Les systèmes de productions présents intègrent la dynamique agricole régionale. Ainsi, sur le territoire les productions sont majoritairement orientées vers les cultures céréalières et oléo protéagineuses (blé, orge, colza maïs...). Des exploitants de Saint-Lubin-de-la-Haye produisent également des cultures textiles, des fourrages séchés et des fruits et légumes. Une exploitation, spécialisée dans l'élevage, exploite des prairies.

Aucune agriculture biologique n'est produite.

Registre parcellaire graphique (RPG) de 2012



■ Blé tendre	■ Légumineuses à grains
■ Maïs grain et ensilage	■ Fourrage
■ Orge	■ Estives landes
■ Autres céréales	■ Prairies permanentes
■ Colza	■ Prairies temporaires
■ Tournesol	■ Vergers
■ Autre oléagineux	■ Vignes
■ Protéagineux	■ Fruit à coque
■ Plantes à fibres	■ Oliviers
■ Semences	■ Autres cultures industrielles
■ Gel (Surfaces gelée sans production)	■ Légumes-fleurs
■ Gel industriel	■ Canne à sucre
■ Autres gels	■ Arboriculture
■ Riz	■ Divers

Source : Géoportail

Les terres agricoles sont d'une qualité globalement « bonne » à « moyenne » (présence de limons au sud-ouest et à la pointe nord-est de la commune, sols crayeux-calcareux ailleurs). Quelques installations de type forage permettent de faciliter la pratique de l'agriculture.

Deux exploitants ont par ailleurs diversifié leur activité, avec la vente directe de produits (paille, foin). Un autre agriculteur envisagerait une diversification, ce projet restant encore à définir.

	2010	2000	1988
Cheptel	68	137	274
Superficie en terres labourables (ha)	1304	1192	1145
Superficie en cultures permanentes (ha)	0	0	0
Superficie toujours en herbe (ha)	40	56	52

Source : Agreste

- Le contexte réglementaire

Les périmètres de réciprocité

Les exploitations agricoles d'élevage doivent respecter des distances réglementaires pour s'implanter à proximité des espaces bâtis. Il en est de même pour toute personne qui souhaite construire près de ces élevages : c'est la règle de réciprocité des distances⁵.

Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont déterminées au vu des caractéristiques de l'élevage, suivant le type et l'importance de ce dernier.

L'élevage sera soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou il sera considéré comme une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). La distance d'éloignement générée est différente suivant la classification de l'élevage :

- 50 mètres au Règlement Sanitaire Départemental
- 100 mètres fixés par la législation sur les installations classées.

Les périmètres s'appliquent autour des bâtiments d'élevage et de l'ensemble de leurs annexes. Pour rappel, ces régimes soumettent des distances minimales, la commune pouvant décider d'instaurer des distances supérieures dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Le Plan d'épandage

Le plan d'épandage est un document cartographique indiquant les zones où l'application de déchets ou d'effluents, sur ou dans les sols agricoles, est permis et les zones déconseillées. L'objectif est de s'assurer que les surfaces disponibles à cet effet sont suffisantes, pour une gestion efficace des sols.

Ce plan d'épandage doit respecter la réglementation liée à la santé de l'homme et des animaux, à la qualité et à l'état phytosanitaire des cultures, à la qualité des sols et des milieux aquatiques ainsi qu'aux nuisances.

L'épandage d'effluents agricoles entraîne dès lors des distances de recul qui doivent être prises en considération dans la définition des projets communaux, afin d'éviter une remise en cause générale de ces derniers.

Deux exploitants sont concernés par un plan d'épandage à Saint-Lubin-de-La-Haye.

⁵ Article L.111-3 du Code rural. L'article 105 de la Loi d'Orientation Agricole de 1999 a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations occupées par des tiers.

La Directive Nitrates

La Directive Nitrates a pour objectif la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole. Elle vise toutes les formes d'azote utilisées en agriculture (engrais chimiques, effluents d'élevage, boues, composts, etc.) et s'applique sur des zones vulnérables.

Le 5ème programme d'actions de la Directive Nitrates est signé depuis le 28 mai 2014 en Eure-et-Loir. Il est organisé autour de 8 grandes mesures et d'une zone d'actions renforcées (ZAR).

La commune de Saint-Lubin-de-La-Haye est classée en « Zone vulnérable », à ce titre, des agriculteurs exploitant des parcelles situées sur cette commune doivent notamment :

- respecter un calendrier qui définit les périodes d'interdictions d'épandage des fertilisants azotés,
- suivre des prescriptions relatives au stockage des effluents d'élevage,
- calculer des doses d'azote à apporter à la parcelle,
- mettre en place un plan de fumure,
- tenir à jour un cahier d'enregistrement,
- respecter les conditions d'épandage des fertilisants (cours d'eau, pentes...),
- veiller à la couverture végétale des sols,
- installer des bandes enherbées le long des cours d'eau.

Sources : DRAAF Centre-Val de Loire, Carmen



- 👁️ ● Villes principales
- 👁️ 🟠 Limite du bassin Seine Normandie
- 👁️ 🌊 Cours d'eau
- 👁️ 🌊 Cours d'eau principaux
- 👁️ 🗺️ Départements
- 👁️ 🟩 **Zone vulnérable 2015**

3.4.5 Les activités artisanales et de service

On recense plusieurs entreprises de commerces et de services, ce qui représente 63% des établissements du territoire communale :

- Commerce de véhicules automobiles
- Vente itinérante de pizzas
- Agents commerciaux indépendants (2)
- Traduction, secrétariat
- Expertise conseil
- Formation

Quelques artisans sont présents sur le territoire de la commune dans les domaines suivants :

- Electricité
- Menuiserie
- Aménagement espaces verts.

Plusieurs activités de services importantes sont également présentes. On relèvera particulièrement :

- 1 entreprise d'édition-diffusion
- 1 entreprise d'archivage d'assurances
- 1 entreprise d'art du spectacle vivant

Deux entreprises industrielles de production sont recensées :

- 1 entreprise de mécanique
- 1 entreprise d'électricité générale

D'après la Chambre de Commerce et d'Industrie, en 2009, les entreprises selon la taille se distribuaient de la façon suivante :

Pas de salarié	10
1 salarié	3
2 salariés	1
3 salariés	3
4 salariés	1
de 11 à 19 salariés	1
de 200 à 499 salariés	1

Au 31 décembre 2007, l'INSEE recensait :

Pas de salarié	16
1 à 9 salariés	4
10 à 19 salariés	3
20 à 49 salariés	1
50 salariés et plus	1

L'ensemble représentant 280 emplois, soit une diminution de 145 emplois par rapport aux données de 1999.

On soulignera que l'essentiel des emplois actuels (80 %) sont dans les secteurs du commerce et des services (majorité d'entreprises individuelles).

Dans les projets futurs, il est prévu la création d'une usine de décarbonatation. En effet, le Syndicat des Eaux de la Vaucouleurs a décidé d'engager un projet de traitement collectif du calcaire en vue d'adoucir l'eau du robinet, sur le site de la station de pompage intercommunale de Saint-Lubin-de-la-Haye.

3.4.6 Les équipements et les services

Saint-Lubin-de-la-Haye possède tous les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la commune :

- Mairie
- Ecole primaire
- Ecole maternelle
- Cantine
- Salle polyvalente
- Aire de jeux
- Ateliers municipaux et local pompiers

3.4.7 Les associations

La commune bénéficie d'un tissu associatif diversifié composé d'une vingtaine d'associations, participant activement au dynamisme de la vie locale.

Associations culturelles

- Association des Pionniers
- Au dessus c'est le soleil !
- Comité des fêtes Léobinien
- Club de langues à Saint-Lubin
- Le Code Noir
- Elevenz-Prod
- Les Ogres Utopistes Concrets
- Ô z'arts

Associations de loisirs - détente

- AFCVP (Association des Collectionneurs de véhicules de pompiers)
- ATE (Les Amateurs de Terriers d'Ecosse)
- Les frères d'Alexandra
- Le Quinze de Saint-Lubin
- L'Usine

Associations sportives

- CAE Team
- The Ouest Paris Swingers (O.P.S.)
- Philipides

Associations de défense et de protection

- AD2L (Association Défense des Léobiniens)
- APE de la Vallée Rose (Association des propriétaires – exploitants de la Vallée Rose)
- Culture et patrimoine de la Vesgre
- Vivre à Saint-Lubin

Associations diverses

- Act'Innowelfare
- AFIC (Association pour le développement de la formation à l'internet dans la région Centre)
- Association Le Diaphragme
- Association autonome des parents d'élèves de Saint-Lubin-de-la-Haye
- Groupement d'Employeur de l'EPI

3.5 Les transports et déplacements

3.5.1 La desserte routière

Située sur la RD933, la commune bénéficie de la proximité d'axes de communication importants comme la RN12.

La commune est desservie par des axes et voies de communications soumis aux contraintes topographiques de vallée. Ces structures routières se sont développées en suivant le tracé de la vallée. Elle est principalement desservie par un maillage routier départemental :

- La RD933 qui traverse la commune selon un axe nord-ouest/sud-est, reliant Houdan
- La RD 304 qui traverse la commune selon un axe nord-est/sud-ouest reliant Le Méziard aux Bahus
- la RD 147-6 qui relie Biennouvienne à Havelu en passant par le hameau des Branloires.
- La RD 147-2 qui relie Bû à Gressey
- La RD 147-4 qui relie La Haye à Berchères-sur-Vesgre
- La RD 21-2 qui traverse la commune selon un axe nord-ouest/sud-est, et relie Rouvres à Houdan

Toutes les voies départementales convergent vers Saint-Lubin ou La Haye et structurent ceux-ci au même titre que les hameaux.

3.5.2 Les transports en commun

La commune est desservie par la ligne 87 du réseau Rémi ainsi que par des circuits de transport scolaire. La ligne 87 assure la liaison Ezy-sur Eure / Anet / Houdan. Il y a 5 arrêts sur la commune : rue des Herses, Le Méziard, Le Coudray, Richeville et Les Branloires.

3.5.3 Le Transport à la Demande (TAD)

En complément de ces lignes régulières, une offre TAD (transport à la demande) et TPMR (transport pour les personnes à mobilité réduite) est proposée et permet d'aller chercher ce public à domicile.

3.5.4 Le covoiturage

Afin de proposer un mode de déplacement plus économique et écologique que la voiture individuelle, le Conseil Général d'Eure-et-Loir met à disposition des Euréliens, un portail Internet de covoiturage « www.covoiturage.eurelien.fr » leur permettant d'accéder à un réseau de points de covoiturage sur l'ensemble du territoire départemental. Ce site a pour objectif de satisfaire les besoins en déplacements ponctuels ou réguliers, et particulièrement en déplacements pendulaires (domicile/travail).

Les aires de covoiturage les plus proches pour la commune sont situées à Abondant et Houdan pour les Yvelines.

3.5.5 Le trafic

Si la majorité des routes départementales n'a qu'un trafic faible, puisqu'elles assurent une desserte locale ou permettent la liaison avec les axes principaux, la principale constitue un axe structurant : la RD 933.

Cet axe, qui relie Houdan et la RN 12 (Paris-Dreux) au chef-lieu de canton, connaît un trafic nettement plus important et en forte augmentation.

En effet, les comptages réalisés par le Département fait apparaître un trafic élevé qui s'établit comme suit, sur la portion comprise entre Berchères sur Vesgre et la limite départementale (Houdan) :

- 1995 : 4 697 vh/j
- 2000 : 5 091 vh/j
- 2005 : 5 500 vh/j
- 2009 : 6 103 vh/j
- 2012 : 6 223 vh/j
- 2016 : 8 500 vh/j (estimation)

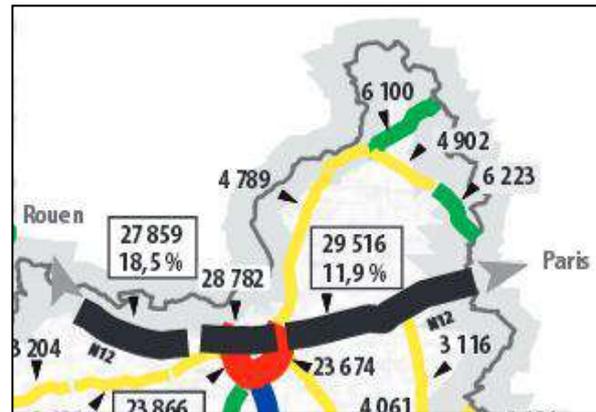
Ce qui représente une augmentation de plus de 8 % tous les cinq ans jusqu'en 2009 et de plus de 10 % entre 2005 et 2009. La fréquentation semble se poursuivre à un rythme moins élevé (+1.9% entre 2009 et 2012).

Cette voie est classée par arrêté préfectoral comme voie générant des nuisances sonores.

On signalera également que le second axe reliant Houdan, la RD 21-2, bien que connaissant un trafic largement inférieur (env. 500 vh/j) a connu durant la même période une augmentation de près de 60 %.

Ceci montre l'importance des liaisons vers le secteur de Houdan et plus généralement vers la région parisienne.

Il est vraisemblable que l'attractivité de cette dernière va favoriser un accroissement du trafic dans l'avenir avec les conséquences sur la traversée du village de Saint-Lubin-de-la-Haye.



3.5.6 L'accidentologie

L'observatoire départemental de la sécurité routière de la DDT établit chaque année un bilan de l'accidentologie. Pour 2015, les chiffres du département sont les suivants :

- 336 accidents corporels
- 34 tués
- 386 blessés
- 63% des impliqués résident en Eure-et-Loir.

Aucun accident mortel n'a eu lieu sur la commune de Saint Lubin de la Haye. En novembre 2015, un accident impliquant 3 véhicules a fait 4 blessés.

3.5.7 Les circulations douces

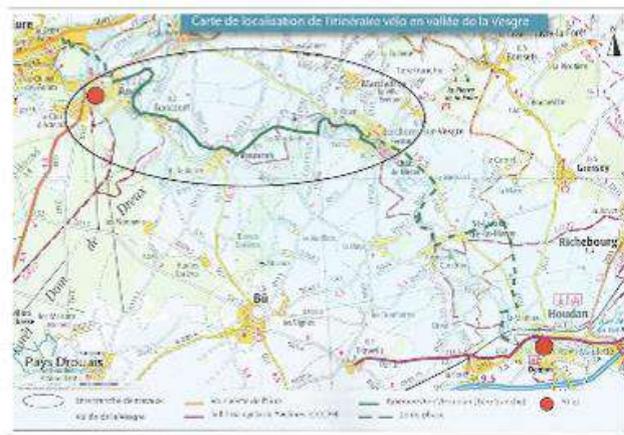
Le territoire communal est traversé par deux itinéraires de randonnée :

- d'une part le **GR n° 22** (chemin de grande randonnée de Paris au Mont-saint-Michel)
- d'autre part le **GR de Pays des Yvelines**.

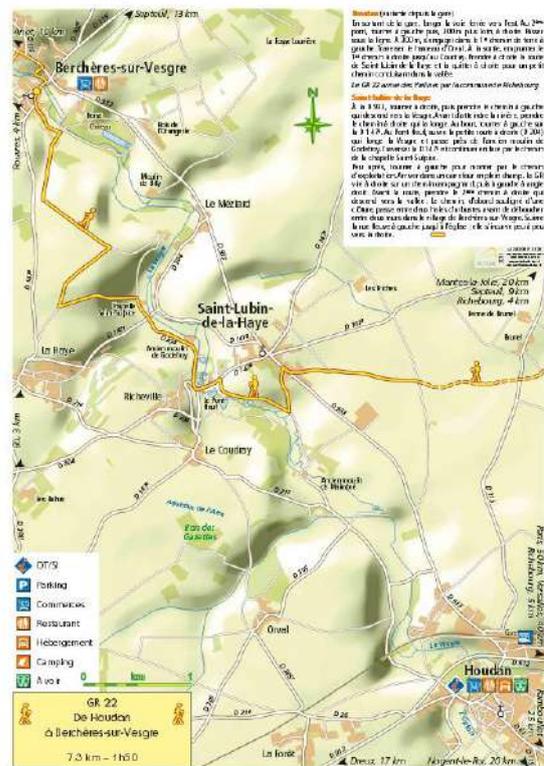
La qualité de vie passant également par la mobilité, la Communauté de Communes du Pays Houdanais a adopté un schéma intercommunal de chemins verts réservés aux circulations douces dans le but d'encourager les modes de déplacements alternatifs comme le vélo ou la marche.

Ce projet a pour objectifs de limiter les déplacements automobiles en favorisant l'utilisation des modes doux (vélos, rollers, piétons...), de permettre à chacun de se déplacer à moindre coût et favorise la découverte et la mise en valeur de notre riche patrimoine. Le principe est de relier les 36 communes par des itinéraires fonctionnels, sûrs et accessibles à tous.

Un projet de « vélo route » entre Anet et Houdan le long de la Vallée de la Vesgre est en cours de réalisation. A terme cette voie douce serait le trait d'union entre le réseau des voies douces du pays houdanais et la voie verte de la vallée de l'Eure. Le premier tronçon de la voie verte reliant Anet à Berchères-sur-Vesgre, a été ouvert en novembre 2014 en attendant son prolongement vers Houdan.



Tracé de la voie douce Anet-Houdan



GR 22 de Houdan à Berchères sur Vesgre

3.6 Les flux

3.6.1 L'eau potable

3.6.1.1 L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal (SIAEP) de « Vaucouleurs Rive Droite » créé en 1959. La gestion du réseau a été confiée par contrat d'affermage à la SAUR.

La ressource en eau provient du captage dit « des Brûlés » situé sur la commune de Saint Lubin de la Haye au nord-ouest du bourg. Celui-ci fait l'objet d'un périmètre de protection (servitude d'utilité publique) depuis un arrêté préfectoral de 1981.

Sur le territoire communal l'alimentation en eau est assurée :

- par un réseau primaire d'interconnexion (maillage) de diamètre 200 ou 250 mm. .
- par un réseau de distribution :
 - dont l'armature principale de diamètre 100 ou 150 mm dessert :
 - le village
 - la vallée à l'ouest du village et une partie du hameau de Richeville
 - le hameau de La Haye en partie
 - l'ouest du territoire et le sud du hameau du Cornet vers la commune de Gressy
 - le site d'activité en limite avec la commune de Houdan
 - dont l'armature secondaire de diamètre 63 ou 80 mm complète le réseau :
 - au village
 - à Richeville et au Coudray
 - à La Haye
 - en direction du Méziard et le hameau lui-même
 - en direction du Cornet, l'ensemble de ce hameau et la ferme de Bienouvienne.

Il est à noter qu'il n'y a pas de stockage sur la commune même. L'ancien château d'eau de la Haye est désaffecté.

La desserte incendie est assurée par des bornes localisées :

- au village - 6 unités
- à La Haye - 5 unités plus une desservant l'entreprise située sur la côte de La Haye
- à Richeville - 1 unité
- au Méziard - 1 unité
- au Cornet - 1 unité
- au lieu-dit Les Friches et sur la route de Gressy en limite de commune (1 unité sur chaque lieu).

Pour les autres sites urbanisés, la desserte est assurée par des citernes de 120 m³. Il s'agit des hameaux des Branloires et du Coudray.

3.6.1.2 La qualité des eaux distribuées

La qualité de l'eau livrée aux usagers est une préoccupation importante de santé publique.

Le contrôle sanitaire de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine est encadré par les articles L. 1321-1 à L. 1321-10 et R. 1321-1 à R. 1321-63 du Code de la santé publique. Ce contrôle se traduit par la réalisation de prélèvements et d'analyses d'eau en différents points du réseau d'eau potable, à savoir aux captages d'eau potable, aux réservoirs, aux stations de traitement et aux robinets des consommateurs. Il concerne l'ensemble des réseaux publics de distribution mais également les réseaux alimentés par des puits privés qui desservent du public (entreprises, restaurants, gîtes, campings...).

Critères de recherche	
Département	EURE ET LOIR ▼
Commune	ST LUBIN DE LA HAYE ▼
Réseau(x)	SIE DE LA VAUCOULEURS ▼
Commune(s) et/ou quartier(s) du réseau	- BERCHERES SUR VESGRES - ST LUBIN DE LA HAYE - ST OUEN MARCHEFROY
<input type="button" value="Bulletin précédent"/> <input type="button" value="Rechercher"/>	

Informations générales	
Date du prélèvement	10/02/2016 10h28
Commune de prélèvement	BERCHERES SUR VESGRES
Installation	SIE DE LA VAUCOULEURS
Service public de distribution	SIE DE LA VAUCOULEURS
Responsable de distribution	SAUR FRANCE
Maître d'ouvrage	SI DE LA VAUCOULEURS RIVE DROITE

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
Chlore libre *	0,20 mg/LCl2		
Chlore total *	0,24 mg/LCl2		
Conductivité à 25°C	701 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)	38,8 mg/L	≤ 50 mg/L	
Odeur (qualitatif)	0		
Saveur (qualitatif)	0		
Température de l'eau *	8,9 °C		≤ 25 °C
Turbidité néphélométrique NFU	0,29 NFU		≤ 2 NFU
pH *	7,60 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH
pH	7,30 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH

3.6.1.3 L'assainissement

L'assainissement collectif est encadré par le schéma d'assainissement approuvé en 2011. Ainsi le réseau collectif comprend :

- la totalité du village de Saint Lubin ainsi que des hameaux de Richeville et du Coudray
- le hameau de la Haye qui est connecté au réseau de Richeville via une conduite de refoulement.

L'ensemble du réseau est raccordé à la station d'épuration de HOUDAN, par une conduite de refoulement qui emprunte la vallée de la Vesgre.

Les autres hameaux et écarts ne sont pas reliés au réseau collectif, et seul l'assainissement individuel autonome est envisagé.

3.6.2 La collecte et le traitement des déchets

Le SIEED est l'établissement compétent en matière de gestion des déchets. La collecte des déchets ménagers et des emballages a lieu le mardi. Les déchets verts font l'objet d'un ramassage le lundi entre avril et septembre. La collecte des encombrants se fait deux fois par an, en mars et septembre.

Le SIEDD dispose de 4 déchèteries : la déchèterie la plus proche de Saint Lubin est celle de Houdan. Les autres sont situées à Boutigny-Prouais, Méré et Garancières.

Il existe 2 bornes pour la collecte du verre : l'une située sur le parking de l'école, rue du Videlet, la seconde rue des écoles sur le parking de la salle des fêtes.

2. L'ANALYSE ET L'EXPRESSION DES ENJEUX

1. La synthèse : enjeux et objectifs

1.1 La population et l'habitat

<u>Éléments de constat</u>
<i>Population</i>
<ul style="list-style-type: none">- Une population qui a doublé en 30 ans, entre les années 1960 et 1990- Une population stabilisée depuis 10 ans- Une population pas encore très âgée en moyenne mais vieillissante- Des signes de rajeunissement ces toutes dernières années- Une taille moyenne des ménages de 2,6 personnes à Saint-Lubin-de-La-Haye qui réduit mais qui reste au-dessus des moyennes nationales et du département, 2,3 et 2,25 respectivement
<i>Logement</i>
<ul style="list-style-type: none">- Une faible mobilité résidentielle- Un parc de logements qui a connu une croissance forte entre 1968 et 1982 (près de 20% du parc total)- Une tendance à la diversification du parc de logements- Un parc presque totalement composé de maisons individuelles- Un parc locatif restreint et une absence de logements sociaux
<u>Besoins et enjeux</u>
<ul style="list-style-type: none">⇒ Identifier et quantifier les besoins dans le domaine du logement afin de fixer des objectifs en matière de construction et de réhabilitation⇒ Juxtaposer l'offre foncière destinée au logement avec les besoins de constructions préalablement identifiés⇒ Fixer le niveau de développement démographique et résidentiel à atteindre⇒ Définir une enveloppe constructible en cohérence avec les prescriptions supra-communales⇒ Inventorier les gisements fonciers mobilisables dans le tissu ancien⇒ Privilégier une gestion de l'existant avec la réquisition des anciens corps de ferme en cas de diversification⇒ Respecter la morphologie du tissu ancien traditionnel (forme, densité...)⇒ Elargir le panel de logements (du ménage composé d'une personne à la cellule familiale plus nombreuse)

1.2 Les activités

<u>Éléments de constat</u>
<i>Activités et commerces</i>
<ul style="list-style-type: none">- 87 entreprises sur Saint-Lubin-de-La-Haye, majoritairement tournées vers l'industrie et les services- Une absence de commerces sur la commune- Des pôles commerciaux proches de Saint-Lubin-de-La-Haye :<ul style="list-style-type: none">o un parc commercial majeur à Houdano un pôle de proximité à Bû- Une population active qui diminue légèrement et dont le taux est supérieur aux moyennes généralement constatées
<i>Agriculture</i>
<ul style="list-style-type: none">- Une activité agricole de haut rendement, principalement céréalière et oléo protéagineuse- Une diminution du nombre d'exploitations en corrélation avec une augmentation de leur taille moyenne- 7 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune, 7 autres exploitants sur Saint-Lubin-de-La-Haye ont leur siège dans une autre commune,- Des exploitants relativement jeunes, un seul des 7 exploitants envisageant de cesser son activité
<u>Besoins et enjeux</u>
<ul style="list-style-type: none">⇒ Conforter le développement local par la mise en place des conditions nécessaires au développement de services et d'activités artisanales dans une démarche qualitative au plus proche des motifs du paysage local et du respect de l'environnement⇒ Permettre une adaptation de l'offre d'emplois aux actifs résidants sur la commune⇒ Accompagner le développement des sites d'activités (autres qu'agricoles)⇒ Favoriser le maintien des sièges d'exploitation agricole⇒ Permettre l'ouverture des fermes à la diversification⇒ Encadrer la mutation des anciens bâtiments agricoles

1.3 L'organisation urbaine

<u>Éléments de constat</u>
<i>Déplacements et équipements</i>
<ul style="list-style-type: none">- Une augmentation de la circulation en traversée du village de Saint-Lubin liée à la proximité de la RN12 en direction de Houdan, reliant Paris-Dreux- Le reste de la commune à l'écart des principaux axes routiers de transit- Un réseau viaire étroit et contraint en lien avec le tissu ancien- Certains lotissements dont la voirie est organisée en impasse- La gare la plus proche à Houdan- Une ligne de bus et des circuits de transport scolaire- Des écoles maternelles et élémentaires à Saint-Lubin, des collèges à Houdan et Bû, des lycées à Anet et Chartres- Une commune qui bénéficie du réseau d'équipements de la Communauté de Communes du Pays Houdanais
<i>Milieu urbain et patrimoine</i>
<ul style="list-style-type: none">- Quatre pôles majeurs :<ul style="list-style-type: none">o le village de Saint-Lubino le hameau de La Hayeo les hameaux de Coudray et de Richevilleo le hameau de Méziard- Un tissu ancien qui se caractérise par l'omniprésence de la pierre se déclinant sous différentes formes (constructions, clôtures, ...)- Un tissu récent de faible densité uniquement composé d'habitat individuel sous forme de lotissements ou d'habitat pavillonnaire isolé- Un patrimoine monumental et vernaculaire bien conservé, notamment à La Haye.
<u>Besoins et enjeux</u>
<ul style="list-style-type: none">⇒ Analyser à la parcelle les disponibilités foncières existantes ou à venir à l'échelle du territoire⇒ La densification de certains secteurs doit être un objectif à atteindre sans pour autant mettre en péril la qualité des constructions les plus anciennes⇒ Prévoir des actions foncières susceptibles d'être réalisées dans le tissu bâti existant pour favoriser le renouvellement urbain et pour diversifier la structure du parc de logement existant⇒ Gérer de manière économe l'espace en continuité avec l'habitat existant, dans le respect des principes de développement durable : limiter l'étalement urbain, protéger les terres agricoles et la biodiversité, limiter les coûts de viabilisation des terrains urbanisables, densifier certains secteurs

1.4 L'environnement et le paysage

Eléments de constat

Paysage et milieu naturel

- Trois grandes composantes du paysage de Saint-Lubin-de-La-Haye :
 - o La vallée de la Vesgre :
 - un corridor écologique qui s'inscrit dans la trame verte et bleue régionale
 - un paysage remarquable où les milieux urbains, les espaces agricoles et les espaces naturels s'entremêlent
 - o Le site d'importance communautaire de la « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et Vallons affluents » et sa zone Natura 2000 « Côte de La Haye » :
 - un réservoir de biodiversité pour des espèces protégées au niveau régional
 - o Le plateau agricole
 - un paysage sensible où tout se voit en raison de ses grands espaces ouverts et des vues dégagées
 - un espace soumis à une importante pression foncière et urbaine
- Des composantes de la Trame Verte et Bleue urbaine : haies, parcs et jardins

Environnement

- Un réseau pour l'adduction d'eau potable
 - o la totalité des sites urbanisés est desservie, depuis le captage situé au nord-est de Saint-Lubin (périmètre de protection)
 - o la gestion du réseau relève du SIAEP de Vaucouleurs Rive Droite
- Les eaux usées pour l'ensemble de la commune sont évacuées par un système d'assainissement non collectif
 - o un réseau d'assainissement collectif est prévu à Saint-Lubin, Richeville, Le Coudray et La Haye
- Deux structures pour la gestion des déchets :
 - o le SIEDD de la région de Montfort l'Amaury et Houdan pour la collecte en porte à porte avec tri sélectif, déchets verts et encombrants
 - o le SIDOMPE, chargé du traitement et de l'incinération
- Une qualité des eaux distribuée conforme aux normes bactériologiques et physico-chimique
- Plusieurs risques naturels liés essentiellement au système hydrologique, notamment :
 - o remontée des nappes phréatiques
 - o zone inondable débordement de cours d'eau
 - o retraits gonflement des sols argileux
- Quatre sites BASIAS, dont deux qui ne sont plus en activité
- Une canalisation de transport de gaz traversant le territoire en zone naturelle

Besoins et enjeux

- ⇒ Prendre en compte les problématiques relatives au développement durable sur l'ensemble du territoire et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...)
- ⇒ Considérer la question de l'impact climatique pour réduire les émissions à effet de serre et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...)
- ⇒ Garantir la protection des milieux naturels intéressants et des continuités écologiques dans le cadre de l'identification de la Trame Verte et Bleue
- ⇒ Préserver la ressource en eau et sa qualité
- ⇒ Reconquérir la qualité de la ressource en eaux en luttant contre les pollutions liées aux activités agricoles et industrielles et aux rejets domestiques
- ⇒ Affirmer le principe d'une alimentation en eau potable sécurisée par la préservation des espaces naturels
- ⇒ Recenser les mares pour améliorer leur gestion et leur valorisation
- ⇒ Veiller à la qualité des approches et des entrées du village, au contact avec les espaces agricoles et naturels, et au maintien des perspectives paysagères proches et lointaines
- ⇒ Poursuivre les politiques de mise en valeur des espaces naturels

2. Le bilan critique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lubin-de-la-Haye a été approuvé le 9 novembre 2011.

L'objectif de l'élaboration du PLU était de doter la commune d'un document réglementaire d'urbanisme adapté au nouveau contexte législatif et réglementaire, qui réponde aux ambitions de la ville et précise les modalités d'utilisation ou de protection de l'espace, à travers notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le règlement du PLU prévoit différents types de zones :

- Une zone urbaine "U" : correspondant aux sites déjà urbanisés et aux sites pour lesquels les équipements sont suffisants pour desservir les futures constructions.

On distingue la zone UA (tissu ancien à dominante d'habitat), la zone UB (zones d'extension de l'habitat) et la zone UX (sites d'activités économiques).

- Une zone à urbaniser "AU" : correspondant aux sites à caractère naturel pour lesquels un aménagement préalable est nécessaire afin d'édifier des constructions (à court, moyen ou long terme).

On distingue la zone AUh (destinée à l'urbanisation future à dominante d'habitat) et la zone AUx (zone d'urbanisation future réservée aux activités économiques)

- Une zone agricole "A" : qui regroupe les sites à protéger en raison du « potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
- Une zone naturelle et forestière "N" : comprenant les espaces, équipés ou non, devant être protégées en raison de leur qualité et de leur sensibilité en termes de paysages, d'environnement et de patrimoine.

En matière de projets communaux, le PLU en vigueur s'oriente principalement vers l'accueil d'une nouvelle population, l'amélioration des équipements publics et la réalisation d'un réseau d'assainissement. S'inscrivant dans la dynamique de la Communauté de communes, la commune ne poursuit qu'un développement économique limité aux sites d'activités existants.

Concernant le développement urbain résidentiel, le document d'urbanisme établit à partir de plusieurs facteurs (potentiel de renouvellement urbain du parc, mutations du parc de logements, nombre moyen d'habitants par logement, capacité du tissu existant - estimé à 25 constructions) divers scénarios pour l'horizon 2020 :

Hypothèse	Besoin global en logements (par an)
N°1	3 constructions
N°2	7 constructions
N°3	Une dizaine de constructions
N°4	5 constructions

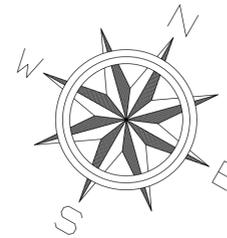
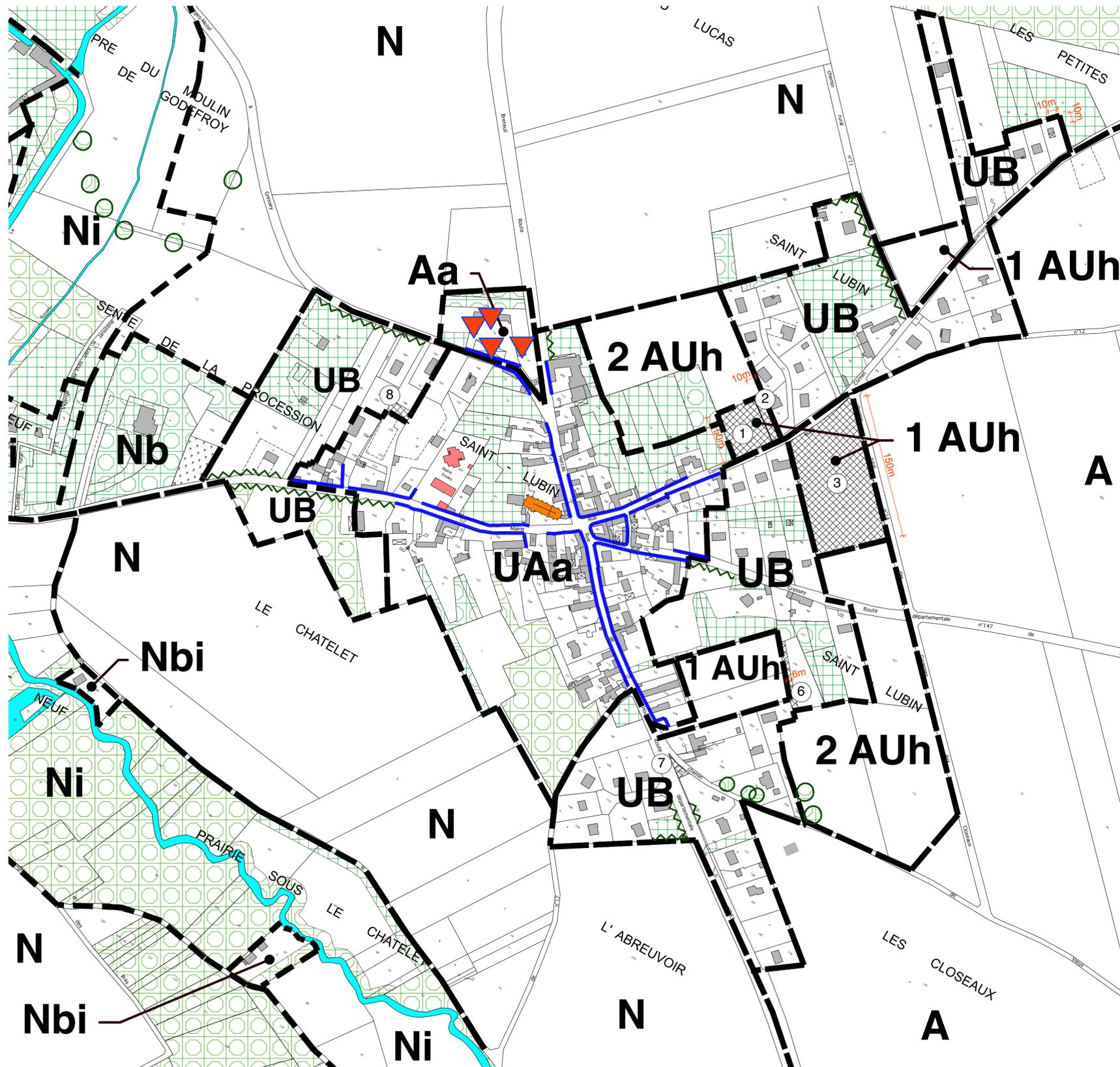
Au regard de ces estimations, le PLU évalue l'espace non bâti nécessaire au projet d'aménagement :

- 5 hectares à court / moyen termes ;
- 4 hectares supplémentaires pour le moyen terme et le plus long terme (réserves foncières pour une urbanisation future).

En outre, le PLU s'inscrit dans une perspective de développement durable, avec un durcissement des dispositions par rapport au POS en matière de protection de l'espace naturel, de mise en valeur du patrimoine bâti et de son environnement et de sites présentant des risques (inondation, bruit...). Il s'agit entre autres :

- de limiter les possibilités d'extension aux abords de la vallée de la Vesgre (concernant la partie occidentale du village, Richeville, Le Coudray, le Méziard et les constructions disséminées dans la vallée) et dans les petits hameaux (Bahus, Branloires, Cornet) ;
- de contenir la configuration et l'enveloppe bâtie du hameau de La Haye et des hameaux plus modestes.

En 5 ans, la plupart des objectifs fixés par le PLU n'ont pas été réalisés. Aucun des espaces classés en zones à urbaniser (1AUh, 2AUh et 2AUx) n'a été loti. L'extension de l'école constitue la nouveauté majeure.



LEGENDE :

- Limite Communale
- Limite de zone
- Limite de Secteur Indice i (zone inondable)
- Emplacement Réservé (cf. tableau ci-dessous)
- Espace Boisé Classé : Boisement et arbre isolé (art. L.130-1 du Code de l'urbanisme)
- Eléments identifiés de paysage ou de patrimoine: espaces verts à préserver. (application de l'article L.123-1-5/7e du Code de l'Urbanisme)
- Eléments identifiés de paysage ou de patrimoine : mur ou continuité bâtie à préserver (application de l'article L.123-1-5/7e du Code de l'Urbanisme)
- Eléments identifiés de paysage ou de patrimoine : haie ou continuité végétale à préserver. (application de l'article L.123-1-5/7e du Code de l'Urbanisme)
- Espace vert à créer (Prescriptions de l'article 13 du règlement de zone)
- Bâtiments agricoles pour lesquels sont appliqués les dispositions de l'article L.123-3-1 (changement destination) dans les conditions définies par les dispositions de la zone "A", secteur "Aa".
- Recul maximum prévu par l'article 6 du règlement et la fiche 6.1 porté à 50 mètres.

EMPLACEMENTS RESERVES pour:

- voies et ouvrage publics, installations d'intérêt général ou espaces vert en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
- réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

N°	BENEFICIAIRE	DESTINATION	Référence Code Urbanisme
1	Commune de St LUBIN de la HAYE	Programme de logements groupés	L. 123-2/b
2	Commune de St LUBIN de la HAYE	Voirie de desserte de la zone 2 AUh	L. 123-1-5/8e
3	Commune de St LUBIN de la HAYE	Programme de logements groupés Espace vert et espace public/voirie Ateliers municipaux	L. 123-2/b L. 123-1-5/8e L. 123-1-5/8e
4	Commune de St LUBIN de la HAYE	Elargissement de voirie	L. 123-1-5/8e
5	Commune de St LUBIN de la HAYE	Bassin de rétention	L. 123-1-5/8e
6	Commune de St LUBIN de la HAYE	Voirie de désenclavement	L. 123-1-5/8e
7	Commune de St LUBIN de la HAYE	Aménagement du carrefour	L. 123-1-5/8e
8	Commune de St LUBIN de la HAYE	Aménagement d'un accès	L. 123-1-5/8e

Nota : Le N° renvoie à celui indiqué sur le plan

DEPARTEMENT d'Eure et Loir
COMMUNE de St.LUBIN de la HAYE

pièce
4-1-2

PLU

Plan Local d'Urbanisme
Révision

Règlement d'urbanisme

Plan de Définition des Zones
Village de St LUBIN au 1/2 500e

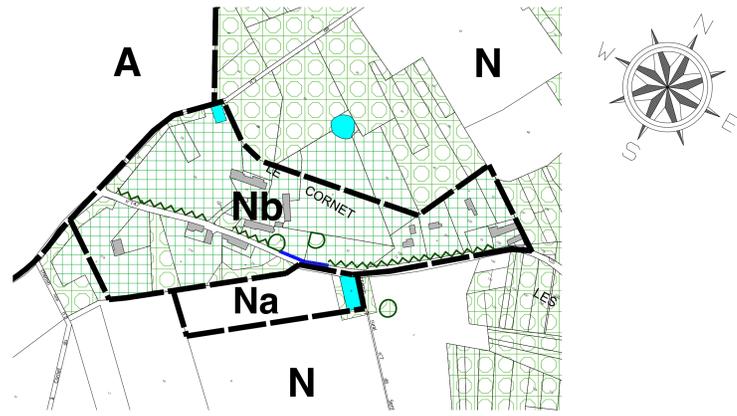
DOCUMENT APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Le Maire Ph. SANDRIN

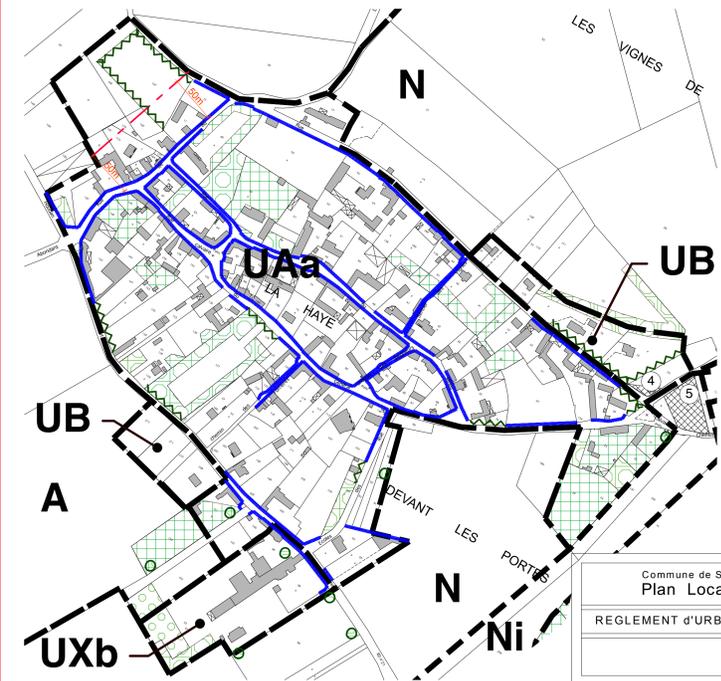
ESPACES • Atelier d'Urbanisme • R. CALLEDE Urbaniste
144, rue des Déportés et de la Résistance 89100 SENS - Tél : 03 86 83 83 86 - Fax : 03 86 83 83 87
Ph. GIROUX • P. PICHON Architectes D.P.L.G. Urbanistes
15, rue des Grenets BP.74 - 28210 NOGENT LE ROI - Tél : 02 37 51 34 35 - Fax : 02 37 51 11 03

Edition
Octobre 2011



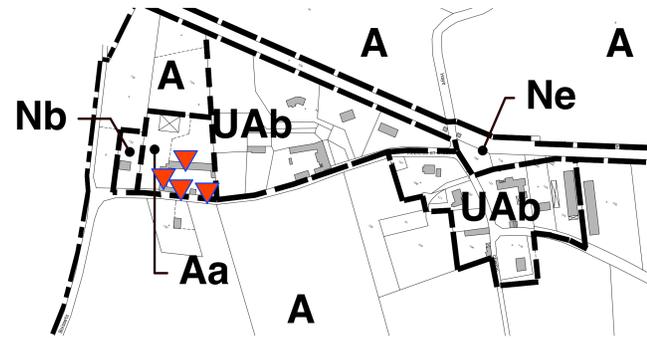
Commune de Saint LUBIN de la Haye
Plan Local d'Urbanisme
REGLLEMENT d'URBANISME - Plan de Définition des zones
PLANCHE de DÉTAIL au 1/2 500e
Hameau du CORNET

Planche
F



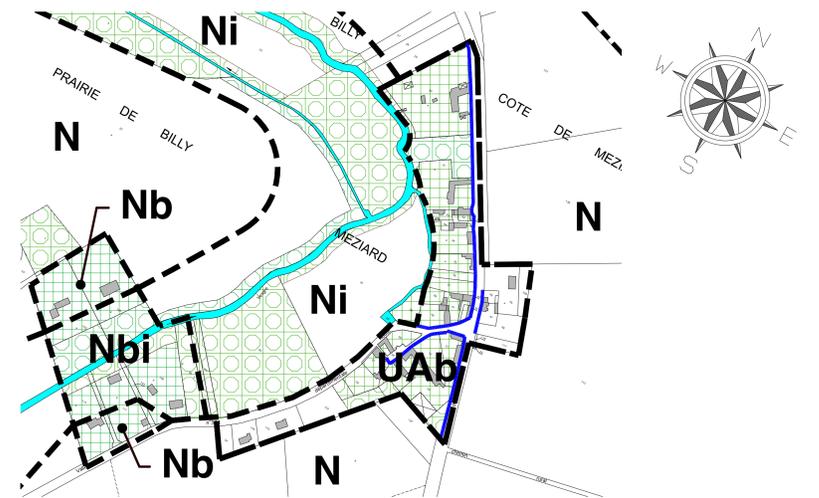
Commune de Saint LUBIN de la Haye
Plan Local d'Urbanisme
REGLLEMENT d'URBANISME - Plan de Définition des zones
PLANCHE de DÉTAIL au 1/2 500e
Hameau de la HAYE

Planche
C



Commune de Saint LUBIN de la Haye
Plan Local d'Urbanisme
REGLLEMENT d'URBANISME - Plan de Définition des zones
PLANCHE de DÉTAIL au 1/2 500e
Hameau des BRANLOIRES

Planche
D



Commune de Saint LUBIN de la Haye
Plan Local d'Urbanisme
REGLLEMENT d'URBANISME - Plan de Définition des zones
PLANCHE de DÉTAIL au 1/2 500e
Hameau du MEZIARD et abords dans la vallée

Planche
E

LEGENDE :

- Limite Communale
- Limite de zone
- Limite de Secteur Indice i (zone inondable)
- Emplacement Réservé (cf. tableau ci-dessous)
- Espace Boisé Classé : Boisement et arbre isolé (art. L.130-1 du Code de l'urbanisme)
- Éléments identifiés de paysage ou de patrimoine : espaces verts à préserver (application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme)
- Éléments identifiés de paysage ou de patrimoine : mur ou continuité bâtie à préserver (application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme)
- Éléments identifiés de paysage ou de patrimoine : haie ou continuité végétale à préserver (application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme)
- Espace vert à créer (prescriptions relatives à son agencement de zone)
- Bâtiments agricoles pour lesquels sont appliqués les dispositions de l'article L.123-3-1 (changement destination) dans les conditions définies par les dispositions de la zone "A"; secteur "Aa".
- Recul maximum prévu par l'article 6 du règlement et la fiche 6.1 point à 50 mètres.

EMPLACEMENTS RESERVES pour:
voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces vert
en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme
réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme.

N°	BENEFICIAIRE	DESTINATION	Référence Code Urbanisme
1	Commune de St LUBIN de la HAYE	Programme de logements groupés	L. 123-2b
2	Commune de St LUBIN de la HAYE	Voie de desserte de la zone 2 AUIH	L. 123-1-58e
3	Commune de St LUBIN de la HAYE	Programme de logements groupés Espace vert et espace public/voiries Ateliers municipaux	L. 123-2b L. 123-1-58e L. 123-1-58e
4	Commune de St LUBIN de la HAYE	Elargissement de voirie	L. 123-1-58e
5	Commune de St LUBIN de la HAYE	Bassin de rétention	L. 123-1-58e
6	Commune de St LUBIN de la HAYE	Voies de desservement	L. 123-1-58e
7	Commune de St LUBIN de la HAYE	Aménagement de carrefour	L. 123-1-58e
8	Commune de St LUBIN de la HAYE	Aménagement d'un accès	L. 123-1-58e

Nota : Le N° renvoie à celui indiqué sur le plan

DEPARTEMENT d'Eure et Loir
COMMUNE de St.LUBIN de la HAYE

PLU
Plan Local d'Urbanisme
Révision

Règlement d'urbanisme
Plan de Définition des Zones
Hameaux au 1/2 500e

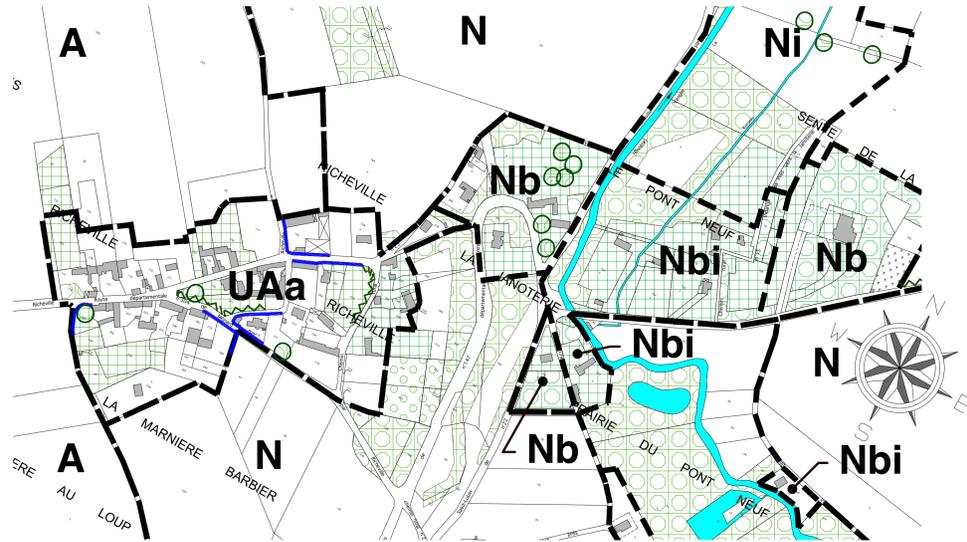
DOCUMENT APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : _____

Le Maire Ph. SANDRIN

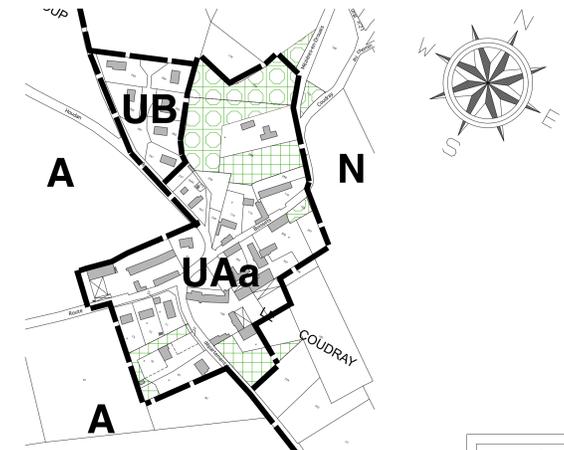
ESPACES - Atelier d'Urbanisme - R. CALLEDE Urbaniste
144, rue des Douvres et de la Renaissance 89100 SENES - Tél. : 03 86 83 03 86 - Fax : 03 86 83 03 87
Ph. GIROUX - P. PICHON Architectes D.P.L.G. Urbanistes
15, rue des Grenets BP 74 - 28210 NOGENT LE ROI - Tél. : 02 37 51 34 35 - Fax : 02 37 51 11 03

Édition
Octobre 2011



Commune de Saint LUBIN de la Haye
Plan Local d'Urbanisme
REGLLEMENT d'URBANISME - Plan de Définition des zones
PLANCHE de DÉTAIL au 1/2 500e
Hameau de RICHEVILLE et abords dans la vallée

Planche
A



Commune de Saint LUBIN de la Haye
Plan Local d'Urbanisme
REGLLEMENT d'URBANISME - Plan de Définition des zones
PLANCHE de DÉTAIL au 1/2 500e
Hameau du COUDRAY

Planche
B

3. L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale

1.1 La place de l'évaluation environnementale

Avant l'adoption ou la soumission au processus législatif d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente est tenue de réaliser une évaluation environnementale et de rédiger un rapport détaillant entre autres :

- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs,
- les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée par le plan ou le programme,
- les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre du plan ou du programme,
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives sur l'environnement,
- les mesures de suivi envisagées.

La révision du PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement. Ainsi, la définition de zones constructibles à vocation résidentielle, d'équipements ou économique peut avoir des impacts négatifs (consommation de la ressource agricole, dégradation des paysages...). A l'inverse, le PLU peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation du mitage, protections des éléments naturels...).

Considérant :

- la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- le Code de l'urbanisme, notamment ses articles :
 - o L.104-1 à L.104-3
 - o R.104-1, R.104-2, R.104-8 et R.104-9.
- la présence du site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents »

Le présent PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. L'objectif de cette évaluation est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement des projets autorisés dans le PLU en amont de leur réalisation, afin de mieux prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de mise en œuvre du document d'urbanisme.

1.2 Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, national ou communautaire

La notion de développement durable, apparue en 1972 suite à la Conférence des Nations Unies de Stockholm et qui s'est épanouie ensuite au niveau international (Sommet mondial à Johannesburg en 2002, Protocole de Kyoto sur les changements climatiques entré en vigueur en 2005), européen (Traité de Maastricht, Directive du Conseil n°42/2001), et français (loi du 2 février 1995 sur la protection de l'environnement) a été reprise par les lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire. C'est l'un des éléments clés introduits par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) de 2000.

Les objectifs de développement durable constituent en effet le cadre de référence pour l'élaboration du PADD.

Le PLU à travers ses différents documents doit répondre aux objectifs de développement durable précisés au cours des différents sommets internationaux, européens et nationaux, traitant tout particulièrement des problématiques environnementales.

Les thématiques abordées sont : l'air (gaz à effet de serre et réchauffement climatique), l'eau, les paysages, la vie sauvage et la biodiversité, les risques et les nuisances (dont le bruit).

Le projet de révision du PLU a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la prise en compte de l'environnement. Il s'inscrit dans le cadre réglementaire en place dont l'ossature est constituée des textes relatifs aux domaines suivants :

1.2.1 La qualité de l'air

La qualité de l'air est une préoccupation internationale encadrée par :

- les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto, et plus particulièrement les articles 2 et 10 dudit protocole
- la stratégie européenne dite de « Göteborg »
- la directive européenne 2001/81/CE du 23 octobre 2001 sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) qui définit les objectifs de réductions des émissions de CO₂
- le plan climat de 2004

Au niveau national, la prise en compte de la qualité de l'air est traduite par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques. Il est mis en œuvre, sur le plan local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE. Les décrets n° 98-817 et 98-833 du 11 et 16 septembre 1998, relatifs aux rendements minimaux, à l'équipement des chaudières et aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique.

Le Grenelle de l'environnement I et II, synthèse du Groupe 1, « Lutter contre les changements climatiques et maîtriser l'énergie », a annoncé des objectifs ambitieux auxquels chaque agglomération doit participer pour les atteindre :

- au niveau du bâtiment, avec le projet d'une nouvelle réglementation thermique, limitant la consommation des bâtiments pour le neuf en « BBC » puis à énergie positive vers 2020 ;
- au niveau des transports, en ramenant au niveau d'émissions de 1990 en 15 ans ;
- passer de 9 à 20 % d'ici 2020 la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale en France, les principales sources mobilisables à Saint-Lubin-de-la-Haye, pourront être le solaire, la biomasse, la géothermie et le petit éolien ;
- limiter l'usage des énergies fossiles, notamment en modernisant le parc de mode de chauffage sur la ville, avec la création de réseau de chaleur alimenté par des chaudières à haute performance, condensation et cogénération ;
- faire apparaître les coûts environnementaux de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre pour mieux sensibiliser et guider les choix.

1.2.2 La préservation de la ressource en eau

Les textes réglementaires intéressant l'eau sont principalement :

- la directive cadre sur l'eau 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 et la directive eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991 ;
- la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, qui a pour objectifs fondamentaux, reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins. Cette loi prend en compte les problématiques de pollutions diffuses par la mise en place d'un dispositif visant à la mise en place de mesures de protection sur tout ou partie de l'Aire d'Alimentation du Captage (AAC). L'article 21 de cette loi (codifié dans l'article L221.3 du code de l'environnement) prévoit de délimiter des zones où il est nécessaire d'assurer la protection quantitative et qualitative des aires d'alimentation de captages d'eau potable d'une importance particulière pour l'approvisionnement actuel et futur et d'y établir des programmes d'actions.

La préservation des milieux aquatiques, de la ressource, la réduction des rejets et pollutions, la lutte contre le ruissellement et les inondations sont intégrables à l'échelle d'un projet de territoire et de la délivrance des droits à construire d'une ville, par la gestion de l'imperméabilisation et les moyens de gestion des eaux de pluie.

1.2.3 La préservation des paysages

Les textes à prendre en compte sont :

- la convention européenne sur les paysages de 2000 dite convention de Florence ;
- la convention européenne sur la protection de la vie sauvage de 1989 dite convention de Berne.
- la directive n° 92/43/CE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage dite " Directive Habitat "
- la directive n° 79/409/CE du 2 avril 1979 dite "Directive Oiseaux "concernant la conservation des oiseaux sauvages
- la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

Ces directives conduisent notamment à la mise en œuvre du réseau de sites Natura 2000

1.2.4 La limitation des risques et des nuisances

Les grands enjeux de santé publique face aux nuisances et risques naturels et technologiques sont très importants en particulier en petite couronne parisienne. Les textes réglementaires affaissant sont :

- la législation des installations classées (ICPE) ;
- les Plans de Prévention des Risques (PPR) ;
- les Directives Européennes relatives aux émissions sonores des matériels (dont la directive 70/157/CEE du 6 février 1970 relative aux bruits des moteurs) et Directive – cadre relative à la gestion du bruit ambiant dans l'environnement du 25 juin 2002 ;
- la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et arrêtés liés à la prise en compte du bruit (classement sonore des infrastructures terrestres...).

Le parti d'aménagement adopté dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye (organisation des secteurs résidentiels) participe à la réduction des risques et des nuisances (inondations, bruit).

2. Le document d'objectifs Natura 2000

Dans le cadre de la mise en place de Natura 2000, ont été identifiés, pour la région Centre, 41 Sites d'Intérêt Communautaire (S.I.C.) ou projets de S.I.C. et 18 Zones de Protection Spéciale qui seront à terme désignés dans le réseau.

Un seul SIC est recensé sur la commune de Saint-Lubin-de-La-Haye : le site FR2400552 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ».

Comme pour chacun des sites du réseau Natura 2000, un document d'objectif a été établi. La réalisation de ce document pour le site « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » a été confiée en septembre 2000 à l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage. L'élaboration a fait l'objet d'une phase d'inventaires en 2001 et a abouti à la rédaction du document d'objectifs qui a été validé le 4 novembre 2003 et mis en œuvre à partir du 28 mai 2004.

Le site Natura 2000 est localisé au nord-est du département de l'Eure-et-Loir et d'une surface de 683 hectares, il est composé de 37 zones et s'étend sur 45 communes. Ce site constitue un ensemble écologique et paysager remarquable et comprend une partie des vallées de l'Eure et de ses affluents. Il marque la transition entre les plaines de Beauce et la basse vallée de la Seine.

La zone située sur le territoire communal de Saint-Lubin-de-La-Haye est la zone n°6, « la Côte de la Haye ». Elle s'étend sur 3.9 ha, en rive gauche de la Vesgre, et constitue un vallon sec, sur un substrat calcaire composé de craie blanche à silex.

2.1 Les caractéristiques environnementales du site Natura 2000

« La Côte de la Haye » est un coteau calcaire dont les conditions particulières ont permis le développement d'une flore et d'habitats remarquables.

Ainsi, « la Côte de la Haye » est caractérisée par la présence de deux habitats naturels communautaires recouvrant l'ensemble de cette partie du site Natura 2000 :

- Pelouses thermophiles calcicoles, certaines présentant un faciès d'emboisement :
 - o les pelouses calcaires à Orchidées (code Corine : 34.322, code Natura 2000 : 6210) ;
- Habitat forestier :
 - o la hêtraie-chênaie (code Corine : 41.13, code Natura 2000 : 9130)

L'habitat de forêt et une partie de l'habitat de pelouses montrent un bon état de conservation. L'autre partie de l'habitat de pelouse est embroussaillée, elle évolue vers une fermeture du milieu qui engendre une diminution de sa surface et une perte de diversité spécifique.

Sur cette zone, trois espèces protégées à l'échelle régionale ont été recensées :

- Anémone pulsatille (*Pulsatilla vulgaris* Miller)
- Gentiane d'Allemagne (*Gentianella germanica* (Willd.) Börner)
- Epipactis brun-rouge (*Epipactis atrorubens* (Hoffm.) Besser)



Anémone pulsatile,



Gentiane d'Allemagne



Epipactis brun-rouge

La zone de « la Côte de la Haye » est donc particulièrement intéressante, tant en ce qui concerne les habitats naturels présents (uniquement des habitats d'intérêt communautaire) qu'en ce qui concerne les espèces végétales recensées (avec trois espèces protégées et une espèce remarquable).

2.2 La description du site et ses enjeux

Le site de « la Côte de la Haye » est majoritairement un espace naturel. Cependant, aux abords du site se trouve une entreprise de métallurgie (CFT Industrie) qui est propriétaire de parcelles situées à l'intérieur du site Natura 2000.

Ainsi les parcelles ZC170 et ZC173, du site Natura 2000, sont occupées par des bâtiments et par un parking, et ce depuis de nombreuses années. Leur dimension environnementale est de fait caduque. Ces deux parcelles sont donc inscrites en zone urbaine (Ux). Les parcelles adjacentes (ZC 201 et ZC202) sont quant à elles pleinement intégrées au site Natura 2000.

La parcelle ZC201 est occupée partiellement par le parking de l'entreprise. 3 types d'habitats sont présents sur les parcelles ZC201 et ZC202 :

- Habitat pionnier :

La végétation couvre à peine un tiers du sol. Elle constitue des îlots, plus ou moins importants et fournis, répartis sur l'ensemble du site. Cette partie du site a été modifiée par les travaux entrepris par l'entreprise. Les inventaires réalisés y font apparaître l'installation d'une nouvelle végétation. En effet, sur les 14 espèces recensées, seules deux espèces (*Hypericum perforatum* et *Cirsium arvense*) ont été inventoriées. Cet habitat peut s'apparenter à une formation pionnière, dominée par le *Diploaxis* à feuilles étroites (*Diploaxis tenuifolia*).



- Habitat de pelouse

Il s'agit d'un habitat de pelouse calcaire sèche. Il s'apparente au groupement de pelouses calcaires à Orchidées (code Corine : 34.322, code Natura 2000 : 6210), décrit dans le document d'objectifs. Cependant, aucune orchidée n'a été observée. Cet habitat est caractérisé par la présence de Poacées, qui forment un tapis ras continu, et notamment de la Brize intermédiaire (*Briza media*). D'autres espèces



caractéristiques ont été identifiées, comme la Laïche glauque (*Carex flacca*), l'Anthyllide vulnérable (*Anthyllis vulneraria*) et la Scabieuse colombarie (*Scabiosa columbaria*). On remarque aussi que plusieurs espèces arborescentes envahissent la zone. En effet, sont présentes à l'état de pousses ou d'individus de petite taille, le Buis (*Buxus sempervirens*), le Chêne (*Quercus* sp.) et l'If (*Taxus baccata*).

- Habitat de fourrés

Cet habitat est plus riche en espèce et recouvre beaucoup plus largement le sol. Il s'est développé sur la terre étalée au terme des travaux réalisés par l'entreprise. Ainsi, les espèces inventoriées sont surtout des espèces arborescentes et arbustives, comme le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), la Viorne lantane (*Viburnum lantana*) ou le Cytise faux-ébénier (*Laburnum anagyroides*). La ronce (*Rubus fruticosus*) est aussi largement représentée. Cet habitat peut s'apparenter à un habitat de fourrés médio-européens sur sol fertile, caractéristique des lisières forestières et des recolonisations de terrain sur sols riches.



Si l'intégrité de « la côte de la Haye » est largement assurée par son inscription en zone naturelle dans la révision du PLU, le secteur à enjeux concerne les terrains aux abords de l'entreprise CFT Industrie. Sur les parcelles ZC 170, 173 et une partie de la parcelle ZC 200, il n'y a plus d'habitat naturel. Sur le restant de la parcelle ZC 200 quelques espèces rudérales sont présentes.

Le principal enjeu du site est la présence de la pelouse calcaire (habitat B) à l'extrémité de la zone de propriété de l'entreprise. Il faut tout de même préciser que l'état de conservation est moyen, avec la présence de ligneux et la perte de surface.

3. Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un projet commun, cadre du développement de problématiques diverses. Porté par la Municipalité au travers du PLU, il est décliné en zones et traduit spatialement par un plan de zonage. Les thèmes qu'il traite sont variés : l'analyse prospective adresse aussi bien la démographie que le logement et les dynamiques urbaines liées, que les activités, mobilités, paysages, espaces publics ...

Ce document, opposable aux tiers, s'inscrit en conformité avec les dispositions générales des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Ce dernier article prévoit notamment la prise en compte de :

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel, les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part dans une politique urbaine locale à l'échelle de la ville, et d'autre part, doivent poursuivre les objectifs nationaux mentionnés ci-dessus définis à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

4. Les grands objectifs d'aménagement

Au regard du diagnostic, le P.A.D.D. développe un projet adapté au contexte territorial.

Le projet d'aménagement de la commune porte sur les résolutions suivantes, identifiées par l'analyse territoriale et en concertation avec les acteurs de la commune :

Encadrer le développement

En 2016, la population de Saint-Lubin-de-la-Haye comptabilisait est de 945 habitants, contre 916 habitants en 2013. Le fait est que depuis 1968, la population communale est en constante augmentation. Depuis 2006, l'accroissement de la population est essentiellement porté par le solde naturel.

Pour satisfaire les besoins liés à l'accueil d'une nouvelle population, le parti d'aménagement établit des limites d'un espace bâti claires pour que la commune limite, autant que possible, toute forme d'étalement urbain. Au sein des espaces bâtis, il est attendu une politique de renouvellement urbain et d'optimisation de terrains libres de toute occupation visant à favoriser une politique de limitation de consommation d'espace et de ressource foncière.

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local

Historiquement rurale, la commune de Saint-Lubin-de-la-Haye tend progressivement à évoluer vers un caractère résidentiel. Cette appréciation se traduit concrètement par les migrations pendulaires vers les pôles d'emplois situés hors du territoire. De fait, la municipalité, à travers ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables, souhaite asseoir les conditions nécessaires au développement local du territoire, notamment pour limiter les déplacements.

Préserver le paysage et le cadre de vie

Le cadre de vie de la commune est un de ses atouts majeurs. La compacité de son enveloppe bâtie a permis à la commune de préserver ses espaces agricoles et naturels. Parallèlement, l'enveloppe bâtie du bourg et des hameaux présente des éléments patrimoniaux et naturels qui affirment l'identité de la commune. Cet équilibre demeure toujours un objectif probant pour la municipalité. Par conséquent, le projet tend à préserver et protéger pleinement ces espaces dans ses orientations d'aménagement.

Inscrire le territoire dans la définition des Trames Verte et Bleue

La commune de Saint-Lubin-de-la-Haye a su jusqu'à présent concilier son développement et la préservation des espaces d'intérêt écologique. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la municipalité : en ce sens, le projet intègre pleinement les espaces naturels et forestiers dans ses orientations d'aménagement.

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale.

Depuis 2006, sur la commune, ce sont près de 7 hectares de terres naturelles et agricoles qui ont été artificialisées pour satisfaire des besoins majoritairement dédiés à l'habitat. Pour répondre à cet objectif de modération de consommation de l'espace, la municipalité souhaite concentrer dorénavant sa volonté de développement exclusivement sur le bourg, et dans une moindre mesure sur le hameau de la Haye, limitant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricole. L'optimisation de l'enveloppe urbaine existante par le comblement des espaces « en creux » disponibles est ajustée aux justes besoins démographiques identifiés pour les dix ans à venir.

5. L'évaluation des incidences

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme, ayant une valeur réglementaire, et un document d'aménagement, respectant les enjeux du développement durable selon ces trois piliers : économie, social et environnemental. Il convient en premier lieu de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux, puis de procéder à la mise en perspective du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations générales du PLU constituent un projet de territoire voulant porter l'identité de Saint-Lubin-de-la-Haye. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, résultant d'une analyse stratégique du territoire. Après une définition de la ville durable au travers des textes internationaux et le rappel du rôle fort du PLU face aux 5 finalités usuelles du développement durable (lutte contre le changement climatique ; préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ; épanouissement de tous les êtres humains ; cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations) le PADD inscrit son projet dans ces perspectives, pour une ville compacte et partagée.

Les enjeux du PADD replacent clairement la ville dans un projet social et environnemental, en précisant notamment la volonté de mettre en œuvre les engagements internationaux.

5.1 L'évaluation des orientations du PADD

Encadrer le développement

- Définir une limite de l'enveloppe urbaine afin de limiter l'étalement urbain

Incidence positive sur l'environnement : Le parti d'aménagement retenu est relativement vertueux en matière de consommation d'espace puisqu'aucune nouvelle zone à urbaniser n'est attendue.

- Optimiser l'occupation du tissu bâti à des fins résidentielles

Incidence positive sur l'environnement : L'objectif de cette mesure vise porter le développement sur des terrains urbanisables déjà inscrits en zone urbaine. L'idée force est d'économiser de la ressource foncière (agricoles).

- Poursuivre une croissance démographique raisonnée

Incidence positive sur l'environnement : En affichant clairement sa volonté de maîtriser sa capacité d'accueil, Saint-Lubin-de-la-Haye évite toute forme de pression humaine sur son territoire.

Incidence négative sur l'environnement : L'apport d'une nouvelle population induit une augmentation des nuisances et des besoins (voiture, déchets, énergie, etc.).

- Encadrer l'aménagement des hameaux et des écarts

Incidence positive à conforter : L'objectif est de « finaliser » l'occupation des enveloppes bâties des différents hameaux de la commune, sans pour autant favoriser leur développement.

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure vise à interdire toute forme de mitage sur le territoire communal, à la faveur des espaces naturels et agricoles

- Maintenir et développer l'offre en matière d'équipements publics

Sans incidence sur l'environnement.

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local

- Maintenir et préserver l'activité agricole

Incidence positive sur l'environnement : Par cette action, la commune souhaite préserver le caractère rural de son territoire, la durabilité de ses paysages et la diversité biologique du milieu agricole.

- Améliorer les circulations agricoles

Sans incidence sur l'environnement.

- Diversifier et rendre possible la mutation de bâtiments agricoles

Sans incidence sur l'environnement.

- Rendre possible l'implantation d'activités artisanales et de services de proximité

Incidence positive sur l'environnement : En s'appuyant sur le dynamisme du tissu artisanal de Saint-Lubin-de-la-Haie, cette mesure vise à favoriser le développement local pour répondre aux besoins de la population locale et part la même limiter les migrations pendulaires, sources de pollutions atmosphérique et sonore.

Incidence négative sur l'environnement : le renforcement et le développement de l'activité économique peuvent engendrer une augmentation du trafic automobile à proximité des secteurs résidentiels.

- Accompagner et développer les secteurs d'activités industrielles et artisanales

Incidence positive à conforter : L'idée force est rendre optimale l'occupation des secteurs d'activité, limitant ainsi la consommation de la ressource foncière.

- Poursuivre l'aménagement numérique

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure accompagne, entre autres, le développement du télétravail et limite de fait, les migrations pendulaires sources de pollutions atmosphériques.

Incidence négative sur l'environnement : L'implantation des infrastructures nécessaires au développement des NTIC (antennes relais...) répond à une logique technique.

Préserver le paysage et le cadre de vie

- Préserver l'intégrité du captage en eau potable

Incidence positive à conforter : Le parti d'aménagement adopté est compatible avec les capacités d'adduction en eau potable. Néanmoins il entraîne une augmentation des flux. L'absence de projet d'ampleur sur les périmètres de protection du captage garantit la qualité de la ressource.

- Protéger les trames urbaines historiques

Sans incidence sur l'environnement.

- Prendre en considération le caractère inondable dans les projets d'aménagements

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure s'attache à prévenir les risques naturels liés au caractère inondable de la vallée de la Vesgre.

- Garantir des interfaces qualitatives entre espaces bâtis et grand paysage

Incidence positive sur l'environnement : La mise en place ou le maintien des franges végétales entre les espaces bâtis et les espaces naturels et agricoles contribuent à la biodiversité.

- Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie

Incidence positive sur l'environnement : Le projet de la commune œuvre pour la rationalisation d'énergie et la réduction des impacts sur l'environnement.

Inscrire le territoire dans la définition des Trames Verte et Bleue

- Maintenir et restaurer le corridor alluvial de la vallée de la Vesgre

Incidence positive sur l'environnement : Cette orientation s'engage en faveur de la préservation de la ressource en eau, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, ainsi que de la biodiversité qui lui est associée.

- Protéger les boisements et les espaces ouverts

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure tend à protéger et à préserver de manière durable les milieux naturels arborés (corridors écologiques, boisements...)

- Préserver les espaces verts et les jardins en milieu aggloméré

Incidence positive sur l'environnement : Cette action participe pleinement à la promotion de la biodiversité et à la valorisation des espaces verts en milieu urbain. En limitant la constructibilité sur ces espaces libres, cette mesure vise à limiter les phénomènes d'imperméabilisation liés à l'artificialisation des espaces naturels.

- Assurer l'intégrité du site Natura 2000

Incidence positive sur l'environnement : Par son inscription dans une zone dédiée, le site Natura 2000 est de fait protégé.

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

- Empêcher le mitage et circonscrire l'étalement urbain

Incidence positive sur l'environnement : En délimitant dans un périmètre clairement identifié les limites de l'espace aggloméré, cette action promeut une urbanisation économe en ressources agricoles et naturelles.

- Limiter les extensions d'urbanisation

Incidence positive sur l'environnement : L'enjeu du présent parti d'aménagement est d'adopter une consommation d'espace définie au regard des réels besoins de la collectivité.

- Encadrer tout projet d'aménagement par un cadre programmatique précis

Incidence positive sur l'environnement : L'aspect programmatique des futures opérations d'aménagement limitera la consommation de la ressource.

5.2 L'analyse des effets notables sur le site Natura 2000

Dans le cadre de la mise en œuvre de la Directive Habitats du site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » et plus spécifiquement le secteur de « la côte de la Haie » qui concernent Saint-Lubin-de-la-Haye, le milieu naturel présent sur le territoire est protégé. Le projet d'aménagement du présent PLU n'a pas d'impact négatif prévisible sur le site Natura 2000.

Exception faite des parcelles bâties (en zone Ux), l'intégralité du périmètre du site Natura 2000 est protégée par son classement en une zone naturelle qui lui est dédiée (N2000). La dégradation des habitats aux abords de l'établissement étant bien antérieure à la révision du PLU, il n'existe pas de réelles incidences de cette révision du PLU sur le site Natura 2000.

L'incidence du plan est positive en ce qui concerne l'environnement général de la commune, qui se voit protégé également hors du site Natura 2000.

4. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. La prise en compte de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

1.1 L'organisation spatiale souhaitée

Au regard des enjeux et des perspectives précédemment cités, et sans pour autant porter préjudice à la valeur paysagère et environnementale de la commune, le PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye propose une organisation spatiale visant à limiter la consommation foncière.

Compte tenu des caractéristiques propres de la commune (habitat dispersé entre village, hameaux principaux et hameaux secondaires, écarts et constructions isolées), les potentialités de développement du tissu bâti sont diverses. Toutefois, l'environnement, la sensibilité du site, l'économie agricole, les risques d'inondation, la desserte en équipements, ..., sont autant de facteurs qui conduisent le développement urbain.

Cette révision de PLU repose sur la mise en place d'un parti d'aménagement « équilibré » entre le territoire bâti, les zones naturelle et agricole.

Le PLU repose sur une optimisation spatiale de l'enveloppe bâtie en cherchant à limiter la consommation superflue d'espace et en concentrant le développement sur le village où la desserte routière, la proximité des réseaux et des équipements structurants sont optimaux.

Globalement, les choix territoriaux effectués garantissent une offre foncière suffisante pour porter un projet d'aménagement mesuré.

Le village de Saint-Lubin

Le village de Saint-Lubin dispose des équipements principaux et constitue le cœur de la commune. Sa desserte est bien assurée tant vers le canton que vers Houdan.

Les potentialités foncières dans le tissu existant sont réelles et permettent un développement en s'appuyant sur une trame viaire existante. Les principes d'extension ne s'avèrent plus indispensables pour assurer la croissance attendue.

Les potentialités foncières restent cependant limitées vers la vallée de la Vesgre en raison du relief et de la qualité du paysage, ainsi que de la zone inondable.

Le hameau de la Haye

Seconde entité urbaine en poids de population mais aussi importante que le village en nombre de logements, le hameau de la Haye présente en outre des caractéristiques patrimoniales (architecturales et urbaines) très intéressantes qui ont été bien préservées.

Seules quelques constructions récentes viennent rompre cet équilibre au sein du tissu ou en périphérie immédiate. Au-delà, la présence d'une usine sur les pentes de la vallée Saint-Sulpice et quelques pavillons plus en aval affectent un environnement naturel de grande qualité.

C'est pourquoi, le projet proposé tend à être extrêmement prudent quant au développement urbain dans un tel site. Toutefois, la présence de sièges d'exploitation agricole est à considérer.

Les hameaux de Coudray et de Richeville

Séparées par un vaste espace naturel, ces deux entités ont connu des développements limités mais à fort impact : constructions sur les pentes, lotissement.

La co-visibilité avec la rive droite de la vallée de la Vesgre implique que tout développement soit examiné attentivement en termes d'insertion dans le paysage.

Si quelques parcelles peuvent être bâties, il apparaît indispensable de limiter les constructions sur les coteaux : impact dans le site, imperméabilisation des sols et ruissellement.

Quant à l'espace naturel situé entre les deux ensembles bâtis, il apparaît également sensible en termes de paysage et ne peut être de ce fait considéré comme un site favorable, sauf s'il n'existe aucune autre alternative pour répondre aux besoins de la commune.

Les hameaux des Bahuts, des Branloires et du Cornet

Ces trois hameaux sont très secondaires par rapport aux hameaux principaux. Au regard de leur structure et de leur situation au sein d'espaces naturels de qualité, ils n'apparaissent plus comme des sites favorables pour un développement urbain et un nouvel accueil résidentiel.

Le hameau du Méziard et l'urbanisation diffuse de la vallée (partie aval)

Contraint par la RD 933, le hameau du Méziard n'apparaît pas comme un site favorable au développement urbain. Le risque inondation, limiter voire interdit désormais les possibilités de constructions.

Il en va de même pour l'urbanisation diffuse de la vallée qui se trouve dans la zone inondable et qui, si elle se développait, aurait un fort impact sur l'environnement paysager et les abords de la chapelle Saint-Sulpice (bâtiment classé).

Le site d'activités de l'entrée Sud Est

Deux activités sont actuellement implantées sur ce site, dont une principale importante (en espace bâti et en nombre d'emplois).

Le site est adapté à l'activité économique : abords de la RD 933 et accès aux grandes infrastructures, limite de la région Île de France, bassin d'emplois, ... il apparaît donc que ce secteur peut être favorable pour l'extension de l'entreprise en place.

2. Les enjeux démographiques et résidentiels

2.1 Le contexte démographique et résidentiel

Données démographiques et résidentielles de référence :

- Population en 2018 : 953 habitants
- Population en 2010 : 903 habitants
- Nombre de personnes par ménage en 2018 : 2.6
- Nombre de personnes par ménage projeté : 2.5
- Nombre de résidences principales : 368 (79.3%)
- Nombre de logements vacants : 43 (9.3%)
- Croissance démographique annuelle entre 2010 et 2018 : +0.68%

2.2 L'estimation des besoins en termes de logements

2.2.1 Le point mort démographique

Nombre d'éléments influent sur la croissance démographique d'une commune. Pour assurer une croissance démographique, il convient d'évaluer le desserrement des ménages en calculant le nombre de résidences à créer pour maintenir la population actuelle.

Avec un parc de logements qui resterait identique, la population tendrait à baisser. La raison en est que le nombre de personnes par ménage est en baisse constante depuis plusieurs décennies, à l'échelle nationale comme pour le cas de Saint-Lubin-de-la-Haie qui reproduit les mêmes tendances selon l'INSEE.

Aujourd’hui la taille moyenne des ménages est de 2,6 personnes par ménage. Si l’on estime que la taille moyenne continuera de diminuer jusqu’à 2,5 personnes par ménage, pour conserver à minima les effectifs de 2018 (soit 953 habitants) il faudra construire **13 résidences principales** en plus des 368 existantes actuellement.

2.2.2 L’évaluation du potentiel mobilisable et urbanisable

Le total de logements à produire dans le cadre du PLU est constitué des résidences principales pour maintenir la population (point mort démographique : voir point précédent), auxquelles sont ajoutées les résidences participant à la croissance démographique.

- Mobilisation de la vacance

Les logements vacants peuvent être mobilisés pour satisfaire les besoins résidentiels et démographiques de la commune. Considérant que celle-ci est relativement importante sur la commune (43 logements, soit 9.3% du parc de logements), il est possible d’imaginer qu’au moins **20 logements vacants** pourront être affectés dans la prochaine décennie.

- Les espaces en creux

Favorisant un parti d’aménagement durable, le projet du PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye oriente son développement prioritairement au sein de son tissu bâti. Il existe donc au sein des zones urbaines (U) du PLU des espaces en creux urbanisables pouvant accueillir **31 logements ordinaires**. Le logement ordinaire est un logement défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...Source : INSEE).

Ce recensement de terrains mobilisables regroupe les espaces libres pour lesquels aucune intention d’aménagement n’a été établie en ce jour.

- Les programmes en cours

Durant les études relatives à la révision du PLU, un permis d’aménager a été déposé pour urbaniser l’ancienne zone 1AUH du PLU approuvé en 2011. Ce secteur offre un potentiel d’accueil qu’il convient de comptabiliser dans les perspectives démographiques du projet.

Ainsi 11 logements sont prévus dans l’aménagement de cette zone. Ces logements seront vecteurs de développement démographique dans la durée d’application du présent document.

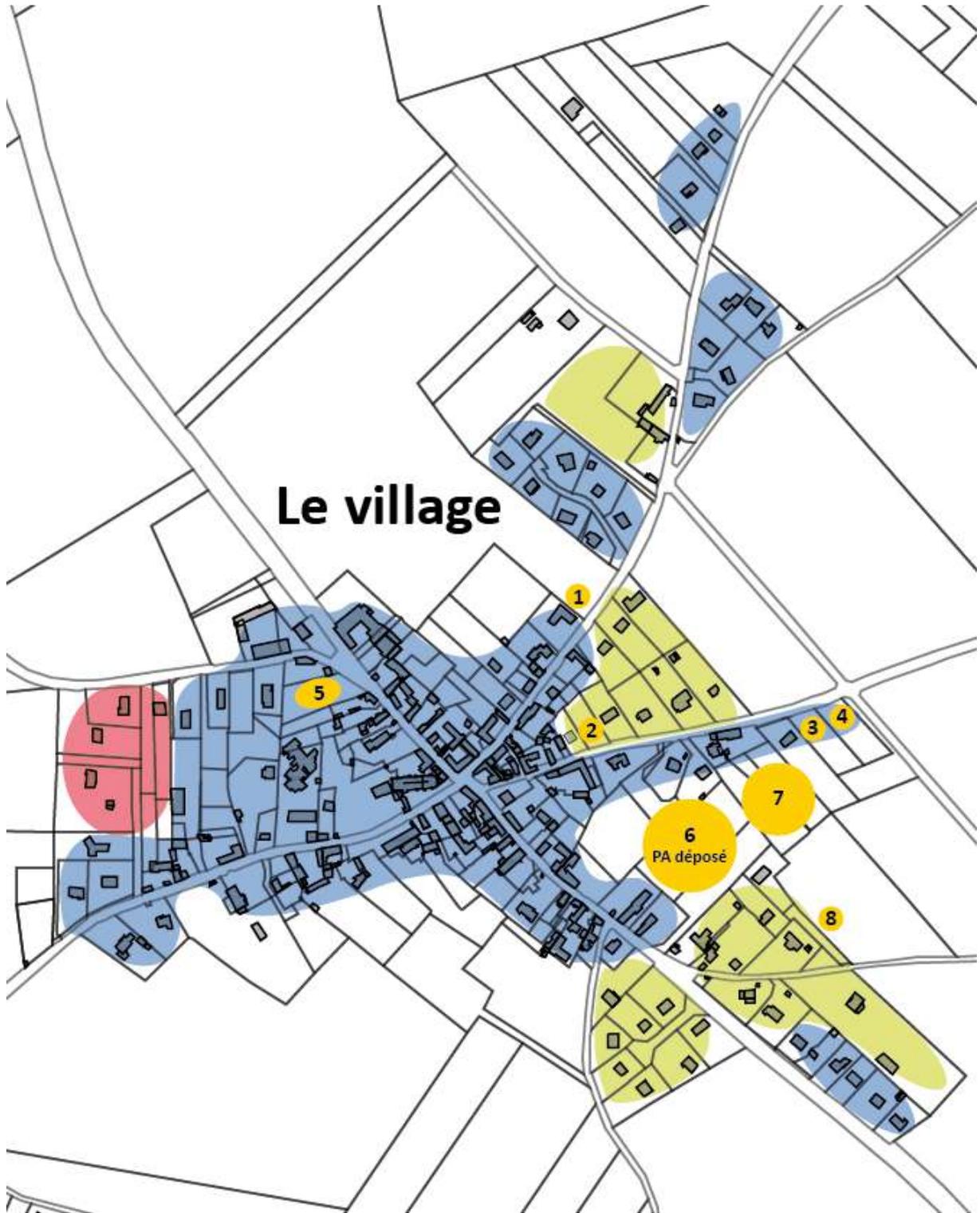
Par ailleurs, sur le hameau du Coudray, un permis d’aménager a été déposé et fait état de 5 lots à bâtir.

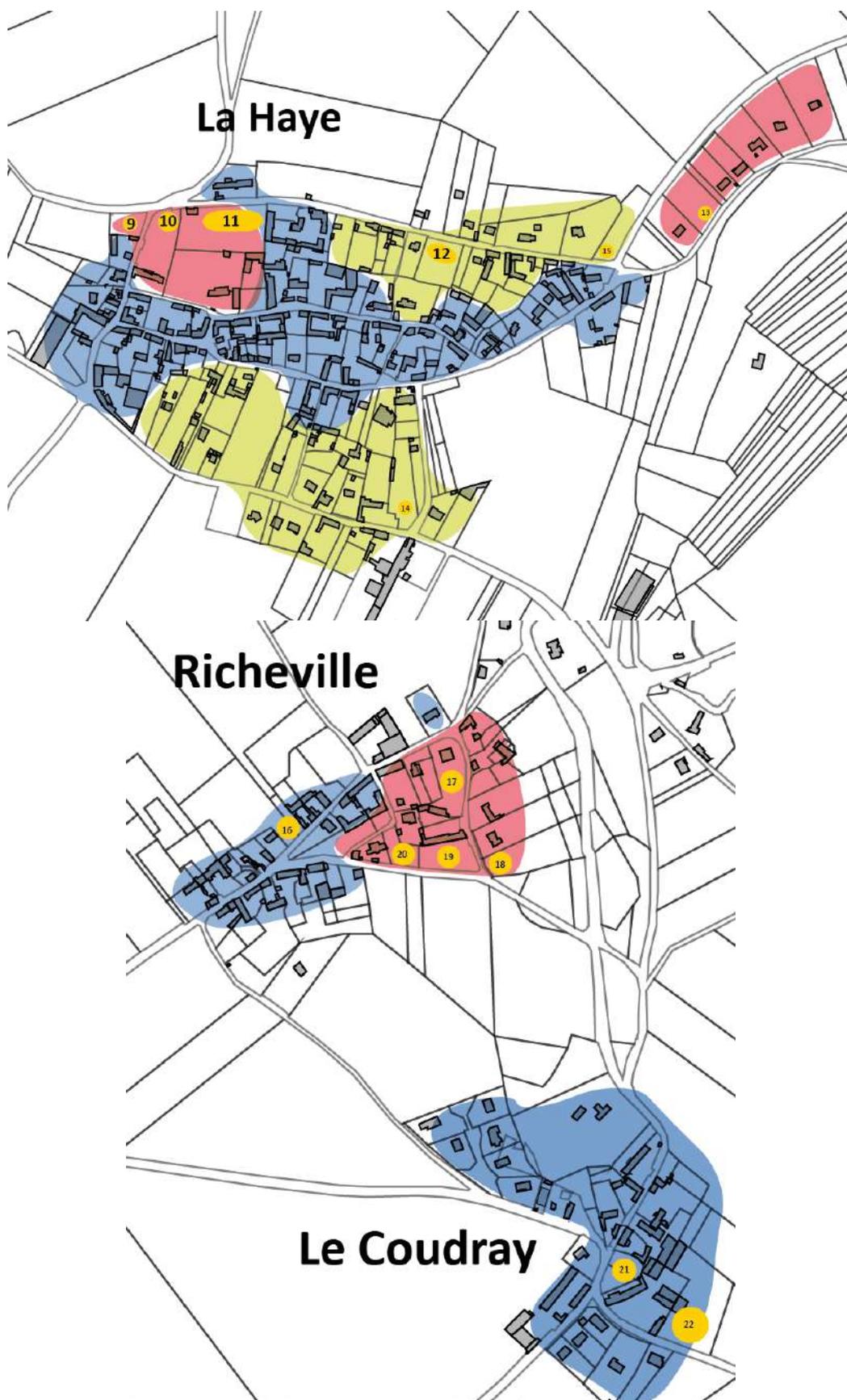
Lieu	N° au plan	Surface (m²)	Capacité d'accueil
Le village	1	900	1
	2	900	1
	3	1600	1
	4	1600	1
	5	1800	2
	6 (Permis d’Aménager)	7700	11
	7	4000	5

	8	2200	2
La Haye	9	1000	1
	10	800	1
	11	2800	3
	12	1300	2
	13	2500	1
	14	2600	2
	15	800	1
Richeville	16	500	1
	17	800	1
	18	900	1
	19	1600	2
	20	1300	1
Le Coudray	21	600	1
	22 (Permis d'Aménager)	4200	5
TOTAL		42400	47

LEGENDE

-  Capacité de densification faible
-  Capacité de densification modérée
-  Capacité de densification importante
-  1 Espaces en creux (surface et capacité d'accueil précisées dans le tableau)





2.3 L'impact démographique du parti d'aménagement

Au regard du plan de zonage, et plus particulièrement des espaces en creux inscrits en zone urbaine, du programme attendu par le permis d'aménager, mais aussi de la représentativité de la vacance dans le parc de logement actuel, le potentiel du parti d'aménagement se décline comme suit :

- Espaces en creux en zones urbaines : **31 logements**
- Permis d'aménager en cours : **16 logements**
- Logements vacants mobilisés : **20 logements**

A ces 67 logements, il convient de soustraire les 13 logements nécessaires au maintien des effectifs actuels (point mort démographique). Dès lors, seuls 54 logements seront vecteurs de croissance démographique. Ces 54 logements pourront accueillir environ 135 personnes supplémentaires sur 10 ans, suivant une croissance de 14.1%, soit une croissance moyenne de +1.33% par an.

Il convient de préciser que cette évaluation est éminemment théorique. En effet, si bon nombre de terrains identifiés comme espaces en creux peuvent être considérés comme mobilisables pour satisfaire la croissance démographique, tous ne seront pas bâtis durant la durée d'application du présent document. Ainsi sur les espaces en creux de la zone urbaine peut être appliqué un principe de rétention de l'ordre de 40%. Dès lors sur les 31 logements estimés seuls 19 pourraient être réalisés dans les 10 années à venir.

Ainsi seuls 42 logements (19+16+20-13) pourraient porter le développement résidentiel et démographique de la commune. De la sorte la croissance estimée selon ce principe plus « réaliste » serai de l'ordre de **1.05%**.

Comparativement au PLHI établi par la CCPH, il s'avère que la production de logements attendue est supérieure (2 logements par an par le PLHI alors que le PLU estime 4 à 5 logements par an). Cette différence trouve son explication dans :

- Le fait que la durée d'application du PLHI arrive à son terme (2016-2021) et que le document ne corrobore plus les attentes de la collectivité.
- Le fait que le PLU révisé de Saint-Lubin-de-la-Haye adopte une stratégie de développement axée uniquement sur le comblement d'espaces en creux, et qu'après constat, il s'avère que la capacité d'accueil de ces derniers dépasse les objectifs du PLHI.
- Le fait que dans la production de logements attendue dans le PLU, a été prise en compte la mobilisation d'une partie des logements vacants (le PLHI ne fait état que de la production neuve).
- Le fait que les deux permis d'aménager en cours sur la commune représentent à eux seuls 16 logements.

3. Les enjeux environnementaux : la trame verte et bleue

La Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a défini la Trame Verte et Bleue (TVB) et imposé la réalisation de Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE). Cette même loi a introduit parallèlement la notion de continuité et de biodiversité dans le Code de l'urbanisme et a ajouté des objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques au document d'urbanisme et donc au PLU.

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.

L'approche multiscale de la TVB amène à la définir sur Saint-Lubin-de-la-Haye au travers de la plaine agricole de la place de la « nature » dans espaces bâtis, mais surtout de la vallée de la Vesgre.

Les espaces de grandes cultures

A Saint-Lubin-de-la-Haye, le plateau agricole se déploie à l'Ouest et à l'Est de la vallée de la Vesgre. Ce plateau agricole comprend des milieux ouverts agricoles et quelques bosquets. Ces espaces de grandes cultures, indissociables du paysage, abritent une grande biodiversité.

A travers le PADD et le règlement, la commune conforte son caractère rural par le maintien des paysages ouverts et la pérennisation de l'activité agricole.

La révision du PLU tend à limiter au maximum l'impact de l'urbanisation, notamment au regard des espaces dont la mutation aurait des incidences sur l'agriculture et sur la biodiversité.

La mise en œuvre du PLU cherche à limiter l'urbanisation des espaces agricoles. En effet le projet ne prévoit aucun secteur d'extension susceptible d'interférer avec ces espaces de grandes cultures.

Par ailleurs, le projet endigue toute forme de mitage en définissant des secteurs préférentiels de développement. Le PLU évite la multiplication des constructions non agricoles pouvant mettre en péril la biodiversité des espaces de grandes cultures.

Enfin, les boisements sont préservés par leur inscription en espaces boisés classés (EBC).

Les espaces de fond de vallée

Indissociable de la vallée de Vesgre, ces espaces symbolisent l'essentiel de la trame verte et bleue de Saint-Lubin-de-la-Haye. La vallée la Vesgre constitue un véritable continuum écologique et paysager à l'échelle du territoire régional, se composant de différents milieux : la rivière et sa ripisylve, des prairies herbeuses et des clairières.

La protection de ces espaces ouverts et l'affirmation de leur continuité trouvent leur corolaire dans le PLU par le recours à :

- un zonage adapté par un classement en zone naturelle (N) du fond de vallée pour éviter toute forme de fragmentation dans les continuités écologiques
- une identification de la zone inondable (indiquée « I ») dans son expression la plus large sur laquelle toute forme d'aménagement est très encadrée,

Les espaces bâtis

Si les espaces naturels et agricoles apparaissent indissociables à la définition de la Trame Verte et Bleue, les espaces bâtis constituent eux aussi des habitats pour différentes espèces. En effet, le bourg et les hameaux abritent une mosaïque de milieux eux-mêmes générateurs de diversité biologique et paysagère.

Au regard du PADD, Saint-Lubin-de-la-Haye souhaite préserver et enrichir la présence du végétal dans les espaces bâtis par l'identification de secteurs à forte valeur paysagère et patrimoniale.

Le règlement prévoit ainsi la protection des franges paysagères et identifie au plan de zonage les éléments naturels et paysagers les plus notoires (fonds de jardins, espaces verts interstitiels...) par leur inscription en zone Uj.

De même, le règlement permet d'asseoir les conditions nécessaires pour :

- encourager la plantation d'essences végétales locales
- garantir un minimum de surface éco-aménagée conformément au coefficient de biotope par surface, en pleine terre et en surface semi-perméable
- limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols
- permettre l'écoulement des eaux pluviales

Globalement, le projet communal concilie développement/urbanisation nouvelle et protection des sites naturels et des paysages qui caractérisent la commune. L'objectif du PLU est de définir la TVB à travers :

- la protection des espaces naturels (boisements, prairies, ressources) pour garantir les continuités écologiques et le maintien des zones de « réservoirs »
- la préservation de l'identité paysagère de la commune en conservant le cadre naturel et agricole du territoire communal
- l'affirmation de l'identité rurale par des principes d'aménagement visant à porter le développement en continuité de l'espace bâti. La consommation de la ressource foncière a été limitée aux justes besoins de la collectivité

Néanmoins, la mise en place de TVB reste contrainte par l'existante de certaines « barrières » très étanches tel que le réseau routier.

4. La consommation des espaces naturels et agricoles induites par la mise en œuvre du PLU

La consommation des espaces naturels et agricoles induite par la mise en œuvre du PLU de 2011 s'élève à **environ 7 hectares**.

Dans une moindre mesure, la révision du PLU va engendrer elle aussi une consommation de la ressource foncière (agricole).

En zone A (agricole), il est difficile de déterminer quelle sera la part des espaces agricoles consommés pour répondre aux besoins de l'activité agricole et des équipements publics (articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'urbanisme).

La consommation de la ressource revêt deux aspects :

- L'agrégation d'enclaves agricoles au sein des zones urbaines
- La mobilisation de jardins et d'éléments semi naturels dans une logique d'optimisation de l'espace bâti

Il est alors attendu l'artificialisation de **3.25 hectares**

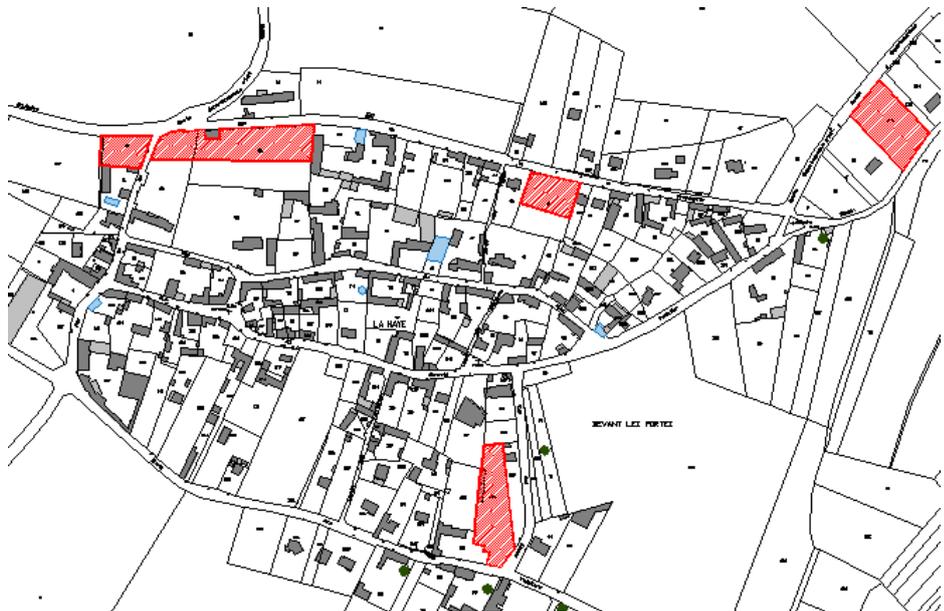
Comme dit précédemment, il convient de préciser que les terrains inscrits en zones urbaines sont soit des terrains déjà partiellement artificialisés ou des reliquats de terrains agricoles.

Enfin, l'ensemble des terrains vecteurs de consommation d'espace agricole étaient déjà inscrits dans le précédent document d'urbanisme. Néanmoins le présent PLU a cherché à minimiser leur superficie au regard des objectifs de développement attendus par la Municipalité.

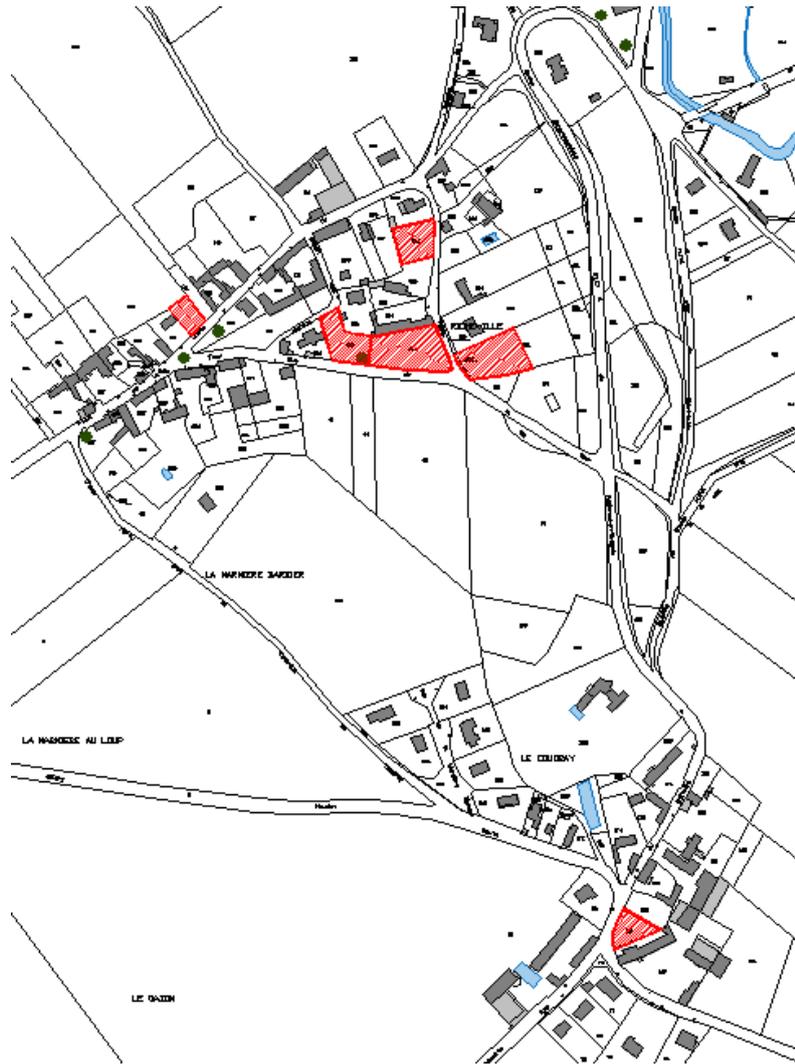
Sur le village :



Sur la Haye :



Sur le Coudray et Richeville :



5. Les prescriptions supra communales

5.1 La justification par rapport aux objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lubin-de-la-Haye est en parfaite cohérence avec l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains qui stipule :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : »

1° « L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel, les besoins en matière de mobilité ; »

Le projet respecte l'équilibre entre la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages tout en adoptant une logique de développement maîtrisé inscrite dans les principes de développement durable.

En effet, le PLU prévoit d'une part suffisamment de secteurs urbanisables pour répondre aux besoins en matière d'habitat, et d'autre part, il préserve l'ensemble des espaces les plus sensibles dans la mesure où ils sont tous classés en zone naturelle ou en zone agricole.

Les éléments boisés et les espaces naturels ont été classés en zone naturelle (N), certains de surcroît en EBC au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ou identifiés au titre de l'article L.151.23.

2° « La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; »

Un soin particulier est porté sur l'intégration des nouvelles constructions à leur environnement, au regard du règlement des différentes zones et de leur article 4 respectif.

3° « La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; »

Les principes de mixité urbaine et sociale constituent une orientation importante du PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye. Le projet est porteur d'un développement de l'urbanisation adressé à de nouveaux habitants de la commune, comme les primo-accédants, et d'une mixité fonctionnelle adaptée au contexte.

La diversification des fonctions urbaines n'est pas souhaitable au même degré sur l'ensemble de la commune. Dans les secteurs d'habitat individuel, les activités à caractère industriel ne sont pas autorisées et le commerce de détail et l'artisanat n'y sont autorisés qu'à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage. Cela, de manière à préserver le caractère particulier des secteurs d'habitat individuel, secteurs contribuant à l'image positive et de qualité de vie de la commune.

De la même façon, dans les zones possédant une vocation spécifique (agricole ou naturelle), l'implantation d'habitations, entre autres, n'est pas souhaitable.

4° « La sécurité et la salubrité publiques ; »

5° « La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; »

Les secteurs porteurs de développement ne sont pas sujets aux risques industriels et ne se localisent pas sur des secteurs à enjeux sur le plan environnemental ou paysager.

En revanche, plusieurs secteurs sont concernés par des risques naturels et plus particulièrement le risque d'inondation. A ce titre et de manière générale, les nouvelles constructions et leurs accès seront soumises au respect des normes de sécurité publique (traitement des façades, implantations des constructions, voirie).

6° « La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; »

Saint-Lubin-de-la-Haye bénéficiant sur son territoire d'une trame verte et bleue exceptionnelle, l'axe fort de son PLU est véritablement de préserver les espaces ouverts et la qualité du territoire. De façon générale, le projet s'attache à travers son règlement à renforcer les dispositions en matière de protection, pour les espaces tant agricoles que naturels.

Le projet veille à utiliser à bon escient les ressources foncières tout en limitant l'étalement des enveloppes bâties.

7° « La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Enfin, la réduction des gaz à effet de serre dans le projet passe par le renforcement de la centralité au niveau du bourg, où se concentrent un certain nombre d'équipements publics et de services.

5.2 Les éléments juridiques de norme supérieure

5.2.1 La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour objectif la protection de l'eau et la lutte contre la pollution. Les principes fondamentaux en sont :

- la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de la ressource. « *L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général* »,
- le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique,
- l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines,
- l'implication plus grande de l'État et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

Pour mettre en application cette nouvelle approche, la loi prévoit les mesures suivantes :

- les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), qui sont des outils de planification élaborés en concertation avec l'ensemble des partenaires (personnes publiques, socioprofessionnels, milieux associatifs) au niveau d'un bassin hydrographique,
- un meilleur contrôle de l'utilisation de la ressource en eau par la mise en œuvre d'un dispositif d'autorisation et de déclaration selon l'importance des projets,
- une meilleure protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable,
- la création d'un délit de pollution, accompagné de sanctions administratives.

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 a rénové le cadre global défini par les lois sur l'eau du 16 décembre 1964 et du 3 janvier 1992 qui avaient bâti les fondements de la politique française de l'eau : instances de bassin, redevances, agences de l'eau.

Les nouvelles orientations qu'apporte la LEMA sont :

- de se donner les outils en vue d'atteindre en 2015 l'objectif de « bon état » des eaux fixé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE),
- d'améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente,
- de moderniser l'organisation de la pêche en eau douce.

Enfin, la LEMA tente de prendre en compte l'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources en eau.

Saint-Lubin-de-la-Haie fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie en vigueur depuis le 5 novembre 2015.

Le présent PLU respecte les objectifs du SDAGE notamment en termes de :

- Gestion globale et durable de la ressource
 - o Les perspectives démographiques entrevues par le PLU ne mettent pas en péril l'adduction en eau potable des habitants de Saint-Lubin-de-la-Haie.
- Sécuriser la distribution en eau potable
 - o en protégeant les aires d'alimentation des captages d'eau souterraine destinée à la consommation humaines contre les pollutions par le respect des périmètres de protection déjà définis (servitude d'utilité publique AS1). En effet, le forage alimentant la commune présente des périmètres de protection. A ce titre, au sein du périmètre de protection rapproché, la géothermie de moyenne importance y est interdite.
- Protection des zones humides

- Mesures d'évitement de toute forme de dégradation des zones humides afin de garantir leur fonctionnalité écologique, notamment par l'interdiction des remblais et des affouillements,
- Limiter l'aléa ruissellement
 - Le règlement prévoit que les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.). » est une mesure visant à favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
 - Par ailleurs dans les zones urbaines le règlement fixe une surface maximum construite pour laisser de la place pour l'infiltration des eaux pluviales. Tout en recherchant une certaine forme de densification dans les zones urbaines, le PLU, au regard des ratios affichés, cherche à conserver une certaine capacité d'infiltration des eaux pluviales dans le sol pour ne pas aggraver les ruissellements, mais aussi pour faciliter le renouvellement de la nappe.
 - A travers la rédaction du règlement, le PLU vise à favoriser la végétalisation des espaces non bâtis afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales tout en privilégiant l'utilisation d'espèces végétales locales.
 - Au plan de zonage, l'identification d'arbres remarquables au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme, ou des espaces boisés classés contribue à freiner le ruissellement des eaux pluviales.
- Préserver la qualité de la ressource en eau :
 - Maitrise des eaux pluviales : gestion du ruissellement à la source, limitation de l'imperméabilisation, maintien des éléments du paysage (bosquets, jardins) par leur classement en EBC ou leur identification au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme et ce conformément aux dispositions D8.114 (rétention de l'eau de pluie, infiltration in situ, réutilisation)
 - Réglementation des installations d'assainissement et des rejets,

La prise en compte de la gestion de l'eau dans le PLU est aussi notifiée dans les annexes du document par :

- Le plan d'assainissement
- Le plan d'adduction en eau potable
- Le plan des servitudes d'utilité publique sur lequel figure les servitudes AS1 (périmètres de protection des captages AEP)

5.2.2 La loi contre le bruit du 31 décembre 1992

Cette Loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une politique visant à protéger les constructions contre les nuisances sonores dues notamment aux transports terrestres ou ferroviaires. L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 définit les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et d'isolement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit.

Ces dispositions sont applicables en particulier au voisinage de la route départementale RD 933.

5.2.3 La loi relative pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016

La richesse paysagère de la commune est prise en compte dans le projet de PLU :

- les secteurs boisés les plus intéressants sont protégés par un classement spécifique (EBC),
- les secteurs du territoire définis comme de qualité paysagère supérieure sont classés en zone N,
- les éléments naturels remarquables font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme,
- un soin tout particulier a été porté à l'article 4 (volumétrie, traitement des façades, clôtures, plantations...) du règlement, pour améliorer l'insertion des constructions dans le paysage.
- le site Natura 2000 est reporté au plan de zonage et au plan des contraintes,

5.2.4 La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

La révision du PLU s'inscrit dans les objectifs de cette loi qui vise à mieux protéger les espaces agricoles et forestiers.

Les terres agricoles, en raison du potentiel agronomique, biologique et économique qu'elles représentent pour la commune, seront protégées par les dispositions du plan local d'urbanisme et classées pour l'essentiel en zone A.

5.2.5 La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005

Conformément aux dispositions de cette loi, la commune va organiser dans le temps une chaîne du déplacement pour permettre l'accessibilité du bâti et des espaces publics aux personnes à mobilité réduite, en application de la réglementation accessibilité et du Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) dès validation de ce dernier.

Dans ce contexte, les dispositions réglementaires veillent à rappeler pour chaque zone les modalités à adopter pour améliorer l'accès aux constructions et la qualification de la voirie.

5.3 Les servitudes et les contraintes supra-communales

5.3.1 Les servitudes d'utilité publique

En application de l'article R.151-51 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent être annexées sur le présent document d'urbanisme. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des "abords".

Sur Saint-Lubin de la-Haye, l'église Saint-Lubin (arrêté du 19.12.1967) et la chapelle Saint-Sulpice (inscrite le 11.02.1964) font état respectivement d'un périmètre de protection. Cette servitude définit un périmètre de protection autour de l'édifice (rayon de 500 m) dans lequel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France doit être requis pour les occupations du sol - permis de construire, déclarations de travaux, et autres procédures d'urbanisme.

Ces périmètres de protection couvrent pour partie les zones Ua (habitat traditionnel), Ub (habitat récent), Uh (hameaux), Uj (jardins), AU (à urbaniser) A (agricole) et N (naturelle protégée) de la présente révision.

AS1 : Conservation des eaux :

Cette protection, instituée sur la base d'un rapport hydrogéologique, est destinée à protéger les puits de captage d'eau potable contre les pollutions accidentelles. A ce titre, elle limite certaines utilisations du sol pouvant présenter des risques. Elle est instituée autour du puits de captage situé dans la vallée adjacente à la Vesgre (vallée de Saint-Sulpice) par arrêté préfectoral du 16.04.1981.

Cette servitude constitue une contrainte importante tant par les prescriptions qu'elle impose que par son emprise. En effet, le périmètre de protection rapprochée affleure les limites du village de Saint-Lubin et le périmètre éloigné s'étend à l'intérieur même du village.

EL7 : Servitudes relatives aux alignements.

Les plans d'alignements fixent la limite de séparation des voies publiques et des propriétés privées, portent attribution immédiate, dès leur publication, du sol des propriétés non bâties à la voie publique et frappe de servitude de reculement et interdiction des travaux confortatifs les propriétés bâties ou closes de murs (immeubles en saillie).

Cette servitude porte sur les principales voies du village et de la Haye, du Coudray et de Richeville.

I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

La canalisation DN 200mm Saint-Illiers / Chartres longe la limite ouest du territoire communal, et impose de facto une servitude d'utilité publique sur ses abords. Néanmoins, cette canalisation de gaz n'impacte que des terres agricoles classées en zone A (agricole).

I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

La commune est soumise à la servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : Lignes 225 Kv « Arpents – Bonnières – Richebourg » et « Arpents – Mezerolles 1 – Richebourg 1 »

Ces canalisations passent sur la frange sud du territoire communal, et n'impactent que des terrains inscrits en zone agricole (A) et naturelle (N) sur lesquels les effets de la servitude s'appliquent.

PM1 : Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels :

Cette servitude se réfère à l'ancien article du Code de l'urbanisme (R.111-3) valant plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) en date du 22.01.1991. Le caractère d'inondabilité a été pris en considération dans le règlement du PLU par l'indexation aux zones concernées (Uh/A et N) de l'indice « i ».

5.3.2 Les contraintes

La commune est concernée par :

L'Aqueduc de l'Avre : l'infrastructure permet d'alimenter en eau potable la ville de Paris. Elle traverse le territoire sur sa frange sud-ouest. Inscrit en zone agricole (A) l'Aqueduc de l'Avre fait état d'une zone de protection rapprochée et d'une zone de protection éloignée. Cette contrainte concerne plus particulièrement le hameau des Branloires, seul site bâti à proximité de l'infrastructure.

Le site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents »

La commune de Saint-Lubin-de-la-Haye est concernée par la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR2400552 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ».

L'évaluation des incidences du projet sur ce site est explicitée dans le chapitre 3 de ce rapport de présentation.

6. Les motifs de délimitations des zones et des règles

6.1 Le découpage du territoire en zones

Le règlement du PLU est composé d'un règlement écrit et d'un plan de zonage. Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit être conforme aux dispositions figurant dans ces deux documents. Le zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire et spatialisée du projet d'aménagement et jouent, à ce titre, un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du projet.

Le plan local d'urbanisme peut, selon le Code de l'urbanisme, comporter des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », des zones à urbaniser désignées par l'indice « **AU** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et une zone naturelle désignée par l'indice « **N** ».

"Zones U" : Article R.151-18 – « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

"Zones AU" : Article R.151-20. – « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

"Zones A" : Articles R.151-22 et R.151-23 – « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

« Peuvent être autorisées, en zone A :

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

"Zones N" : Articles R.151-24 et R.151-25. – « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

« Peuvent être autorisées, en zone N :

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

Les choix retenus dans le présent PLU pour la délimitation des zones, dans le plan de zonage, résultent de :

- l'analyse des caractéristiques morphologiques et géographiques des différents espaces composant le territoire ;
- la traduction des orientations générales que la ville s'est fixé dans son projet urbain et qui sont définies dans le PADD.

6.2 Les différents zones et secteurs présents

Document graphique du règlement, le plan de zonage délimite les différentes zones auxquelles est rattaché un règlement écrit particulier. Le territoire de Saint-Lubin-de-la-Haye est divisé en 3 types de zones : U, A et N.

Les zones urbaines

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail assez fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

Le découpage en zones reflète l'équilibre entre :

- d'une part, l'objectif de permettre une utilisation du potentiel à l'intérieur des zones urbanisées afin de répondre aux besoins futurs d'extension du bâti et de construction de nouveaux logements.
- d'autre part, la volonté de prendre en compte les souhaits et les aspirations des habitants quant à l'évolution de leurs quartiers et la protection du cadre de vie, ce qui conduit à ne pas admettre une forme de densification excessive qui se traduirait par un bouleversement des formes urbaines et une détérioration de la qualité du cadre de vie.

En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

- **La zone urbaine habitat (Ua)** regroupe les constructions anciennes de Saint Lubin de la Haye. Elle dispose des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet et se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines. Sa vocation première n'est pas de recevoir l'essentiel des constructions nouvelles considérant sa faible disponibilité foncière et sa qualité patrimoniale. Néanmoins, cette zone répond aux besoins de la commune en termes de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties.
 - o **Secteur concerné : le village**
- **La zone Ub** correspond à des secteurs bâtis récents du bourg et se voit destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante. Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines ».
 - o **Secteur concerné : le village**
- **La zone Ue** regroupe les équipements publics de la commune, dont la mairie, la poste, le parking...
 - o **Secteur concerné : le village**
- **La zone urbaine des hameaux (Uh)** regroupe les hameaux les plus importants. Ces hameaux, dument constitués, présentent les infrastructures nécessaires à leur développement, et, de surcroit, présentent encore quelques opportunités foncières.
 - o **Secteurs concernés : le village, les hameaux de la Haye, Richeville et le Coudray**

- **La zone Uj** correspond aux jardins remarquables situés au sein de l'espace aggloméré. Cette zone permet aux enveloppes bâties concernées de préserver leur cadre de vie et de générer une interface entre les espaces bâtis et les espaces naturels et/ou agricoles.
 - o **Secteurs concernés : le village, la Haye, Richeville et le Coudray**
- **La zone urbaine d'activités (Ux)** est dédiée aux activités industrielles. La zone Ux ne peut alors accueillir que les installations ou équipements nécessaires aux besoins de l'activité.
 - o **Secteurs concernés : les Closeaux, la Haye et les Bahus**

La zone agricole

La zone agricole est classée en zone A. Elle correspond au secteur de protection des terrains non urbanisés qui couvre l'essentiel du territoire de Saint Lubin de la Haye. Cette zone a pour vocation de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique élevé et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Les terrains agricoles sont un élément participant de l'identité de la commune, mais également de son dynamisme économique. Les enjeux de développement sont fortement liés au devenir de ces terres au sein du projet d'aménagement.

Le PLU prend donc toutes les mesures nécessaires pour assurer la pérennité de ces zones et les protéger contre les risques de mitage.

La zone naturelle

La zone naturelle est la zone N. Cette zone concerne les boisements et bosquets dispersés sur la plaine agricole ainsi que les espaces naturels dans la continuité de la Vesgre. Leur classement en zone naturelle permet d'assurer leur préservation essentielle pour la biodiversité et la circulation des espèces.

Cette zone est elle-même complétée par la **zone N2000** qui correspond à la côte de la Haye classée comme zone spéciale de conservation du site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » sur laquelle toute forme de construction est proscrite.

Un autre secteur vient compléter la zone naturelle de Saint-Lubin-de-la-Haye en raison de sa vocation spécifique. Ainsi le secteur **Ne** couvre des emprises dédiées aux équipements de loisirs en plein-air.

Les espaces boisés classés

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, le PLU classe les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Toute coupe ou abattage est obligatoirement précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Dans le présent PLU un certain nombre de bâtiments, mais aussi nombre de murs de clôture, ont été identifiés en ce sens.

Les espaces paysagers protégés

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Dans le cadre de cette révision de PLU, les arbres repérés à ce titre doivent figurer au document graphique du règlement. Comme pour les EBC, toute coupe, arrachage, abattage ou défrichage doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 (sauf exceptions précisées dans le règlement).

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité publique (la commune, le département ou l'Etat) souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert, etc. Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant en annexe.

Pour répondre à des besoins nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité, les emplacements réservés sont les suivants :

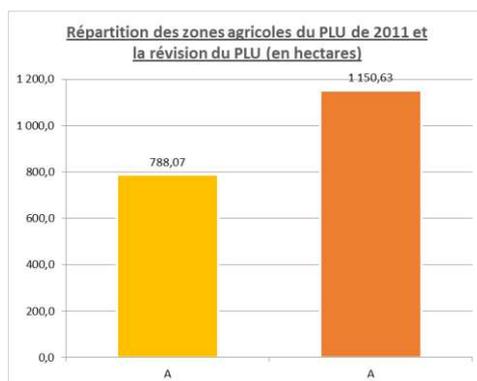
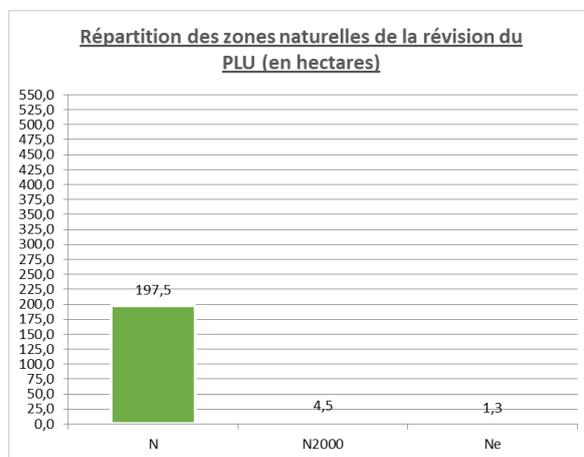
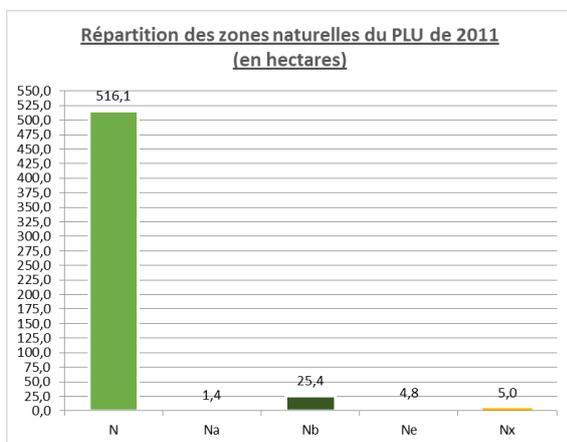
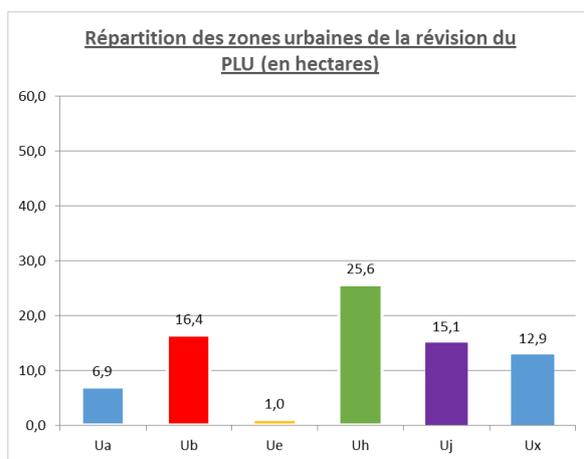
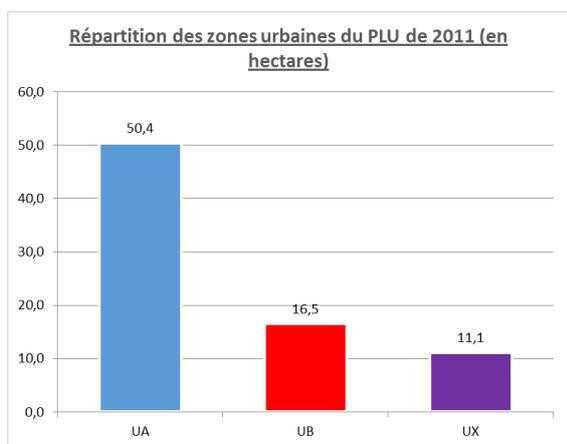
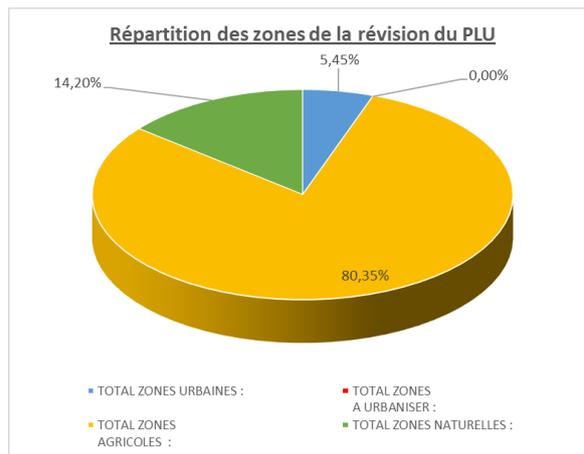
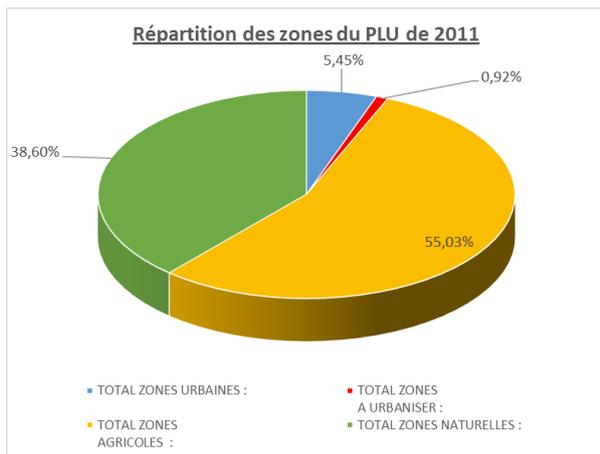
- | | |
|-----------|--|
| 1 | Aménagement espace public |
| 2 | Aménagement d'un pan coupé |
| 3 | Aménagement d'un bassin de rétention |
| 4 | Aménagement voirie |
| 5 | Aménagement d'un accès |
| 6 | Aménagement d'un pan coupé |
| 7 | Aménagement voirie |
| 8 | Aménagement d'un principe de contournement pour les engins agricoles |
| 9 | Aménagement d'un pan coupé |
| 10 | Aménagement d'un pan coupé |
| 11 | Aménagement d'un pan coupé |
| 12 | Aménagement d'un pan coupé |

6.3 Les éléments de comparaisons entre le PLU et le PLU révisé

La traduction réglementaire de la révision du PLU entraîne des évolutions des superficies du zonage, à savoir :

- Une emprise des zones urbaines semblable, malgré le transfert de zone à urbaniser du PLU. Ce principe résulte du déclassement de terrains inscrits en zone urbaine (dans le bourg, mais surtout dans les hameaux) au profit de la zone naturelle et de la zone agricole
- L'absence de zones à urbaniser soit parce qu'elles sont désormais bâties, soit pour limiter la consommation de la ressource.
- Une augmentation de la zone agricole résultant du déclassement de terrains initialement inscrits en zone naturelle (N) ou à urbaniser (AU).

PLU 2011			Révision du PLU		
Désignation des zones	superficie (m ²)	superficie (ha)	Désignation des zones	superficie (m ²)	superficie (ha)
Zones urbaines :					
UA	504 118	50,4	Ua	69 422	6,9
UB	165 223	16,5	Ub	163 924	16,4
			Ue	10 374	1,0
			Uh	256 068	25,6
			Uj	151 304	15,1
UX	111 024	11,1	Ux	128 782	12,9
TOTAL ZONES URBAINES :	780 365	78,0	TOTAL ZONES URBAINES :	779 874	78,0
Zones à urbaniser :					
1AUh	26 323	2,6			
2AUh	54 100	5,4			
2AUx	51 346	5,1			
TOTAL ZONES A URBANISER :	131 769	13,2	TOTAL ZONES A URBANISER :	0	0,0
Zones agricoles :					
A	7 828 023	782,8	A	11 506 325	1 150,6
Aa	52 676	5,3			
TOTAL ZONES AGRICOLES :	7 880 699	788,1	TOTAL ZONE AGRICOLES :	11 506 325	1 150,6
Zones naturelles :					
N	5 161 081	516,1	N	1 975 246	197,5
			N2000	45 405	4,5
Na	14 176	1,4			
Nb	253 654	25,4	Ne	13 150	1,3
Ne	48 387	4,8			
Nx	49 869	5,0			
TOTAL ZONES NATURELLES :	5 527 167	552,7	TOTAL ZONES NATURELLES :	2 033 801	203,4
Territoire communal	14 320 000	1 432,0	Territoire communal	14 320 000	1 432,0



6.4 Les motifs de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Lubin-de-la-Haye est en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le PLU reste néanmoins un document réglementaire et fait toujours une distinction entre zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles et zones agricoles.

Le présent PLU opte pour la déclinaison d'un règlement rédigé suivant les dispositions du décret n°2015-1783 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme du 29 décembre 2015.

Dès lors, le règlement de PLU est désormais structuré en trois chapitres :

- affectation des zones et destination des constructions (*destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités*)
- caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (*volumétrie, implantation, espaces non-bâti, stationnement*)
- équipements et réseaux (*condition de desserte des terrains par les voies et réseaux*)

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions

• **Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations interdites.

• **Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

L'article 2 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations soumises à conditions particulières.

• **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

L'article 3 fixe les règles relatives aux fonctions urbaines et à la mixité sociale.

Chapitre 2-Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

L'article 4 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des constructions

• **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des constructions.

• **Article 6 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords des constructions**

L'article 6 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres au travers de l'instauration d'une emprise minimale d'espace de pleine terre (PLT).

• **Article 7 : Stationnement**

L'article 7 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

Chapitre 3-Equipements et réseaux

• **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

L'article 8 fixe les règles relatives aux conditions de desserte

• **Article 9 : Desserte par les réseaux**

L'article 9 fixe les règles relatives aux passages et à la desserte des réseaux

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N).

- **Les zones urbaines :**

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail assez fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

Les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

La zone urbaine d'habitat ancien (Ua):

La zone urbaine habitat (Ua) regroupe les constructions anciennes du bourg et se voit majoritairement destinée à l'habitat.

Cette zone répond aux besoins de la commune en termes de changements de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

L'enveloppe bâtie est composée essentiellement de constructions dont le gabarit correspond souvent à un rez-de-chaussée et de deux niveaux maximum. Ce dernier niveau étant le plus souvent surmonté d'une toiture à pentes.

Dispositions réglementaires

Afin de répondre au principe de mixité des fonctions, la zone Ua est destinée à recevoir de l'habitat et les activités compatibles avec le caractère général de la zone.

La préservation de la silhouette bâtie existante et d'une manière plus générale de l'identité villageoise, ont amené au maintien des différentes dispositions réglementaires antérieures.

En ce sens, en ce qui concerne les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter à l'alignement dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement.

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les élus ont choisi d'assouplir la règle en différenciant les constructions nouvelles et les annexes. Ainsi, pour toute construction principale, la règle précise la possible implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres, alors que pour les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², la règle permet l'implantation en limites séparatives, ou en retrait d'1 mètre. L'implantation des annexes se veut ainsi moins restrictive.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres. Ce choix permet de respecter le velum existant, considérant qu'il ne faut en aucune façon briser l'harmonie des hauteurs et de gabarits en place du village.

En ce qui concerne, l'Intégration architecturale et paysagère des projets, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions reste stable par rapport au précédent document d'urbanisme. En effet, celle-ci permet d'encadrer correctement les formes et les démarches plastiques variés des différents acteurs de l'aménagement en proposant un cadre constructif clair.

Afin ne pas trop optimiser l'occupation de ces parcelles déjà loties et bâties, maintenir un bon équilibre entre espace bâti et espace non bâti et surtout favoriser l'infiltration des eaux pluviales, la notion d'emprise au sol est déterminante ; en zone Ua, l'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

D'autres dispositions, concernant les accès et le stationnement, sont précisées ou assouplies. Les voiries et accès devront présenter des dimensions adaptées aux besoins, avec notamment l'introduction d'une largeur minimale.

ZONE Ua	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>Ua 1 & 2</p> <p>Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous condition</p>	<p>Occupation et utilisation du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les exploitations « agricoles et forestières », les exploitations agricoles et les exploitations forestières, - Pour la destination " commerce et activités de service ", les cinémas, - Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ", l'industrie, les entrepôts, les centres de congrès et d'exposition. 	<p>Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.</p>
	<p>Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination des commerces, activités de services si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur. 	<p>Il s'agit de donner priorité à la mixité d'usage tout en évitant des nuisances pour le voisinage.</p>
<p>Ua 3</p> <p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Dans une commune de l'importance de Saint-Lubin de la Haye, il ne semble pas nécessaire de réglementer cette mixité.</p>
<p>Ua 4</p> <p>Volumétrie et des implantation constructions</p>	<p>Emprise au sol, volumétrie et hauteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise au sol maximale de 50% - Constructions principales et extensions : 10 m au faitage - Annexes : 5 m au faitage 	<p>Les dispositions générales correspondent aux emprises, et aux gabarits des constructions les plus emblématiques du village.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement et être édifiées obligatoirement dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement. - Les constructions annexes de type abris de jardin doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement. 	<p>Les constructions dans cette partie historique du village doivent être en correspondance avec les implantations anciennes. Pour éviter toute forme d'implantation en second rideau une bande d'implantation de 30 mètres est prescrite.</p>
	<p>Les constructions principales peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, - Soit en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 m. <p>Les annexes peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limites séparatives, - Soit en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 1 m 	<p>Dans la partie ancienne du village, les constructions sont implantées le plus souvent sur les limites séparatives. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie et la notion de rue.</p>

<p>Ua 5</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Intégration architecturales et paysagères des projets</p> <p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.</p>	<p>Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale.</p> <p>Elles visent le recours à un style, des couleurs et des matériaux traditionnels.</p>
	<p>Traitement des façades</p> <p>Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.</p> <p>La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits doit se rapprocher dans tous les cas des couleurs des constructions existantes dans l'environnement. Les couleurs vives ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.</p>	
	<p>Traitement des toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions destinées à l'habitation : <ul style="list-style-type: none"> . toiture régulière à deux versants ; pente entre 40 et 50° . toiture terrasse à la condition que la surface ainsi couverte n'excède pas 30% de l'ensemble de la toiture et soit végétalisée - Pour les autres constructions, tels que les bâtiments à usage d'activités, de commerce, de bureaux, d'équipements, une pente inférieure est admise, avec un minimum de 30°. - Pour les bâtiments annexes de petite dimension (emprise au sol inférieure à 20 m²) adossés à la limite de propriété, à un mur ou à un bâtiment principal, une seule pente de 20° minimum est admise. 	
	<p>Aménagement des clôtures et abords</p> <p>Hauteur maximale des clôtures : 1,80 m</p>	
	<p>Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique</p> <p>Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.</p>	
<p>Ua 6</p> <p>Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions</p>	<p>Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.</p> <p>Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.</p> <p>En zone Ua, aucune emprise minimale de pleine terre n'est fixée.</p>	<p>L'objectif est de renforcer la présence de la nature, pour améliorer la qualité de vie, le paysage et protéger l'environnement</p> <p>Toutefois en zone Ua où la densité des constructions est réelle et où les jardins d'intérêt sont classés en zone Uj, il n'apparaît pas nécessaire de fixer une emprise de pleine terre</p>

<p>Ua 7 Stationnement</p>	<p>Stationnement des véhicules motorisés</p> <p>Logement 2 places minimum par logement</p> <p>Artisanat et commerce de détail 1 place par tranche de 60 m² de Surface de Plancher</p> <p>Bureaux 1 place minimum par tranche de 40 m² de Surface de Plancher</p>	<p>La priorité est donnée au stationnement sur les espaces privés.</p>
<p>Ua 8 Desserte par les voies publiques et privées</p>	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d’avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : <ul style="list-style-type: none"> o largeur minimale de 5 m <p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l’incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l’alignement de l’espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées : <ul style="list-style-type: none"> o si impossibilité de maillage viaire, o en cas d’opérations d’ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, o si prolongement par des axes de cheminements doux. 	<p>Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain.</p> <p>Il s’agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre d’accès sur les voies publiques.</p>
<p>Ua 9 Desserte par les réseaux</p>	<p>Eau potable Obligation de se raccorder au réseau d’eau potable</p> <hr/> <p>Eaux pluviales Permettre l’écoulement des eaux dans le réseau collecteur s’il existe</p> <hr/> <p>Assainissement Obligation de se raccorder au réseau public existant</p> <hr/> <p>Réseaux d’alimentation en énergie et réseaux de communication Branchements réalisés en souterrain</p>	<p>Ces dispositions visent des objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Santé et d’hygiène publique - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d’inondation - Sauvegarde de la qualité de l’eau - Qualité du cadre de vie. L’objectif est d’enfourer progressivement tous les réseaux.

La zone urbaine d'habitat récent (Ub) :

Elle correspond aux extensions urbaines les plus récentes du bourg. Cette zone accueille des constructions à usage d'habitations individuelles, implantées en recul de la voie publique.

Ces quartiers sont en périphérie immédiate la zone Ua, en très grande partie bâtis, mais présentent encore des opportunités foncières pour des constructions complémentaires. Le règlement de la zone vise à protéger l'équilibre entre le bâti et le non bâti tout en permettant une optimisation du foncier.

Dispositions réglementaires

ZONE Ub	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>Ub 1 & 2</p> <p>Destinations et sous-destinations</p>	<p>Occupation et utilisation du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la destination " exploitation agricole et forestière ", les exploitations agricoles, les exploitations forestières, - Pour la destination " commerce et activités de service ", la restauration, les cinémas, - Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ", l'industrie, les entrepôts, les centre de congrès et d'exposition. 	<p>Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.</p>
	<p>Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination des commerces, activités de services si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur. 	<p>Il s'agit de donner priorité à la mixité d'usage</p>
<p>Ub 4</p> <p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Emprise au sol, volumétrie et hauteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise au sol maximale de 30% - Constructions principales : 9 mètres au faitage - Annexes : 5 mètres maximum 	<p>Les dispositions générales correspondent à la hauteur majoritaire des constructions observées.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions doivent s'implanter à un recul supérieur ou égal à 5 mètres et être édifiées obligatoirement dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement.</p>	<p>Il s'agit de respecter la trame du tissu bâti existant et de garantir une certaine cohérence en termes d'implantation</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions principales : implantation possible sur une limite séparative ou en retrait ≥ 3 m - Constructions annexes : implantation en limite séparative ou en retrait ≥ 1 m 	<p>Dans cette zone, les constructions sont implantées le plus souvent en retrait. Il est donné la possibilité d'une implantation pour les nouvelles constructions en limite afin d'optimiser l'occupation du foncier.</p>
<p>Ub 5</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Intégration architecturale et paysagère des projets</p> <p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.</p>	<p>Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale.</p>
	<p>Traitement des façades</p> <p>Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.</p>	<p>Elles visent le recours à un style, des couleurs et des matériaux traditionnels sans exclure</p>

	<p>La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l'environnement. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.</p>	l'architecture contemporaine.				
	<p>Traitement des toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions destinées à l'habitation : <ul style="list-style-type: none"> . toiture régulière à deux versants ; pente entre 40 et 50° - . toiture terrasse à la condition que l'ensemble de la toiture soit végétalisé. - Pour les autres constructions, tels que les bâtiments à usage d'activités, de commerce, de bureaux, d'équipements, une pente inférieure est admise, avec un minimum de 30°. - Pour les bâtiments annexes de petite dimension (emprise au sol inférieure à 20 m²) adossés à la limite de propriété, à un mur ou à un bâtiment principal, une seule pente de 20° minimum est admise. 					
	<p>Aménagement des clôtures et abords</p> <p>Hauteur des clôtures : maxi 1,80 m</p>					
	<p>Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique</p> <p>Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées pour isolation thermique, si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.</p>		Les dispositifs en matière de performances énergétiques et environnementales s'inscrivent dans les dispositions des lois dites du Grenelle.			
<p>Ub 6</p> <p>Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions</p>	<p>Constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> - Surface de Pleine Terre : 40 % du terrain 	L'objectif derrière la mise en place d'un espace de pleine terre est de renforcer la présence de la « nature », pour améliorer la qualité de vie, le paysage et protéger l'environnement				
<p>Ub 7</p> <p>Stationnement</p>	<p>Stationnement des véhicules motorisés</p> <table border="0"> <tr> <td>Logement</td> <td>3 places minimum par logement</td> </tr> <tr> <td>Bureaux</td> <td>1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de Plancher</td> </tr> </table>	Logement	3 places minimum par logement	Bureaux	1 place minimum par tranche de 60 m ² de Surface de Plancher	Tout comme dans la zone Ua, la priorité doit être donnée au stationnement des places privatives afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
Logement	3 places minimum par logement					
Bureaux	1 place minimum par tranche de 60 m ² de Surface de Plancher					
<p>Ub 8</p> <p>Desserte par les voies publiques et privées</p>	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : largeur minimale de 5 m 	<p>Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain.</p> <p>Il s'agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre</p>				

	<p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées : <ul style="list-style-type: none"> o en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, o si prolongement par des axes de cheminements doux. 	<p>d'accès sur les voies publiques.</p>
<p>Ub 9 Desserte par les réseaux</p>	<p>Eau potable Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable</p>	<p>Ces dispositions visent des objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Santé et d'hygiène publique - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfourer progressivement tous les réseaux.

La zone urbaine d'équipements (Ue) :

Elle correspond au secteur de la mairie et de l'école du bourg.

Dispositions réglementaires

ZONE Ue	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>Ub 1 &2 Destinations et sous-destinations</p>	<p>Occupation et utilisation du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la destination " exploitation agricole et forestière ", les exploitations agricoles, les exploitations forestières, - Pour la destination " commerce et activités de service ", les cinémas, - Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ", l'industrie, les entrepôts, les centre de congrès et d'exposition. 	<p>Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des équipements publics et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.</p>
	<p>Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination de logements si elles sont compatibles avec la présence des équipements 	
<p>Ub 4 Volumétrie et des implantation constructions</p>	<p>Emprise au sol, volumétrie et hauteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise au sol maximale de 70% - Constructions 10 mètres au faitage - 	<p>Les dispositions générales correspondent à la hauteur des équipements scolaires existants.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions doivent s'implanter à un recul supérieur ou égal à 2 mètres.</p>	<p>Il s'agit de retenir une règle souple permettant de lever l'essentiel des contraintes et de favoriser l'occupation des sols.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions principales : implantation possible sur une ou plusieurs limites séparative 	<p>Il s'agit de retenir une règle souple permettant de lever l'essentiel des contraintes et de favoriser l'occupation des sols.</p>
<p>Ub 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Intégration architecturale et paysagère des projets</p> <p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.</p>	<p>Les règles qui sont fixées ont pour objet de garantir une certaine qualité architecturale.</p>
	<p>Traitement des façades</p> <p>Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.</p>	
	<p>Traitement des toitures</p> <p>Les toitures des constructions devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit comporter deux versants principaux de pente comprise entre 40 et 50°, - Soit être constituées de terrasse à la condition que la toiture soit végétalisée. 	

	<p>Aménagement des clôtures et abords</p> <p>Hauteur des clôtures : maxi 1,80 m</p>	
	<p>Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique</p> <p>Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées pour isolation thermique, si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.</p>	<p>Les dispositifs en matière de performances énergétiques et environnementales s'inscrivent dans les dispositions des lois dites du Grenelle.</p>
<p>Ub 6</p> <p>Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions</p>	<p>Constructions</p> <p>En zone Ue, l'emprise minimale de pleine terre n'est pas fixée.</p>	<p>L'objectif de l'occupation de cette zone est avant tout d'optimiser le foncier.</p>
<p>Ub 7</p> <p>Stationnement</p>	<p>Stationnement des véhicules motorisés</p> <p>Bureaux 1 place minimum par tranche de 40 m² de Surface de Plancher</p>	<p>Tout comme dans la zone Ua, la priorité doit être donnée au stationnement des places privatives afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.</p>
<p>Ub 8</p> <p>Desserte par les voies publiques et privées</p>	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : largeur minimale de 5 m 	<p>Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain.</p> <p>Il s'agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.</p>
	<p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR 	
<p>Ub 9</p> <p>Desserte par les réseaux</p>	<p>Eau potable</p> <p>Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable</p>	<p>Ces dispositions visent des objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Santé et d'hygiène publique - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfourer progressivement tous les réseaux.

La zone urbaine des hameaux (Uh) :

La zone urbaine habitat (Uh) regroupe les constructions anciennes des hameaux de la Haye, de Richeville et du Coudray et se voit majoritairement destinée à l'habitat.

Comme en partie ancienne du bourg, l'enveloppe bâtie est composée essentiellement de constructions dont le gabarit correspond souvent à un rez-de-chaussée et d'un, voire deux niveaux maximum. Ce dernier niveau étant le plus souvent surmonté d'une toiture à pentes.

Dispositions réglementaires

Afin de répondre au principe de mixité des fonctions, la zone Uh est destinée à recevoir de l'habitat et les activités compatibles avec le caractère général de la zone (vocation agricole).

La préservation de l'identité rurale, ont amené au maintien des différentes dispositions réglementaires antérieures.

En ce sens, en ce qui concerne les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter à l'alignement dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement.

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les élus ont choisi d'assouplir la règle en différenciant les constructions nouvelles et les annexes. Ainsi, pour toute construction principale, la règle précise la possible implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres, alors que pour les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², la règle permet l'implantation en limites séparatives, ou en retrait d'1 mètre. L'implantation des annexes se veut ainsi moins restrictive.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 mètres. Ce choix permet de respecter le velum existant, considérant qu'il ne faut en aucune façon briser l'harmonie des hauteurs et des gabarits en place.

En ce qui concerne, l'Intégration architecturale et paysagère des projets, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions reste stable par rapport au précédent document d'urbanisme. En effet, celle-ci permet d'encadrer correctement les formes et les démarches plastiques variés des différents acteurs de l'aménagement en proposant un cadre constructif clair.

Afin ne pas trop optimiser l'occupation de ces parcelles déjà loties et bâties, maintenir un bon équilibre entre espace bâti et espace non bâti et surtout favoriser l'infiltration des eaux pluviales, la notion d'emprise au sol est déterminante ; en zone Uh, l'emprise au sol ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

D'autres dispositions, concernant les accès et le stationnement, sont précisées ou assouplies. Les voiries et accès devront présenter des dimensions adaptées aux besoins, avec notamment l'introduction d'une largeur minimale.

ZONE Uh	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>Uh 1 & 2</p> <p>Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous condition</p>	<p>Occupation et utilisation du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les exploitations « agricoles et forestières », les constructions destinées aux exploitations forestières, - Pour la destination " logement et hébergement ", les constructions destinées à l'hébergement, - Pour la destination " commerce et activités de service ", les constructions destinées à la restauration, les commerces de gros, les cinémas, Et d' - Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ", les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts, les centres de congrès et d'exposition. 	<p>Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.</p>
	<p>Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination des commerces et de activités de services si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur. 	<p>Il s'agit de donner priorité à la mixité d'usage tout en évitant des nuisances pour le voisinage.</p>
<p>Uh 3</p> <p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Dans une commune de l'importance de Saint-Lubin de la Haye, il ne semble pas nécessaire de réglementer cette mixité.</p>
<p>Uh 4</p> <p>Volumétrie et des implantation constructions</p>	<p>Emprise au sol, volumétrie et hauteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise au sol maximale de 20% - Constructions principales et extensions : 9 m au faitage - Annexes : 5 m au faitage 	<p>Les dispositions générales correspondent aux emprises, et aux gabarits des constructions existantes.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement et être édifiées obligatoirement dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement. - Les constructions annexes de type abris de jardin doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement. 	<p>Les constructions dans cette partie historique du village doivent être en correspondance avec les implantations anciennes. Pour éviter toute forme d'implantation en second rideau une bande d'implantation de 30 mètres est prescrite.</p>
	<p>Les constructions principales peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur une limite séparative, - Soit en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 m. <p>Les annexes peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limites séparatives, - Soit en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 1 m 	<p>Dans les hameaux, les constructions sont implantées souvent sur les limites séparatives. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie et la notion de rue.</p>

Uh 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Intégration architecturales et paysagères des projets Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du hameau.	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale. Elles visent le recours à un style, des couleurs et des matériaux traditionnels.
	Traitement des façades Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade. La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits doit se rapprocher dans tous les cas des couleurs des constructions existantes dans l'environnement. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.	
	Traitement des toitures <ul style="list-style-type: none"> - Constructions destinées à l'habitation : . toiture régulière à deux versants ; pente entre 40 et 50° - Pour les autres constructions, tels que les bâtiments à usage d'activités, de commerce, de bureaux, d'équipements, une pente inférieure est admise, avec un minimum de 30°. - Pour les bâtiments annexes de petite dimension (emprise au sol inférieure à 20 m²) adossés à la limite de propriété, à un mur ou à un bâtiment principal, une seule pente de 20° minimum est admise. 	
	Aménagement des clôtures et abords Hauteur maximale des clôtures : 1,80 m	
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.	
Uh 6 Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions	Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière. Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface. En zone Uh, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 50%.	L'objectif est de renforcer la présence de la nature, pour améliorer la qualité de vie, le paysage et protéger l'environnement. Dans cet environnement très rural des hameaux, la constructibilité doit être très limitée.
Uh 7 Stationnement	Stationnement des véhicules motorisés Logement 2 places minimum par logement	La priorité est donnée au stationnement sur les espaces privés.

	<p>Artisanat et commerce de détail</p> <p>Bureaux</p>	<p>1 place par tranche de 60 m² de Surface de Plancher</p> <p>1 place minimum par tranche de 40 m² de Surface de Plancher</p>	
<p>Uh 8</p> <p>Desserte par les voies publiques et privées</p>	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d’avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : <ul style="list-style-type: none"> o largeur minimale de 5 m <p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l’incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l’alignement de l’espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR 		<p>Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain.</p> <p>Il s’agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre d’accès sur les voies publiques.</p>
<p>Uh 9</p> <p>Desserte par les réseaux</p>	<p>Eau potable</p> <p>Obligation de se raccorder au réseau d’eau potable</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Permettre l’écoulement des eaux dans le réseau collecteur s’il existe</p> <p>Assainissement</p> <p>Obligation de se raccorder au réseau public existant</p> <p>Réseaux d’alimentation en énergie et réseaux de communication</p> <p>Branchements réalisés en souterrain</p>		<p>Ces dispositions visent des objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Santé et d’hygiène publique - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d’inondation - Sauvegarde de la qualité de l’eau - Qualité du cadre de vie. L’objectif est d’enfouir progressivement tous les réseaux.

La zone urbaine de jardins (Uj) :

La zone urbaine habitat (Uj) regroupe les jardins d'intérêt situés dans les milieux agglomérés (bourg et hameaux principaux de La Haye, de Richeville et du Coudray)

Dispositions réglementaires

La zone Uj est destinée à recevoir des constructions annexes, de faible gabarit et ne mettant pas en péril la dominante paysagère.

ZONE Uj	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Uj 1 & 2 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous condition	<i>Occupation et utilisation du sol interdites</i> <ul style="list-style-type: none">- toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.	Zone urbaine mais où la dominante végétale doit être conservée d'où la stricte application du droit des sols.
	<i>Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</i> <ul style="list-style-type: none">- les annexes, les abris de jardins et les serres à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m²,- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.	Il s'agit de donner priorité à pérennité des jardins.
Uj 4 Volumétrie et des implantation constructions	<i>Emprise au sol, volumétrie et hauteur</i> <ul style="list-style-type: none">- l'emprise au sol ne peut excéder 20 m²- la hauteur est limitée à 5mètres en tout	Les dispositions générales correspondent aux emprises, et aux gabarits des constructions existantes.
	<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement	Les constructions dans cette zone de jardins sont systématiquement en recul de la voie publique
	Les constructions principales peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none">- sur une limite séparative- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.	En milieu aggloméré, les constructions sont implantées souvent sur les limites séparatives. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie.

<p>Uj 5</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Intégration architecturales et paysagères des projets</p> <p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des jardins</p>	<p>Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale.</p> <p>Elles visent le recours à un style, des couleurs et des matériaux traditionnels.</p>
	<p>Traitement des façades</p> <p>Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.</p> <p>La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits doit se rapprocher dans tous les cas des couleurs des constructions existantes dans l'environnement. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.</p>	
	<p>Traitement des toitures</p> <p>Pentes et volumes des toitures</p> <p>Pour les bâtiments annexes de petite dimension, une pente de 20° minimum est admise.</p> <p>Des adaptations pourront être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.</p>	
<p>Uj 6</p> <p>Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions</p>	<p>Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.</p> <p>Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.</p> <p>En zone Uj, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 90%.</p>	<p>L'objectif est de maintenir la présence de la nature, pour améliorer la qualité de vie, le paysage et protéger l'environnement.</p>
<p>Uj 8</p> <p>Desserte par les voies publiques et privées</p>	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : <ul style="list-style-type: none"> o largeur minimale de 5 m <p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR <p>Eaux pluviales</p> <p>Permettre l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur s'il existe</p>	<p>Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain.</p> <p>Il s'agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.</p>

La zone urbaine d'activités industrielles et artisanales (Ux)

Dispositions réglementaires

La zone Ux regroupe les activités artisanales et les équipements industriels de la commune.

Les contours de cette zone urbaine ont été définis de façon stricte afin de ne pas entacher le milieu urbain habité environnant et le contexte agricole. L'implantation des constructions, la densité des constructions sont des éléments pris en compte.

ZONE Ux	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Ux 1 et Ux2 Destinations et sous-destinations	Occupation et utilisation du sol interdites <ul style="list-style-type: none"> - Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : les exploitations agricoles, les exploitations forestières, - Pour la destination " habitation " : le logement, l'hébergement, - Pour la destination " commerce et activités de service " : la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma, - Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics « : les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs - Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : les centres de congrès et d'exposition. 	Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des bâtiments d'activité et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.
	Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières <ul style="list-style-type: none"> - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	
Ux 3 Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet	La mixité fonctionnelle et sociale est assurée au regard des dispositions de l'article 1.
Ux 4 Volumétrie et des implantation constructions	Emprise au sol, volumétrie et hauteur <ul style="list-style-type: none"> - Emprise au sol maximale de 60% - Constructions principales et extensions : 10 m 	Les dispositions générales correspondent à la hauteur des constructions existantes Il s'agit de respecter la trame du tissu bâti existant et de garantir une certaine cohérence en termes d'implantation.
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <ul style="list-style-type: none"> - Constructions en recul \geq 10 m <u>Cette distance est augmentée le long des axes suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres par rapport à la RD 933 - 10 mètres par rapport aux autres routes départementales. 	

	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions : en limites ou en retrait ≥ 6 m 	<p>Dans cette zone, les constructions sont implantées de la sorte. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie.</p>
<p>Ux 5</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Pentes et volumes des toitures</p> <p>Les toitures seront à deux pentes principales ; celles-ci pourront être masquées par un acrotère.</p>	<p>Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale.</p>
	<p>Traitement des façades</p> <p>Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures seront choisies dans des tonalités compatibles avec l'environnement et à l'exclusion du blanc pur, du blanc cassé et des couleurs vives.</p> <p>Toutefois ces dernières pourront être ponctuellement utilisées pour les façades si elles correspondent à leur image de marque de l'entreprise, notamment pour les enseignes.</p>	
<p>Ux 7</p> <p>Stationnement</p>	<p>Stationnement des véhicules motorisés</p> <p>Les stationnements destinés aux visiteurs et aux besoins propres des activités admises dans la zone.</p>	
<p>Ux 8</p> <p>Desserte par les voies publiques et privées</p>	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : largeur minimale de 5 m 	<p>Les futurs usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain.</p> <p>Il s'agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques.</p>
	<p>Voirie</p> <p>Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.</p> <p>Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères, ...).</p> <p>La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation, ne peut être inférieure à 10 mètres.</p> <p>-</p>	

La Zone agricole :

La zone agricole est classée en zone A. Elle est une zone strictement protégée et réservée aux activités agricoles : les seules occupations du sol autorisées sont celles qui sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Les sols y ont une valeur tant agronomique qu'économique et paysagère.

Le PLU prend donc toutes les mesures nécessaires pour assurer la pérennité de ces zones et les protéger contre les risques de mitage.

ZONE A	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Destinations et sous-destinations interdites ou autorisées	<i>Occupation et utilisation du sol interdites</i> <ul style="list-style-type: none">- Pour la destination " habitation " : le logement, l'hébergement à l'exception des dispositions indiquées à l'article 2,- Pour la destination " commerce et activités de service " : l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma,- Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public,- Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : l'industrie, les entrepôts, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition.	Il s'agit de protéger l'agriculture en évitant l'implantation de constructions qui risqueraient de déstabiliser l'activité agricole.
	<i>Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</i> <ul style="list-style-type: none">- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,- des extensions et des annexes des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 20% de la surface de plancher existante et de respecter les règles de hauteur fixées à l'article A3 ci-dessous. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales.	Il s'agit de répondre aux besoins des exploitants agricoles tout en évitant le risque de dispersion des constructions préjudiciable, pour la préservation des paysages et le maintien d'une activité agricole stable. Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole sont désormais à part entière dans la zone agricole ; elles ne peuvent connaître que des principes d'extension mesurée.
A 3 Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet	

<p>A 4</p> <p>Volumétrie implantation constructions</p>	<p><i>Volumétrie et hauteur</i></p> <p><u>Pour les constructions non liées à l'activité agricole,</u> la hauteur est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation (6 mètres à l'égout de toit), - 5 mètres pour les annexes des constructions à usage d'habitation (3 mètres à l'égout du toit) <p><u>Pour les constructions agricoles,</u> la hauteur est limitée à</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation (6 mètres à l'égout de toit), - 10 mètres pour les constructions nécessaires à l'activité hors silo <p><i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i></p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à leur hauteur totale à compter de l'alignement sans jamais être inférieure à 5 mètres.</p> <p><u>Cette distance est augmentée le long des axes suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres par rapport à la RD 933 - 10 mètres par rapport aux autres routes départementales. - <p><i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i></p> <p>Les constructions principales peuvent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait ≥ 3 m</p>	<p>L'intégration des constructions dans le paysage doit être favorisée</p>
<p>A 5</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p><i>Intégration architecturale des projets</i></p> <p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère de l'environnement agricole.</p> <p><i>Traitement des toitures</i></p> <p>Les toitures des constructions à usage de logements devront comporter deux versants principaux de pente comprise entre 40 et 50°.</p> <p>Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel et de volume sensiblement plus important, tels que les bâtiments à usage d'activités, de commerce, de bureaux, d'équipements, une pente inférieure est admise, avec un minimum de 30°</p>	<p>Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop restrictif.</p>

	Lorsqu'une toiture est comprise dans un ensemble de toitures à pente, sa pente peut être inférieure à 20°, voire nulle (toiture terrasse à condition que la surface ainsi couverte n'excède pas 30% de l'ensemble de la toiture	
A 6 Traitement environnemental	Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.	Il s'agit de conserver au maximum les éléments naturels existants, afin de maintenir la qualité paysagère et environnementale de la zone.
A 8 Desserte par les voies publiques et privées	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : largeur minimale de 8 m <p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées : <ul style="list-style-type: none"> o si impossibilité de maillage viaire, o si prolongement par des axes de cheminements doux. 	Ces dispositions visent des objectifs de : <ul style="list-style-type: none"> - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques.
A 9 Desserte par les réseaux	<p>Eau potable</p> <p>Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Permettre l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur s'il existe</p> <p>Assainissement</p> <p>Obligation de se raccorder au réseau public existant ou de disposer d'un dispositif individuel</p> <p>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication</p> <p>Branchements réalisés en souterrain</p>	Ces dispositions visent des objectifs de : <ul style="list-style-type: none"> - Santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfourer progressivement tous les réseaux.

La Zone naturelle :

La zone naturelle est la zone N. Elle fait partie d'un site naturel qu'il convient de protéger, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal (vallée de la Vesgre, boisements,...).

Dispositions réglementaires

La zone naturelle est la zone N. Cette zone concerne pour l'essentiel les espaces paysagers remarquables et les espaces boisés. Leur classement en zone naturelle permet d'assurer leur préservation essentielle pour la biodiversité et la circulation des espèces.

ZONE N	Contenu du règlement	Principes justificatifs
N 1 et N2 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous condition	<i>Occupation et utilisation du sol interdites</i> <ul style="list-style-type: none">- Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : les exploitations agricoles, les exploitations forestières,- Pour la destination " habitation " : le logement, l'hébergement à l'exception des dispositions indiquées à l'article 2,- Pour la destination " commerce et activités de service " : l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma,- Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public ;- Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : l'industrie, les entrepôts, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition.	En vue de protéger les zones naturelles et le paysage, il convient de limiter au maximum la constructibilité.

	<p>Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - des extensions et des annexes des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 20% de la surface de plancher existante et de respecter les règles de hauteur fixées à l'article N3 ci-dessous. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales. 	Il s'agit de répondre aux besoins des personnes qui gèrent et entretiennent ces espaces.
<p>N 3</p> <p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	Sans objet	
<p>N 4</p> <p>Volumétrie et des implantations constructions</p>	<p>Volumétrie et hauteur Hauteur maximale à 9 m</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>En recul \geq 5 m des voies <u>Cette distance est augmentée le long des axes suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres par rapport à la RD 933 - 10 mètres par rapport aux autres routes départementales. <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>En limites séparatives ou en retrait \geq 6 m</p>	Ces dispositions tendent à favoriser l'intégration des constructions dans le paysage.
<p>N 5</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Intégration architecturale des projets</p> <p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des espaces naturels.</p>	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop restrictif.

<p>N 6 Traitement environnemental</p>	<p>Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la circulation de la biodiversité.</p>	<p>Il s'agit de conserver au maximum les surfaces de pleine terre et les éléments naturels existants, afin de maintenir la qualité paysagère et environnementale de la zone.</p>
<p>N 7 Stationnement</p>	<p>Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.</p>	<p>Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles</p>
<p>N 8 Desserte par les voies publiques et privées</p>	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : <ul style="list-style-type: none"> o largeur minimale de m <p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. 	
<p>N 9 Desserte par les réseaux</p>	<p>Eau potable Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe</p> <p>Eaux pluviales Permettre l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur s'il existe</p> <p>Assainissement Obligation de se raccorder au réseau public existant ou de disposer d'un dispositif individuel</p> <p>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication Branchements réalisés en souterrain</p>	<p>Ces dispositions visent des objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) et prévention des inondations et des pollutions - Sauvegarde de la qualité de l'eau.

**5. LES MESURES ENVISAGEES
POUR REDUIRE LES
CONSEQUENCES
DOMMAGEABLES DE LA MISE EN
ŒUVRE DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT**

1. 1. Les mesures induites par le règlement

1.1 La présentation des zones et de leurs objectifs

Les politiques sectorielles définies par le PADD se traduisent dans le projet de PLU au travers des mesures relatives au zonage et aux règles spécifiques aux différentes zones, de la mise en place des emplacements réservés.

Le territoire de Saint-Lubin-de-la-Haye est divisé en 3 types de zones : U, AU, A et N.

Type de zone	Zone	Vocation
Urbaine	Ua	Habitat traditionnel
	Ub	Habitat récent
	Uh	Hameaux
	Uj	Jardins
	Ux	Activités industrielles et artisanales
Agricole	A	Terrains agricoles
Naturelle	N	Boisements et vallée
	N2000	Site Natura 2000

Ces zones peuvent être complétées par d'autres éléments, identifiés au plan de zonage :

- les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- les arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ;
- les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) liées à la présence de monuments historiques (AC1) ainsi qu'au risque d'inondation (PM1) ;
- les emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ;
- la marge de reculement des secteurs affectés par le bruit généré par les infrastructures de transports terrestres, au titre de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

Zone	Ua	Ub	Uh	Uj	Ux	A	N	N2000
Éléments bâtis L.151.19	Oui							
Arbres L.151.23		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	
EBC			Oui	Oui		Oui	Oui	
SUP AC1 Monument historique	Oui	Oui	Oui	Oui		Oui	Oui	
SUP PM1 Risque d'inondation			Oui	Oui		Oui	Oui	Oui
Emplacements réservés	Oui	Oui	Oui			Oui	Oui	
Zone de bruit	Oui	Oui			Oui	Oui	Oui	

1.2 Les mesures induites par le plan de zonage

En zones urbaines :

Si la superficie accordée aux zones urbaines de cette révision de PLU est sensiblement la même que celle allouée lors du PLU de 2011, il convient de préciser que le présent document adopte une évolution **positive**. En effet, cette révision de PLU recentre les secteurs urbains à vocation résidentielle uniquement le bourg et les hameaux dument constitués : la Haye, le Coudray et Richeville. De la sorte, les hameaux des Branloires et du Meziard ont été déclassés au profit de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N).

Dans une moindre mesure, quelques terrains jusqu'alors en zone urbaine ont été déclassés au profit de la zone agricole ou de la zone naturelle.

Par ailleurs la volonté de préserver les interfaces entre milieu bâti et espaces naturels et agricoles par la mise en œuvre d'une zone spécifique Uj est une mesure largement **positive** sur le plan environnemental. Bien que classé en zone urbaine, les terrains concernés ne sont pas à proprement parler support d'urbanisation.

Enfin, les sièges d'exploitations agricoles situés dans les différents hameaux ont été déclassés de la zone urbaine au profit de la zone agricole ; exception faite du siège d'exploitation situé au centre du hameau de la Haye.

En zones à urbaniser :

Le parti d'aménagement adopté dans la présente révision de PLU apporte une évolution largement **positive** comparativement au PLU de 2011, puisqu'**aucune** zone à urbaniser n'est prévue dans le cadre de la révision du PLU.

En matière d'activités économiques, le PLU de 2011 prévoyait des zones d'extension pour l'entreprise RDSL (lieu-dit les Pierres plates). Considérant que l'occupation actuelle du site n'est pas encore optimale, la révision du PLU a donc abandonné toute forme d'extension.

En zone agricole :

Au regard de la réalité agricole du territoire, la superficie de la zone agricole a augmenté, comparativement au précédent document d'urbanisme, l'évolution de la zone A est donc **positive**. Cette augmentation résulte du déclassement de terrains jusqu'alors inscrits en zones urbaines et en zones à urbaniser, mais surtout du déclassement d'espaces initialement dévoués à la zone naturelle (N).

En zone naturelle :

La délimitation des zones naturelles a été remaniée et précisée au regard de la réalité du territoire et des enjeux environnementaux présents. La diminution des emprises allouées à la zone naturelle résulte de la prise en considération de la vallée de la Vesgre dans son expression la plus simple. Ainsi nombre de terrains initialement inscrits en zone naturelle ont été déclassés au profit de la zone agricole, considérant que leur dimension environnementale n'est pas avérée puisqu'en culture. L'évolution de la zone naturelle (N) dans cette révision de PLU s'avère **neutre**.

1.3 Les mesures induites par le règlement

L'évolution des zones agricoles et naturelles

La délimitation des zones agricoles et naturelles a été remaniée et précisée au regard de la réalité du territoire.

Ainsi, des espaces naturels tels qu'identifiés au PLU ont été déclassés en zone agricole : en ce sens, l'ensemble des « contreforts » et coteaux de la vallée, à usage agricole mais pourtant classés en zone N ont été reportés en zone agricole.

On constate que l'ensemble de la zone à vocation agricole (zone A) regroupe désormais 1150,6 hectares contre 788,07 au précédent PLU. L'évolution est donc **positive**.

La zone naturelle (zone N) regroupe un total de 197,5 hectares contre 516,10 hectares au précédent PLU. Il convient de relativiser ces chiffres, dans la mesure où cette baisse s'est faite au profit des zones à vocation agricole.

L'ensemble de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) totalisant 1304,17 hectares au précédent PLU, le présent PLU adopte une évolution **quasi-neutre**, avec 1354 hectares.

Le remaniement des zones urbaines

Le PLU de Saint-Lubin de la Haye comprenait deux zones urbaines : une zone UA correspondant au tissu traditionnel du bourg et des hameaux et une zone UB pour les habitations implantées sous un format plutôt pavillonnaire. Ces deux zones ont été maintenues. De manière à faciliter la lisibilité et la compréhension des dispositions réglementaires, leurs logiques générales de découpage ont toutefois été remaniées pour l'essentiel de même que leurs intitulés, désormais Ua et Ub.

Par ailleurs, le présent PLU a affiné les secteurs à vocation résidentielle et présente une évolution majeure à l'échelle des principaux hameaux, à savoir La Haye, Richeville et Le Coudray déclassés dans une nouvelle zone Uh,

Compte tenu du déclassement des zones urbaines des petits hameaux et des écarts en zone naturelle N, l'évolution, par rapport au précédent document d'urbanisme, s'avère **positive**. La zone Uh se différencie néanmoins des autres zones urbaines en fonction d'une emprise au sol très peu élevée (20%) et d'une surface de pleine terre plus élevée que dans les zones Ua et Ub.

Au regard des zones urbaines et à urbaniser du bourg dans le précédent PLU, le projet du PLU actuel adopte une évolution **neutre** dans la mesure où les limites des zones urbaines actuelles reprennent celles édictées par le précédent document d'urbanisme, sans consommation d'espaces agricoles ou naturels supplémentaire.

Ces zones urbaines sont sujettes à densification à travers l'optimisation du foncier disponible et permettent de répondre aux enjeux de consommation de l'espace. L'évolution est donc **positive** comparativement au précédent document d'urbanisme.

L'absence de zone à urbaniser

Les précédentes zones AU ayant été considérées comme trop importantes au regard des besoins actuels de la commune, le présent PLU les déclasse. Le PLU ne propose donc plus aucune zone à urbaniser, étant donné le recours aux espaces creux dans les zones déjà bâties pour satisfaire les besoins démographiques résidentiels et économiques de la commune. Aussi, l'évolution par rapport au précédent document d'urbanisme s'avère **positive**.

Les zones urbaines

L'objectif de la règle d'urbanisme pour les zones U est de permettre une densification tout en préservant les caractéristiques existantes, morphologiques et urbaines, qui fondent la qualité de la commune.

Sur la zone Ua, où la trame bâtie du bourg historique ne sera sans doute pas sujette à évolution majeure dans les prochaines années, les espaces mutables sont peu nombreux. C'est essentiellement au sein de la partie récente du bourg (Ub), qui couvre la plupart des secteurs lotis depuis les années 1970 et développés suivant une trame viaire et foncière rationnelle, ainsi que dans certains hameaux (Uh), qu'existent encore des opportunités de construction.

Zone Ua

Articles 1, 2 et 3

- **Destinations et sous-destinations**
- **Mixité fonctionnelle et sociale**

L'habitat constitue le caractère dominant de la zone. Les règles du PLU veillent à limiter les risques et les nuisances pour les habitants, aussi la mixité fonctionnelle est limitée aux constructions ou équipements recevant du public, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement résidentiel. Interdisant toute activité polluante de type industriel ou agricole, les présentes règles d'occupation et d'utilisation du sol ont une incidence **positive** sur l'environnement.

En outre, cette mixité fonctionnelle tend à limiter les besoins en déplacement des usagers et à rationaliser l'utilisation de la voiture. Ainsi, la consommation d'énergie et les pollutions (atmosphérique, bruit) induites par les déplacements motorisés s'en voient réduites, d'où une incidence **positive** des dispositions Ua1 et Ua2 sur l'environnement.

Article 4

- **Volumétrie et Implantation des constructions**

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions en zone Ua répondent à un objectif de compacité urbaine tout en respectant la trame existante traditionnelle.

En règle générale, les constructions ont l'obligation d'être implantées à l'alignement. De même, les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Ainsi, le règlement permet une bonne utilisation de la profondeur et de la largeur des propriétés, tout en veillant à une harmonisation des fronts bâtis.

Répondant à une logique d'optimisation du foncier, les dispositions réglementaires ont une incidence **positive sur l'environnement** au regard des enjeux liés à la consommation d'espaces naturels. Il convient de préciser que l'augmentation des surfaces imperméabilisées augmente toutefois le risque de ruissellement et le rejet d'eaux pluviales non traitées vers le milieu naturel (pollution), d'où une incidence autrement **négative**.

Article 5

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Au même titre que l'implantation et la volumétrie, les objectifs poursuivis au regard de l'aspect extérieur des constructions (façades, toitures, clôtures) préconisent une intégration cohérente et qualitative de ces constructions au sein de la trame urbaine et naturelle existante. D'un point de vue paysager, l'incidence des dispositions Ua5 sur l'environnement est **positive**.

De même, ces dispositions privilégient l'introduction d'essences indigènes en zone Ua, constituant une évolution **positive** sur l'environnement car propice au maintien d'un équilibre écosystémique sur la commune ainsi qu'à plus large échelle.

Par ailleurs, l'autorisation de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables et l'adaptation climatique des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre environnant, a une incidence **positive** sur l'environnement.

Article 6

- Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

Cet article expose les dispositions réglementaires selon lesquelles les terrains, tant publics que privés, doivent conserver un ratio minimum de surfaces libres de toute construction, d'une part perméables et d'autre part semi-perméables. Sont fixés en zone Ua, compte tenu du parcellaire et de la trame urbaine existante.

Ainsi, les dispositions Ua6 garantissent la présence et le maintien « d'une nature en ville », avec les effets bénéfiques attendus pour la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur urbains ou encore la gestion des eaux pluviales (percolation diffuse). Cette notion constitue une évolution **positive** sur l'environnement, se révélant plus contraignante que les dispositions de l'article 13 du précédent POS.

Article 9

- Desserte par les réseaux

Les terrains doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales, par le raccordement au réseau collecteur ou via d'autres aménagements. A ce titre, les dispositions réglementaires ont une incidence **positive** sur l'environnement.

Zone Ub

Articles 1, 2 et 3

- **Destinations et sous-destinations**
- **Mixité fonctionnelle et sociale**

L'habitat constitue le caractère dominant de la zone. Les règles du PLU veillent à limiter les risques et les nuisances pour les habitants. Interdisant toute activité polluante de type industriel ou agricole, les présentes règles d'occupation et d'utilisation du sol ont une incidence **positive** sur l'environnement.

En outre, la mixité fonctionnelle s'appréhende à l'échelle du bourg, étant donné la présence d'un certain nombre d'activités et d'équipements en zone Ua, attenante à la zone Ub. Cette proximité tend à limiter les besoins en déplacement des usagers et à rationaliser l'utilisation de la voiture. Ainsi, la consommation d'énergie et les pollutions (atmosphérique, bruit) induites par les déplacements motorisés s'en voient réduites, d'où une évolution **positive** des dispositions prises sur l'environnement.

Article 4

- Volumétrie et Implantation des constructions

Comme pour le cœur de bourg traditionnel classé en zone Ua, les règles de volumétrie et d'implantation des constructions en zone Ub répondent à un objectif de compacité urbaine tout en s'inscrivant dans la continuité de la trame existante environnante.

En règle générale, les constructions ont l'obligation d'être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ; en limite ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Le règlement permet donc une bonne utilisation de la profondeur et de la largeur des propriétés.

Répondant à une logique d'optimisation du foncier, les dispositions réglementaires ont une incidence **positive** sur l'environnement au regard des enjeux liés à la consommation d'espaces naturels. En revanche, l'augmentation des surfaces imperméabilisées augmente le risque de ruissellement et le rejet d'eaux pluviales non traitées vers le milieu naturel (pollution), d'où une incidence également **négative**.

Article 5

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Au même titre que l'implantation et la volumétrie, les objectifs poursuivis au regard de l'aspect extérieur des constructions (façades, toitures, clôtures) préconisent une intégration cohérente et qualitative de ces

constructions au sein de la trame urbaine et naturelle existante. D'un point de vue paysager, l'incidence des dispositions sur l'environnement est **positive**.

Par ailleurs, l'autorisation de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables et l'adaptation climatique des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre environnant, a une incidence **positive** sur l'environnement.

Article 6

- Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

Cet article expose les dispositions réglementaires selon lesquelles les terrains, tant publics que privés, doivent conserver un ratio minimum de surfaces libres de toute construction, d'une part perméables et d'autre part semi-perméables. Sont ainsi fixés en zone Ub, une emprise minimale de pleine terre à 40% de la superficie du terrain.

Ainsi, les dispositions de l'article 6 garantissent la présence et le maintien d'une nature en ville, avec les effets bénéfiques attendus pour la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur urbains ou encore la gestion des eaux pluviales (percolation diffuse). Cette notion constitue une évolution **positive** sur l'environnement, se révélant plus contraignante que les dispositions de l'article 13 du précédent PLU.

Article 9

- Desserte par les réseaux

Les terrains doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales. A ce titre, les dispositions Ua8 ont donc une incidence **positive** sur l'environnement.

Zone Uh

Articles 1, 2 et 3

- Destinations et sous-destinations**
- Mixité fonctionnelle et sociale**

L'habitat constitue le caractère dominant de la zone. Les règles du PLU veillent à limiter les risques et les nuisances pour les habitants, aussi la mixité fonctionnelle n'admet que des activités commerciales, d'artisanat, de services que sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

A l'encontre du précédent PLU, qui destinait l'ensemble des hameaux à une fonction urbaine et essentiellement résidentielle, les règles d'occupation et d'utilisation des sols de la zone Uh ont évolué de façon **positive** sur l'environnement car ne concerne que les trois hameaux les plus structurés.

Le présent PLU limite en zone Uh les effets négatifs sur l'environnement en interdisant toute activité polluante de type industriel ou agricole, ce qui constitue une incidence **positive**.

En outre, cette mixité fonctionnelle à développer à l'échelle des zones Uh tend à limiter les besoins en déplacement des usagers et à rationaliser l'utilisation de la voiture. Ainsi, la baisse de consommation d'énergie et la réduction des pollutions (atmosphérique, bruit) induites par les déplacements motorisés tendent vers une incidence **positive** des dispositions sur l'environnement.

Article 4

- Volumétrie et Implantation des constructions

Les constructions ont l'obligation d'être implantées à l'alignement et être édifiées obligatoirement dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, mais également en limite ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Le règlement permet ainsi une bonne utilisation de la profondeur et de la largeur des propriétés, tout en respectant la trame existante.

L'aspect des constructions doit s'intégrer dans la continuité du cadre bâti traditionnel. De façon générale, les constructions doivent par leur implantation, leur hauteur ainsi que leur aspect, s'intégrer dans leur environnement, tant bâti que naturel.

Article 5

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Au même titre que l'implantation et la volumétrie, les objectifs poursuivis au regard de l'aspect extérieur des constructions (façades, toitures, clôtures) préconisent une intégration cohérente et qualitative de ces constructions au sein de la trame urbaine et naturelle existante. D'un point de vue paysager, l'incidence des dispositions de l'article 5 sur l'environnement est **positive**.

Par ailleurs, l'autorisation de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables et l'adaptation climatique des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre environnant, a une incidence **positive** sur l'environnement.

Article 6

- Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

Cet article expose les dispositions réglementaires selon lesquelles les terrains, tant publics que privés, doivent conserver un ratio minimum de surfaces libres de toute construction. Compte tenu du parcellaire et de la trame urbaine existante est ainsi fixée en zone Uh une emprise de pleine terre minimale à 50%

Ainsi, les dispositions Uh6 garantissent la présence et le maintien d'une « nature en ville », avec les effets bénéfiques attendus pour la biodiversité, la gestion des eaux pluviales (percolation diffuse). Cette notion constitue une évolution **positive** sur l'environnement, se révélant plus contraignante que les dispositions de l'article 13 du précédent PLU.

Ces dispositions privilégient également l'introduction d'essences indigènes en zone Uh, constituant une évolution **positive** sur l'environnement car propice au maintien d'un équilibre écosystémique sur la commune ainsi qu'à plus large échelle, d'autant que les hameaux ont des interfaces directes avec les milieux ouverts de la plaine agricole ou les massifs forestiers.

Article 9

- Desserte par les réseaux

Les terrains doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales. A ce titre, les dispositions Ua8 ont donc une incidence **positive** sur l'environnement.

Comparativement au précédent PLU, les règles d'occupation des sols du PLU permettent une optimisation des parties agglomérées. L'évolution des zones urbaines est donc globalement **positive**.

La zone agricole

Pour la **zone A**, il s'agit de préserver le potentiel agronomique, biologique ou économique de ces espaces agricoles.

Articles 1, 2, 3 et 4.

- Destinations et sous-destinations
- Mixité fonctionnelle et sociale
- Volumétrie et Implantation des constructions

Seules les constructions agricoles sont admises, ainsi que les habitations et autres locaux liés ou nécessaires à l'activité. Les annexes et les extensions des constructions existantes, de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisées sous condition.

En règle générale, les constructions peuvent être implantées :

- en recul de l'alignement supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;
- en limite ou en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les présentes dispositions ont une incidence **positive** sur l'environnement, œuvrant pour le maintien du caractère rural du territoire (exploitations, ressources, paysages).

En revanche, il subsiste des incidences **négligables** sur l'environnement, inhérentes au maintien de l'agriculture, tels que la pollution générée par l'activité (déplacements des engins agricoles...).

Articles 5, 6 et 9

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
- **Traitement environnemental**
- **Desserte par les réseaux**

De façon globale, l'aspect des constructions (toitures, clôtures, dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables...) doit s'intégrer à leur environnement et aux paysagers naturels ou urbains.

Les dispositions de ces articles ont une incidence **positive** sur l'environnement quant à la protection et la préservation durables de la biodiversité, notamment pour favoriser la circulation des espèces ; de même que les mesures limitent l'imperméabilité des sols et favorisent le libre écoulement des eaux pluviales.

La zone naturelle

L'objectif de la règle d'urbanisme pour les **zones N** est de façon générale de préserver le caractère naturel et paysager de ces espaces, indispensables à l'équilibre du bourg et des hameaux et à la qualité de leur cadre de vie.

A ce titre, seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur compatibilité avec l'activité (agricole, pastorale, forestière) dans l'unité foncière, ainsi qu'une bonne insertion dans leur environnement.

En règle générale, les constructions peuvent être implantées :

- en recul de l'alignement supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives avec un minimum 6 mètres.

L'aspect des constructions (toitures, clôtures, dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables...) doit s'intégrer à l'environnement et aux paysagers naturels ou urbains.

Dès lors, les dispositions relatives à la zone N ont une incidence **positive** sur l'environnement, compte tenu d'une occupation des sols plus encadrée et restrictive, limitant l'imperméabilité des sols, favorisant le maintien d'un cadre de vie agréable et la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.4 Les mesures induites par les emplacements réservés, les espaces boisés classés et les espaces paysagers protégés

Les emplacements réservés

La révision du PLU désigne des emplacements réservés pour permettre la réalisation de projets de la commune, notamment en matière d'aménagement de sécurité routière, de circulation (engins agricoles, accès automobile) et d'équipements publics.

Au regard de la destination des emplacements réservés attendus dans cette révision du PLU, l'évolution est donc **neutre**.

Les espaces boisés classés

La révision du PLU a fait évoluer les espaces boisés classés (EBC). Ils ont donc été reportés au regard de la réalité, Il n'empêche que les EBC maintenus permettent de jouer pleinement leur rôle en matière de biodiversité. L'évolution est donc **neutre**.

Les espaces paysagers protégés

Déjà présent dans le PLU de 2011, des arbres remarquables ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Outre leur aspect monumental et paysager, la fonction écologique de ces arbres est avérée. Ils participent pleinement à la biodiversité locale. L'évolution est donc **neutre**.

2. Les indicateurs de suivi

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Pour évaluer le projet de révision du PLU sur le court et moyen terme, plusieurs types d'indicateurs sont définis : d'état, de pression et de réponse.

- Les indicateurs d'état. En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.
- Les indicateurs de pression. Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- Les indicateurs de réponse. Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement transports en commun, réhabilitation réseau assainissement...

Le tableau ci-après liste une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs finalement les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions mais aussi en fonction de leur disponibilité.

	Libellé de l'indicateur	Mode de calcul	Mode de représentation	Sources de données	Périodicité des mises à jour de la mesure de l'indicateur
Eau					
Ressource en eau	Taux de rendement des réseaux	Volume distribué / volume consommé	Ratio	Syndicat	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Qualité de l'eau	Qualité de l'eau souterraine	Relevé physico-chimique	Valeur absolue	ARS	
Eaux usées	Couverture communale en assainissement collectif	Nombre de bâtiments connecté au réseau d'assainissement / Nombre de bâtiments total	Ratio	Syndicat	
	Couverture communale en ANC	Conformité des installations / Nombres de bâtiments total	Ratio	CCPH	
Eaux pluviales	Couverture communale par le réseau d'eau pluviale	Nombre de bâtiments connecté au réseau d'eau pluviale / Nombre de bâtiments total	Ratio	Syndicat	
Déchets					
Production de déchets ménagers et assimilés (DMA)	Quantité de déchets ménagers et assimilés (inertes et hors inertes) produite	Quantité de déchets produits par habitants Quantité de déchets produits par type de déchets	Kg/habitant/an Ratio	SIEED	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Valorisation des déchets ménagers et assimilés (DMA)	Taux de valorisation des DMA résultant de leur traitement	Volume de déchets valorisés en recyclage des matériaux / volume total des déchets produits Volume de déchets valorisés en matière organique / volume total des déchets produits Volume de déchets valorisés en	Ratio	SIEED	

		production d'énergie / volume total des déchets produits			
Logements					
Parc total de logements	Dynamique de production des logements	Nombre total de logements construits Nombre de logements sociaux (publics et privés conventionnés) construits	Valeur absolue	INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Renouvellement urbain	Part de logements en renouvellement urbain	Nombre de logements en renouvellement urbain / nombre de logements totaux	Ratio	PC mairie	
Transports et déplacements					
Flux de déplacements	Flux de personnes sur les trajets domicile-travail	Nombre de personnes se déplaçant de la commune de résidence au lieu de travail	Valeur absolue	INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Développement économique					
Dynamique agricole	Population agricole par rapport à l'emploi total	Nombre d'agriculteurs à titre principal et secondaire, conjoints collaborateurs, aides familiaux / nombre total d'emplois	Valeur absolue	MSA INSEE	Tous les 6 ans
Protection des terres à vocation agricole	Protection du foncier agricole	Surfaces agricoles utiles concernées par des outils de protection du foncier (SAFER, Zone agricole protégée)	Surface (ha)	DDT Chambre d'agriculture	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Dynamique du développement économique	Emploi total sur la commune	Nombre d'emplois	Valeur absolue	INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Maîtrise de l'aménagement	Répartition géographique des	Surface à vocation économique /	Ratio	CCPH	

économique	surfaces à vocation économique	Surface urbanisé			
Maitrise de la consommation de l'espace					
Espaces consommés en urbanisation	Sol mobilisé en m ² par habitant supplémentaire	Ratio entre surface consommée et augmentation de la population entre deux recensements	M ² /habitant	Mairie INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Densité de la construction	Densité résidentielle	Nombre de logements par hectare	Nombre de logements par hectare par zone PLU	Mairie	
Environnement et cadre de vie					
Biodiversité commune et ordinaire	Surface totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommée	Surfaces consommées d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Surface (ha)	Mairie	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Biodiversité spécifique	Evolution du site Natura 2000	Inventaire	Surface (m ²) et nombre d'espèces	DREAL	
Zones humides	Surfaces zones humides	Evolution des zones humides	Surface (ha)	DREAL	
Qualité de l'air	Indices d'exposition	Population exposée aux polluants	Nombre de jours dépassement des seuils	LIG'AIR	
Environnement sonore	Indices d'exposition	Population exposée au bruit	Constructions exposées à plus de 65 dB	Conseil Départemental	

6. LE RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Méthode d'évaluation

Avant l'adoption ou la soumission au processus législatif d'un plan, l'autorité compétente de l'État est tenue de réaliser une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale accompagne le PLU, en évaluant *ex ante* les incidences des orientations et des choix réglementaires vis-à-vis de l'environnement aux échelles locale, nationale et internationale. Elle met en évidence les réponses positives ou négatives de ce document et présente des mesures d'évolution. L'évaluation environnementale du PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye intègre dans son rapport de présentation l'état initial de l'environnement pour appréhender sous différents aspects le territoire et intégrer au mieux les enjeux environnementaux dans les différents documents composant le PLU.

L'évaluation environnementale a été établie pour prendre en compte les risques associés aux travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement dont la réalisation pouvant affecter de façon notable l'environnement à l'échelle du territoire communal

Tableau de synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et évaluation des enjeux et des objectifs

THEMATIQUE	CONSTATS	OBJECTIFS
Démographie	<p>Une population qui a doublé en 30 ans, entre les années 1960 et 1990</p> <p>Une population stabilisée depuis 10 ans autour de 910 habitants</p> <p>Une population pas encore très âgée en moyenne mais vieillissante</p> <p>Des signes de rajeunissement ces toutes dernières années</p> <p>Une taille moyenne des ménages de 2,7 personnes à Saint-Lubin-de-La-Haye qui réduit mais qui reste au-dessus des moyennes nationales et du département, 2,3 et 2,25 respectivement</p>	<p>Fixer le niveau de développement démographique et résidentiel à atteindre</p>
Logements	<p>Une faible mobilité résidentielle</p> <p>Un parc de logements qui a connu une croissance forte entre 1968 et 1982 (près de 20% du parc total)</p> <p>Près de 84% du parc est composé de logements de 4 pièces ou plus</p> <p>Un parc presque totalement composé de maisons individuelles</p> <p>Un parc locatif restreint et une absence de logements sociaux</p>	<p>Identifier et quantifier les besoins dans le domaine du logement afin de fixer des objectifs en matière de construction et de réhabilitation</p> <p>Juxtaposer l'offre foncière destinée au logement avec les besoins de constructions préalablement identifiés</p> <p>Définir une enveloppe constructible en cohérence avec les prescriptions supra-communales</p> <p>Inventorier les gisements fonciers mobilisables dans le tissu ancien</p>

		<p>Privilégier une gestion de l'existant avec la réquisition des anciens corps de ferme en cas de diversification</p> <p>Respecter la morphologie du tissu ancien traditionnel (forme, densité...)</p> <p>Elargir le panel de logements (du ménage composé d'une personne à la cellule familiale plus nombreuse)</p>
Activités et commerces	<p>87 entreprises sur Saint-Lubin-de-La-Haye, majoritairement tournées vers l'industrie et les services</p> <p>Une absence de commerces sur la commune</p> <p>Des pôles commerciaux proches de Saint-Lubin-de-La-Haye : (Houdan et Bû)</p> <p>Une population active qui diminue légèrement et dont le taux est supérieur aux moyennes généralement constatées : 75,9% sur Saint-Lubin-de-La-Haye contre 75,3% dans le département et 71,9% en France</p>	<p>Conforter le développement local par la mise en place des conditions nécessaires au développement de services et d'activités artisanales dans une démarche qualitative au plus proche des motifs du paysage local et du respect de l'environnement</p> <p>Permettre une adaptation de l'offre d'emplois aux actifs résidants sur la commune</p> <p>Accompagner le développement des sites d'activités (autres qu'agricoles)</p>
Agriculture	<p>Une activité agricole de haut rendement, principalement céréalière et oléo protéagineuse</p> <p>Une diminution du nombre d'exploitations en corrélation avec une augmentation de leur taille moyenne</p> <p>7 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune, 7 autres exploitants sur Saint-Lubin-de-La-Haye ont leur siège dans une autre commune,</p> <p>Des exploitants relativement jeunes, un seul des 7 exploitants envisageant de cesser son activité</p>	<p>Favoriser le maintien des sièges d'exploitation agricole</p> <p>Permettre l'ouverture des fermes à la diversification</p> <p>Encadrer la mutation des anciens bâtiments agricoles</p>
Paysage et milieu naturel	<p>Grandes composantes du paysage de Saint-Lubin-de-La-Haye (vallée de la Vesgre et son site Natura 2000, le plateau agricole)</p>	<p>Poursuivre les politiques de mise en valeur des espaces naturels</p> <p>Veiller à la qualité des approches et des entrées du village, au contact avec les espaces agricoles et naturels, et au maintien des perspectives paysagères proches et lointaines</p> <p>Garantir la protection des milieux naturels</p>

		intéressants et des continuités écologiques dans le cadre de l'identification de la Trame Verte et Bleue
Environnement	<p>Une qualité des eaux distribuée conforme aux normes bactériologiques et physico-chimique (protection du captage)</p> <p>Des remontées des nappes phréatiques</p> <p>Une zone inondable débordement de cours d'eau</p> <p>Des retraits gonflement des sols argileux</p> <p>Quatre sites BASIAS, dont deux qui ne sont plus en activité</p> <p>Une canalisation de transport de gaz traversant le territoire en zone naturelle</p>	<p>Préserver la ressource en eau et sa qualité</p> <p>Prendre en compte les problématiques relatives au développement durable sur l'ensemble du territoire et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...)</p> <p>Considérer la question de l'impact climatique pour réduire les émissions à effet de serre et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...)</p>

Evaluation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD répond aux exigences environnementales et plus particulièrement en matière de :

- Biodiversité dans l'appréhension d'une trame verte et bleue à l'échelle communale,
- Economie de la ressource foncière et plus particulièrement sur les espaces naturels et agricoles,
- Economie d'énergie par l'objectif de densification et de mixité des zones urbanisées,
- Organisation spatiale dans un contexte de paysage d'exception (Vallée de la Vesgre),
- Prise en compte des risques (inondation).

Evaluation du plan de zonage

Le plan de zonage reprend les objectifs définis par le PADD en délimitant clairement les limites des espaces urbains dont la mixité des usages (variables selon les zones) assure la préservation de l'environnement et du cadre de vie des habitants de Saint-Lubin-de-la-Haye.

L'essentiel du plateau agricole est inscrit en zone agricole (A), alors que la Vesgre, sa ripisylve et les boisements majeurs du territoire sont protégés par un classement strict en zone naturelle (N). La reconnaissance de la qualité environnementale passe aussi par l'inscription en espaces boisés classés (EBC) des boisements ponctuant le plateau agricole. L'idée force est formaliser les continuums écologiques présents sur le territoire.

La prise en compte de l'environnement est enrichie par des éléments naturels, jugés de qualité, ayant été identifiés au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme pour les arbres les plus emblématiques et par l'instauration d'une zone Uj (urbaine jardin). Ces éléments ont notamment pour vocation d'assurer le maintien d'une présence végétale au sein d'un tissu urbain sujet à densification.

Globalement, la délimitation et la répartition des différentes zones entraînent peu d'incidences négatives.

Evaluation du règlement

Le règlement reprend les orientations du PADD et précise les mesures envisagées. L'idée force est de préserver les secteurs sensibles, naturels et agricoles, et la qualité du territoire. Ainsi, en fonction des zones urbaines, le règlement prévoit une optimisation du tissu urbain déjà constitué.

Les implantations des constructions se veulent soucieuses de la consommation de la ressource foncière.

Le règlement s'attache à proposer une capacité de densification des secteurs bâtis (zones urbaines) au regard des dispositions suivantes :

- des règles de volumétrie et d'implantations de construction permettant une gestion optimale du foncier, soucieuse de la consommation de la ressource foncière et en cohérence avec les enjeux environnementaux ;
- des dispositions favorisant le maintien de surfaces perméables et semi-perméables et la gestion des eaux pluviales.