

- 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

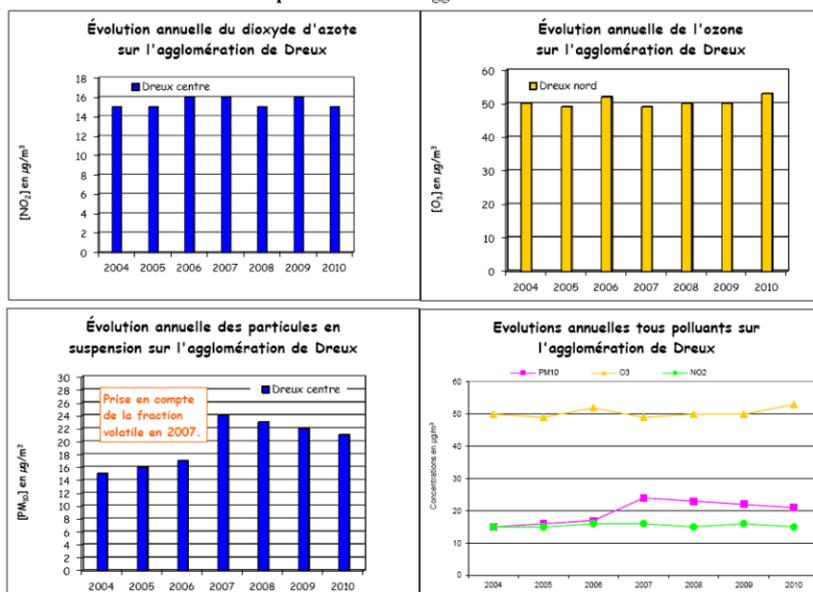
	2004*	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>1 (très bon)</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>2 (très bon)</b>	9,6%	9,6%	10,4%	2,5%	2,2%	4,4%	3,8%
<b>3 (bon)</b>	33,6%	45,2%	41,4%	44,1%	43,2%	43,3%	39,2%
<b>4 (bon)</b>	16,7%	19,5%	31,5%	31,2%	38,3%	35,6%	37,8%
<b>5 (moyen)</b>	6,6%	9%	8,2%	14,2%	10,9%	11%	12,3%
<b>6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

■ IQA majoritaire

■ 2<sup>ème</sup> 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.

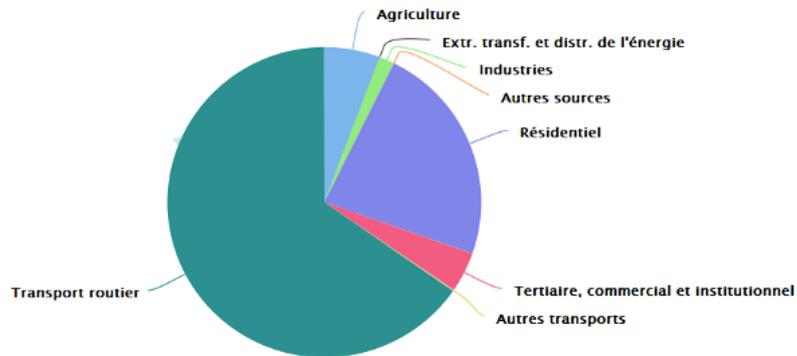
L'inventaire des émissions atmosphériques sera prochainement disponible pour l'année de référence 2012.



### 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

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 Lambert adresse a
1	<a href="#">CEN2800827</a>	Sté SAGEP		Branloires (Les) Friches (Les) aux Petites Garennes - CD 147-6	Branloires les Chemin départemental 147-6 Les Friches aux Petites Garennes	SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE (28347)	v89.03z	En activité	Inventorié	541530	2422880	
2	<a href="#">CEN2800829</a>	Mairie		Vallée St Sulpice (La)	Vallée St Sulpice La	SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE (28347)	e38.11z	Activité terminée	Inventorié	544160	2425520	
3	<a href="#">CEN2800826</a>	CISE				SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE (28347)	e36.00z	En activité	Inventorié	542860	2425300	
4	<a href="#">CEN2800828</a>	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 DBO<sub>5</sub> 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 (à compléter)

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 a été lancé. Pour les risques naturels, il s'agit prioritairement de lutter contre les risques liés aux inondations (vallée) et les ruissellements (vallées sèches adjacentes, coteaux, ...).

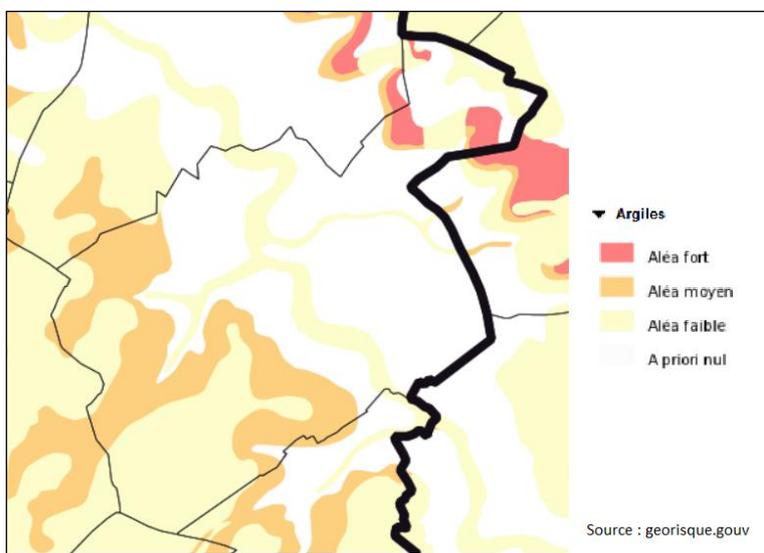
L'objectif est de rendre inconstructibles tous les sites identifiés comme présentant de tels risques. Seules des extensions modérées de l'existant sont envisageables, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le risque ou n'aient pas d'effets amplificateurs.

#### 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.



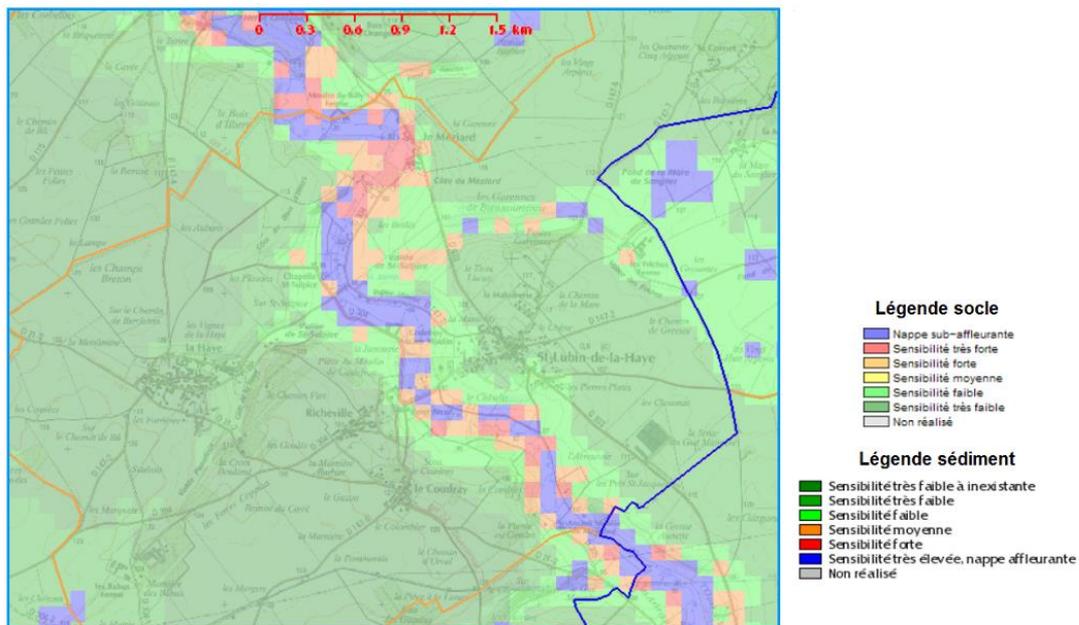
Les désordres les plus courants sont des fissures dans les murs et les cloisons ; un gauchissement des huisseries ; un affaissement de dallage ; des fissures dans les carrelages et les parquets ; des ruptures de canalisations enterrées ; des décollements de bâtiments annexes. Ces désordres peuvent survenir 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 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.

#### 2.4.1.5 Les carrières

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

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 :	

#### 2.4.1.6 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 s'instabilise 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.

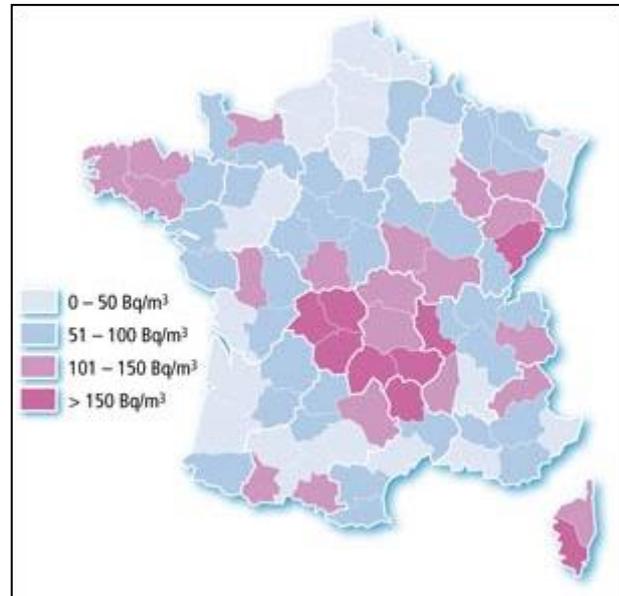
#### 2.4.1.7 Les incendies dans les espaces naturels

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*

#### 2.4.1.8 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/m<sup>3</sup>.



### 2.4.2 Les risques industriels

#### 2.4.2.1 Les risques industriels et technologiques

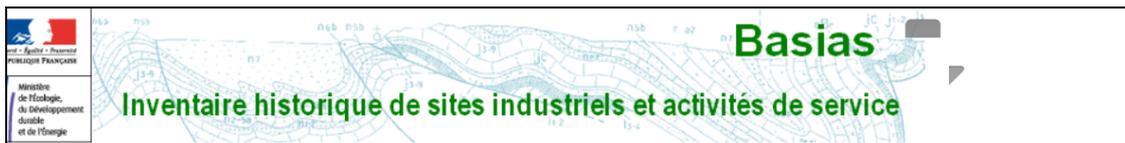
##### Le risque industriel

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

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 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	<a href="#">CEN2800827</a>	Sté SAGEP		Branloires (Les)	Branloires les	SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE (28347)	v89.03z	En activité	Inventorié	541530	2422880
2	<a href="#">CEN2800829</a>	Mairie		Friches (Les) aux Petites Garennes - CD 147-6	Chemin départemental 147-6 Les Friches aux Petites Garennes	SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE (28347)	e38.11z	Activité terminée	Inventorié	544160	2425520
3	<a href="#">CEN2800826</a>	CISE		Vallée St Sulpice (La)	Vallée St Sulpice La	SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE (28347)	e36.00z	En activité	Inventorié	542860	2425300
4	<a href="#">CEN2800828</a>	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 :

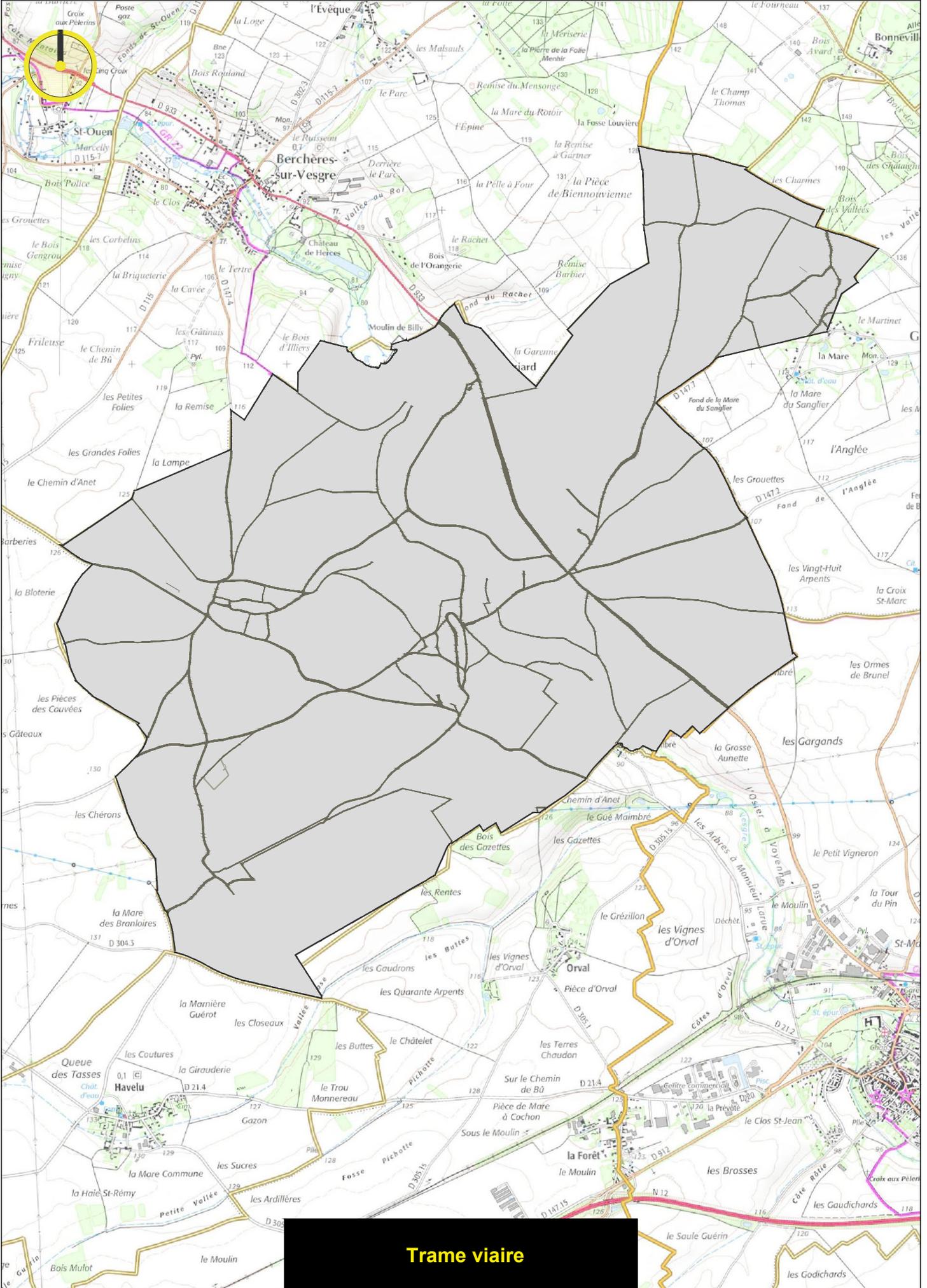
- De la RD 147-2 qui relie Bû à Gressey via le hameau de la Haye et le village de Saint-Lubin,
- De la RD 147-6 qui traverse également le village par le Coudray et en longeant le hameau de Richeville. Elle se prolonge vers Gressey par la RD 147-7.
- De la RD 21-2 qui relie Rouvres à Houdan en longeant 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.

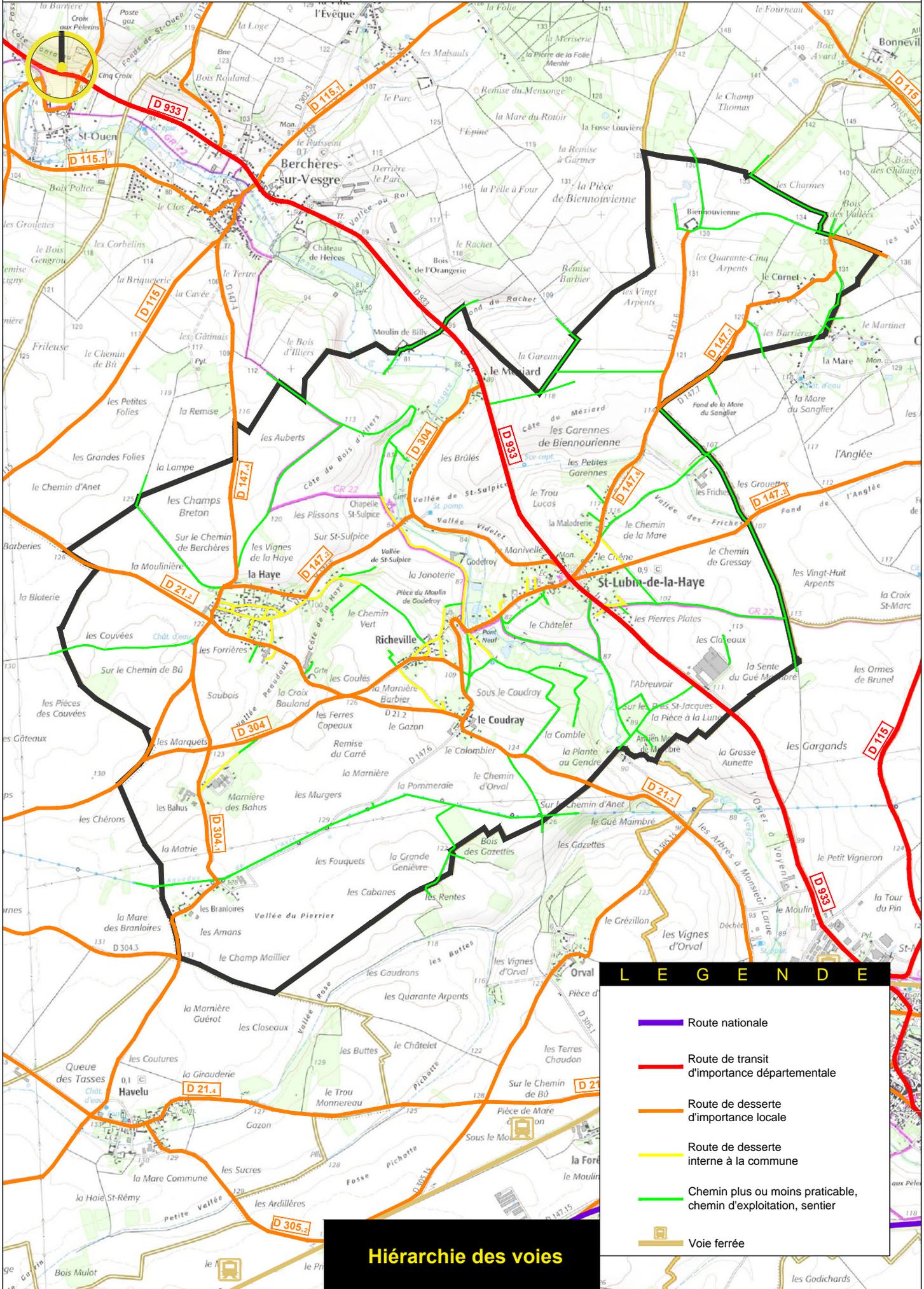
La trame viaire principale est complétée par la voirie communale qui structure le village et les hameaux. Celle-ci s'étend sur 2,5 km.

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".



**Trame viaire**



**Hierarchie des voies**

**LEGENDE**

- Route nationale
- Route de transit d'importance départementale
- Route de desserte d'importance locale
- Route de desserte interne à la commune
- Chemin plus ou moins praticable, chemin d'exploitation, sentier
-  Voie ferrée

### 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.



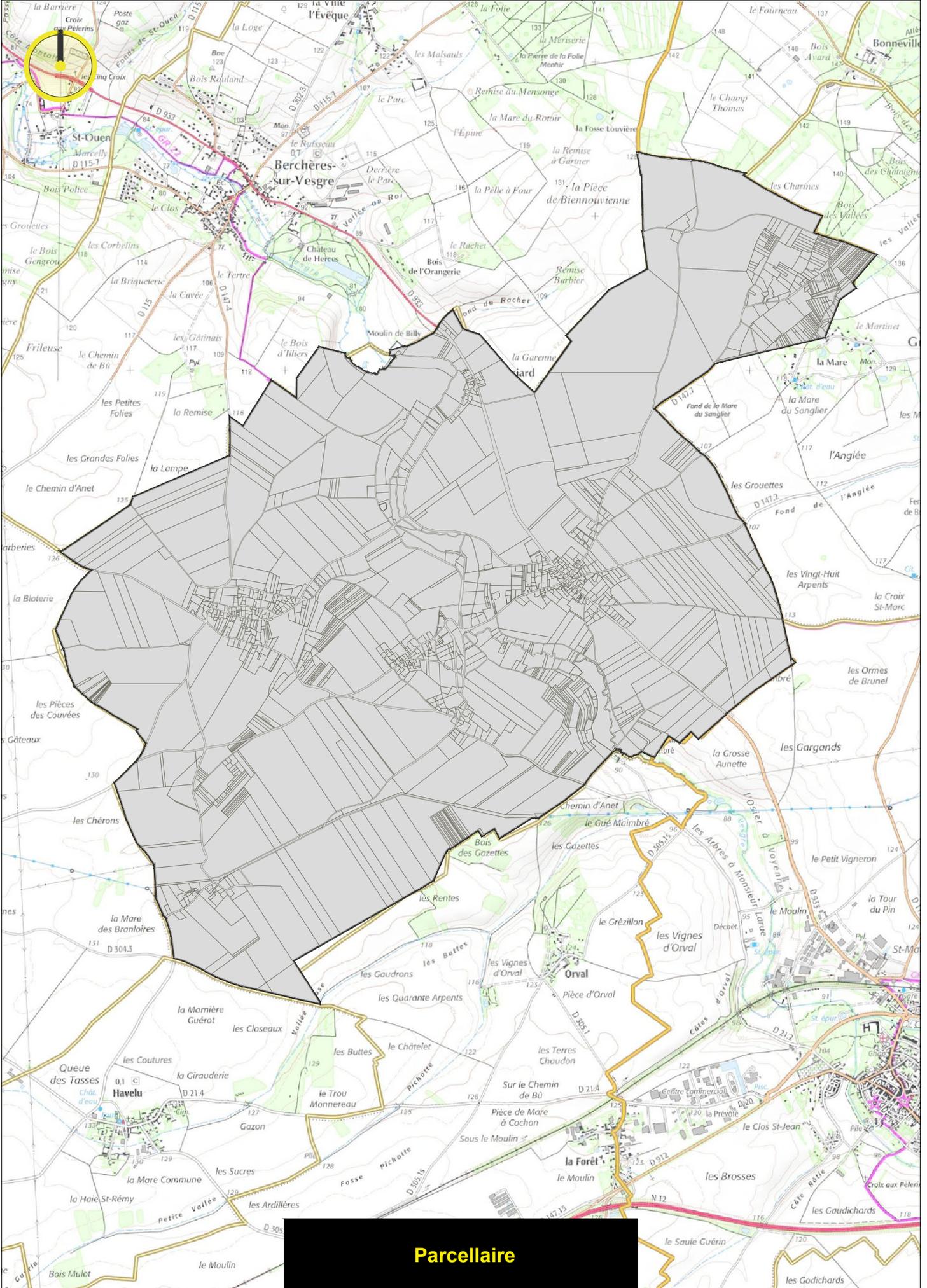
- En drapeau : sous la forme de parcelle résultant d'une division parcellaire. L'accès à la voie principale s'effectue par le biais d'un chemin privé ou d'une servitude de passage.

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 être constitués 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<sup>ème</sup> siècle.

Différentes entités bâties sont identifiées à partir de la deuxième moitié du XVIII<sup>ème</sup> siècle :

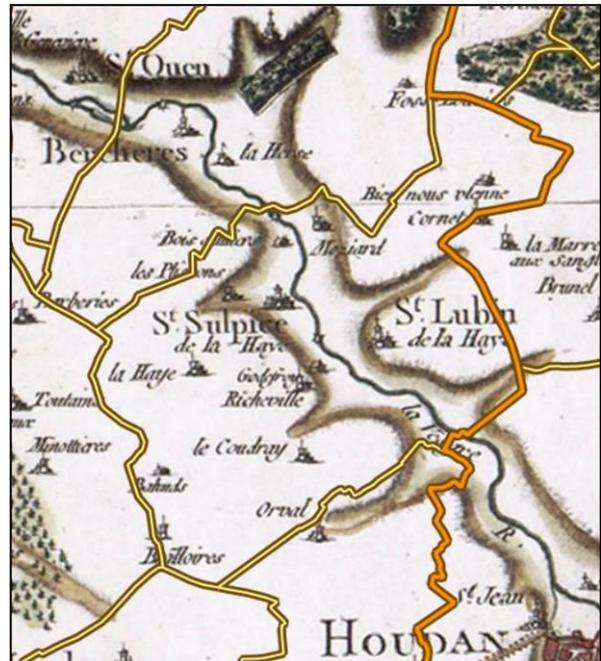
- les deux bourgs, situés sur un point haut de part et d'autre de la Vesgre (Saint Sulpice de la Haye et Saint Lubin) ;
- les hameaux de Cornet, Bien nous vienne, Meziard, Les Plissons (aujourd'hui disparus), Richeville, Le Coudray, Les Bahuts et Les Branloires complètent l'urbanisation de l'époque.

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.

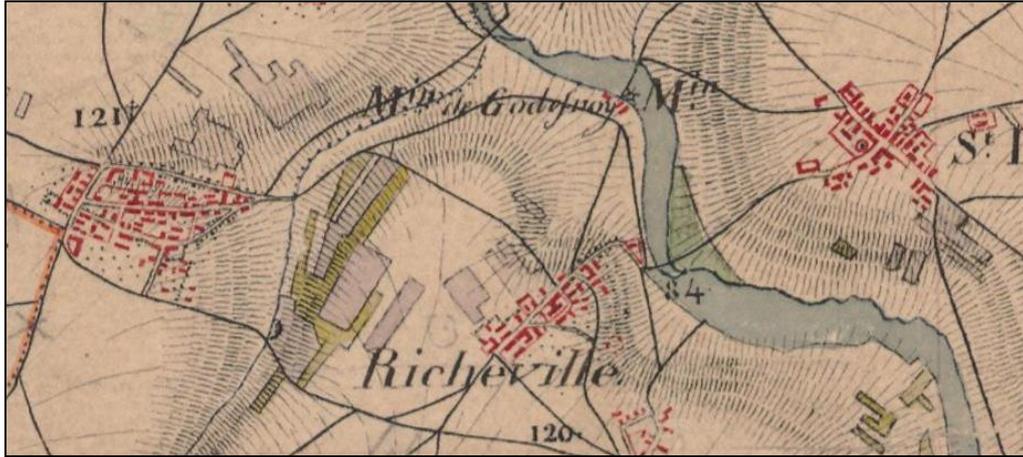
La topographie et la géologie impliquent une mise en culture spécifique. Tandis que les espaces défrichés des plateaux se couvrent de terres labourables à vocation notamment céréalières et chanvrières, les boisements sont pour certains réservés à la chasse, et les prairies humides sont réservées au pacage 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<sup>ème</sup> 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)



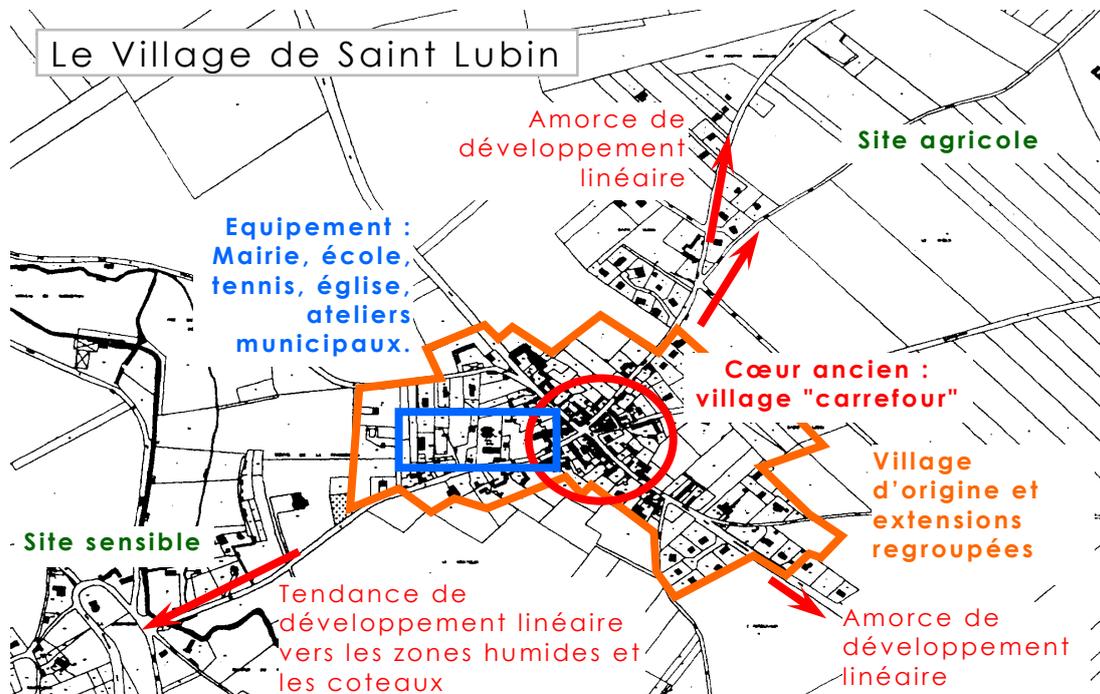
Source : Géoportail – Carte de l'état-major (1820-1860)

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

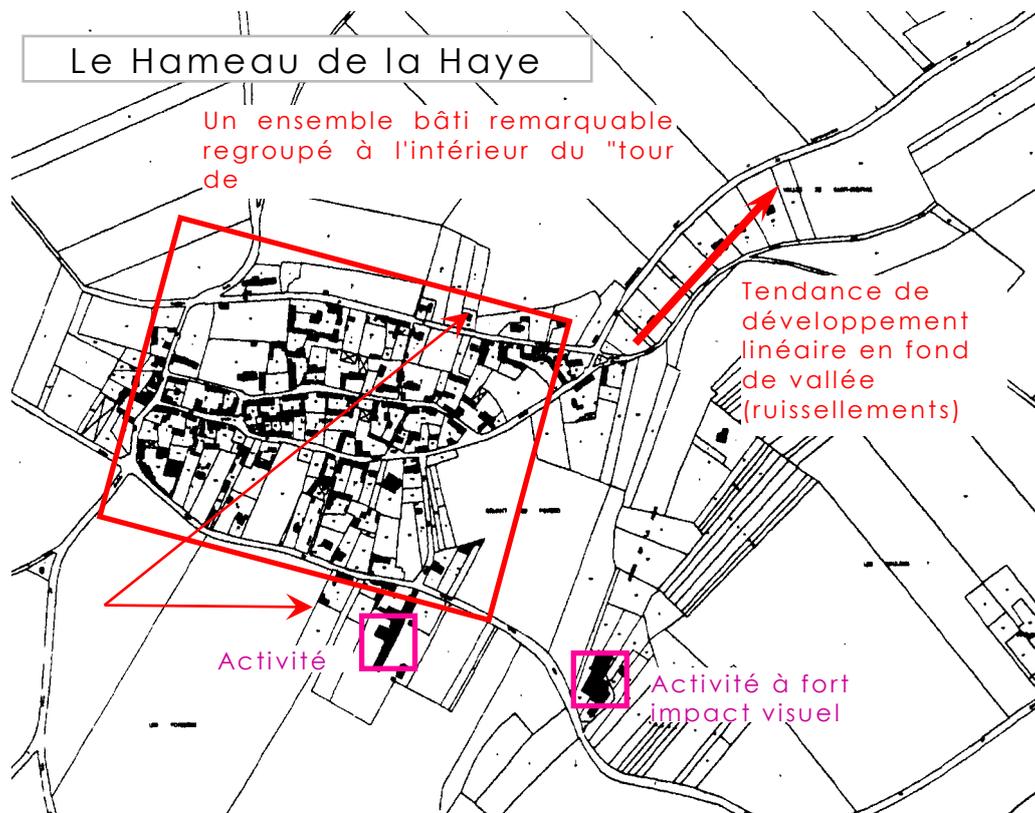
Depuis la fin du XX<sup>ème</sup> siècle, cette urbanisation se poursuit sous forme d'habitat pavillonnaire par des opérations de lotissements de petite ampleur (rue du Cornet, rue du Houdan, le Coudray) et par l'intensification de la construction de l'habitat diffus.

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.



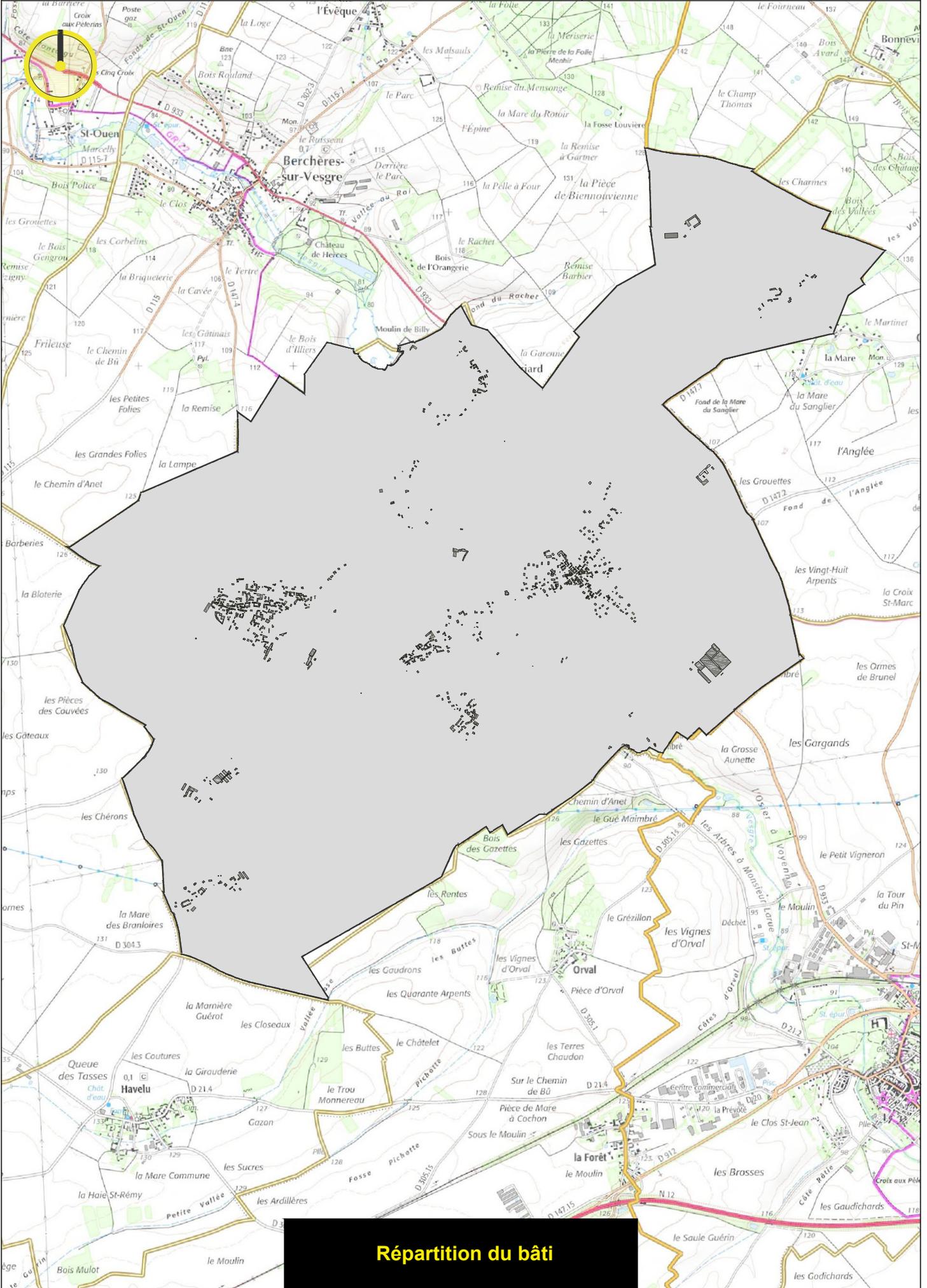
Carte extraite du rapport de présentation du PLU

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 géoportail.fr).

Sur les 10 dernières années depuis début 2006, 70 479 m<sup>2</sup> (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**

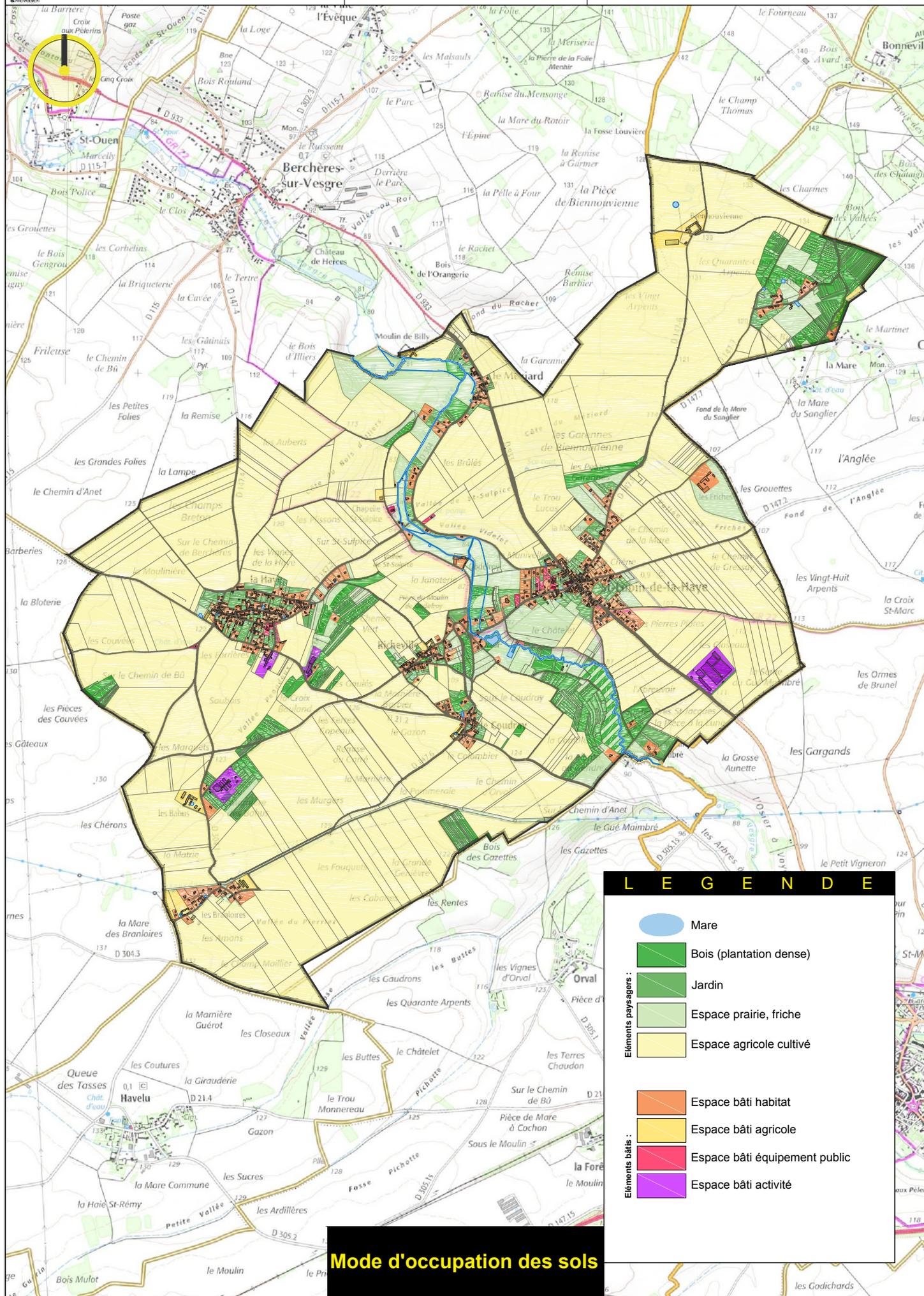


**Le hameau Les Branloires**



**Lieu-dit Biennouvienne**





**LEGENDE**

- Mare
- Bois (plantation dense)
- Jardin
- Espace prairie, friche
- Espace agricole cultivé
- Espace bâti habitat
- Espace bâti agricole
- Espace bâti équipement public
- Espace bâti activité

Éléments paysagers :

Éléments bâtis :

**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<sup>e</sup> siècle.

Saint-Lubin doit son nom actuel à son église, édifiée au XII<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle sur son portail « Que bien nous vienne ».

Aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle.

La population de la commune, qui était de 200 habitants au XIII<sup>e</sup> siècle, passe à 600 au XVIII<sup>e</sup> siècle, pour atteindre 800 habitants au XIX<sup>e</sup> 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.

### 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<sup>ème</sup> 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.

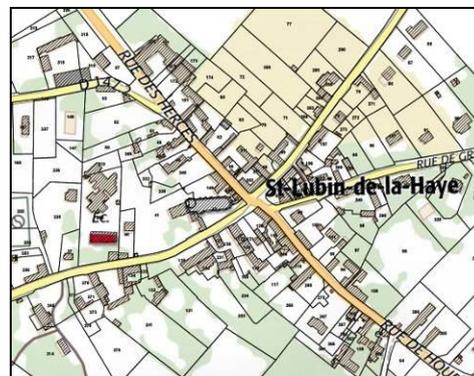
De par leur volumétrie et leur aspect, les corps de bâtiments s'inscrivent dans la continuité des anciennes constructions voisines.

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.

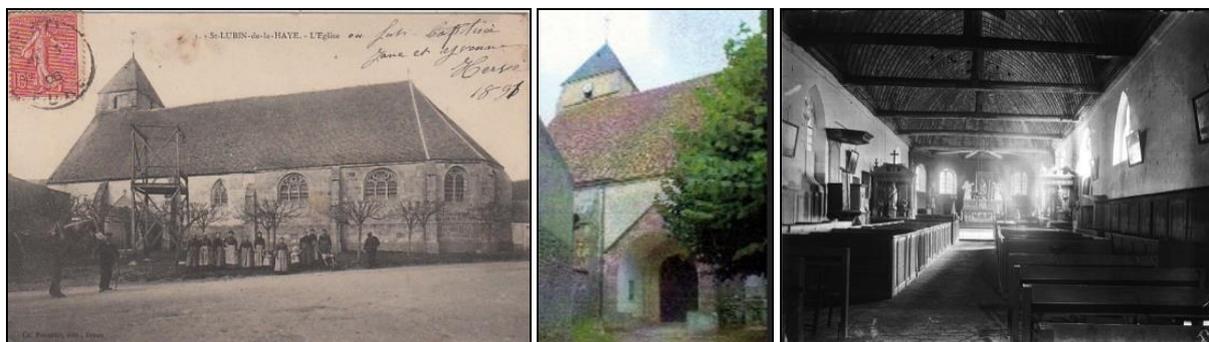
### **3.3.3.3 Le patrimoine bâti**

#### Le bâti monumental

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

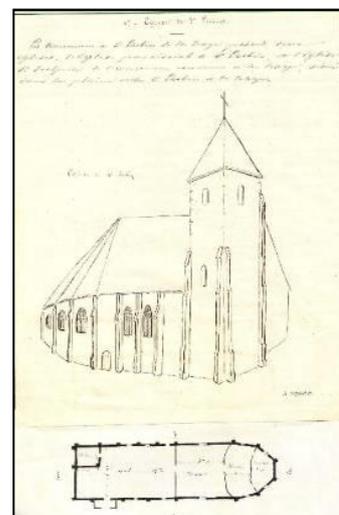
L'église date du XIII<sup>ème</sup> (nef, murs en blocage de cailloux) et du XVI<sup>ème</sup> siècle (nef, chevet). La nef est percée de fenêtres en tiers point à réseau gothique. La porte principale présente un arc en plein cintre avec claveaux appareillés et un rouleau retombant sur des chapiteaux 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<sup>ème</sup> 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.

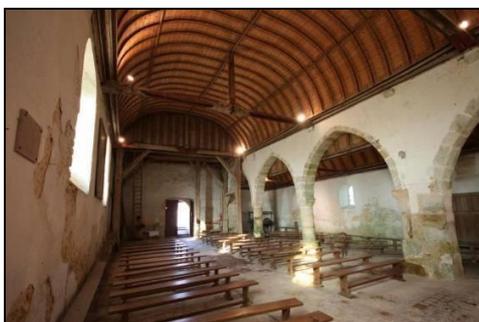


Plan du 21/10/1853 (AD28)

- 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<sup>ème</sup> ou au XII<sup>ème</sup> siècle et dépendait de l'abbaye bénédictine d'Ivry.

L'implantation de cette église est curieuse car il ne semble pas qu'il 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<sup>e</sup>.



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



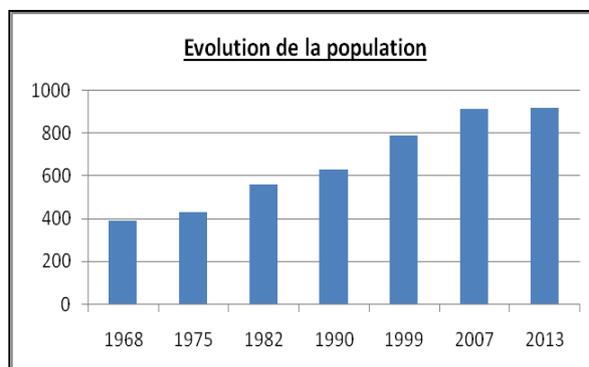
### 3.4 Le fonctionnement communal

#### 3.4.1 Les données démographiques et socio-économiques

##### 3.4.1.1 L'évolution de la population

En 2013, la commune comptabilisait 961 habitants, contre 786 en 1999, soit une densité de 63 habitants / km<sup>2</sup>.

Cette densité est inférieure à la moyenne des communes membres de la CCPH estimée à 115 habitants / km<sup>2</sup> et à la moyenne départementale (74 habitants / km<sup>2</sup>). Cette caractéristique fait de Saint Lubin de la Haye une commune dont l'identité rurale disparaît peu à peu face au phénomène de péri-urbanisation qui touche les communes situées en franges franciliennes.



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

Ces deux facteurs conjugués amène donc une densité relativement faible (26<sup>ème</sup> rang) bien qu'elle ait doublé en 40 ans (30,2 en 1975).

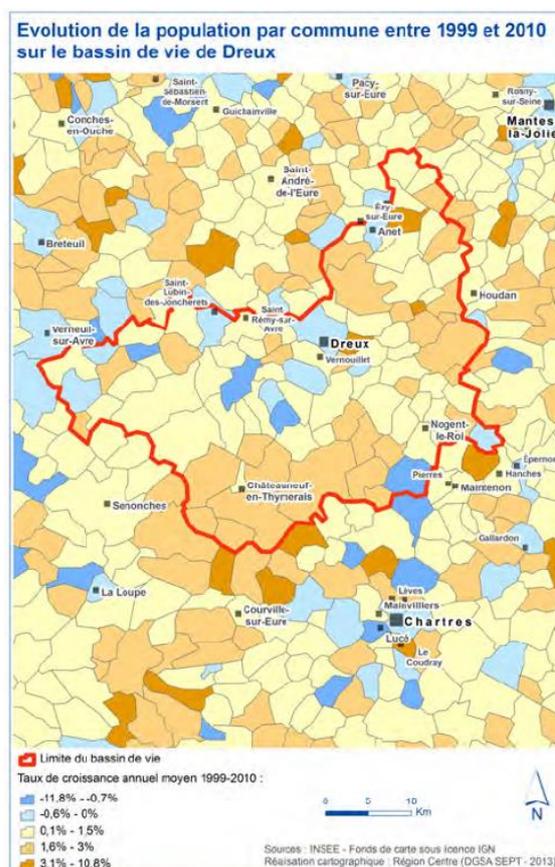
La commune a toujours connu depuis 1968 une croissance démographique positive. Les phases de développement démographique les plus soutenues ont été enregistrées sur les périodes :

- 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 dorciots.



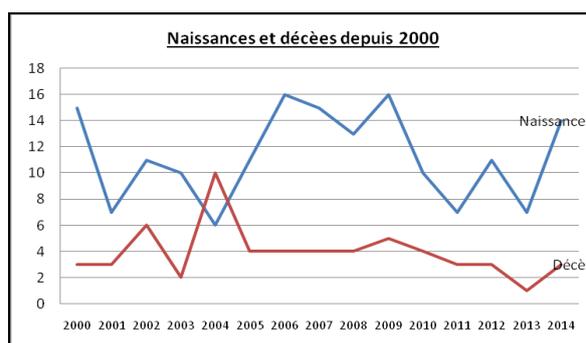
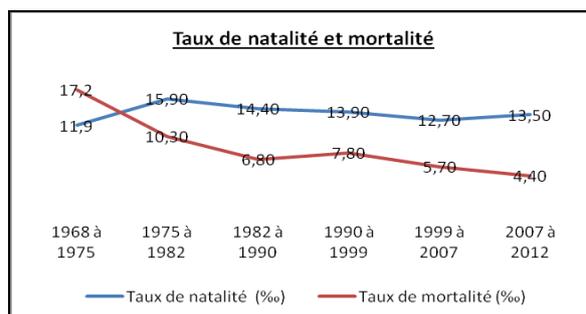
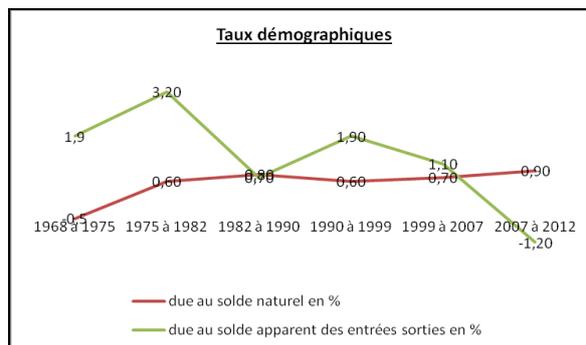
### 3.4.1.2 Les facteurs de croissance

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 2007-2012 correspond à la phase de décroissance de la commune (-0,3%).

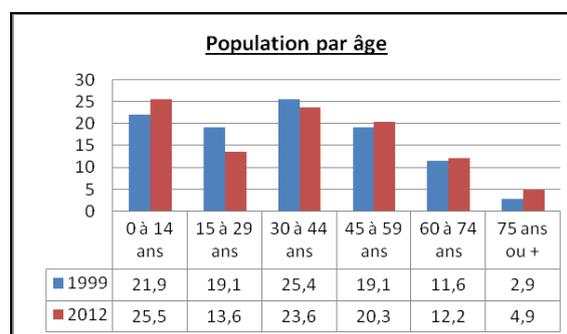
En 2014, la commune a enregistré 14 naissances pour 3 décès.



### 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 11,6% et 2,9% de la population totale en 1999 représentent désormais 12,2% et 4,9% des effectifs totaux. Inversement, les classes d'âges inférieures à 60 ans ont tendance à diminuer.

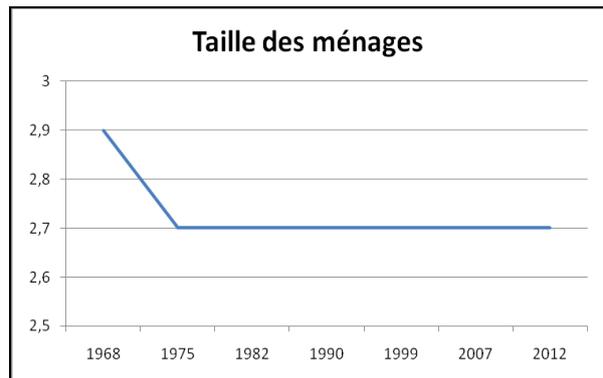


Au niveau de la répartition par sexe, on note en 2012, une légère surreprésentation des hommes dans la structure globale de la population. Seules les catégories d'âge 15-29 et 30-44 ans présentent plus d'effectifs féminins que masculins.

### 3.4.1.4 La structure des ménages

La taille moyenne des ménages a diminué passant de 2,9 en 1968, à 2,7 en 2012.

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

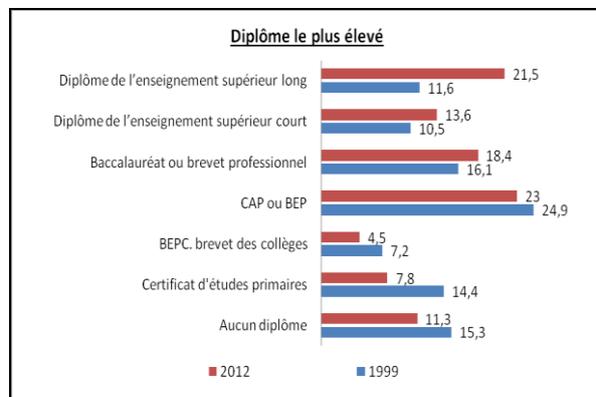
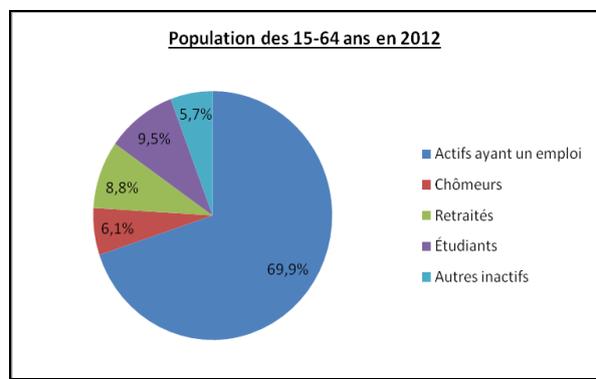
Avec 435 actifs recensés en 2012, la population active<sup>1</sup> de Saint Lubin de la Haye revêt différentes caractéristiques.

En 2012, 75,9% de la population âgée de 15 à 64 ans est active. Il est à noter que 69,8% de la population inscrite dans cette tranche d'âge a un emploi.

La structure par diplôme de la population léobiniennne diffère de celle de la région pour les diplômes allant du brevet au BAC +2. Ainsi, 27,5% de la population est titulaire d'un brevet, CAP ou BEP et 32% a un niveau allant du BAC au BAC +2. Dans le bassin de vie de Dreux, ces taux sont respectivement de 33,4% et 26,7%

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 (21,5% contre 7,9% en drouais et 9,3% en région). Cette dernière catégorie a gagné 10 points depuis 1999 (11,6%). En revanche, la part des non diplômés est relativement faible (11,3% contre 21,1% en drouais et 17,9% en région).

A partir de ces données, 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.



<sup>1</sup> 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.

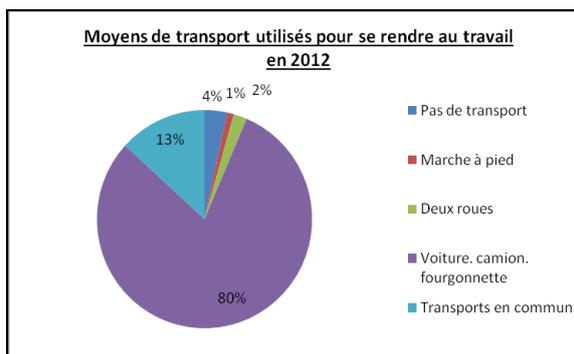
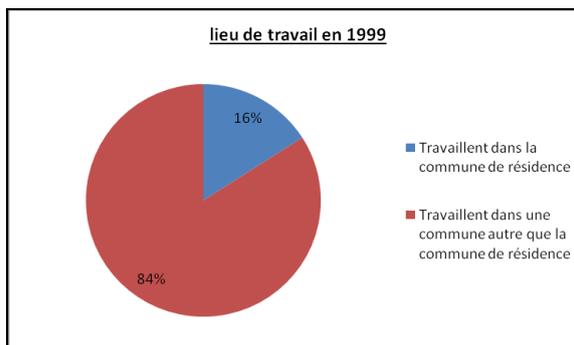
### 3.4.1.6 La population active et la mobilité

En 2012, au regard des données de l'Insee, 12,3% de la population active exercent leur profession sur le territoire communal, contre 24,8% au niveau de l'Eure-et-Loir. En 1999, ce taux était de 15,9%. Jusqu'en 2007, la commune a accueilli de nombreux habitants travaillant en région parisienne qui souhaitaient un cadre de vie meilleur. Cet engouement explique les mouvements pendulaires plus importants. Compte tenu de la facilité des déplacements, ces actifs deviennent des navetteurs, surtout vers l'Île-de-France.

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 2012, près de 80% des actifs ont recours à la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. 13% 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.

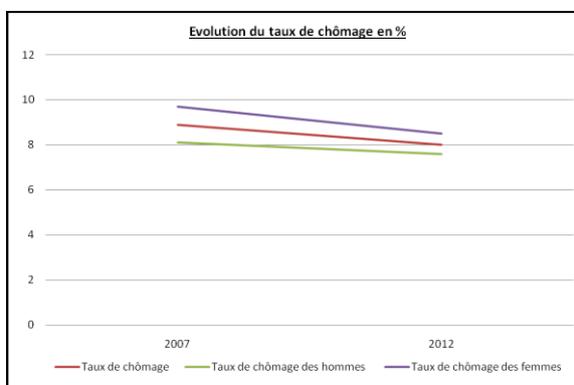


### 3.4.1.7 La population active et chômage

Avec un taux de chômage des 15-64 ans de 8% en 2012, 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 baisse substantielle du nombre de demandeurs d'emploi puisqu'en 2007 ce taux atteignait 8,9%.

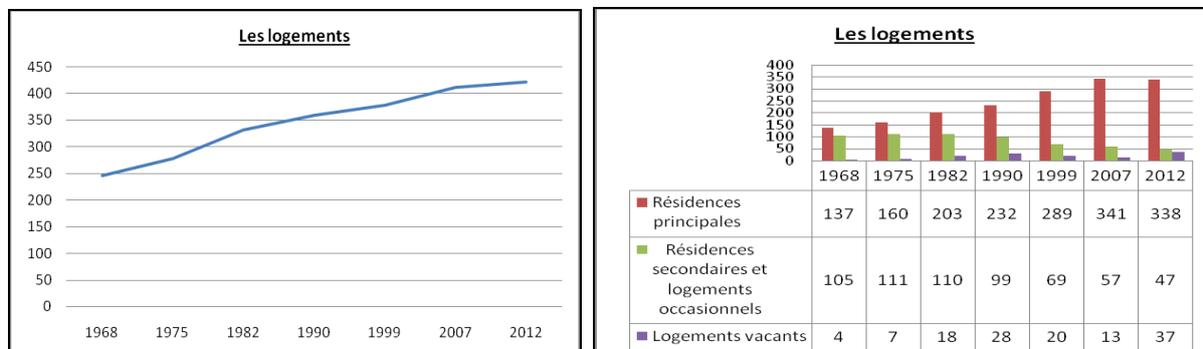
Comme en 2007, le chômage touche toujours plus les femmes que les hommes, respectivement 8,5% et 7,6% (au sein des actifs).



## 3.4.2 Le logement

### 3.4.2.1 La dynamique de construction de logement

Entre 1968 et 2012 alors que la population a augmenté de 524 personnes, le parc de logements a, pour sa part, gagné 175 unités.



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 logements<sup>2</sup> permettent de définir le parc total de logements : les résidences principales, les résidences secondaires/occasionnelles et les logements vacants.

<sup>2</sup> 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 (+201). Ces nouvelles résidences principales ne sont pas toutes issues de constructions neuves. Entre 1968 et 2012, le parc de logements a augmenté de 175 unités ; pour chaque catégorie, on observe :

- + 201 résidences principales,
- - 58 résidences secondaires,
- + 33 logements vacants.

En volume, le nombre de résidences secondaires a été divisé par 2 entre 1968 et 2012. La part des logements secondaires est en constante diminution (42,7% en 1999 contre 11,2% actuellement). Ce taux est supérieur à la moyenne départementale (7,3%) et au bassin de vie de Dreux (6,4%).

La vacance est en constante augmentation en volume (entre 4 et 37 logements). Actuellement, cette vacance est supérieure à la vacance dite « technique » (5% du parc de logements) puisque l'ensemble des logements vacants regroupe 8,7% 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

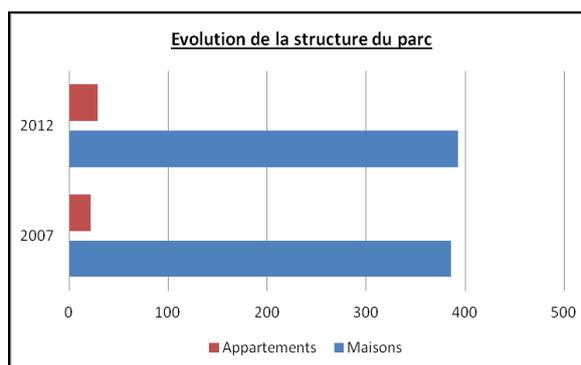
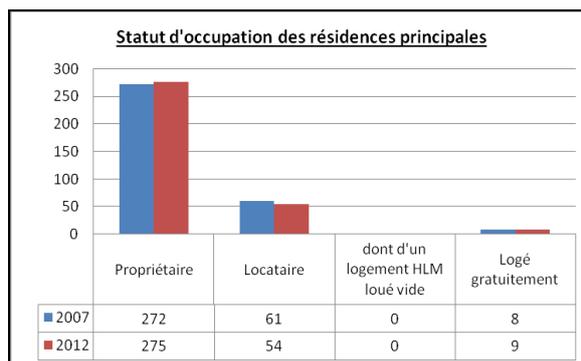
Sur l'ensemble du parc de logements de Saint-Lubin-de-la-Haye en 2012, 93% sont des maisons individuelles.

Le type d'habitat a peu évolué depuis 1999. En effet, jusqu'à cette date le parc de logements était composé de 9% d'appartements (7% aujourd'hui).

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 81,5% des léobiniens sont propriétaires de leur résidence principale en 2012. La part des propriétaires est en légère augmentation puisque cette part était de 79,3% en 1999.

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



### 3.4.2.3 La taille des logements

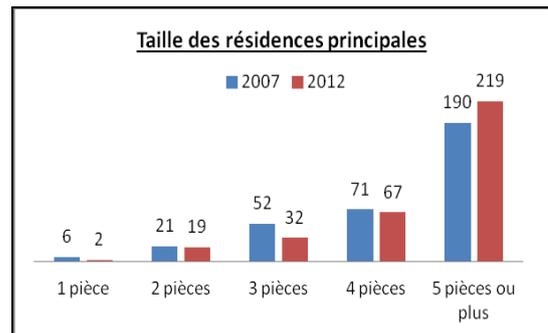
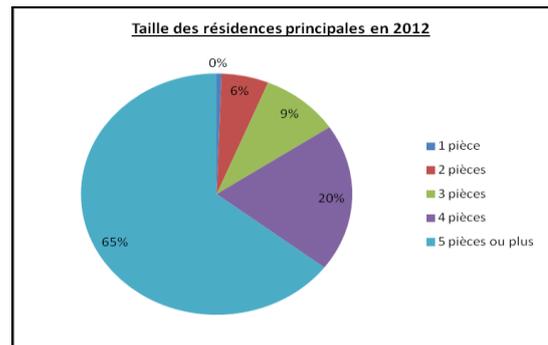
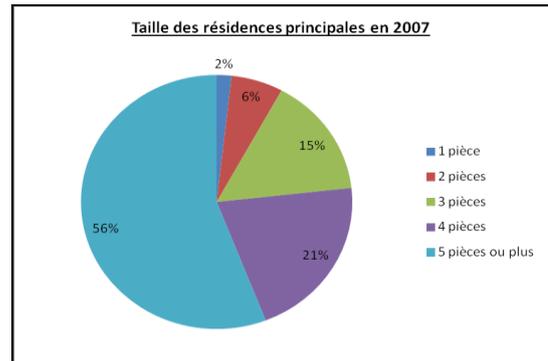
Les résidences principales sont majoritairement de grande taille puisque 85% d'entre elles sont constituées de 4 pièces ou plus en 2012.

Depuis 1999, en matière de taille de logements, la structure du parc a évolué puisque la part des grands logements ne cesse d'augmenter au détriment des logements de tailles inférieures.

En effet, ce sont 26 logements de moins de 4 pièces qui ont disparu en 5 ans.

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

Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2012 exploitations principales



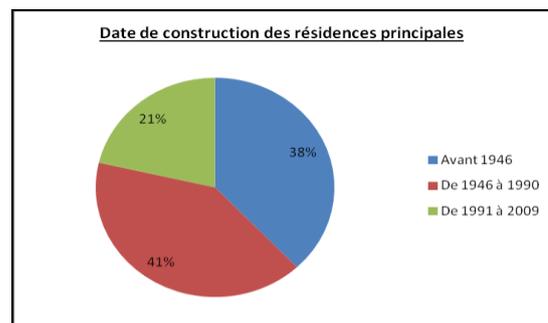
### 3.4.2.4 Les périodes de construction

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 2012, 38% 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 1990, le rythme de la construction s'est ralenti puisque 21% des résidences principales ont été bâties durant cette période.

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



Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2012 exploitations principales

Evolution de la construction - Saint-Lubin-de-la-Haye										
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

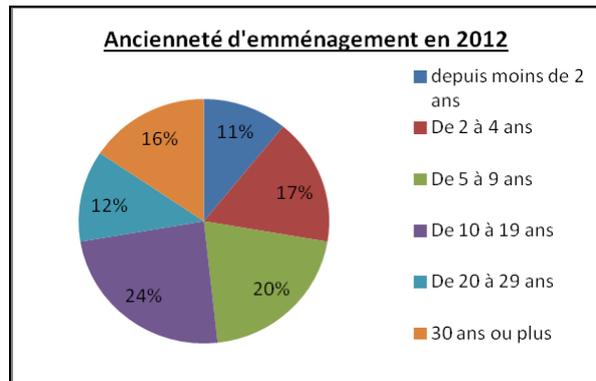
Export CSV

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 2012, on constate que 52% 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 11% ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans, preuve la commune est attrayante.

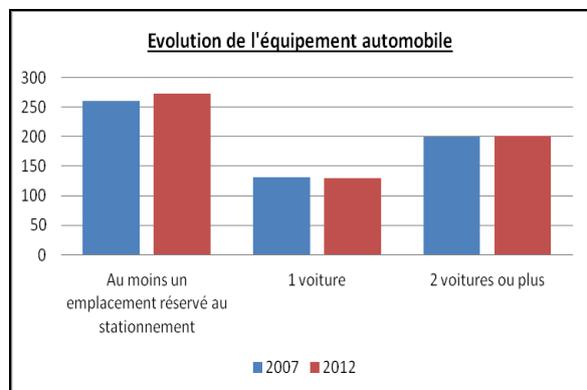


Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2012 exploitations principales

### 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.



### 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](http://lilaccottage.fr), [gitechezflo.fr](http://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 Utilisée<sup>3</sup> (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.

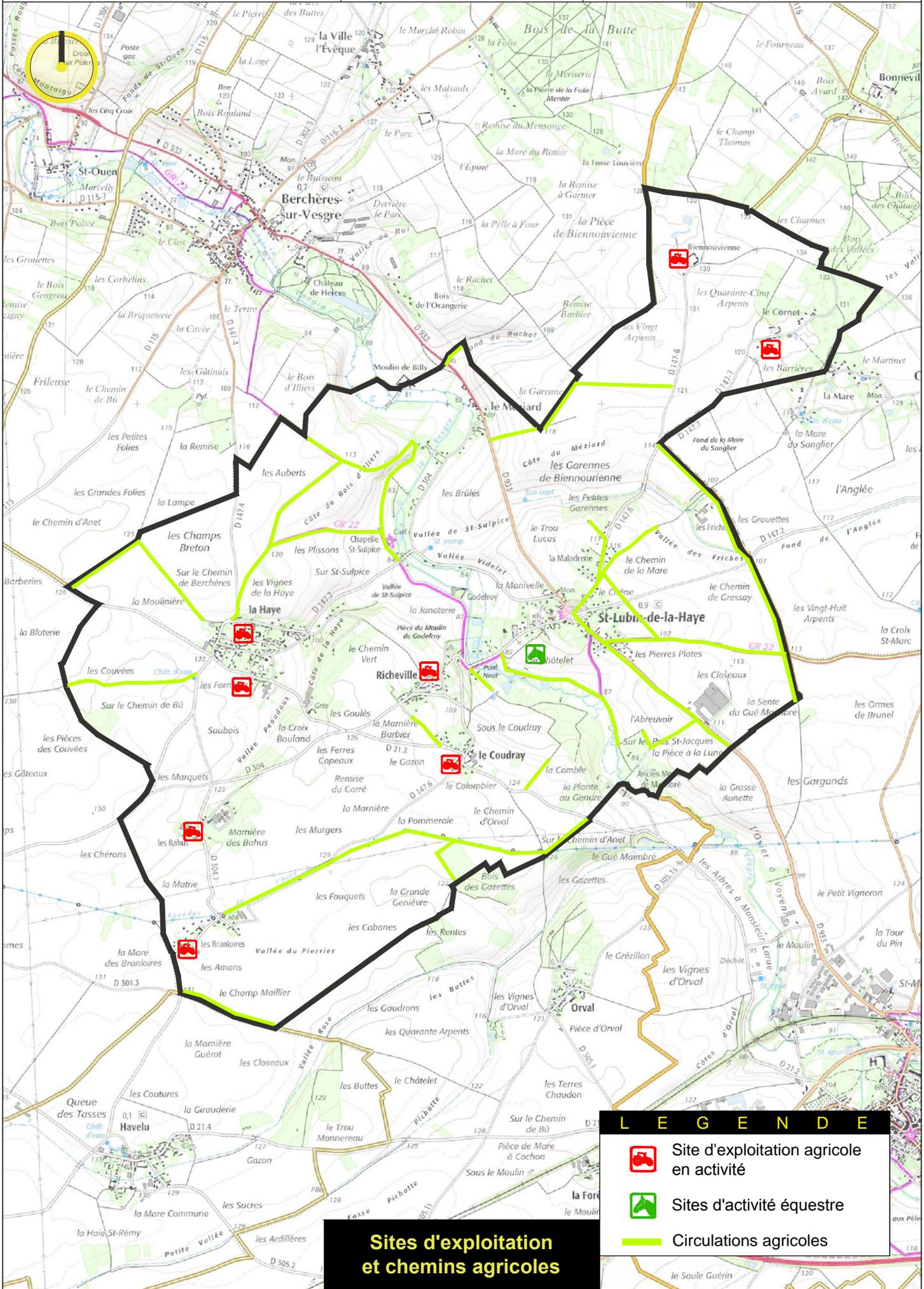
	Nombre d'exploitations en 2010	Nombre d'exploitations en 2000	Evolution entre 2000 et 2010	Nombre d'exploitations en 1988
Saint-Lubin-de-la-Haye	14	14	0%	20
Eure-et-Loir	4 318	5 200	-16.96%	/

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.

---

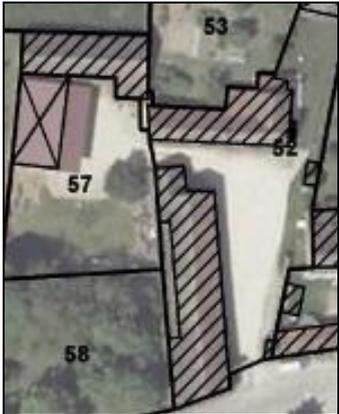
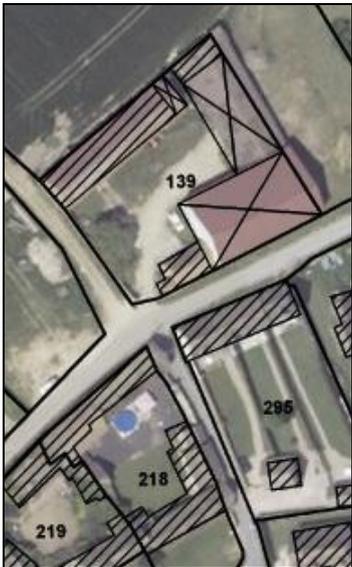
<sup>3</sup> La surface agricole utile est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...), surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages), cultures 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><b>SCEA de la Haye</b> 16 Rue du Milieu</p>	<p><b>SCEA CERES</b> 12 bis Rue du Milieu</p>
	
<p><b>EARL RICHEVILLE</b> 9 Route du Tilleul</p>	<p><b>2 exploitants agricoles</b> 8 Lieu-dit Le Coudray</p>
	

<p align="center"><b>EARL BNV</b> Biennouvienne</p>	<p align="center"><b>Exploitant individuel</b> Prairie du Pont Neuf</p>
	
<p align="center"><b>Exploitant individuel</b> 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)<sup>4</sup>. 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.

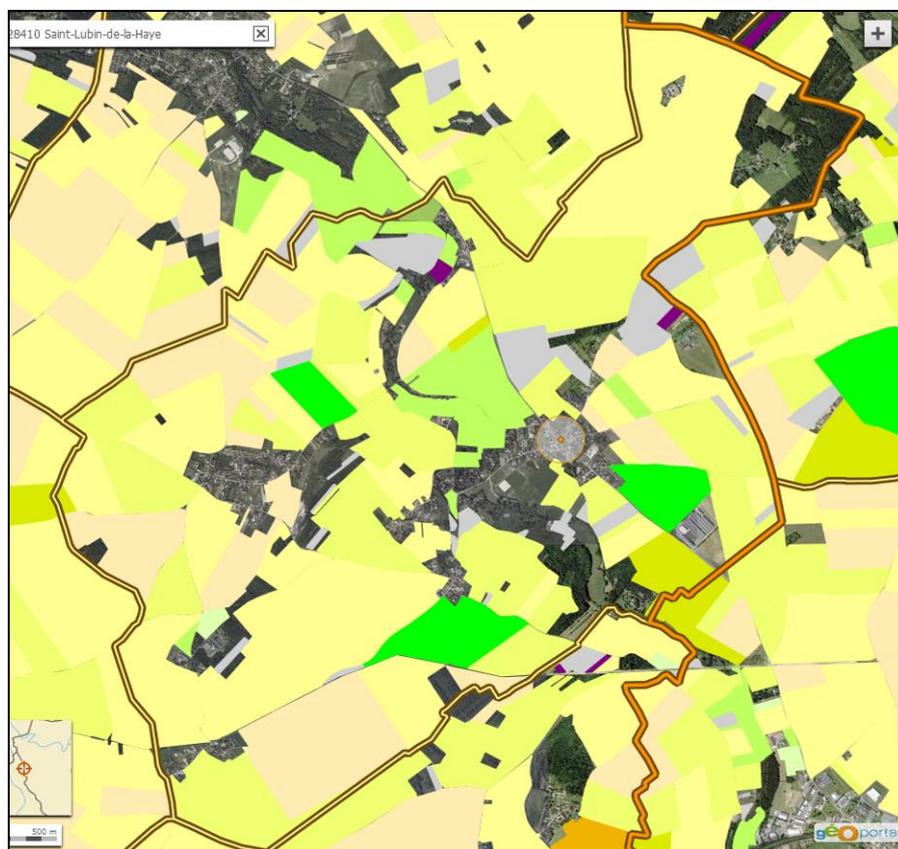
---

<sup>4</sup> 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 oléoprotéagineuses (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



<span style="color: yellow;">■</span> Blé tendre	<span style="color: orange;">■</span> Légumineuses à grains
<span style="color: green;">■</span> Maïs grain et ensilage	<span style="color: olive;">■</span> Fourrage
<span style="color: yellow;">■</span> Orge	<span style="color: lightgreen;">■</span> Estives landes
<span style="color: yellow;">■</span> Autres céréales	<span style="color: lightgreen;">■</span> Prairies permanentes
<span style="color: orange;">■</span> Colza	<span style="color: lightgreen;">■</span> Prairies temporaires
<span style="color: yellow;">■</span> Tournesol	<span style="color: red;">■</span> Vergers
<span style="color: orange;">■</span> Autre oléagineux	<span style="color: purple;">■</span> Vignes
<span style="color: orange;">■</span> Protéagineux	<span style="color: darkgreen;">■</span> Fruit à coque
<span style="color: brown;">■</span> Plantes à fibres	<span style="color: olive;">■</span> Oliviers
<span style="color: brown;">■</span> Semences	<span style="color: teal;">■</span> Autres cultures industrielles
<span style="color: grey;">■</span> Gel (Surfaces gelée sans production)	<span style="color: pink;">■</span> Légumes-fleurs
<span style="color: grey;">■</span> Gel industriel	<span style="color: blue;">■</span> Canne à sucre
<span style="color: grey;">■</span> Autres gels	<span style="color: green;">■</span> Arboriculture
<span style="color: blue;">■</span> Riz	<span style="color: purple;">■</span> 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 distances<sup>5</sup>.

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.

---

<sup>5</sup> 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**

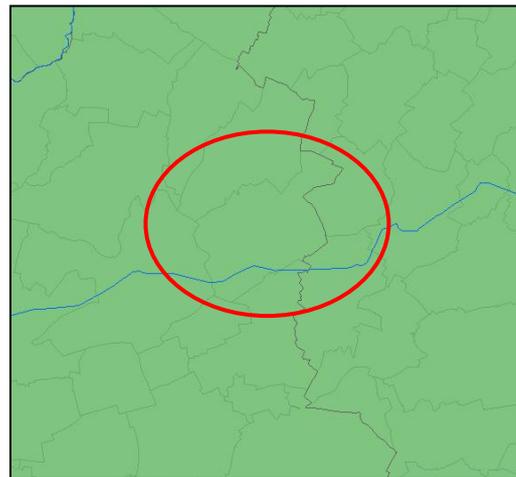
La Directive Nitrates a pour objectif la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole. Elle vise toutes les formes d'azote utilisées en agriculture (engrais chimiques, effluents d'élevage, boues, composts, etc.) et s'applique sur des zones vulnérables.

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 Transbeauce 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 Herces, 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](http://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 Berchère 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)

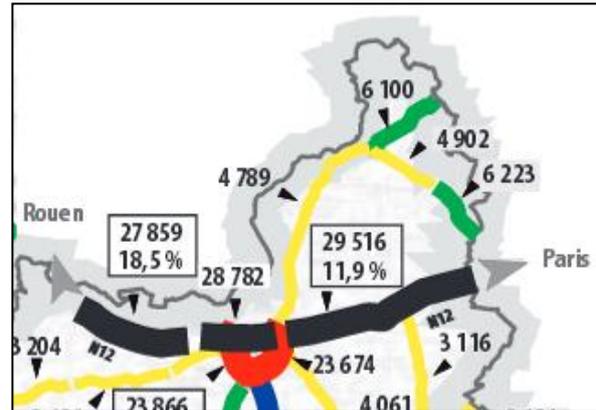
Ce qui représente une augmentation de plus de 8 % tous les cinq ans jusqu'en 2009 et de plus de 10 % entre 2005 et 2009. La fréquentation semble se poursuivre à un rythme moins élevé (+1.9% entre 2009 et 2012).

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.