

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France en date du \_\_\_\_

Fait à Epernon, le \_\_\_\_

Stéphane LEMOINE  
Président de la Communauté de communes  
des Portes Euréliennes d'Île-de-France

ARRÊTÉ LE

\_\_/\_\_/\_\_

PIÈCE DU PLU-I-H

**1.1**





---

*L'ensemble des graphiques, photographies, et autres illustrations sont produites par Cittànova, sauf mention contraire.*





## **PREAMBULE**

### **1. QU'EST-CE QU'UN PLUI-H ?**

### **2. LA LÉGISLATION ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX À PRENDRE EN COMPTE**

### **3. LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION EN VIGUEUR**

3.1. Le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France

3.2 Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

3.3. Les documents communaux applicables

### **4. LE TERRITOIRE ET SES PROJETS (À VENIR)**

## **CHAPITRE A**

## **UN ENVIRONNEMENT ET UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉS, FACTEURS D'ATTRACTIVITÉ : LA VILLE AU VERT À UNE HEURE DE PARIS**

### **PARTIE 1 – UN TERRITOIRE DOTÉ D'UNE HISTOIRE RICHE IMPRÉGNANT L'ESPACE, LES MÉMOIRES ET LES REPRÉSENTATIONS**

1.1 – Un territoire intercommunal au croisement de plusieurs bassins de vie

*1.1.1. Un écrin aux portes de l'Île-de-France*

1.2 – Une histoire porteuse de représentations

1.3 – De nombreux sites emblématiques et lieux de mémoire, forgeant l'identité

*1.3.1. Des lieux de transmission de la mémoire couvrant le territoire*

*1.3.2. Une forte identité médiévale qui se dévoile dans le territoire*

1.4 – Un patrimoine bâti visible au quotidien

### **PARTIE 2 – ENTRE PLATEAUX CULTIVÉS ET VALLÉES ET BOISÉES : UN ENVIRONNEMENT CONFIDENTIEL ET PRIVILÉGIÉ, MAIS FRAGILISÉ**

2.1 – Un socle géologique créateur de paysages

*2.1.1. Des couches géologiques diversifiées*

*2.1.2. Une base géologique qui dessine les reliefs*

*2.1.3. Une géologie lisible sur les façades*

*2.1.4. Un patrimoine géologique à préserver*

*2.1.5. Des ressources minérales exploitées*

2.2 – Un réseau hydrographique dense

*2.2.1. Des paysages de vallées caractéristiques*

*2.2.2. Les zones humides, les plans d'eau et les mares*

2.3 – Des milieux naturels connus et identifiés

*2.3.1. Une biodiversité portée par une mosaïque de milieux*

*2.3.2. Un réseau de zonages patrimoniaux*

*2.3.3. Des continuités écologiques identifiées à travers le territoire : la Trame Verte et Bleue*

2.4 – Des caractéristiques environnementales à percevoir dans les risques

*2.4.1. Le risque inondation*

*2.4.2. Le risque mouvements de terrains*

*2.4.3. Pollution de l'air*

*2.4.4. Pollution des sols*

## **PARTIE 3 – UN PAYSAGE RURAL MODELÉ PAR L'HOMME ET SES PRATIQUES**

- 3.1 – Une agriculture en champs ouverts prépondérante
  - 3.1.1. *Une histoire qui a marqué les espaces*
  - 3.1.2. *Des plaines agricoles au fort potentiel agronomique*
  - 3.1.3. *La pratique agricole impactée par les tendances modernes*
  - 3.1.4. *Un parcellaire qui a changé d'échelle*
  - 3.1.5. *Vers une surexploitation des terres ?*
  - 3.1.6. *Un paysage ouvert qui laisse apparaître la bâti agricole*
  - 3.1.7. *Des entités boisées plus discrètes mais essentielles*
- 3.2 – Un territoire de transition entre vallée de l'Eure et plaines de la Beauce
  - 3.2.1. *Un territoire décomposé en quatre unités paysagères*

## **PARTIE 4 – UNE VOCATION D'ACCUEIL TOURISTIQUE EN VOIE DE STRUCTURATION**

- 4.1 – Une stratégie touristique diversifiée s'exprimant à plusieurs échelles
- 4.2 – Le cadre naturel comme support d'un tourisme vert de proximité
- 4.3 – Une offre d'hospitalité incomplète mais bénéficiant de l'attractivité géographique
  - 4.3.1. *Une offre réduite en hébergements, mais dynamique pour les lieux de réunions*
  - 4.3.2. *Une représentation contrastée des résidences secondaires et occasionnelles sur le territoire*

# **CHAPITRE B DES LIEUX DE VIE EN MUTATION, SYMBOLES D'UNE ATTRACTIVITÉ À DOUBLE TRANCHANT**

## **PARTIE 1 – UNE ARMATURE TERRITORIALE QUI CONCENTRE LE DÉVELOPPEMENT ET LES PRATIQUES DU QUOTIDIEN**

- 1.1 – Une armature définie dans le SCoT
  - 1.1.1. *Une armature dévoilant un territoire de la proximité*
  - 1.1.2. *Des polarités alimentées par l'offre en équipements*
- 1.2 – Une offre commerciale restreinte concentrée dans les pôles
  - 1.2.1. *Une faible dynamique commerciale*
  - 1.2.2. *Un enjeu lié à la vacance impactant l'espace public*

## **PARTIE 2 – UNE SITUATION DÉMOGRAPHIQUE FORTEMENT LIÉE À LA PROXIMITÉ DE L'ÎLE DE FRANCE**

- 2.1– L'influence du bassin parisien dessine un territoire attractif pour les ménages constitués
  - 2.1.1. *Une croissance démographique constante qui tend vers une stabilisation*
  - 2.1.2. *Une structure de la population qui évolue*
  - 2.1.3. *Un parc de logements qui ne facilite pas le parcours résidentiel*
- 2.2– Le portrait territorial impacté par un bouleversement des tendances
  - 2.1.1. *La crise sanitaire et un retour à la ruralité*
- 2.3– Un niveau de vie qui s'élève, reflet d'une population aux caractéristiques sociales en mutation

2.4 – Un besoin quantitatif de logements propre à certaines communes

### **PARTIE 3 – UN PARC RÉSIDENTIEL DIVERSIFIÉ MAIS NE RÉPONDANT QUE PARTIELLEMENT AUX BESOINS ACTUELS**

3.1 – Un profil du parc résidentiel à la lisière du périurbain

*3.1.1. Une prédominance de la maison individuelle, une offre de petits logements concentrée*

*3.1.2. Une ancienneté du parc induisant un enjeu de rénovation*

*3.1.3. Une vacance résiduelle propre au bâti très ancien*

3.2 - Une lacune en logements abordables et sociaux

*3.2.1. Un coût du logement influencé par la proximité parisienne*

*3.2.2. Une demande grandissante en logements locatifs sociaux*

3.3 – Un programme d'accueil des gens du voyage

### **PARTIE 4 – UNE GRANDE VARIÉTÉ DE TISSUS URBAINS**

4.1 – Une urbanisation conditionnée par les caractéristiques physiques du socle sur lequel elle s'appuie

*4.1.1. Implantations humaines : d'une histoire à un visage territorial*

*4.1.2. Les noyaux historiques intimement liés au socle*

*4.1.3. Une base architecturale et patrimoniale commune*

4.2 – Structures d'un tissu bâti changeant avec les époques

*4.2.1. Les centres urbains densément constitués*

*4.2.2. Les tissus urbains traditionnels et ancestraux*

*4.2.3. Les secteurs pavillonnaires modernes*

*4.2.4. Les hameaux historiques*

*4.2.5. Les autres structures urbaines plus ponctuelles*

*4.2.6. Les zones d'activités économiques*

*4.2.7. Les opérations récentes*

4.3 – La dissémination du bâti

### **PARTIE 5 – UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉE**

5.1 – L'eau, une ressource présente et relativement disponible mais soumise à différentes pressions

*5.1.1. Les outils de planification et de gestion de l'eau*

*5.1.2. Les différents usages de l'eau*

*5.1.3. L'assainissement collectif*

*5.1.4. L'assainissement non collectif*

5.2 – La gestion des déchets

*5.2.1. Les installations et outils de la gestion des déchets*

*5.2.2. L'évolution de la typologie des déchets*

5.3 – Hypothèses de développement

## **CHAPITRE C**

# **UNE RURALITÉ DES FRANGES FRANCILIENNES ACTIVE ET PRODUCTIVE, CHERCHANT À RAPPROCHER SERVICES ET EMPLOIS D'UNE POPULATION HYPERMOBILE**

### **PARTIE 1 – UN TERRITOIRE DE L'HYPERMOBILITÉ, AU CARREFOUR D'INFLUENCES GÉOGRAPHIQUES MULTIPLES**

1.1 – Un territoire dépendant à la voiture, largement relié aux grands axes mais encore mal connecté en son sein

*1.1.1. Un réseau viaire dense basé essentiellement sur des RD*

*1.1.2. Des alternatives de déplacement présentes mais limitées*

*1.1.3. Un réseau viaire ouvert, support de risques et nuisances*

1.2 – L'emploi, principal générateur de déplacements

*1.2.1. Des secteurs d'activité très différenciés*

*1.2.2. Des déplacements domicile-travail qui soulignent la fonction résidentielle du territoire*

*1.2.3. Territoire connecté, territoire attractif*

### **PARTIE 2 – DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DIVERSES ET HARMONIEUSEMENT RÉPARTIES**

2.1 – Une armature économique diversifiée et complémentaire entre les pôles

*2.1.1. Une spécialisation et localisation lisible des zones d'activités*

2.2 – Une économie agricole en mutation, sujette à une accélération des pratiques

*2.2.1. L'emploi agricole sur le territoire*

*2.2.2. Une spécialisation territoriale de la production agricole*

*2.2.3. Une enquête agricole pour affiner le portrait territorial*

2.3 – Des risques technologiques liés au dynamisme industriel du territoire

### **PARTIE 3 – UN TERRITOIRE S'INSCRIVANT COMME ACTEUR DE LA TRANSITION ÉNERGETIQUE**

3.1 – Une démarche de transition énergétique entamée

*3.1.1. Le profil énergétique et les consommations du territoire*

*3.1.2. La production d'énergie renouvelable*

3.2 – Adapter le territoire face à un changement climatique engagé

*3.2.1. Les enjeux du changement climatique*

3.3 – Vers davantage de sobriété foncière

*3.3.1. Le contexte législatif visant la modération de la consommation d'espace*

*3.3.2. La consommation d'espace rétrospective 2011-2021*

## **ANNEXES**



# PRÉAMBULE

---







# 1 | QU'EST-CE QU'UN PLUI-H ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat (ou PLUi-H) est un document d'urbanisme réglementaire planifiant l'aménagement d'un territoire intercommunal. Le PLUi-H définit et réglemente ainsi l'occupation des sols sur l'ensemble des 39 communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France et détermine les droits à construire pour chaque parcelle.



Au-delà de cette finalité pratique, la réflexion sur le PLUi-H doit permettre de développer une stratégie commune à horizon 2037 et ainsi donner de nouvelles ambitions partagées. Il est l'expression du projet de territoire en matière de logements, de développement économique, d'agriculture, de transports en commun, d'offre en équipements, de préservation du cadre de vie et de l'agriculture, de respect de l'environnement et de protection des paysages, etc. Toutes les thématiques stratégiques pour l'avenir du territoire seront abordées dans ce document qui est à la fois transversal, prospectif, opérationnel et transparent. De fait, la réflexion agira sur le fonctionnement administratif des collectivités, mais aussi le visage et l'identité du territoire.

Dès son approbation, le PLUi-H s'impose à tous (particuliers, entreprises, administrations, etc.) et sert de référence à l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol telles que les permis de construire, d'aménager ou de démolir. Il remplace ainsi les documents d'urbanisme communaux (POS, PLU, Cartes communales) lorsqu'ils existent, et le Règlement National d'Urbanisme (RNU) pour les communes sans document en vigueur.

Document stratégique, l'élaboration du PLUi-H, constitue une occasion unique de mettre en cohérence les projets de développement locaux à une échelle plus importante, dans un souci de réponse aux besoins des habitants et au service d'un territoire volontaire, authentique et ouvert et de ses richesses environnementales.

L'élaboration du PLUi-H est un processus complexe, au long cours, qui s'enrichit, chemin faisant, au fur et à mesure des étapes franchies. Chacune d'entre-elles alimente la suivante pour aboutir, à terme, à l'approbation des documents avant leur entrée en vigueur.

L'ensemble de la procédure d'élaboration du PLUi-HH dure plusieurs années, et s'organise en plusieurs phases. La forme écrite du PLUi-H se compose de plusieurs pièces, liées à ces différentes phases de travail et d'élaboration :

### 1. Le Rapport de présentation

Il permet de comprendre l'ensemble de la démarche de construction du projet : il présente le diagnostic du territoire, explique les choix retenus pour établir le projet et fixe les différentes règles et évalue l'impact de ces choix sur l'environnement.

### 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Pièce maîtresse du PLUi-H, il formalise de manière simple et lisible les grandes orientations d'aménagement et de développement des Portes Euréliennes d'Île-de-France pour les prochaines années, en s'appuyant sur le projet de territoire déjà défini. Prônant un urbanisme respectueux de l'environnement, il traduit le choix des élus dans un document qui se veut fédérateur.

### 3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement futur de certains secteurs ou de décliner des principes spécifiques à certaines thématiques sur l'ensemble du territoire intercommunal. De fait, elles représentent l'un des instruments réglementaires de la mise en œuvre des projets communaux. Avec les OAP, obligatoires depuis le Grenelle de l'Environnement, le PLUi-H n'est donc plus un simple document de réglementation de l'usage des sols, mais s'inscrit dans une véritable logique de projets.

### 4. Le Règlement

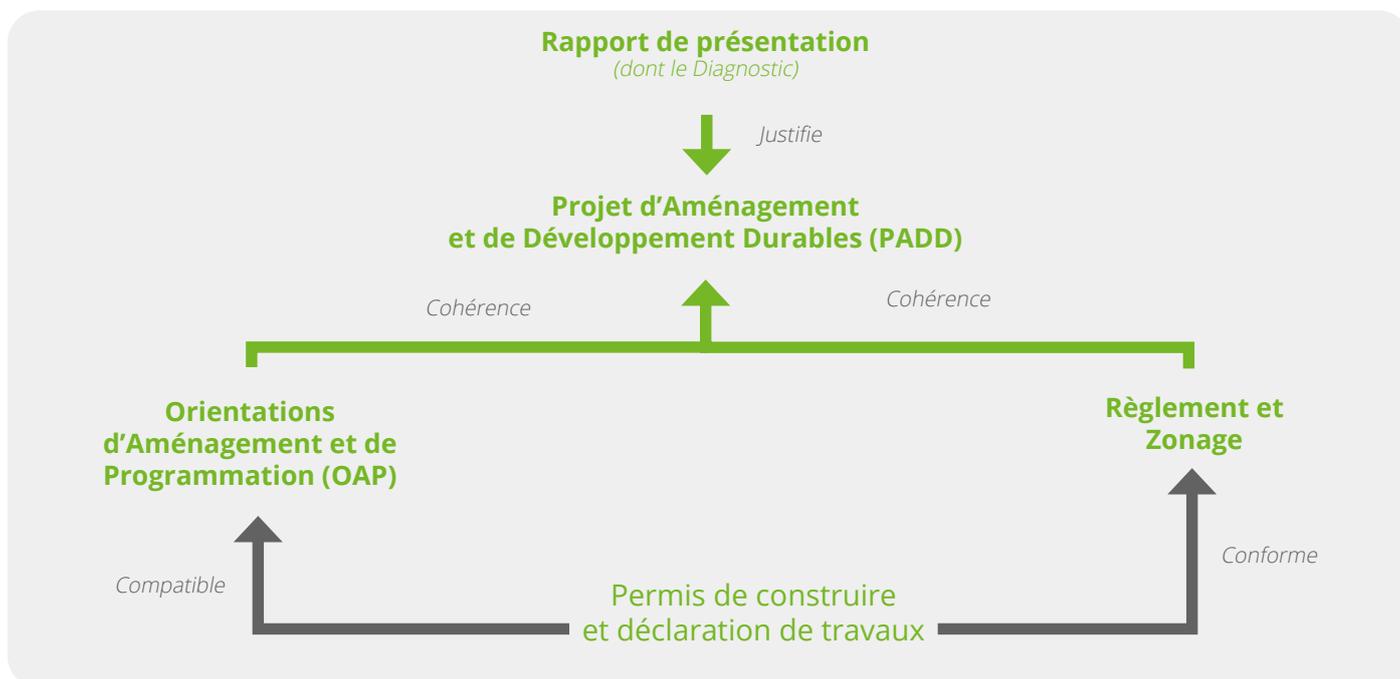
Le règlement traduit de façon concrète les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il précise, à travers une série d'articles complémentaires, les règles d'aménagement et de constructibilité applicables sur chaque zone et qui s'imposent afin d'organiser et d'encadrer le développement du territoire.

### 4. Le Plan de Zonage

Le plan de zonage divise le territoire en zones et secteurs dans lesquels l'occupation des sols est soumise à des réglementations différentes. Ce découpage est pour partie construit à partir du zonage des documents d'urbanisme communaux en vigueur (lorsqu'ils existent) tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain qui seront identifiées dans le diagnostic : morphologie et formes du bâti, nature des constructions, centralités répertoriées, présence d'équipements, de services, de commerces ou d'activités économiques, sites de projet, espaces verts, etc. De la même manière, la construction du plan de zonage vise à répondre aux orientations et aux objectifs du projet politique décrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

### 5. Les Annexes

Elles regroupent l'ensemble des documents réglementaires qui s'imposent au PLUi-H et aux autorisations de construire.



## 2 | LA LÉGISLATION ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX À PRENDRE EN COMPTE

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Loi ENE), puis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite Loi ALUR) ont renforcé le rôle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et son lien avec les PLU et PLUi-H. Le SCoT voit ainsi confirmé sa compatibilité.

### Rapport de compatibilité

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le PLUi-H doit ainsi être compatible avec :

- les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Portes Euréliennes d'Île-de-France approuvé le 23 janvier 2020 ;
- la directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres approuvée le 8 décembre 2022 ;
- le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) des Portes Euréliennes d'Île-de-France, approuvé le 20 octobre 2022 ;
- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 approuvé le 23 mars 2022 ;
- les Déclarations d'utilité publique (DUP) ;
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Drouette, initié le 15/01/2024 en cours d'élaboration.

### Rapport de prise en compte

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le PLUi-H doit prendre en compte :

- les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires Bretagne (SRADDET) approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 04 février 2020, ainsi que son volet foncier arrêté le 18 avril 2024;
- les orientations du Schéma Régional des carrières (SRC) adopté en 2005 ;

son rôle d'intégrateur des normes supérieures. En conséquence, lorsque le périmètre d'élaboration d'un PLU ou d'un PLUi-H est couvert par un SCoT, comme c'est le cas pour les Portes Euréliennes d'Île-de-France, seul celui-ci est à prendre en compte en termes de

- le Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) Ambition 2030, approuvé le 10 novembre 2022 ;
- le Plan Départemental de l'Habitat approuvé le 18 novembre 2020 ;
- l'Atlas départemental des paysages, actualisé en 2008 ;
- l'Atlas des zones inondables, actualisé en 2018 ;
- l'inventaire des installations Seveso et ICPE ;
- l'inventaire des sites et sols pollués =28357
- le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, approuvé le 23 mai 2023 ;
- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, approuvé le 24 novembre 2016 ;
- le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement numérique (SDTAN), actualisé le 17 février 2020 ;
- les données relatives à la qualité de l'air.

## **3 | LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION EN VIGUEUR**

### **3.1 | *LE SCOT DES PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE***

Le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France fait l'objet d'une révision générale préconisée suite à l'évaluation du précédent SCoT menée en 2024. Les principales orientations qui émergeront seront reprises dans ce paragraphe.

## 3.2 | LE PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL (PCAET)

### Un outil stratégique et opérationnel pour le territoire

Le PCAET constitue la concrétisation au niveau local des engagements environnementaux pris à des échelles supérieures (internationale, européenne, nationale, régionale). Stratégique et opérationnel, il vise à structurer un projet de développement durable communautaire

ayant pour finalité la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire.

La Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France possède son PCAET depuis le 20 octobre 2022 et il est mis en place pour une durée de 6 ans.

### Le cadre réglementaire

Les PCAET s'inscrivent dans le cadre réglementaire défini par la Loi Grenelle II (2010) et renforcé par la Loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) de 2015.

Celle-ci rend obligatoire l'élaboration et l'adoption d'un PCAET pour les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) :

- de plus de 50 000 habitants avant le 31/12/2016 ;
- de plus de 20 000 habitants avant le 31/12/2018.

La LTECV renforce de cette manière la cohésion et la densité du maillage territorial en généralisant les plans de développement durable locaux, et augmente la portée

desdits plans par l'ajout de la thématique «Air».

L'instauration des PCAET renforce le rôle des intercommunalités, qui deviennent coordinatrices de la transition écologique sur leur territoire et cadres de référence de l'action environnementale.

La construction de leur stratégie s'inscrit tout de même dans une démarche multi-scalaire qui impose une cohérence avec les documents de planification nationaux et régionaux, ainsi qu'avec les politiques d'urbanisme déjà en place.

### La démarche PCAET

Les EPCI à fiscalité propre traduisent alors les orientations régionales sur leur territoire par la définition de Plan Climat Air Énergie Territoriaux (PCAET) basé sur 5 axes forts :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES);

- L'adaptation au changement climatique ;
- La sobriété énergétique ;
- La qualité de l'air ;
- Le développement des énergies renouvelables.

Pour rappel, le PCAET est mis en place pour une durée de 6 ans.

Déroulé et contenu de la démarche de PCAET >>

### La stratégie territoriale et le plan d'actions

Le PCAET de la CCPEIDF établit sa stratégie selon 3 objectifs principaux :

- Diminution de la consommation d'énergie de -35% d'ici 2050 par rapport à 2015 ;
- Réduction des émissions de GES de 48% à l'horizon 2050 par rapport à 2015 ;
- Augmentation de la production d'EnR sur le territoire de 205% par rapport à 2016 à l'horizon 2030 afin d'atteindre 47% de la consommation finale.

La stratégie territoriale est ensuite détaillée en 32 axes stratégiques répartis au sein de 7 grands secteurs avec

par exemple :

- Pour le secteur « **Parc bâti et cadre de vie** » :
  - Accroître la performance et décarboner le mix énergétique du parc de logements (individuels et collectifs) existant et neuf ;
  - Viser l'exemplarité des collectivités sur leur patrimoine en améliorant la performance de leur parc bâti et de l'éclairage public ;
  - Accompagner les entreprises du territoire pour la rénovation du parc tertiaire privé et la mise en œuvre de pratiques de sobriété énergétiques.

- Pour le secteur « **Transports** » :
  - Améliorer l'offre de service de proximité à destination des habitants du territoire, notamment les services de santé en facilitant l'accès aux soins ;
  - Développer la mobilité douce ;
  - Développer les offres de transports alternatifs à la voiture individuelle.
- Pour le secteur de « **L'industrie** » :
  - Encourager le développement de processus industriels plus économes (énergie et ressources) ou d'activités plus respectueuses pour l'environnement.
- Pour le secteur « **Agriculture et sylviculture** » :
  - Encourager les pratiques agricoles limitant les impacts environnementaux et énergétiques négatifs ;
  - Gérer durablement les espaces naturels, notamment forestiers (dont « préserver les haies existantes et replanter/recréer les haies détruites »).
- Pour le secteur des « **Déchets** » :
  - Limiter la production de déchets à la source ;
  - Développer le compostage.
- Pour le secteur des « **Energies renouvelables** » :
  - Favoriser le développement de tous types de projets solaires selon le contexte dans le cadre d'une politique territoriale affichée (avec comme objectif du territoire : atteindre 92GWh/an d'énergie photovoltaïque et 22GWh/an de solaire thermique d'ici 2050) ;
  - Favoriser l'émergence de projets de méthanisation territoriale multi-intrants (avec un objectif d'atteindre une production de 45GWh/an)
  - Développer la géothermie (dont l'objectif du territoire est la production de 31GWh/an) ;
  - Maîtriser le développement éolien sur le territoire ;
  - Encourager le changement vers des équipements plus performants chez les utilisateurs de bois-énergie.
- Pour le secteur de « **L'adaptation au changement climatique** » :
  - Favoriser la végétalisation et préserver la biodiversité en milieu urbain ;
  - Définir une stratégie de gestion des eaux intégrant les enjeux de stockage pour pallier les problématiques de disponibilité de la ressource en période de sécheresse et de mitigation du risque inondation (ouvrages multifonctionnels).

Du point de vue du plan d'actions du PCAET, ce sont 51 actions qui sont portées par ce document stratégique dont plusieurs actions sont à intégrer dans le PLUi-H, à savoir :

- Intégrer les enjeux environnementaux dans les documents d'urbanisme ;
- Viser une augmentation des performances environnementales des zones d'activités nouvelles en s'appuyant sur les documents d'urbanisme ou les documents d'aménagements des collectivités ;
- Installer des équipements vélos et aménager des pistes cyclables ;
- Préserver les zones humides, afin de prévenir les risques d'inondation ;
- Elaborer une stratégie de développement des EnR sur le territoire ;
- Imposer uniquement de l'extension de parc existant ou du repowering pour les futurs développement éoliens.



# CHAPITRE A

---

UN ENVIRONNEMENT ET UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉS,  
FACTEURS D'ATTRACTIVITÉ : LA VILLE AU VERT  
À UNE HEURE DE PARIS







# PARTIE 1

## Un territoire doté d'une histoire riche imprégnant l'espace, les mémoires et les représentations

Le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France est riche d'histoire(s).

Des vestiges d'un passé très lointain aux mémoires contemporaines, des moments clés de notre histoire commune aux récits forgeant les identités communales, cette richesse se traduit dans l'espace au quotidien ou gagne à être découverte.

Moulins, lavoirs, roues, demeures et fermes d'exception, parfois fortifiées, églises et châteaux, parsèment le paysage et contribuent à façonner une authenticité chère à ses habitants et aux visiteurs avides d'un patrimoine préservé.

# 1 | UN TERRITOIRE INTERCOMMUNAL AU CROISEMENT DE PLUSIEURS BASSINS DE VIE

## 1.1 | UN ÉCRIN AUX PORTES DE L'ÎLE-DE-FRANCE

La Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France (CCPEIF) se situe en région Centre-Val de Loire, dans le département de l'Eure-et-Loir (28). Elle se place au nord de la région et aux portes de la grande région parisienne balisée par les Yvelines (78).

En termes de coopérations intercommunales, la CCPEIF est bordée au sud par la CC Coeur de Beauce et est arrimée à deux Communautés d'Agglomération : celle du Pays de Dreux au nord et celle de Chartres Métropole à l'ouest.

↳ Les Portes Euréliennes d'Île de France sur le territoire métropolitain français

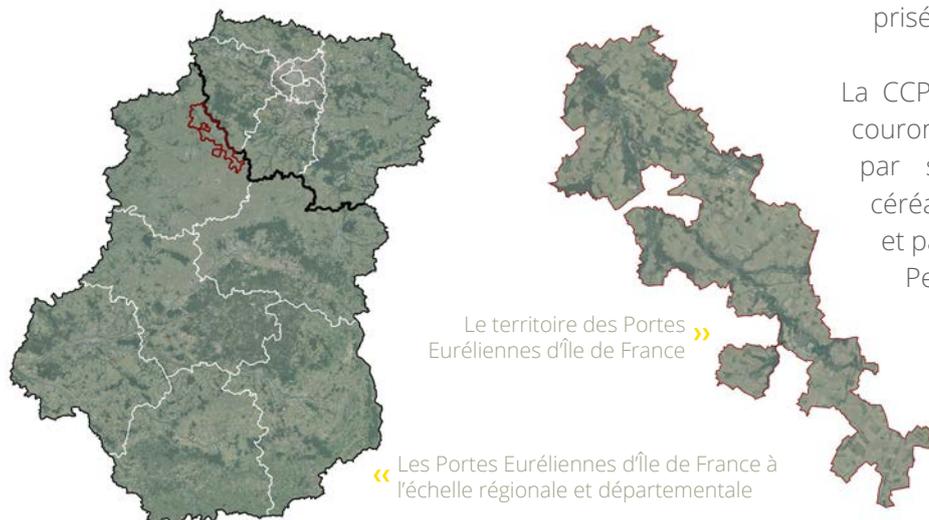


Le territoire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France bénéficie d'une position géographique stratégique. Ses paysages de lisières entre périphérie urbaine et lisière forestière et agricole rappellent sa position d'interface entre la périphérie parisienne, largement influencée par le département voisin des Yvelines, et sa position plus rurale, située en bordure du département d'Eure-et-Loir, aux paysages agricoles emblématiques.



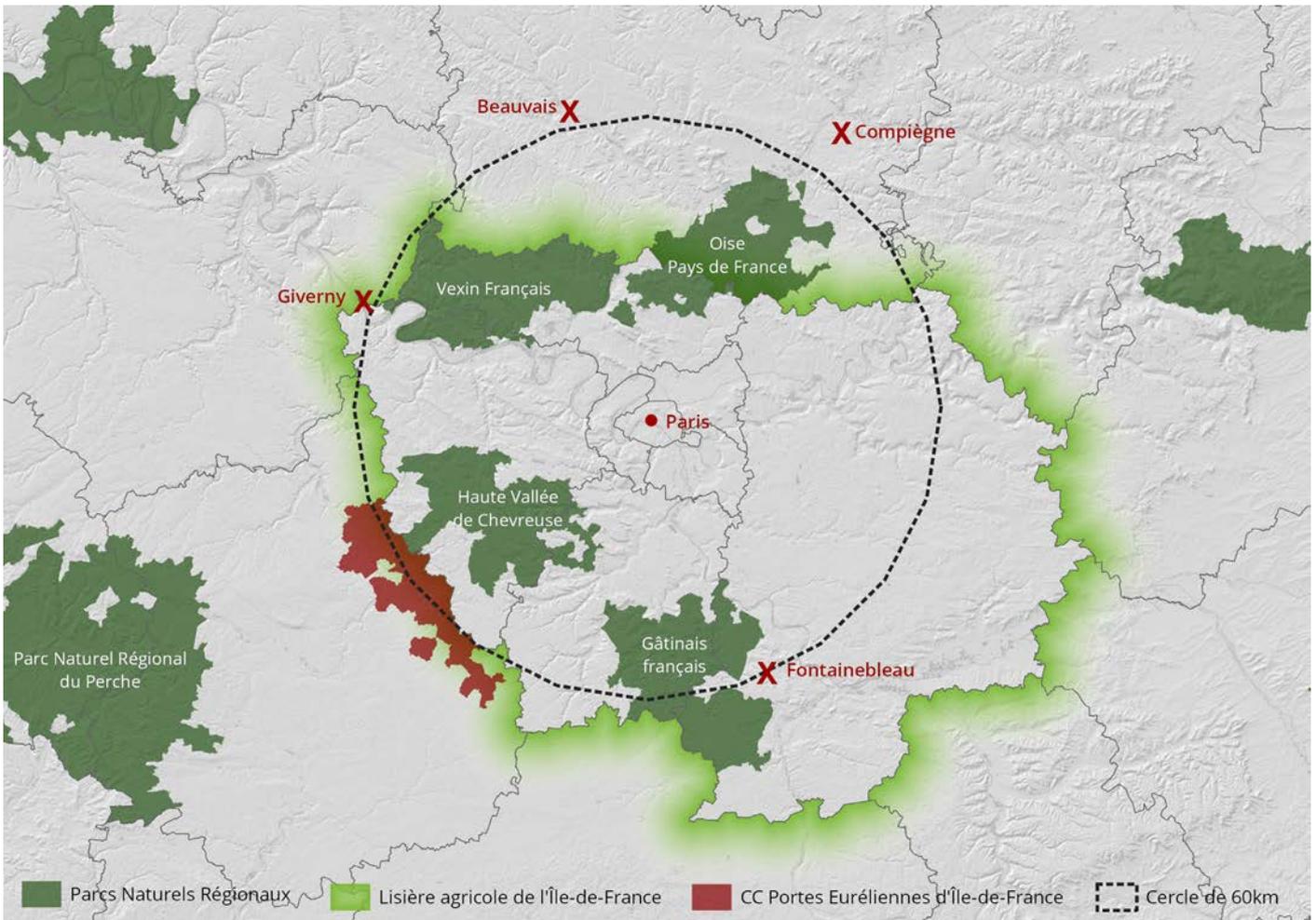
Situé à **60 km** de Paris, le territoire intercommunal pourrait bénéficier de la même attraction que les communes comprises dans ce périmètre.

Fontainebleau, Giverny ou encore Compiègne, situées à égale distance de la capitale, sont trois communes urbaines dans un environnement rural au sein de la frange parisienne, représentées par des paysages forestiers et de bocages vallonnés, très prisées des parisiens.



La CCPEIF est donc située à la lisière de la couronne rurale d'Île-de-France et se distingue par ses paysages entre larges plaines céréalières de la région agricole de la Beauce et paysages de bocages caractéristiques du Perche.

☺ Une situation géographique du territoire aux portes rurales du bassin parisien

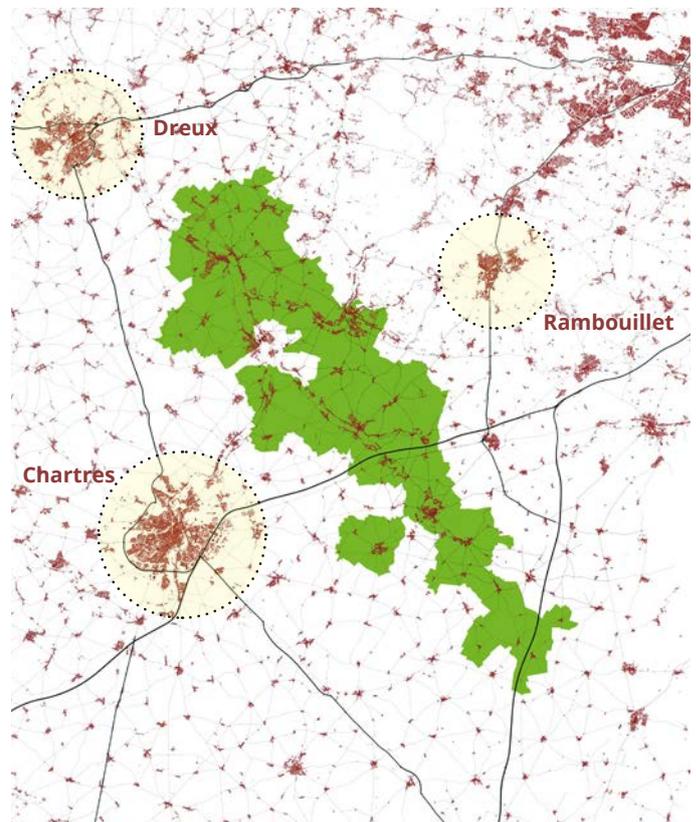


La Communauté de communes est certes proche de la région Île-de-France, mais plus localement, à l'échelle départementale, elle se situe en partie au cœur de la vallée de l'Eure. Cet axe naturel tisse un lien physique et paysager entre les villes de Chartres et Dreux. La vallée de l'Eure est aussi un vecteur de tourisme.

La CCPEIF est implantée à **6 km** de Chartres en son point le plus proche (Soulaire) et entoure Maintenon, deux cités historiques générant d'importants flux touristiques attirés par le patrimoine royal et religieux (cathédrale de Chartres, Château de Maintenon, architecture médiévale, etc.). Les paysages bucoliques offerts par la vallée de l'Eure participent, eux aussi, à la mise en valeur de ce patrimoine implanté au bord de l'eau, tandis que les plaines agricoles de la partie sud du territoire sont caractéristiques de ce terroir français.

Le patrimoine historique et paysager du territoire intercommunal est conséquent mais peu valorisé. L'attraction touristique est actuellement modérée comparée aux villes voisines, mais possède cependant un potentiel de développement.

☺ Une situation locale encadrée de plusieurs bassins de vie



## 2 | UNE HISTOIRE PORTEUSE DE REPRÉSENTATIONS

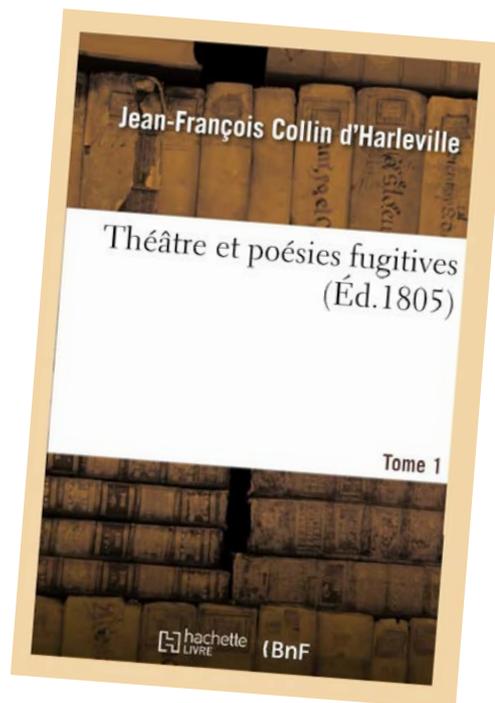
La Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France s'étend de part et d'autre de deux régions naturelles ayant une forte identité. Le territoire bénéficie donc des représentations et de l'histoire liée à ces deux espaces. L'image extérieure est de ce fait intimement liée aux terres agricoles caractéristiques des paysages de

plaines ou de plateaux, mais également au patrimoine environnemental privilégié qu'offrent ces vallées. Elle s'articule également autour de l'image renvoyée par ses villes et villages parfois en pleine métamorphose, mais dont le riche patrimoine a traversé le temps.

«Et ce n'est point un jeu vague, inutile ;  
C'est un trésor. À la Beauce fertile  
De sa belle eau, l'Eure offre le secours,  
Et fait tourner cent moulins en son cours.  
Noble contrée, où les champs et les hommes  
Sont tous à vous!...Eh! oui, Messieurs, nous  
sommes

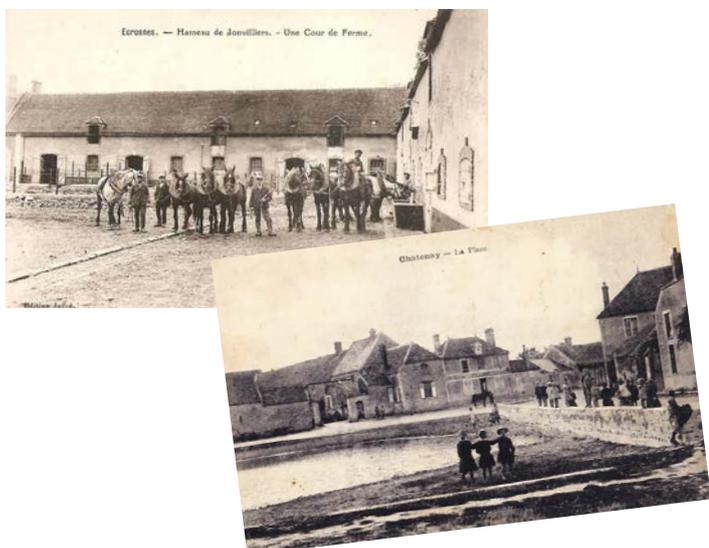
Vos Laboureurs ensemble et vos Meuniers :  
Et jusqu'au bout vrais pères nourriciers,  
Nous vous portons cette belle farine,  
Qu'un art secret blanchit, épure, affine,  
Et qui prépare un si beau pain!...hélas!  
Ferme et Moulin ne le connoissent pas :  
Le pur froment pour Paris, c'est la règle :  
Pour nos Hameaux le pain d'orge ou de seigle ;  
Mais on l'y mange avec plus d'appétit.»

- Collin d'Harleville, Une journée des champs dans Théâtres et poésies fugitives; 1805- (Homme de lettres lié à la commune de Mévoisis)



➤ Source : Librairie l'intranquille. Théâtres et poésies fugitives de Jean-François Collin d'Harleville

### L'agriculture au coeur de l'image du territoire



La vocation agricole reconnue du territoire ressort des cartes postales anciennes, dévoilant un quotidien bien souvent centré sur le travail aux champs ou l'élevage. À Châtenay, à titre d'exemple, la mare au centre du village servait à abreuver les cheptels, tandis que les paysages alentours étaient déjà marqués par la grande culture.

Certaines activités ont disparu ou sont désormais résiduelles, il était par exemple fréquent de trouver des parcelles de vignes sur les côteaux, par exemple ceux de la Voise, destinés à la production de vins de consommation courante.

⚡ Cartes postales anciennes représentant Ecrosnes et Châtenay  
Source : geneanet ; site web de la commune

## Le charme de villages préservés

L'histoire et l'image des Portes-Euréliennes d'Île-de-France est liée à ses multiples villages actifs, qu'on dénomme parfois «pays», chacun dotés de leur histoire et de leurs particularités.

Leur tissu urbain a traversé les époques, il constitue aujourd'hui le support d'un patrimoine visible au quotidien qui témoigne d'un riche passé. Ces identités villageoises sont autant de réalités inscrites dans l'espace, autant de vitrines d'un cadre de vie préservé, et autant d'enjeux à prendre en considération à l'occasion de ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.



📍 Auneau



📍 Létuin



📍 Bréchamps



📍 Saint-Piat



📍 Gallardon

Sources ; geneanet ; sites web communaux

## Une implantation multimillénaire

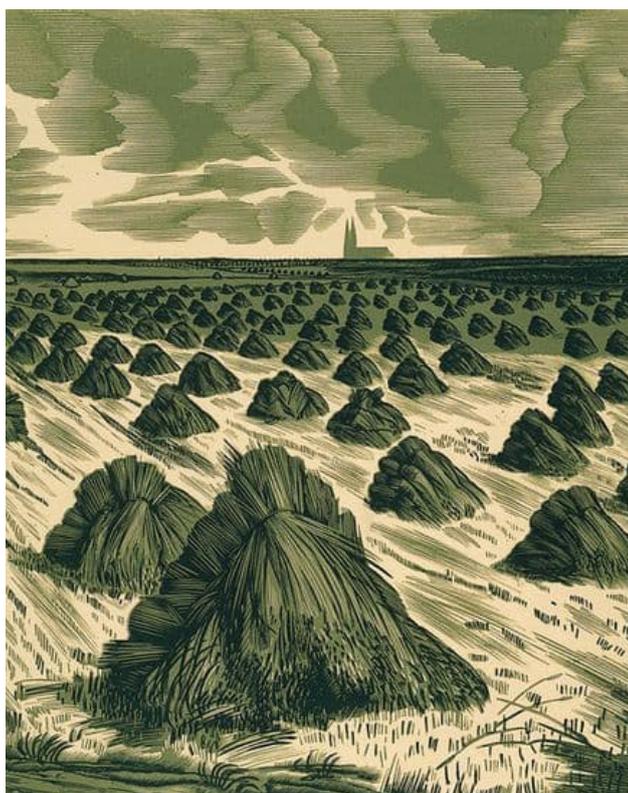
L'histoire de l'implantation des populations en Portes Euréliennes d'Île-de-France est très ancienne puisque les traces du néolithique sont encore présentes (dolmens, mégalithes, site archéologique de Changé). Ce fut ensuite le pays des Carnutes, célèbre peuple gaulois évoqué ponctuellement par Jules César dans La Guerre des Gaules établi entre l'Orléanais et le pays Chartrain. L'histoire de beaucoup d'implantations villageoises

actuelles remonte d'ailleurs à l'établissement de villas gallo-romaines. On trouve par exemple les premières traces de Nogent-le-Roi dans une villa dénommée Noviomagus, à 4km du bourg actuel. Ces villas étaient le cœur d'exploitations agricoles qui, en plaine, pouvaient atteindre des centaines d'hectares. C'est véritablement au Moyen-âge que l'implantation des populations va se réorganiser autour de bourgs, souvent des places fortes.

## Un carrefour d'influences

À la croisée des chemins entre Chartres et l'agglomération parisienne, l'histoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France est marquée par l'influence continue de ces deux pôles, constituant souvent une zone d'interface. Ainsi, dès le Moyen-âge puis la Renaissance, le territoire fit notamment office de frontière entre différents comtés, de ligne de défense durant la guerre de Cent Ans ou encore de théâtre des guerres de religion, la résultante

étant un nombre considérable de constructions militaires bien souvent disparues (châteaux de Nogent, d'Épernon, de Saint-Piat, d'Auneau, de Châtenay, place forte de Gallardon, remparts...). L'axe entre Paris et Chartres participa par ailleurs grandement au développement des bourgs. C'est d'ailleurs en pèlerin qu'en 1912 Charles Péguy traversa le territoire, venant de Palaiseau, et nous laissa ces mots :



Source : Larousse. Gravure de Louis Joseph Soulas illustrant l'édition 1946 de *Présentation de la Beauce à Notre-Dame* de Charles Péguy

*Nous sommes remontés par le Gué de Longroy.  
C'en est fait désormais de nos atermoiements,  
Et de l'iniquité des dénivellements :  
Voici la juste plaine et le secret effroi*

*De nous trouver tout seuls et voici le charroi  
Et la roue et les bœufs et le joug et la grange,  
Et la poussière égale et l'équitable fange  
Et la détresse égale et l'égal désarroi.*

*Nous voici parvenus sur la haute terrasse  
Où rien ne cache plus l'homme de devant Dieu,  
Où nul déguisement ni du temps ni du lieu  
Ne pourra nous sauver, Seigneur, de votre  
chasse.*

*Voici la gerbe immense et l'immense liasse,  
Et le grain sous la meule et nos écrasements,  
Et la grêle javelle et nos renoncements,  
Et l'immense horizon que le regard embrasse.*

- Charles Péguy, Présentation de la Beauce à Notre Dame de Chartres dans La Tapisserie de Notre Dame ; 1919 - (Poète et écrivain beauceron)

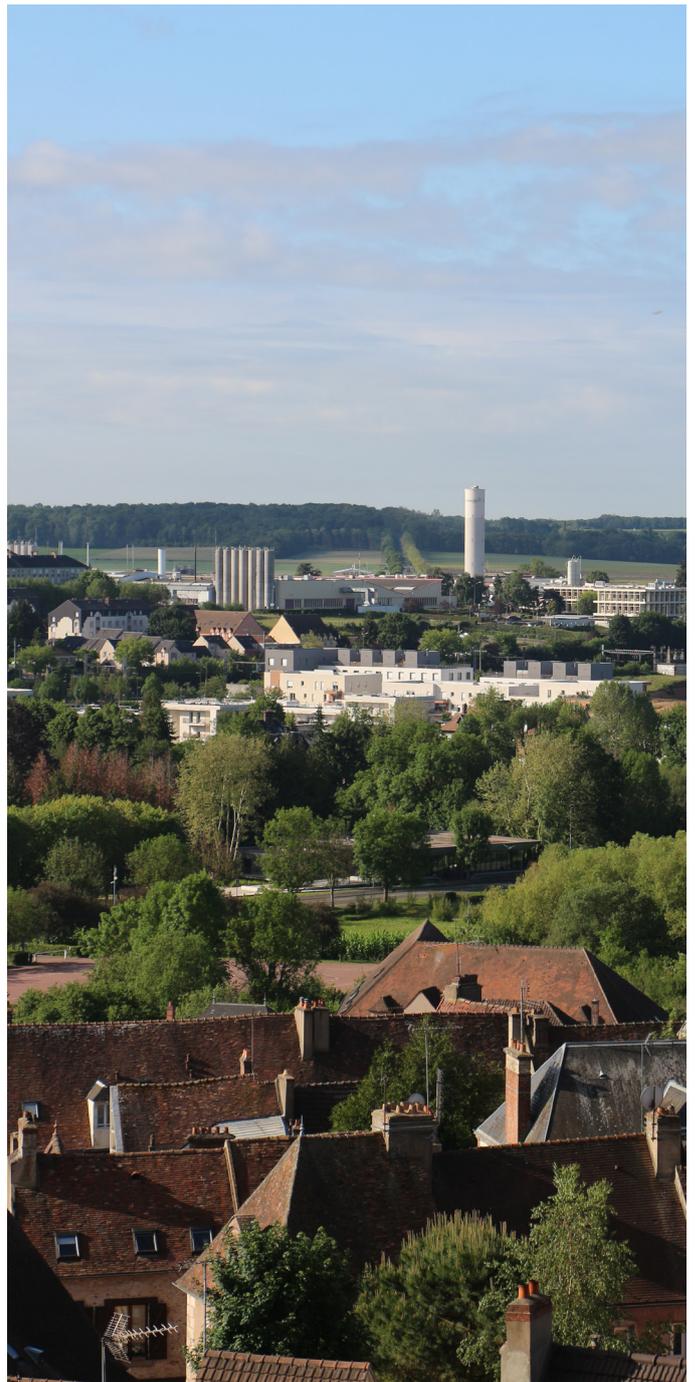
## Une image «nature» émergente dans les représentations actuelles

Le développement des grands pôles urbains voisins a participé, ces dernières années, à rendre plus attractive la nature présente sur le territoire qui a su s'équiper et s'industrialiser tout en conservant un cadre de vie préservé. C'est cette nature qui fait aujourd'hui la force d'attraction d'un territoire particulièrement connecté, à désormais moins d'une heure de Paris.



## Une tradition industrielle au long cours, historiquement liée à la géologie

Baigné de représentations liées à l'agriculture, le territoire n'en est pas moins traditionnellement industriel. Si les technologies de pointe, la mécanique, l'agroalimentaire ou encore la logistique sont aujourd'hui au cœur de la stratégie de développement économique du territoire, il n'en demeure pas moins que l'histoire industrielle débuta au XIX<sup>e</sup> siècle avec l'explosion de l'exploitation des carrières. La construction de la ligne de chemin de fer Paris-Chartres en 1849 va durablement transformer Épernon et sa région. Il offre en effet la possibilité aux industries locales de toucher une nouvelle clientèle. L'exploitation des carrières, déjà active depuis des siècles, prend ainsi un tournant industriel et la production est exportée à travers la France entière. Épernon et ses alentours deviennent alors une vraie fourmilière : création d'ateliers, construction de logements pour les centaines d'ouvriers s'installant sur le territoire, développement des infrastructures pour subvenir à ces changements. Différents chantiers d'ampleur forgent aujourd'hui la légende des carrières d'Épernon, notamment ceux menés à Paris par le Baron Haussmann, puisque la ville Sparnonienne produisait des pavés et des meules. Pour subvenir aux besoins de leurs familles, les carriers travaillaient douze heures par jour pendant six jours, et avant les lois imposant un âge minimum, de nombreux enfants travaillèrent la pierre locale. Leur histoire est aujourd'hui célébrée par le musée des Meules et Pavés d'Épernon. De nos jours, la tradition industrielle s'est perpétuée avec l'arrivée de nombreuses industries de pointe, pas seulement à Épernon mais également dans les villes voisines : Sealed Air, le Cerib, ZEP, Andros sont désormais des employeurs majeurs d'un territoire au profil particulier, car à la croisée d'enjeux ruraux et agricoles et d'importants défis industriels.



P.A du Val Drouette vu depuis le plateau de la Diane à Épernon  
Source : Commune d'Épernon



Levainville



### 3 | DE NOMBREUX SITES EMBLÉMATIQUES ET LIEUX DE MÉMOIRE, FORGEANT L'IDENTITÉ

#### 3.1 | DES LIEUX DE TRANSMISSION DE LA MÉMOIRE COUVRANT LE TERRITOIRE

Lieux de partage des savoirs autour de l'identité et de l'histoire locale, des musées et autres espaces pédagogiques sont présents sur le territoire et

concourent à l'attractivité touristique d'une part et également à une meilleure connaissance de leurs lieux de vie par les locaux de l'autre.



##### Conservatoire des meules et pavés d'Épernon

L'histoire locale est intimement liée à l'exploitation de carrières de grès et de pierres meulières. C'est à Épernon que le site du musée des meules et pavés nous transporte depuis 2005 à cette époque où l'activité employait jusqu'à 1800 personnes et où les trains partaient vers Paris chargés du fruit du travail des carriers paveurs et meuliers. On y découvre les différentes étapes de fabrication des meules qui, à travers le monde, équipaient les moulins, ou des pavés qui ornent aujourd'hui de nombreuses rues de la capitale. Des dons privés ont permis d'alimenter ce lieu qui témoigne de l'activité économique principale d'Épernon durant une centaine d'années du XVIII<sup>e</sup> au début du XX<sup>e</sup> siècle.



Source : Eure-et-Loir Tourisme 



##### Musée des mégalithes de Changé à Saint-Piat

Redécouvert en 1924 et objet de 18 campagnes de fouilles, le site de Changé, située entre Saint-Piat et Maintenon, est le témoin majeur d'un passé néolithique lointain en vallée de l'Eure. C'est un ensemble de mégalithes ayant des vocations sépulcrales et cérémonielles. On estime que ces derniers ont été érigés vers 3500 avant J.C mais qu'ils ont eu une utilité, ensuite, à l'époque gallo-romaine puis à l'époque mérovingienne dans le but d'en faire des nécropoles. Depuis 2018 ce site d'une grande richesse est géré par la Communauté de communes et a un véritable intérêt pédagogique afin de faire découvrir ces époques, ce patrimoine, mais aussi le travail de long cours des archéologues.



Source : Site officiel de la Communauté de communes 



### Musée des pionniers de Pont-sous-Gallardon à Bailleau-Armenonville

À l'emplacement d'une ancienne halle SNCF, c'est à Bailleau-Armenonville, dans le lieu dit de Pont-sous-Gallardon, que l'on retrouve le musée des pionniers. Ce dernier retrace l'histoire des précurseurs de la locomotion sous toutes ses formes : aviation, cyclisme, véhicules motorisés... Des expositions temporaires sont organisées, comme en 2023 avec l'exposition de nombreux cyclomoteurs anciens. Le site est géré par l'association «locomotion et mécaniques anciennes» et accueille les visiteurs l'été.



Source : Eure-et-Loir Tourisme



Source : L'Écho Républicain



### Muséal Hélène Boucher à Yermenonville

Hélène Boucher, aviatrice de renom décédée tragiquement en 1934, fait partie intégrante de l'histoire de la commune d'Yermenonville qui a souhaité lui consacrer un espace muséal au sein de la mairie. Enfant du pays, sa famille avait une propriété dans le hameau de Boigneville. Des événements sont ponctuellement organisés autour de ce site, afin de découvrir la vie passionnante de cette aviatrice ayant par ailleurs un monument à son nom dans le cimetière et, plus largement, l'histoire communale.



### Jardin de la préhistoire d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien

Situé sur les rives de l'Aunay, le jardin de la préhistoire est emblématique pour le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France. Implanté au milieu d'un parc d'un hectare et d'une roselière, le site est l'aboutissement pédagogique et ludique de 35 ans de fouilles qui révélèrent les preuves concrètes de l'occupation du site à la préhistoire. Lieu familial par excellence, il permet d'appréhender le quotidien des hommes préhistoriques et s'établit autour de la reconstitution d'une maison néolithique redécouverte en 1978.



Source : L'Écho Républicain

L'identité des villes et villages des Portes Euréliennes d'Île-de-France est ponctuellement marquée par une mémoire locale spécifique, laissant dans l'espace la trace d'évènements ou de personnalités marquantes.

### Monument à Patton et Voie de la liberté

Reliant Sainte-Mère-Église en Normandie à Bastogne en Belgique, la Voie de la Liberté, réalisée sur le modèle de la Voie Sacrée à Verdun, est un élément visuellement marquant du hameau des Essarts à Auneau-Bleury-Symphorien. La commune en est même le berceau puisque c'est un de ses habitants, le colonel Guy de la Vasselais, compagnon de Patton et ancien maire de Saint-Symphorien, qui en fut le créateur. Matérialisée par des bornes comme sur le reste du parcours, elle offre ici une véritable halte avec en complément un monument dit «Monument à Patton», concessionné au Commonwealth, du nom du général qui, sur ce parcours, mena la III<sup>e</sup> armée à la libération de la France.

Ce monument est complété par un site d'hommage à la III<sup>e</sup> armée matérialisé par une stèle et une carte. Plus loin, une stèle en hommage à Jean-Moulin a été érigée en 2019 sur le rond-pont des Essarts, en complément des autres monuments et en vue de rappeler que ce dernier fut préfet de l'Eure et Loir.

Le comité de la voie de la liberté veille désormais à maintenir vivante cette voie, qui rappelle le souvenir des soldats alliés venus libérer le continent européen.

L'année 2026 marque les 80 ans de la voie de la Liberté, un évènement marquant pour Auneau-Bleury-Symphorien où fut installée la première borne du parcours.



➤ Borne marquant l'emplacement de la Voie de la Liberté au hameau des Essarts  
Source : Commune d'Auneau-Bleury-Symphorien



### Les lieux de mémoire aéronautiques

Hormis la figure d'Hélène Boucher évoquée précédemment, le territoire présente la particularité d'être riche d'une mémoire de l'aviation liée notamment aux combats ayant eu lieu à l'occasion de la Seconde Guerre mondiale, mais pas seulement.

- **Mémorial Ludovic Arrachart de Maisons** : l'arrivée dans le village de Maisons est marquée par la présence d'un monument dédié à Ludovic Arrachart. Cet aviateur subit un crash mortel à cet endroit précis le 23 mai 1933 lors d'essais préalables à une course.
- **Stèle commémorative à Lormaye** : proche de Chandelles, une stèle rend hommage aux aviateurs «alliés» tombés près du hameau et à Lormaye les 28 janvier 1944, 1er juin 1944 et 14 juillet 1944.
- **Monument à Épernon** : monument rendant hommage aux aviateurs britanniques tombés le 3 juin 1944.
- **Stèle commémorative à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien** : à l'angle de la rue Jean Jaurès et de la rue de Chartres, une stèle rappelle au souvenir d'aviateurs canadiens et britanniques abattus au cours de l'opération Overlord.
- **Stèle commémorative à Bréchamps** : sur le monument au mort cette stèle rend hommage au pilote américain abattu au dessus du village le 23 juillet 1944.
- **Stèle commémorative à Néron** : un bombardier américain s'est écrasé à Néron le 1er Août 1944. Il n'y eut aucun rescapé. Quelques débris ont été retrouvés. Cette discrète stèle se trouve sur le monument aux morts de la commune.

## Les «parcours découverte» : une histoire ludique des Portes Euréliennes

Ces dernières années, en complément des différents sites évoqués, de nombreux parcours découverte ont été créés par la Communauté de communes. Ils permettent de s'initier à l'histoire des communes et de ses monuments : circuits de Droue sur Drouette, Écrosnes, Épernon, Gas, Hanches, Saint-Martin de Nigelles, Saint-Piat/Mévoisins et Soulaire.



Source : Site officiel de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France

## Les sites historiques visitables et/ou de loisirs

Bien que le territoire ait une vocation touristique encore en voie de structuration, il offre de par son patrimoine, ainsi que par de multiples initiatives privées de nombreux sites propices aux loisirs et divertissements ou à la découverte en famille comme entre amis. On compte certains sites plus historiques et patrimoniaux :

**Le Château de Grogneul à Saint-Piat** : une gentilhommière d'exception qui fut la demeure de Madame de Maintenon, seconde épouse de Louis XIV.

**Le Camp de César de Changé à Saint-Piat** : les vestiges d'un oppidum romain sont accessibles à pied depuis le parking du musée des mégalithes.

**Le jardin de Bois Richeux à Pierres** : un magnifique jardin médiéval au sein d'une ancienne ferme celte. Ce lieu aussi appartient en son temps à Madame de Maintenon.

**Le château de Nogent-le-Roi** : un château prisé par les habitants pour son parc de 90 hectares qui surplombe la ville, ses daims en liberté et son parc d'accrobranche. Il a été construit à l'emplacement de l'ancien château médiéval et offre un panorama sur la ville.

On compte également des sites visant à proposer une offre de loisirs divers :

- Un aérodrome à Bailleau-Armenonville
- Un cabaret music-hall (L'Étincelle) à Pierres
- Un escape-game à Coulombs
- Trois piscines, dont deux extérieures (Nogent-le-Roi et Épernon) et une couverte (Auneau-Bleury-Saint-Symphorien)

## 3.2 | UNE FORTE IDENTITÉ MÉDIÉVALE QUI SE DÉVOILE DANS LE TERRITOIRE

Le passé historique des communes se dévoile dans des formes urbaines parfois très caractéristiques, révélatrices d'époques fastes. En Portes Euréliennes, c'est l'époque médiévale, durant laquelle émergent les petites villes, et le début de la Renaissance qui marquent le paysage urbain. Ce passé est notamment visible dans les bourgs de Gallardon, Nogent-le-Roi, et Épernon tout comme dans de nombreux bâtiments agricoles parfois isolés, comme les villas gallo-romaines avant eux.

### Gallardon

L'histoire de Gallardon remonte à l'époque gallo-romaine, mais le caractère ancien de la ville que l'on arpente aujourd'hui est l'héritage d'un passé médiéval florissant. Dès le IX<sup>e</sup> siècle se dresse à Gallardon un premier château, rasé puis reconstruit par le Vicomte de Châteaudun deux siècles plus tard. C'est à cette époque, au XI<sup>e</sup> siècle, qu'est érigée l'église, qui garde des traits empruntés à l'art roman, bien qu'amendée de nombreux ajouts gothiques par la suite, ainsi que d'un monumental clocher de 71 mètres de hauteur. Au gré des siècles suivants le bourg se développe et est entouré d'une enceinte fortifiée au début du XIII<sup>e</sup> siècle. Au même moment est érigée la tour dite de l'Épaulé qui, encore aujourd'hui, marque le visiteur de passage, qui voit ce vestige de 38 mètres émerger de la vallée lors de l'arrivée à Gallardon. Au XIV<sup>e</sup> siècle, la ville connaît son époque la plus florissante, puisque s'y développent l'artisanat et le commerce.

De nombreux vestiges médiévaux ont disparu et il ne reste avant tout de cette époque que les monuments déjà évoqués, ainsi que la « maison à Pans de Bois », ou « Fief des Marmousets », demeure splendide datée du XIV<sup>e</sup> siècle, située en plein centre-ville et modèle de l'architecture médiévale. On y distingue notamment des niches ornementées renfermant des statues de Saints.

Outre les monuments marquants, c'est également toute une organisation urbaine qui est héritée du Moyen-Âge. Les rues étroites et pavées serpentent autour de l'église et le bourg ancien s'étire le long de la Voise qu'il surplombe. Ce n'est qu'à l'époque contemporaine que Gallardon s'est développée sur le plateau, notamment via des petits logements, parfois sociaux, et des zones d'activités.



Source : commune de Gallardon 🏡



Source : commune de Gallardon 🏡



Source : commune de Nogent-le-Roi 

## Nogent-le-Roi

L'histoire de Nogent-le-Roi est imbriquée avec celle des communes voisines de Lormaye et Coulombs. En effet, toute trois forment une continuité urbaine et ont une histoire entremêlée, ainsi qu'à celle des rois de France, comme le nom de la ville-centre l'indique.

Historiquement les implantations les plus anciennes sont attestées dès l'époque gallo-romaine, mais l'histoire de Nogent est fortement liée à celle de son château, dont la présence remonte au IX<sup>e</sup> siècle, si l'on se fie à un acte situant l'abbaye de Coulombs «non loin du château de Nogent». Cette abbaye et ce château contribuent au développement du secteur à l'époque médiévale, qui voit se succéder plusieurs seigneurs de renom, mais aussi des rois. En effet, en 1218 le roi Philippe Auguste reçoit la ville en cadeau, la faisant désormais appartenir à la couronne. Ses successeurs Saint Louis ou encore Philippe le Hardi fréquenteront la ville et son château.

Succinctement redonnées à un seigneur, les terres de Nogent-le-Roi ont réappartenu aux rois de France avant d'être confiés à la famille de Brézé, à qui l'on doit notamment la construction de l'église actuelle, puis d'autres propriétaires. Les restes de l'ancien château de Nogent disparurent au fil du XIX<sup>e</sup> siècle par démolition.

À ce jour il reste du Nogent médiéval, voire du début de la Renaissance, un tissu urbain caractéristique du fait de ses nombreux colombages. Les maisons sont de style XV<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> siècles et sont regroupées pour la plupart dans la rue du Général de Gaulle. Certaines donnent à l'arrière sur le Roulebois, ruisseau autour duquel la ville «basse» est conçue et qui donna furtivement son nom à la commune à l'occasion de la Révolution Française : Nogent-le-Roulebois.

La ville récente, ou «ville haute», appelée communément «les hauts de Nogent» s'est développée, comme à Gallardon, plus haut sur le plateau où est implanté de nos jours un nouveau château qui domine la ville, érigé au XIX<sup>e</sup> siècle, à l'emplacement de l'ancien.

## Épernon

Au même titre que Gallardon et Nogent-le-Roi, Épernon, le siège de la Communauté de communes, a une histoire très ancienne, dont les premières traces remontent au néolithique. C'est toutefois à l'époque médiévale qu'elle connut un essor important.

Au XI<sup>ème</sup> siècle, une forteresse est construite sur l'éperon rocheux caractéristique de la ville. Épernon est en effet aux frontières de deux duchés de première importance : le duché de Normandie et le duché d'Anjou, tout en étant en bordure du Royaume de France. Elle attire donc les convoitises tout en se développant comme carrefour commercial. Le bourg historique se développa en contrebas du château, sur les flancs des coteaux de la Diane. Les maisons à pans de bois du bourg sont le vestige de cette époque durant laquelle Épernon se développa. Au XVII<sup>ème</sup> siècle, Madame de Maintenon achète l'ensemble du domaine d'Épernon avec l'aide du roi Louis XIV en personne. C'est un renouveau pour la commune qui lui permet de poursuivre son développement.

L'activité de carrières, déjà évoquée, s'affirma également au XVII<sup>ème</sup> siècle et permit de soutenir dans le temps le dynamisme local, d'autant plus que les pierres servirent à l'époque à la construction de l'aqueduc de Maintenon, à la même époque.

Les formes urbaines actuelles d'Épernon, dont le centre médiéval est particulièrement dense et regroupé, témoignent de l'histoire d'un bourg castral qui longtemps se développa au sein d'une enceinte fortifiée, avant de s'étaler via des faubourgs. Certains monuments font la part belle à la pierre locale, tels que l'ancien cellier dit «Les Pressoirs» rue des Aironcelles. Les constructions récentes et les zones industrielles s'étalent sur le plateau agricole et marquent désormais le paysage. La ligne de crête que constitue Houdreville et la vue qui lui est liée sont protégées, au même titre que le cœur historique, dans le cadre réglementaire que constitue le Site Patrimonial Remarquable d'Épernon.



Épernon 



### Zoom sur le SPR (Site patrimonial Remarquable)

Les Sites Patrimoniaux Remarquables visent à «protéger des villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.» (Ministère de la Culture). Sont également concernés des espaces ruraux et paysages susceptibles, en complémentarité avec ces villes ou villages, de participer à la conservation ou à la mise en valeur générale, notamment des vues. L'implication pour le particulier inclus dans le périmètre du SPR est le besoin d'une autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France pour tous travaux.

## Et dans les autres communes ?

Dans la majorité des autres communes des Portes-Euréliennes d'Île-de-France, le passé médiéval et du début de la Renaissance transparait plus ponctuellement dans les bourgs, leur architecture et leur organisation. La carte de Cassini fait notamment ressortir en plus des trois communes citées précédemment le bourg du Gué-de-Longroi, situé à l'époque sur un axe de transit secondaire entre Paris et Chartres dénommé «chemin d'Ablis», ainsi que le bourg d'Auneau. Bien que datée de 1757, cette carte suggère la présence d'enveloppes urbaines plus développées que les communes voisines. Concernant Le Gué-de-Longroi, l'ethnologue Edouard Lefèvre, ayant réalisé un ouvrage sur le canton d'Auneau en 1867 (Documents historiques et statistiques sur les communes du canton d'Auneau), indique ainsi que la commune était un « bon gros bourg bien peuplé, habité des plus belles maisons ès dits lieux ». À Auneau, la place du champ de foire, au pied du château, est quant à elle un leg de cette époque où émergèrent des bourgs commerçants. Le passé historique est, enfin, visible via un certain nombre de fermes, parfois isolées, pour certaines encore utilisées mais bien souvent rattrapées par l'urbanisation des centres-villes puis des faubourgs. Beaucoup d'entre elles ont posé les bases des hameaux que nous connaissons aujourd'hui. La ferme beauceronne typique, dont on retrouve les derniers reliquats jusqu'en vallée de l'Eure, construite autour d'une cour, est parfois dite «fortifiée». Cette architecture typique visait à se prémunir des intempéries (force des vents de plaine) comme des brigands qui sévissaient dans la région. De hauts portails charretiers monumentaux font désormais partie de l'identité architecturale de ces lieux ayant traversé les époques et encore insuffisamment valorisés.



Le-Gué-de-Longroi ↗



Béville-le-Comte ↗



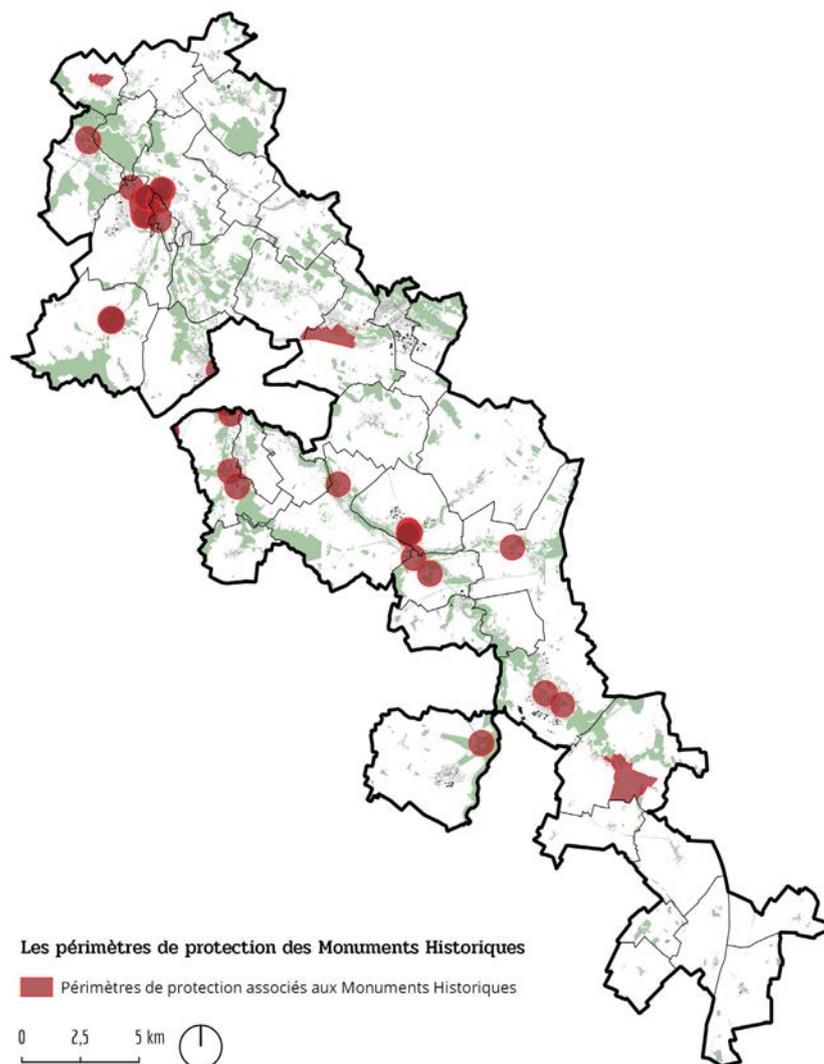
Châtenay ↗

## 4 | UN PATRIMOINE BÂTI VISIBLE AU QUOTIDIEN

### Les protections au titre du régime des Monuments Historiques

Au vu des éléments évoqués précédemment, il apparaît sans surprise que de nombreux édifices des Portes Euréliennes d'Île-de-France font l'objet de protections renforcées notamment au travers du régime des Monuments Historiques. Un Monument Historique est un meuble ou un immeuble ayant reçu, par une décision administrative, un statut juridique et un label destinés à le protéger, du fait par exemple de son intérêt historique, artistique ou architectural.

Deux niveaux de protection co-existent : un monument peut en effet être «classé» ou «inscrit» parmi les monuments historiques. L'inscription correspond à une protection des monuments présentant un intérêt remarquable à l'échelle régionale, contrairement au classement, qui protège les monuments présentant un intérêt à l'échelle de la nation et qui constitue ainsi le plus haut niveau de protection.



Covisibilité sur deux édifices classés à Gallardon. Vue depuis un lotissement ↗

COMMUNE	NOM DU MONUMENT	TYPE DE CLASSEMENT	DATE DE CLASSEMENT	ÉTENDUE DE LA PROTECTION
Coulombs	Abbaye (ancienne)	Inscription partielle	02/01/1976	Portail et vestiges des clochers
Saint-Piat	Briqueterie	Inscription totale	04/03/1999	Inscrit en totalité le bâtiment abritant le four, les séchoirs, le local moteur, la zone de production
Auneau-Bleury-Saint-Symphorien	Château d'Auneau	Inscription partielle	07/11/1927	Tour
Béville-le-Comte	Château de Baronville	Inscription partielle	20/12/1985	Façades et toitures ; atrium ; galerie ; deux escaliers
Croisilles	Croix	Inscription	02/11/2020	Totalité
Gallardon	Église paroissiale Saint-Pierre et Saint-Paul	Classement	31/12/1862	Totalité
Aunay-sous-Auneau	Église Saint-Éloi	Classement	22/05/2007	Totalité
Ymeray	Église Saint-Georges	Inscription	01/10/1987	Totalité
Hanches	Église paroissiale Saint-Germain	Inscription	29/05/2008	Totalité
	Église Saint-Léger	Inscription	06/06/2007	Totalité
Auneau-Bleury-Saint-Symphorien	Église Saint-Martin	Inscription	26/09/2007	Totalité
Bailleau-Armenonville	Église Saint-Pierre-Saint-Paul	Classement	29/10/1942	Totalité
Auneau-Bleury-Saint-Symphorien	Église Saint-Rémy	Inscription	28/02/1967	Totalité
Nogent-le-Roi	Église Saint-Sulpice	Classement	20/07/1908	Totalité
	Éolienne	Inscription	01/02/1993	Totalité
Néron	Ferme seigneuriale	Inscription partielle	06/06/1977	Façades et toitures de la ferme.
	Ferme seigneuriale	Inscription partielle	01/06/2023	Façades et toitures de tous les bâtiments autour de la cour principale, les sols des cours correspondants aux bâtiments, les murs de clôture et le pigeonnier, en totalité, le tout situé rue d'Ormy
Nogent-le-Roi	Maison à pan de bois (cad. A 155)	Inscription partielle	20/03/1967	Façades et toitures sur rues
	Maison à pan de bois (cad. A 58)	Inscription partielle	20/03/1967	Façades et toitures sur rues
	Maison à pan de bois (cad. A 286)	Inscription partielle	24/01/1966	Façades et toitures
	Maison du XVI <sup>e</sup> siècle	Classement partiel	08/08/1914	Façade
	Maison en pan de bois	Inscription partielle	20/05/1966	Façades et toitures sur rues
	Maison en pan de bois	Classement	31/12/1889	Totalité
Coulombs	Maison	Inscription partielle	05/05/1972	Portail provenant de l'hôtel de la Marine de Nogent-le-Roi
Saint-Piat	Maison	Inscription	19/10/1928	Deux fenêtres du 16s
Ymeray	Menhir de Chantecoq ou Mère-aux-Cailles	Classement	14/04/1909	Totalité
Chaudon	Moulin de Mormoulins	Inscription partielle	17/04/2003	Bâtiment du moulin à eau (façades et toitures), bief de dérivation d'amont avec son système de vannage, le bief d'aval avec son canal de fuite, le déversoir et le canal de décharge avec son système de vannage
Lormaye	Pont de Noailles	Inscription	28/12/1984	Totalité
	Tour de l'ancienne église	Inscription	22/06/1972	Tour de l'ancienne église dite Le Pilori
Gallardon	Tour dite de L'Épaulé	Classement	10/02/1913	Ruines de la tour
Nogent-le-Roi	Vestiges de la forteresse médiévale	Inscription	01/02/1993	Totalité
Hanches	Villa La Billardière	Inscription	09/01/2020	/



## Zoom sur les périmètres des abords de Monuments Historiques

L'identification d'un Monument Historique génère un périmètre de protection au sein desquels l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes de travaux. À l'intérieur du rayon de 500 mètres, il existe une notion de « co-visibilité » entre les travaux et le monument historique. Cette co-visibilité est à l'appréciation de l'architecte des bâtiments de France. La co-visibilité s'apprécie à l'œil nu, depuis le monument, depuis les travaux, ou depuis un point quelconque de l'espace public (à l'intérieur ou à l'extérieur du rayon de 500 m) où le monument et les travaux sont visibles ensemble. La majorité des monuments des Portes Euréliennes d'Île-de-France induisent un périmètre sous forme d'un cercle de 500 m. Il existe cependant plusieurs Périmètres Délimités des Abords sur le territoire.

### Les Périmètres Délimités des Abords de MH

Depuis la loi solidarité et renouvellement urbain de 2000, les servitudes automatiques des 500 mètres peuvent être transformées en « périmètre délimité des abords » (PDA). Ce nouveau périmètre tient compte des véritables enjeux paysagers et urbains autour du monument et nécessite une enquête publique avant d'être opposable aux tiers. Depuis juillet 2016, la notion de « co-visibilité » (COV) n'existe plus dans les périmètres délimités des abords (PDA), car les immeubles bâtis et non-bâtis y sont automatiquement classés au titre de la servitude « d'abords ». Ainsi, l'architecte des bâtiments de France donne son accord sur tous les dossiers dans ces périmètres, quelle que soit leur nature ou leur visibilité.



➤ Exemple de périmètre délimité des abords de Monuments historiques (Croisilles)



➤ Exemple de délimitation des abords de Monuments historiques de 500m (Bailleau-Armenonville)

## Le petit patrimoine ou patrimoine vernaculaire

En plus du patrimoine remarquable, les héritages du passé sont également composés d'éléments de patrimoine vernaculaire qui concourent à rappeler le passé villageois et rural du territoire. La notion de patrimoine vernaculaire renvoie à tous les éléments bâtis en lien avec les pratiques de la vie quotidienne. Ces éléments ne font pas l'objet d'une protection particulière (par exemple au titre des monuments historiques) mais pourront être identifiés et préservés au titre du PLUi-H.

Le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France dispose d'un patrimoine vernaculaire riche. On retrouve majoritairement :

- > des puits, des roues, des lavoirs, des moulins à eau, des mares et anciens abreuvoirs : constituant le patrimoine lié à l'eau,
- > des croix, des calvaires, des chapelles : renvoyant au patrimoine culturel,
- > des fours, des moulins, des granges : éléments caractéristiques du patrimoine liés à l'activité humaine,
- > des châteaux, des manoirs, des maisons de maîtres : relevant du patrimoine monumental.

Par le biais des documents d'urbanisme, il est possible de recourir au classement d'éléments remarquables, tels qu'ils sont décrits dans les articles L. 151-19, L. 151-23 et L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Différents éléments du patrimoine bâti peuvent être protégés. Cette protection peut également être mise en place sur des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, conserver, remettre en valeur ou à requalifier. Ainsi, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable identifié doit faire l'objet d'une autorisation préalable.



Bréchamps 



Faverolles 



Mondonville Saint-Jean 

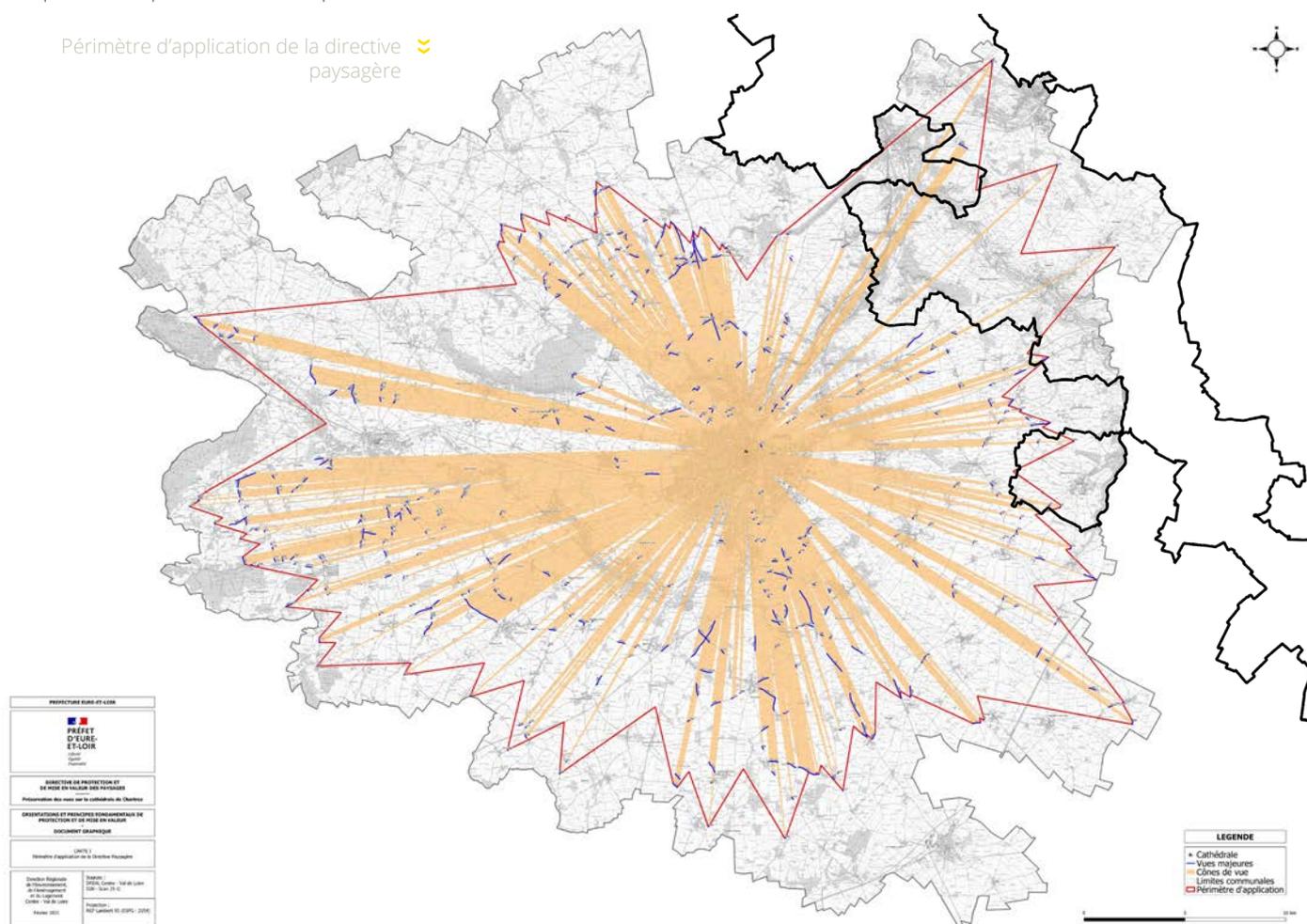
## La directive paysagère de la Cathédrale de Chartres

Le territoire se trouve à proximité de la cathédrale de Chartres, inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité depuis 1979. Érigée sur une butte, la cathédrale a été pensée de manière à être vue d'aussi loin que possible. Haute de 110 mètres, elle domine l'agglomération chartreuse et se présente comme un point de mire, un élément-repère dans la plaine beauceronne. La silhouette de la cathédrale est très repérable avec ses deux clochers de styles différents et son toit de cuivre oxydé.

Comme pour tous les biens inscrits, une déclaration de Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.) détermine les éléments qui ont rendu le bien éligible à la liste du Patrimoine Mondial. La V.U.E. ne se limite pas aux seules caractéristiques architecturales exceptionnelles du monument mais cela intègre également les vues et perspectives que l'on en a depuis son environnement.

Une directive paysagère a été mise en place afin d'assurer la protection, la conservation et la mise en valeur de la cathédrale. Il s'agit d'un outil issu de la loi du 8 janvier 1993 sur la préservation des paysages. La directive paysagère, réactualisée en juin 2018, propose un périmètre de protection réalisé par croisements des intervisibilités de la cathédrale de Chartres avec les espaces ouverts au public. Ainsi, **102** Communes sont concernées par le projet de directive, dont **12** sur le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France : Bailleau-Armenonville, Béville-le-Comte, Ecosnes, Epernon, Gallardon, Gas, Hanches, Mévoisins, Saint-Martin-de-Nigelles, Saint-Piat, Soulaire, Ymeray. Des vues dites majeures, caractérisées par un fort niveau de visibilité de la cathédrale, se trouvent sur les communes de Béville-le-Comte, Ecosnes, Epernon et Hanches.

Périmètre d'application de la directive paysagère



La directive paysagère fixe des règles de préservation des vues de la cathédrale, majeures ou secondaires, prenant en compte :

- L'encadrement des hauteurs des constructions et des plantations dans les cônes de vue
- La définition d'une aire d'exclusion des constructions de très grande hauteur

- L'encadrement des implantations des nouveaux pylônes isolés de réseaux aériens
- La définition d'une palette chromatique limitant les appels visuels concurrents, un nuancier-conseil et un schéma directeur de coloration
- La définition des principes et de bonnes pratiques du végétal sur les secteurs couverts par un ou plusieurs cônes de vues.

La directive paysagère en vigueur est opposable, le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France a intégré ses prescriptions. Le PLUi-H devra se rendre compatible avec cette directive. Les projets pourront être refusés lorsqu'ils sont de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives monumentales, d'après l'article R.111-27 du code l'urbanisme.

Des prescriptions s'appliquent sur les communes ciblées de la manière suivante :

👉 Prescriptions applicables sur les communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France impactées par la directive paysagère

COMMUNE	PRESCRIPTIONS
Bailleau-Armenonville	Limitation des hauteurs des constructions et des végétaux due à des cônes de vues ; la hauteur des pylônes isolés est limitée
Béville-le-Comte	
Escrones	Aire d'exclusion des objets de très grande hauteur ; limitation des hauteurs des constructions et des végétaux due à des cônes de vue ; la hauteur des pylônes isolés est limitée ; plusieurs vues majeures
Epernon	
Gallardon	
Gas	Aire d'exclusion des objets de très grande hauteur ; limitation des hauteurs des constructions et des végétaux due à des cônes de vue ; la hauteur des pylônes isolés est limitée
Hanches	Limitation des hauteurs des constructions et des végétaux due à des cônes de vue ; la hauteur des pylônes isolés est limitée ; plusieurs vues majeures
Mévoisins	Limitation des hauteurs des constructions et des végétaux due à des cônes de vues ; la hauteur des pylônes isolés est limitée
Saint-Martin-de-Nigelles	Aire d'exclusion des objets de très grande hauteur ; limitation des hauteurs des constructions et des végétaux due à des cônes de vue ; la hauteur des pylônes isolés est limitée
Saint-Piat	
Soulaire	Limitation des hauteurs des constructions et des végétaux due à des cônes de vues ; la hauteur des pylônes isolés est limitée
Ymeray	Aire d'exclusion des objets de très grande hauteur ; la hauteur des pylônes isolés est limitée



Vue sur la cathédrale de Chartres au détour d'un champ à Soulaire 👉

## Conclusion intermédiaire

### - Chapitre A - Partie 1 -

Le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France constitue un espace de vie aux lisières du grand bassin parisien qui se détache par son cadre rural entre l'agglomération de Chartres et la capitale. Carrefour de nombreuses influences cet espace est aujourd'hui le légataire d'une histoire riche.

Cette histoire transparait de façon diverse : patrimoine bâti remarquable (Monuments historiques classés ou inscrits), petit patrimoine du quotidien, parcours

et lieux de mémoires, cônes de vue sur la cathédrale de Chartres et directive paysagère associée et plus généralement à travers le charme de ses villages qui ont su garder leur grande authenticité. Ces derniers laissent notamment apparaître un legs médiéval remarquable, visible dans les pierres et ce, notamment, dans les communes de Gallardon, Nogent-le-Roi et Épernon qui compte d'ailleurs un SPR (Site Patrimonial Remarquable).

# PARTIE 2

## Entre vallées boisées et plateaux cultivés : Un environnement confidentiel et privilégié, mais fragilisé

Les Portes Euréliennes d'Île-de-France offrent un cadre naturel d'exception, mêlant harmonieusement ruralité productive, urbanité, et préservation d'espaces naturels d'une grande richesse. Les rivières et ruisseaux serpentent à travers les paysages, offrant des écosystèmes riches et propices à la vie sauvage, souvent accompagnés d'un couvert forestier et quelquefois aménagés par l'homme à des fins de loisirs et de promenade.

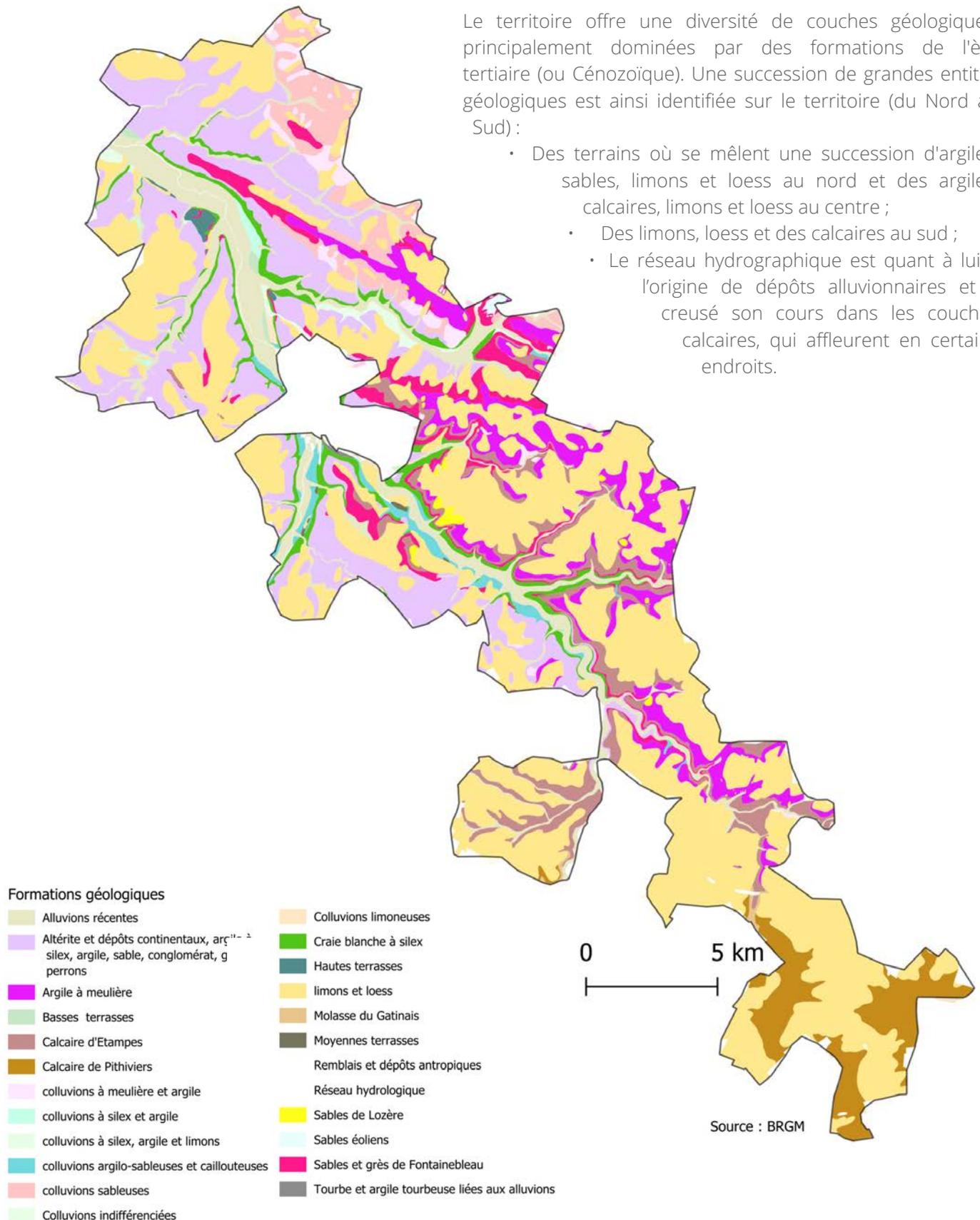


# 1 | UN SOCLE GÉOLOGIQUE CRÉATEUR DE PAYSAGES

## 1.1 | DES COUCHES GÉOLOGIQUES DIVERSIFIÉES

Le territoire offre une diversité de couches géologiques, principalement dominées par des formations de l'ère tertiaire (ou Cénozoïque). Une succession de grandes entités géologiques est ainsi identifiée sur le territoire (du Nord au Sud) :

- Des terrains où se mêlent une succession d'argiles, sables, limons et loess au nord et des argiles, calcaires, limons et loess au centre ;
- Des limons, loess et des calcaires au sud ;
- Le réseau hydrographique est quant à lui à l'origine de dépôts alluvionnaires et a creusé son cours dans les couches calcaires, qui affleurent en certains endroits.

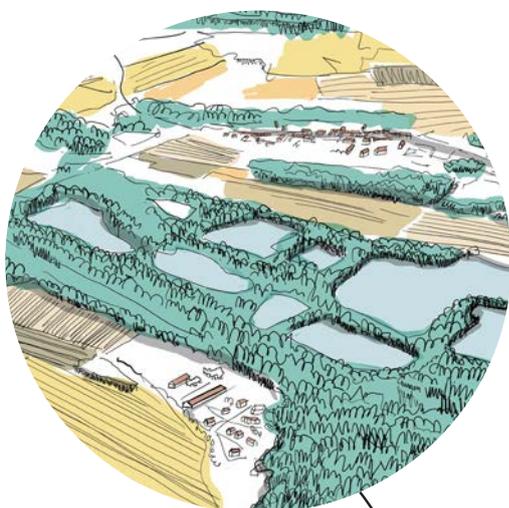
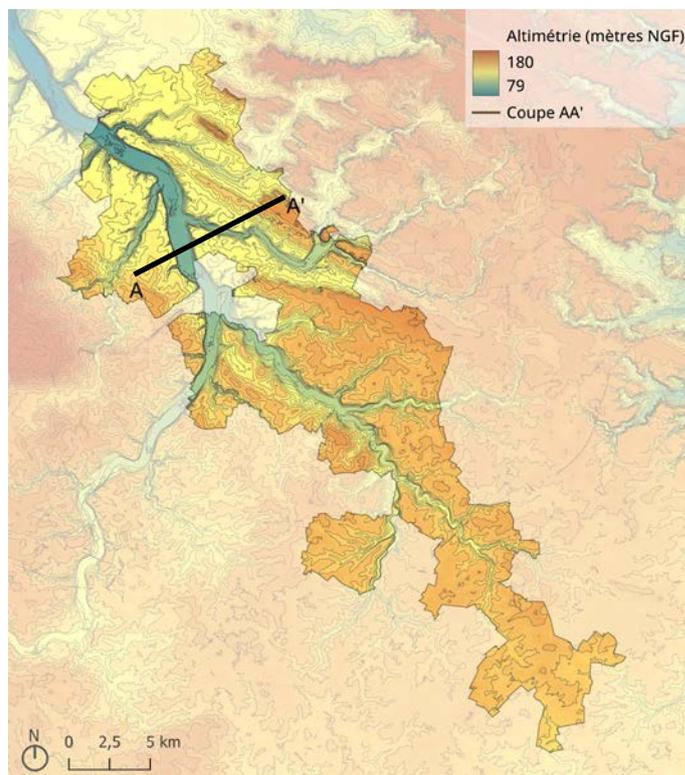


## 1.2 | UNE BASE GÉOLOGIQUE QUI DESSINE LES RELIEFS

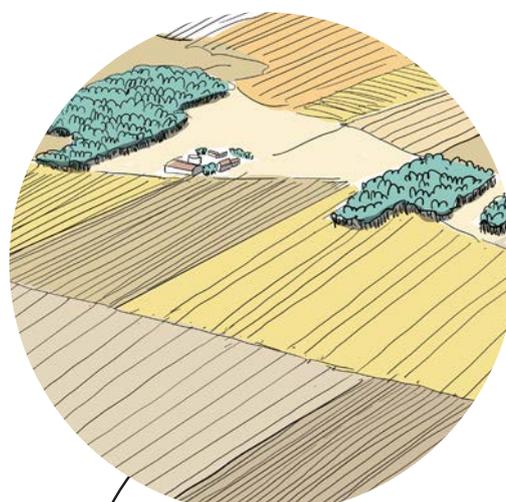
Les Portes Euréliennes d'Île-de-France font partie de la couronne du Bassin Parisien, avec son sous-bassement calcaire dur et compact dit « calcaire de Beauce ». La géologie influence les sols et modèle les paysages. En effet, le sous-sol est recouvert d'une fine couche de limons fertiles, dépôts marins et lacustres datant du quaternaire. Associés au socle calcaire, à une hydrographie importante et un climat adapté, les limons ont permis le développement d'une activité agricole riche. C'est cette activité qui a participé, au cours des siècles, à modeler le plateau. Le paysage s'illustre alors comme une large surface plane, où les cultures s'étalent à perte de vue. Le regard est arrêté par la présence de quelques bosquets et boisements. Au sud-est, se trouvent des reliefs plus vallonnés dû aux derniers contreforts du bassin parisien.

Les fonds de vallées présentent aussi une terre riche grâce aux alluvions qui se sont déposées au quaternaire. Ils sont occupés par des prairies inondables. Les coteaux sont colonisés par des forêts anciennes et remarquables. C'est dans les vallées que l'implantation humaine se concentre en appui sur les versants, proche de l'eau.

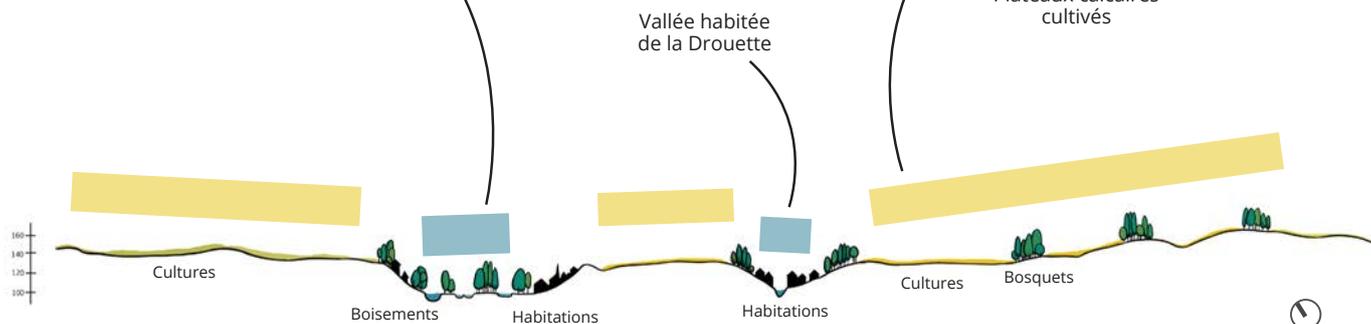
Carte du relief. Source : BDTOP0



Vallée de l'Eure



Plateaux calcaires cultivés



### 1.3 | UNE GÉOLOGIE LISIBLE SUR LES FAÇADES

L'architecture traditionnelle est le reflet du sous-sol : elle retranscrit ses nuances par l'emploi de matériaux purs ou en mélange pour ériger édifices religieux, fermes et habitations. Ainsi, l'argile limoneuse est mise en œuvre pour la fabrication de tuiles pour les toitures et de briques pour les encadrements. Elle a aussi été utilisée pour la fabrication de torchis, afin de bâtir les murs des anciennes fermes et couvrir les murets de pierres. Les moellons de calcaire sont visibles sur les murs et façades.

Ce sont des pierres de petites dimensions grossièrement dressées et scellées dans un mortier. On retrouve beaucoup de silex dans les murets et sous bassement. Les sables ont également été employés pour les liants et les enduits traditionnels. Enfin, le bois est utilisé pour les charpentes et les menuiseries.



⚡ Moellons de calcaire réguliers pour les murs et de grande dimension en chaînes d'angle, bois pour les linteaux. Aunay-sous-Auneau.



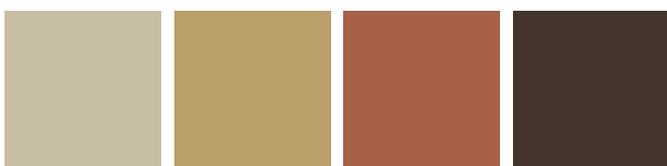
⚡ Maçonnerie mixte, brique et encadrement en pierre de taille. Bailleau-Armenonville.



⚡ Rognons de silex enduits à pierre vue. Béville-le-comte.



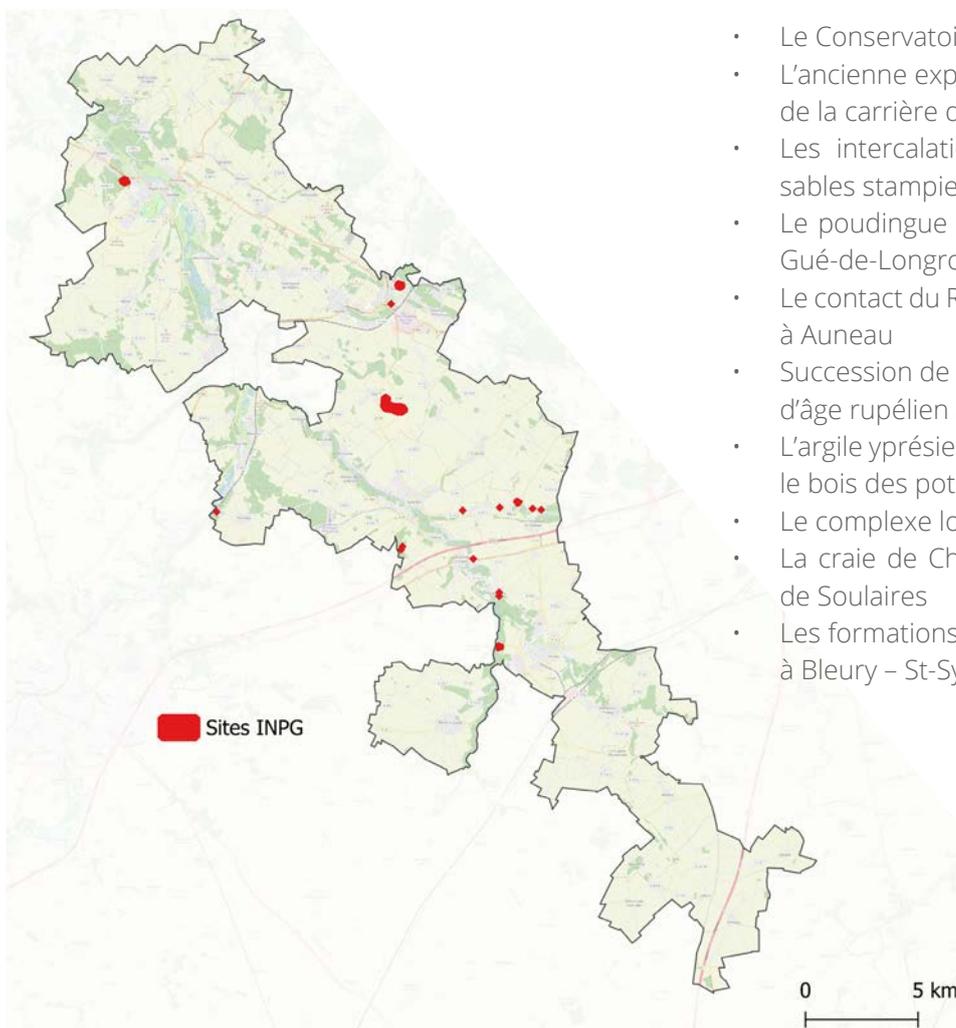
⚡ Maçonnerie mixte de silex et briques enduite à pierre vue, pierres de taille pour l'encadrement de porte en arc surbaissé. Saint-Laurent-la-Gâtine.



L'utilisation de matériaux issus de ressources locales donne des couleurs douces et naturelles au bâti, allant du beige du calcaire à l'ocre des sables en passant par le rouge brun des argiles.

## 1.4 | UN PATRIMOINE GÉOLOGIQUE À PRÉSERVER

10 sites présents sur le territoire sont inscrits à l'INPG (Inventaire National du Patrimoine Géologique) :



- Le Conservatoire des meules et pavés à Epernon ;
- L'ancienne exploitation de grès à pavés du Stampien de la carrière de la Diane à Epernon
- Les intercalations de calcaires lacustres dans les sables stampiens à Bleury – St-Symphorien
- Le poudingue de base du Stampien à Garnet et au Gué-de-Longroi
- Le contact du Rupélien calcaire sur l'Yprésien sableux à Auneau
- Succession de dépôts marins, lagunaires et lacustres d'âge rupélien à Gas
- L'argile yprésienne et son ancienne exploitation dans le bois des poteries à Ymeray
- Le complexe loessique weichsélien à Chaudon
- La craie de Chartres du Santonien dans la carrière de Soulaire
- Les formations stampiennes en contact avec la craie à Bleury – St-Symphorien.



### Zoom sur l'INPG

Lancé officiellement par le ministère en charge de l'Environnement en 2007, l'inventaire du patrimoine géologique s'inscrit dans le cadre de la loi du 27 février 2002, relative à la démocratie de proximité. Celle-ci précise en ces termes (code de l'environnement, art. L. 411-5) que « l'Etat [...] assure la conception, l'animation et l'évaluation de l'inventaire du patrimoine naturel qui comprend les richesses écologiques, faunistiques, floristiques, géologiques, minéralogiques et paléontologiques ».

Cet inventaire a pour objectif : d'identifier les sites d'intérêt, de collecter leurs caractéristiques, de hiérarchiser et valider les sites à vocation patrimoniale, d'évaluer leur vulnérabilité et les besoins en matière de protection (DE WEVER et al., 2014).

Ayant, en premier lieu, une vocation informative, ce travail permettra aussi de définir et de mettre en place une ou des politique(s) adaptée(s), en faveur de la gestion et de la valorisation du patrimoine. Les gestionnaires du territoire pourront utiliser cet inventaire comme un outil d'information et d'aide à la décision.

Ces sites révèlent de l'intérêt patrimonial des formations géologiques du territoire. Ce patrimoine est notamment mis en valeur par le site muséographique du Conservatoire des meules et pavés à Épernon.

## 1.5 | DES RESSOURCES MINÉRALES EXPLOITÉES

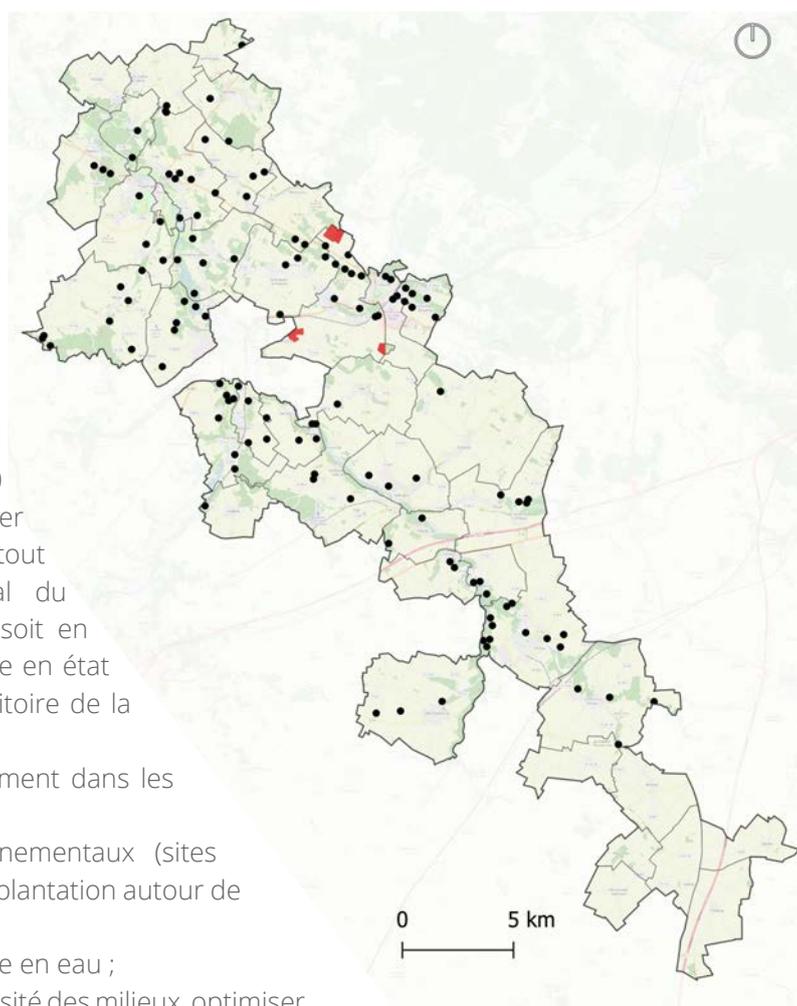
La richesse géologique du sous-sol du territoire a mené au développement des carrières au fil des années pour l'exploitation des matériaux. Les alluvions de la vallée de l'Eure ont été intensément exploitées par le passé, notamment entre Nogent-le-Roi et Pierres, en témoignent les nombreux plans d'eau issus de ces extractions. Un

alignement de part et d'autres d'Epernon, où affleurent les sables de Lozère, est également observable. **Le BRGM recense 125 exploitations de matériaux fermées et actuellement 3 carrières sont en activités, sur la commune de Hanches.**

EXPLOITATION	COMMUNE	TYPE DE GISEMENT	PRODUCTION MAXIMALE (T/AN)
SEMC	HANCHES	Autres sables	170 000
PIGEON	HANCHES	Autres sables	250 000
SIBELCO	HANCHES	Autres sables	75 000

La loi 93-3 du 4 janvier 1993 relative aux carrières a mis en place des schémas départementaux. Ce document cadre les conditions générales d'implantation des carrières dans le département en prenant en considération l'intérêt économique, les ressources disponibles, les besoins en matériaux, la protection du paysage et des milieux naturels. Suite à la loi ALUR du 24 mars 2014, le préfet de la région Centre - Val-de-Loire a approuvé le Schéma Régional des Carrières (SRC) le 21 juillet 2020. Le SRC Centre - Val-de-Loire met en place un ensemble de 10 orientations, 5 objectifs et 24 mesures, afin d'assurer un approvisionnement durable en matériaux, tout en protégeant le patrimoine environnemental du territoire (biodiversité, paysage, eau ...) que ce soit en termes d'implantation, d'exploitation ou de remise en état des carrières. Plusieurs enjeux à l'échelle du territoire de la CCPEIDF peuvent être mis en évidence comme :

- Réduire des extractions en lit majeur notamment dans les vallées ayant subi de fortes extractions ;
- Prendre en compte des zonages environnementaux (sites Natura 2000, zonage Trame Verte et Bleue, implantation autour de la cathédrale de Chartres) ;
- Maîtriser l'impact des carrières sur la ressource en eau ;
- Favoriser la biodiversité et la géodiversité (diversité des milieux, optimiser le réaménagement en plan d'eau, gestion des espèces protégées dans le périmètre des carrières ainsi que des espèces exotiques envahissantes) ;
- Favoriser l'intégration paysagère ;
- Limiter l'impact des carrières sur les activités agricoles et sylvicoles ;
- Améliorer la prise en compte des enjeux climat et qualité de l'air (limiter les émissions des gaz à effet de serre et l'impact sur la qualité de l'air et développer les énergies renouvelables dans les projets de réaménagement des carrières).



- Exploitation de matériaux fermées
- Périmètre des carrières en activité

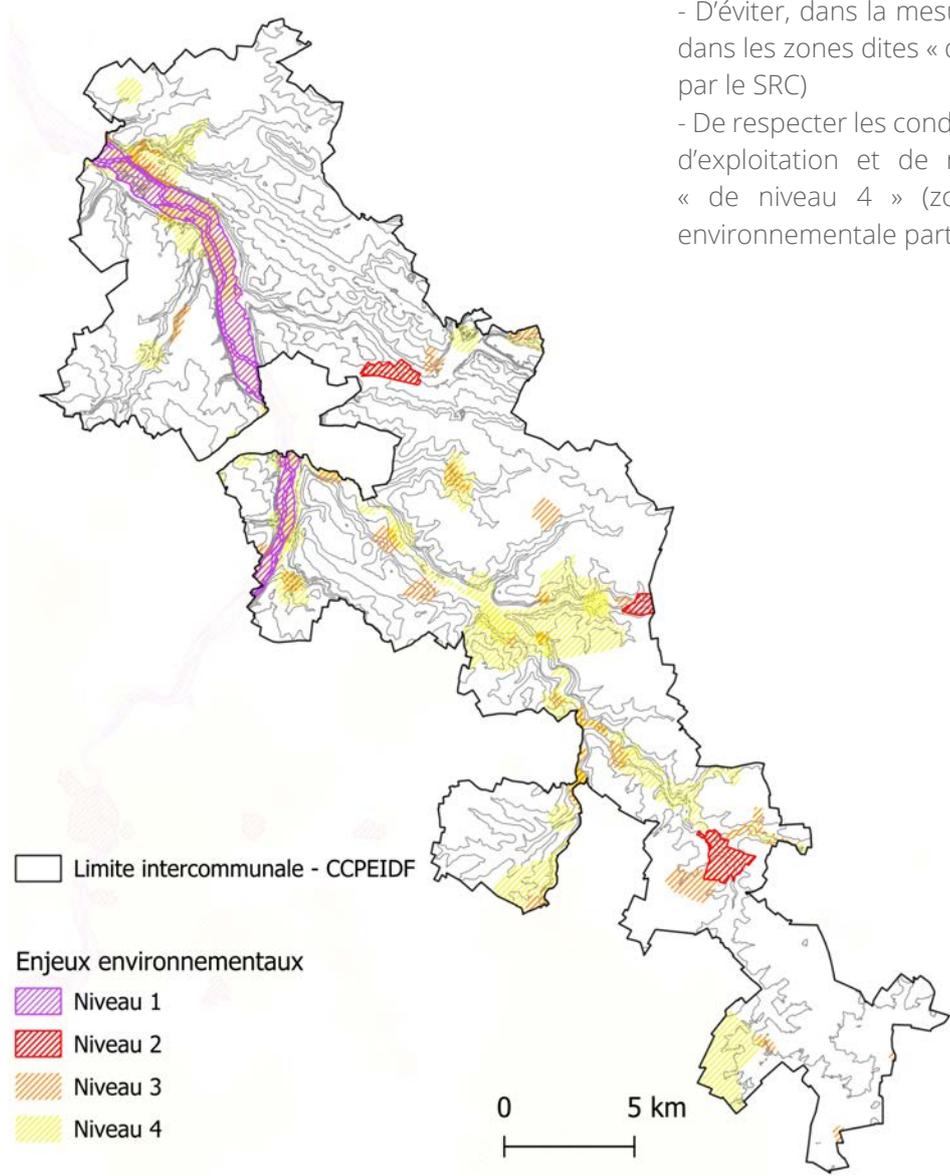
En outre, la prise en compte des zonages de l'environnement permet d'orienter les choix d'implantation, d'exploitation et de remise en état des carrières. Ainsi, le SRC distingue 4 catégories, en fonction de leurs implications pour les projets de carrières :

- Niveau 1 : zones dans lesquelles elles sont réglementairement interdites, en application d'un texte règlementaire ou législatif, ou d'une décision ministérielle.
- Niveau 2 : zones de « présomption d'interdiction ». Il s'agit : des zones dans lesquelles l'acte administratif qui institue le classement interdit généralement les carrières ; des zones dans lesquelles les carrières sont interdites de manière implicite, dans la majorité des cas ; des zones dans lesquelles la volonté claire de limiter tout projet d'aménagement se traduit par la mise en place d'une procédure administrative très dissuasive.

- Niveau 3 : zones dans lesquelles les carrières ne sont pas interdites, mais qui présentent une très forte sensibilité environnementale (ZNIEFF de type 1, sites Natura2000, sites remarquables au sein des PNR...). Le SRC déconseille l'implantation de carrières dans ces zones.
- Niveau 4 : autres zones présentant une sensibilité environnementale particulière, dans lesquelles l'exploitation des carrières est envisageable, sous certaines conditions d'intégration.

La mesure n°10 « prendre en compte les zonages de l'environnement existants dans le cadre des projets de carrières » préconise :

- D'exclure toute implantation dans les zones dites « de niveau 1 » (zones réglementairement interdites)
- D'exclure ou d'éviter, dans la mesure du possible, toute implantation dans les zones dites « de niveau 2 » (zones à présomption d'interdiction)
- D'éviter, dans la mesure du possible, les implantations dans les zones dites « de niveau 3 » (zones déconseillées par le SRC)
- De respecter les conditions particulières d'implantation, d'exploitation et de remise en état pour les zones « de niveau 4 » (zones présentant une sensibilité environnementale particulière).



« Enjeux environnementaux liés aux carrières. Source : X. Traitement : Cittanova

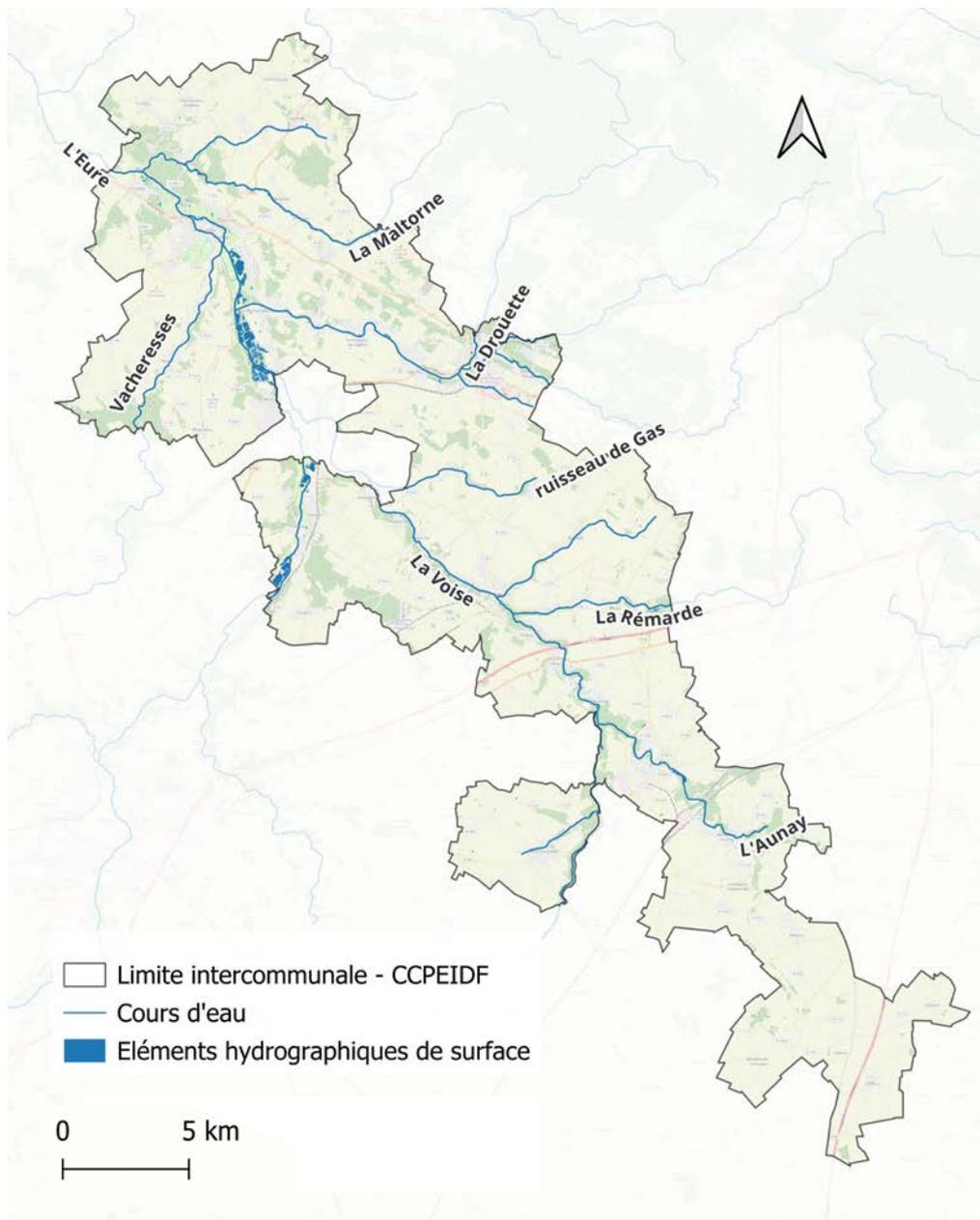
## 2 | UN RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE DENSE

### 2.1 | DES PAYSAGES DE VALLÉES CARACTÉRISTIQUES

L'importance du réseau hydraulique est remarquable à grande échelle pour comprendre la topographie du territoire. Les cours d'eau ont sculpté le sous-sol, créant de multiples vallées et vallons.

L'Eure et la Voise (affluent de l'Eure) sont les cours d'eau principaux du territoire. Ils présentent une ramification importante qui donne une allure d'arête de poisson au réseau hydrographique. Celui-ci est complété par

l'existence de rus sur le territoire, dont les principaux sont celui de la Vacheresses, la Maltorne, le ruisseau de Gas ou encore la Rémarde, ainsi que par la présence de surfaces en eau stagnantes, telles que des étangs ou d'anciennes carrières en eau. Ces ruisseaux sont peu encaissés et relativement discrets dans le paysage. Dans les centre-bourgs, ils sont accompagnés par un patrimoine lié à l'eau : lavoirs et moulins à eau.



« Carte du réseau hydrographique. Source : BD TOPO

Au-delà des cours d'eau, l'eau est visible par la présence de plans d'eau, quasiment tous localisés dans la vallée de l'Eure et correspondant pour l'essentiel à des aménagements anthropiques suite à l'exploitation de ballastières. Par exemple, l'étang Oseraie-des-Martels à St-Piat est utilisé pour des activités de loisirs nautiques.

Les étangs de Chandelles à Lormaye, à Bréchamps Coulombs, de Pierres, de Villiers-le-Morhier constituent également des plans d'eau significatifs du territoire aménagés pour les loisirs (pêche et promenade).



Saint-Piat

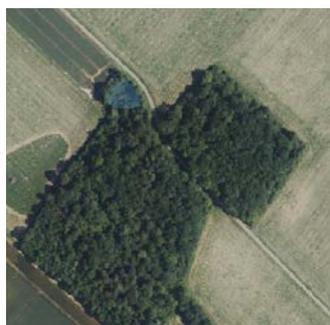
Le territoire comporte un grand nombre de mares qui animent le paysage, en bord de voie, aux abords des cours d'eau, au contact des fermes et habitations ainsi que sur les plateaux.

Les mares jouent un rôle de rétention et servent de zones de refuge pour de nombreuses espèces. Les mares, à l'instar des anciens abreuvoirs, sont le support d'une grande richesse écologique, c'est pourquoi il est important de les intégrer à la trame bleue du territoire.



Saint-Lucien

Bréchamps, Faverolles, Morainville et Gas



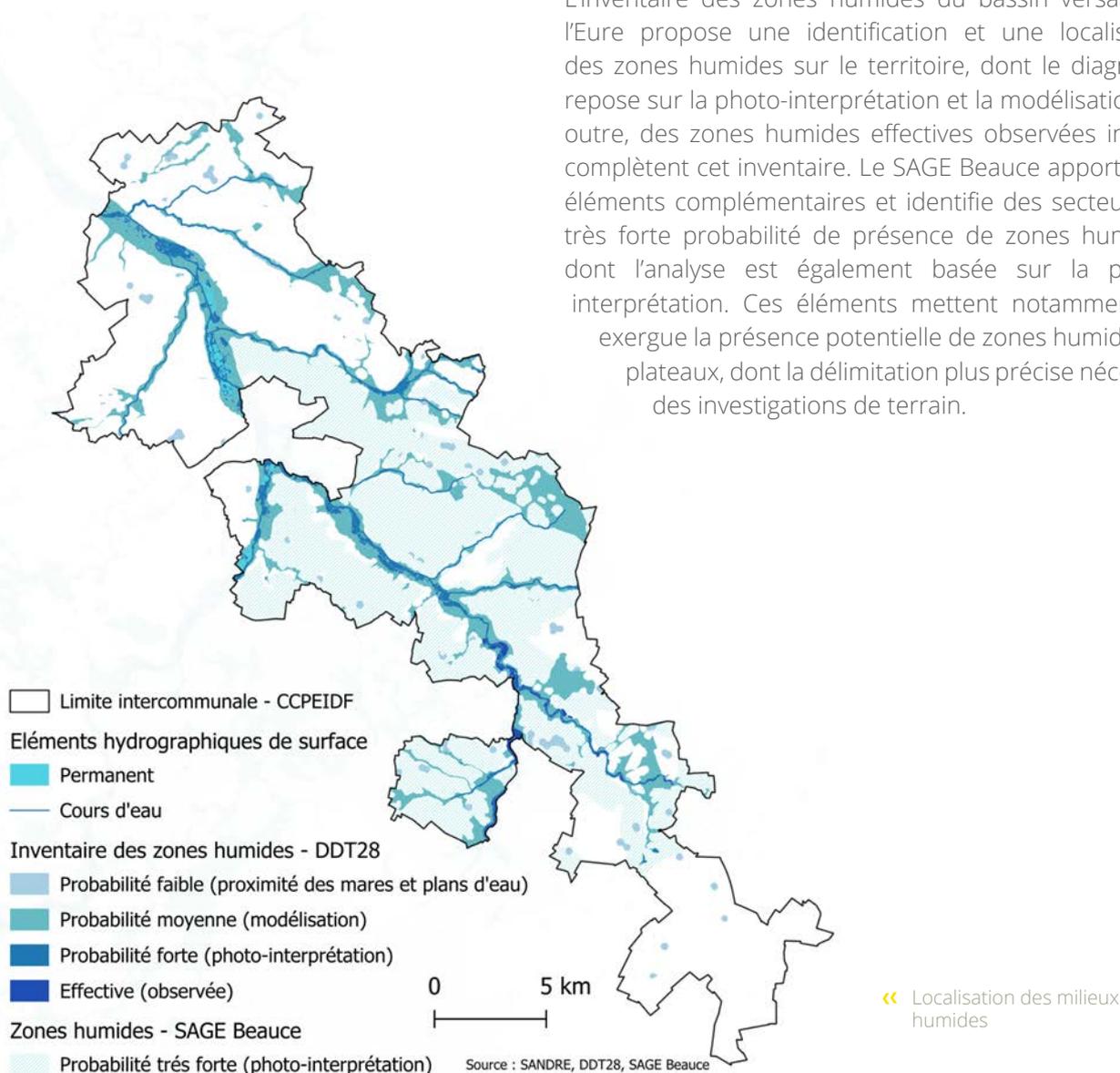
## 2.2 | LES ZONES HUMIDES, LES PLANS D'EAU ET LES MARES

Les zones humides sont décrites comme des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles au moins une partie de l'année » selon l'article L211-1 du Code de l'Environnement.

Les zones humides regroupent des milieux variés comme les prairies humides, les tourbières, les bordures de cours d'eau, les mares, etc.

Ces zones jouent différents rôles comme par exemple : support pour la biodiversité animale et végétale, ralentissement des ruissellements, épuratoire, zone d'expansion de crue.

L'inventaire des zones humides du bassin versant de l'Eure propose une identification et une localisation des zones humides sur le territoire, dont le diagnostic repose sur la photo-interprétation et la modélisation. En outre, des zones humides effectives observées in situ, complètent cet inventaire. Le SAGE Beauce apporte des éléments complémentaires et identifie des secteurs de très forte probabilité de présence de zones humides, dont l'analyse est également basée sur la photo-interprétation. Ces éléments mettent notamment en exergue la présence potentielle de zones humides de plateaux, dont la délimitation plus précise nécessite des investigations de terrain.



On observe que les zones humides du territoire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île de France se concentrent majoritairement aux abords des cours d'eau, en particulier l'Eure, la Voise et la Drouette.

Ces milieux représentent des habitats d'intérêt communautaire puisqu'ils accueillent une biodiversité importante. Des espèces animales protégées et sensibles occupent les milieux humides comme les amphibiens ou certains insectes.

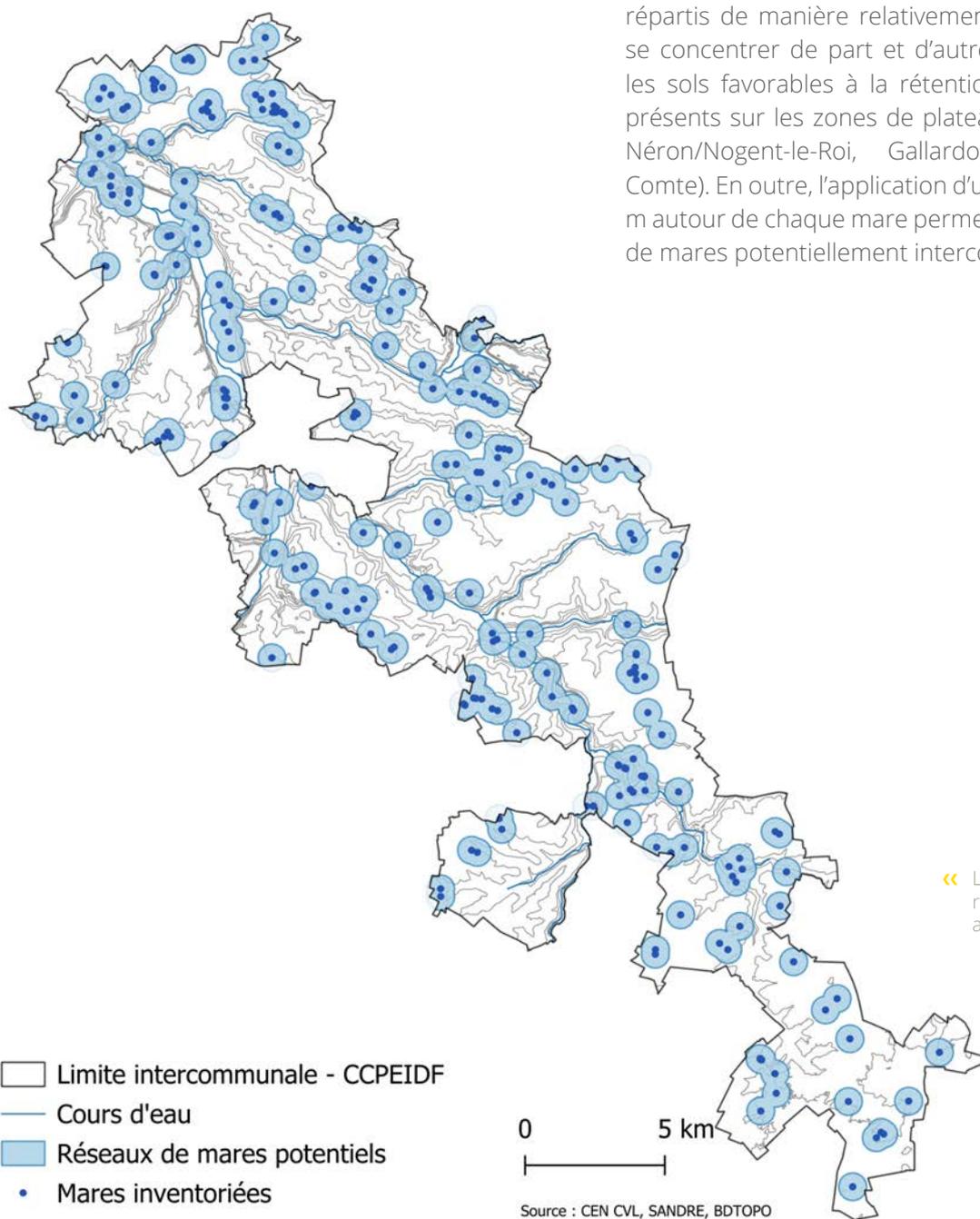


### Zoom sur : les services écosystémiques

Les services écosystémiques sont définis comme des bénéfices rendus par les fonctions écologiques d'un écosystème « qui contribuent au bien-être de la société et à l'ensemble de ses activités économiques ».

Outre l'accueil d'une riche biodiversité, les milieux humides jouent divers services écosystémiques, comme le stockage du carbone atmosphérique ou agissant comme des zones d'expansion de crues, ce qui fait des milieux humides des habitats à enjeux face aux risques naturels et au changement climatique.

En complément des inventaires de zones humides, le CEN Centre-Val de Loire a mené en 2019 un inventaire des mares sur le territoire. Les mares identifiées sur le territoire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île de France sont au nombre de **257**. Ces écosystèmes patrimoniaux, indispensables à certaines espèces pour effectuer leur cycle biologique, bien que répartis de manière relativement homogène, semblent se concentrer de part et d'autres des cours d'eau, sur les sols favorables à la rétention d'eau et sont moins présents sur les zones de plateau (notamment Pierres/Néron/Nogent-le-Roi, Gallardon/Écrosnes, Béville-le-Comte). En outre, l'application d'une zone tampon de 500 m autour de chaque mare permet d'identifier les réseaux de mares potentiellement interconnectées.



« Localisation des mares et des réseaux de mares potentiels associés

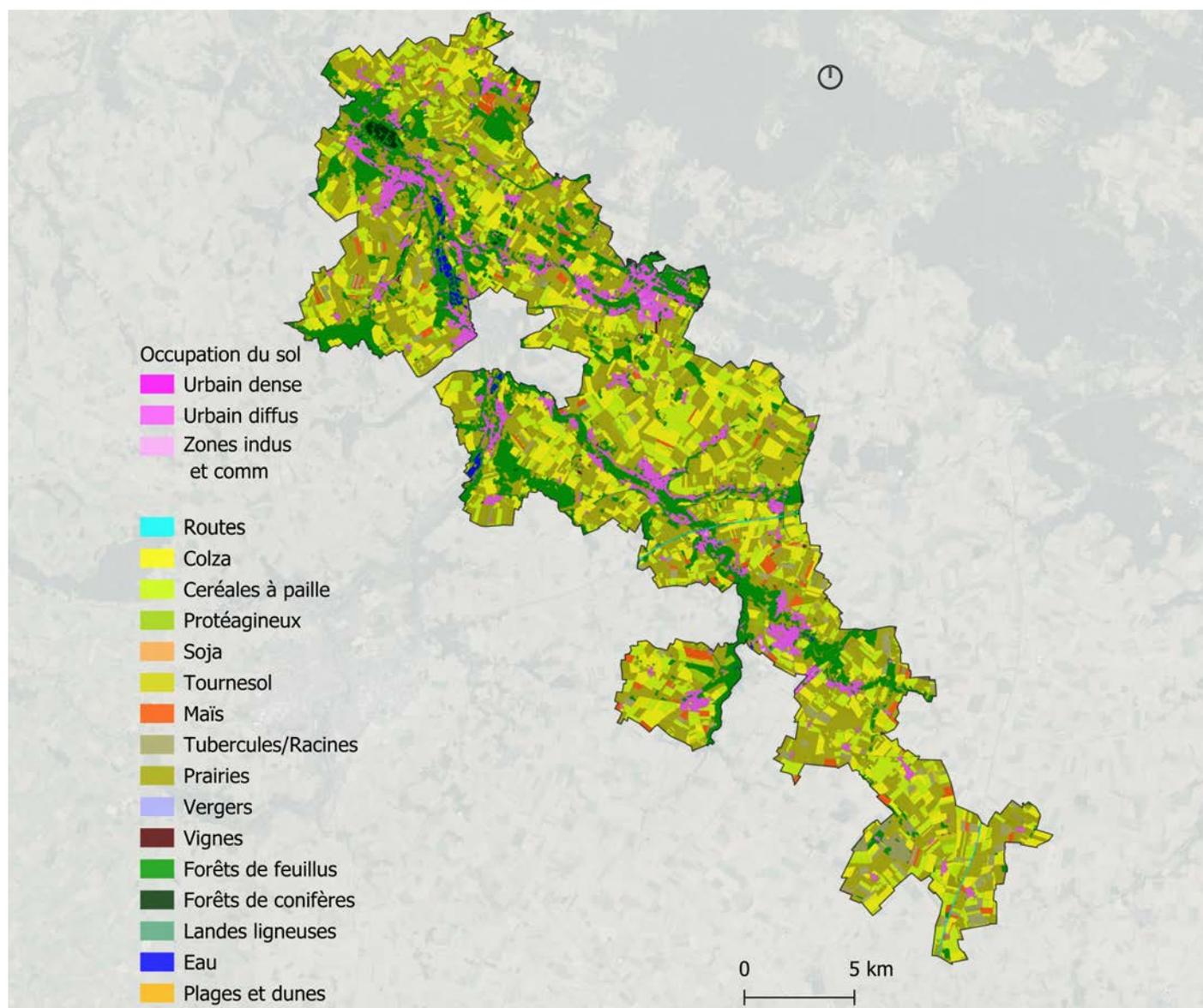
### 3 | DES MILIEUX NATURELS CONNUS ET IDENTIFIÉS

#### 3.1 | UNE BIODIVERSITÉ PORTÉE PAR UNE MOSAÏQUE DE MILIEUX

Le territoire est caractérisé par un paysage rural, dominé par les surfaces agricoles (culture et prairies), et par une urbanisation moyenne localisée aux abords des vallées alluviales. Ces mêmes vallées alluviales concentrent à

leurs abords la majorité des boisements identifiés sur le secteur.

Le territoire présente une diversité de milieux intéressants, supports d'une biodiversité spécifique.



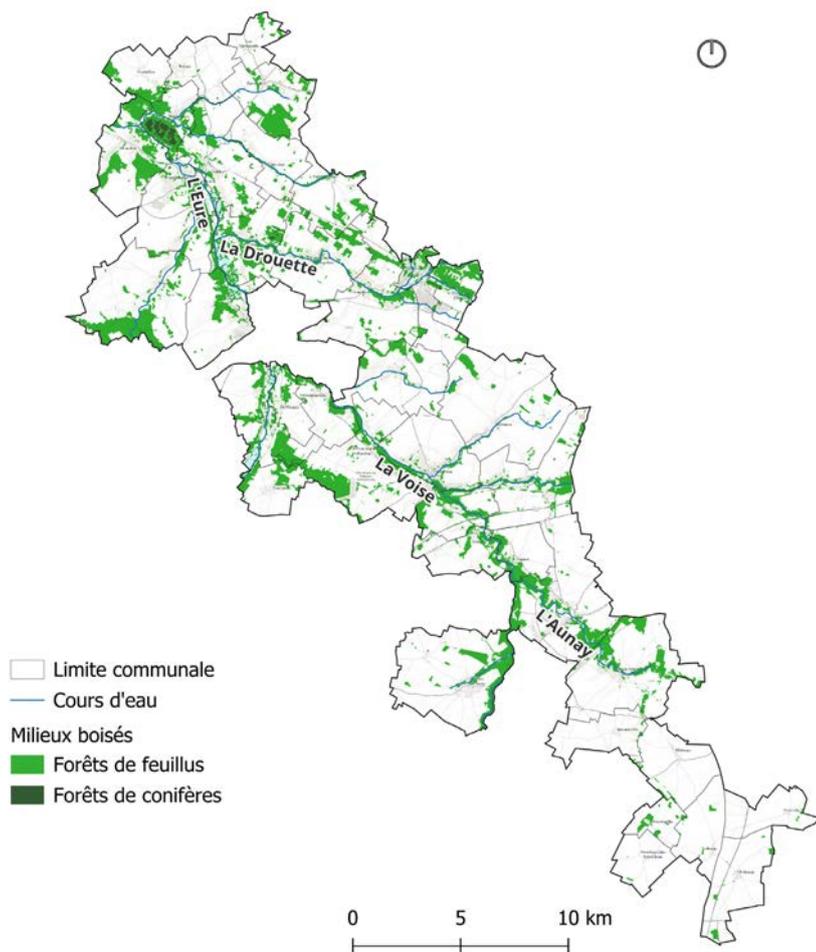
Occupation des sols du territoire Source : Theia (collection OSO 2021)

MILIEUX	RECOUVREMENT (%)
Forêts	15,5
Prairies	35,7
Cultures	37,1
Zones urbanisées	6,9
Vergers et vignes	> 0,1
Landes et pelouses	0,1
Surfaces aquatiques	0,3

## Les boisements

Les milieux boisés du territoire sont localisés principalement dans les vallées alluviales de l'Eure, l'Aunay, la Drouette et la Voise, ainsi que sur certains secteurs comme la Butte aux Oies sur la commune de Néron. Les milieux boisés sont composés en quasi-totalité par des

forêts de feuillus recouvrant plus de **6400ha**, soit moins de 16% de la superficie de recouvrement du territoire. Les forêts de conifères ne représentent que 152ha, soit environ 0,2% de la superficie de recouvrement



Le territoire recoupe deux régions forestières distinctes : la Beauce sur la grande majorité de la CCPEIDF, et le Pays des Yvelines et de Fontainebleau sur ses franges nord-est. La forêt y est exclusivement privée, à l'exception de quelques boqueteaux communaux. Les milieux boisés de feuillus sont composés principalement de chênaies claires et de fruticées. Souvent plantée en peuplier, l'aulnaie-frênaie occupe les vallées. La production ligneuse est d'un intérêt très réduit. En revanche, les boisements jouent un rôle important (écologique, hydraulique, paysager, climatique, économique, récréatif). Compte tenu de leur structure, de leur composition spécifique et de leur capacité d'accueil, les boisements présentent un intérêt écologique certain pour l'accueil des espèces faunistiques et floristiques associées. En outre, les boisements ont également un intérêt fonctionnel, en formant des zones de refuge et en facilitant les déplacements.

⏏ Localisation des milieux boisés sur le territoire.  
 Source : THEIA (collection OSO 2021)

De nombreuses espèces faunistiques sont inféodées aux milieux boisés, dont certaines sont menacées ou quasi-menacées en région. Il s'agit notamment des oiseaux comme le Bouvreuil pivoine, le Faucon hobereau ou encore le Pic épeichette ; des lépidoptères tels que le Petit mars changeant ou le Tabac d'Espagne ; des coléoptères xylophages comme le Lucane cerf-volant ou la Petite biche ; des amphibiens tels que le Triton crêté

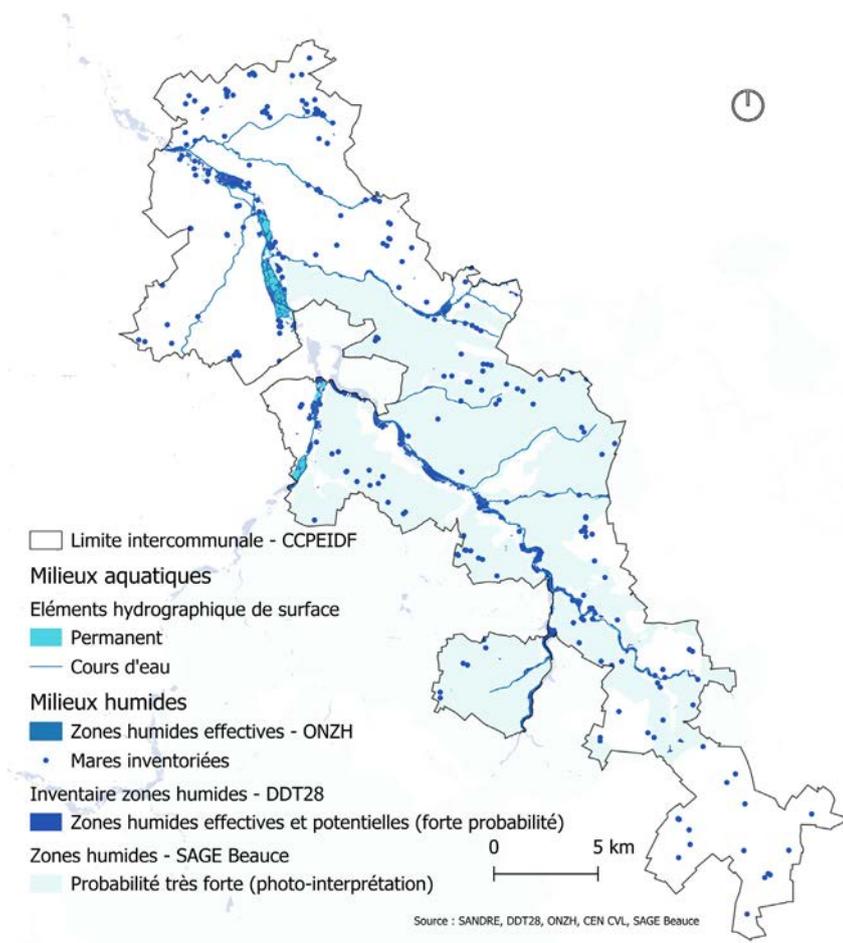
; des chiroptères dont le Grand murin ou le Murin de Bechstein et d'autres mammifères tels que le Cerf élaphe ou l'Écureuil roux. Les enjeux de protection associés à ces milieux ont trait au maintien des formations végétales boisées linéaires (haies) et surfaciques (bois, bosquets...), ainsi qu'aux bonnes pratiques de gestion sylvicole permettant le maintien des potentialités d'accueil pour la faune et la flore associées à ces milieux.



⏏ Écureuil roux ; Lucane cerf-volant ; Grand Murin ; Murin de Bechstein. Source : INPN

## Les zones humides et aquatiques

Les milieux aquatiques courants regroupent l'ensemble des cours d'eau parcourant le territoire. Ces milieux sont dominés par l'Eure et la Voise ainsi que leurs affluents. Les milieux humides et les eaux stagnantes du territoire sont majoritairement situées aux abords des cours d'eau. A ces surfaces, s'ajoutent un réseau de mares réparties de manière relativement homogène sur la majeure partie du territoire.



Les lits majeurs des rivières constituent des zones humides de grand intérêt pour le maintien des espèces inféodées aux milieux aquatiques et humides et assurent un rôle fonctionnel majeur. Les zones humides et surfaces en eau jouent un rôle essentiel dans la gestion naturelle des phénomènes hydrologiques. En outre, elles améliorent la qualité des eaux en agissant par filtration et décantation et elles sont source de diversité biologique.

La plaine alluviale de l'Eure est marquée par un grand nombre d'étangs et abrite aussi des secteurs humides plus ou moins marécageux. Les roselières à Marisque, les mégaphorbiaies eutrophes et les aulnaies-frênaies paratourbeuses constituent les habitats les plus remarquables de ces milieux humides. Ils accueillent plusieurs espèces végétales protégées, telles que la Marisque et la Fougère des marais. La vallée de la Voise est notamment intéressante, car elle constitue un grand ensemble marécageux de grande qualité. Les milieux tourbeux alcalins de cette vallée abritent notamment l'Œnanthe de Lachenal. Les mares disséminées sur le territoire constituent les lieux de vie et/ou de reproduction pour la faune, particulièrement pour les amphibiens (Triton ponctué, Triton crêté, Rainette verte...) et les odonates (Orthétrum bleissant, Libellule fauve...).

⏰ Localisation des milieux aquatiques et des zones humides

Quant aux étangs, ils sont notamment propices à la reproduction, mais aussi à l'hivernage de nombreux oiseaux d'eau. Lorsque des roselières s'y développent en bordure, ils deviennent favorables à la Rousserolle effarvate ou encore le Bruant des roseaux. Les enjeux de protection associés à ces milieux ont trait à l'interdiction

de détruire (par assèchement ou comblement) les mares et les zones humides ou leur dégradation par fermeture des milieux ou pollution, le maintien des berges des cours d'eau et leur végétalisation et la libre circulation des eaux (continuité écologique).

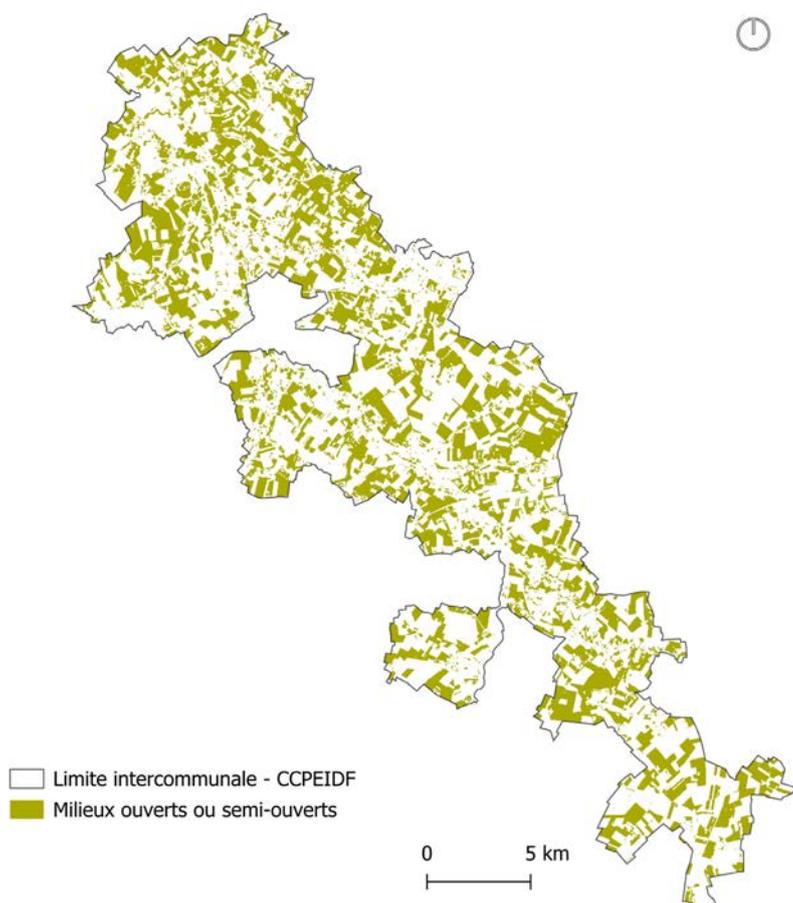


⚡ Œnanthe de Lachenal ; Marisque ; Triton crêté ; Rainette verte. Source : INPN

## Les milieux ouverts et semi-ouverts : landes, pelouses et prairies

Les milieux ouverts et semi-ouverts occupent une grande partie du territoire et représentent plus d'un tiers (**37%**) de la surface de recouvrement du territoire. La quasi-intégralité de cette surface est composée de prairies. Les landes représentent moins de 0,1% des habitats sur le

territoire. Les pelouses thermophiles sur sols calcaires représentent, tout comme les landes, l'habitat ayant le plus faible recouvrement surfacique sur le territoire (moins de 0,1%) des habitats sur le territoire.



Les milieux ouverts et semi-ouverts des landes, fourrés, pelouses et prairies sont principalement dominés par une végétation herbacée et arbustive avec parfois la présence ponctuelle de quelques arbres. Ces milieux sont caractérisés par une gestion extensive (fauche ou pâturage) indispensable au maintien de leur ouverture. Ces milieux sont riches en biodiversité tant faunistique que floristique. En outre, les pelouses thermophiles, même si elles ne couvrent qu'un infime pourcentage du territoire, représentent des milieux patrimoniaux à enjeux forts. Aujourd'hui relictuelles, les pelouses calcaires étaient autrefois répandues sur les coteaux de la Vallée de l'Eure. L'abandon des pratiques agricoles traditionnelles, comme le pâturage ovin, ont provoqué l'abandon de ces espaces et leur fermeture par embroussaillage. Plusieurs pelouses calcaires sont présentes sur le territoire. De superficie réduite, elles abritent une diversité floristiques particulièrement intéressante. On y trouve notamment des orchidées telles que l'Ophrys mouche ou l'Orchis pyramidal. C'est également l'habitat propice de l'Anémone pulsatile. Elles accueillent généralement des insectes inféodés à ce type de milieux, notamment des lépidoptères.

Localisation des milieux ouverts et semi-ouverts sur le territoire.  
Source : OSO Theia

Les enjeux de protection associés à ces milieux ont trait au maintien des pelouses et lisières sèches thermophiles existantes, ainsi qu'à l'évitement de la dégradation de

ces milieux par fermeture d'ue à l'abandon des pratiques agricoles.

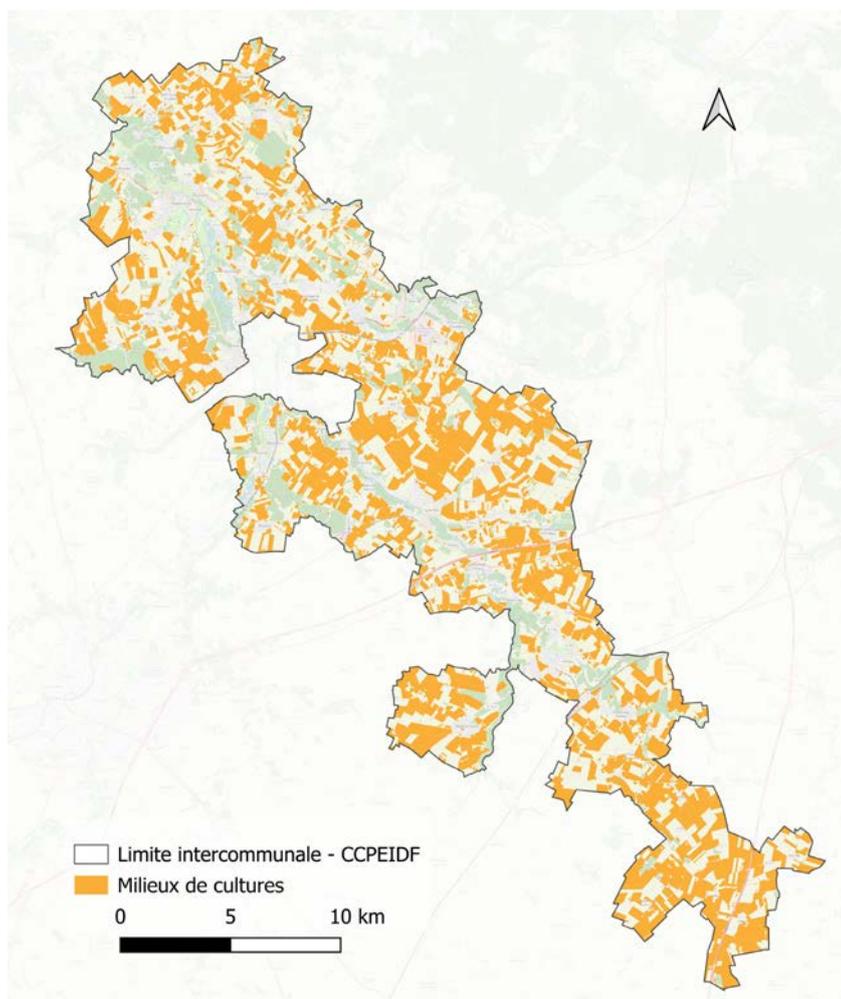


Ophrys mouche ; Orchis pyramidal ; Azuré bleu-céleste. Source : INPN

## Les milieux cultivés

Les milieux cultivés, liés à l'activité humaine, sont présents sur une majorité du territoire. Ils sont dominés par les cultures agricoles de Beauce. Les milieux agricoles se composent d'importantes surfaces céréalières dominées par la culture du colza et des céréales à paille (blés,

orge, avoine...), et dans une bien moindre mesure par le tournesol, le soja et les protéagineux (pois, luzerne...). De manière très sporadique, des vignes et des vergers complètent les paysages agricoles cultivés du territoire.



Malgré leur valeur écologique intrinsèquement faible au regard de leur potentiel d'accueil restreint pour la faune et la flore, les milieux de grandes cultures peuvent pourtant abriter des espèces patrimoniales, qui y trouvent des conditions propices à la réalisation de leur cycle de vie. Les communes de Morainville et Mondoville-Saint-Jean, concernées par la ZPS Beauce et vallée de la Conie (FR2410002), abritent notamment l'Édicnème criard. Le cortège avifaunistique des plaines agricoles peut également être représenté par le Busard cendré et le Busard Saint-Martin. En outre, les abords de ces milieux peuvent abriter des espèces végétales patrimoniales, notamment des espèces dites messicoles (accompagnatrices des cultures). Ces habitats anthropisés ne présentent pas d'enjeu de protection prioritaire à l'échelle du territoire.

« Localisation des milieux cultivés sur le territoire  
Source : OSO Theia



« Busard Saint-Martin ; Oedicnème criard

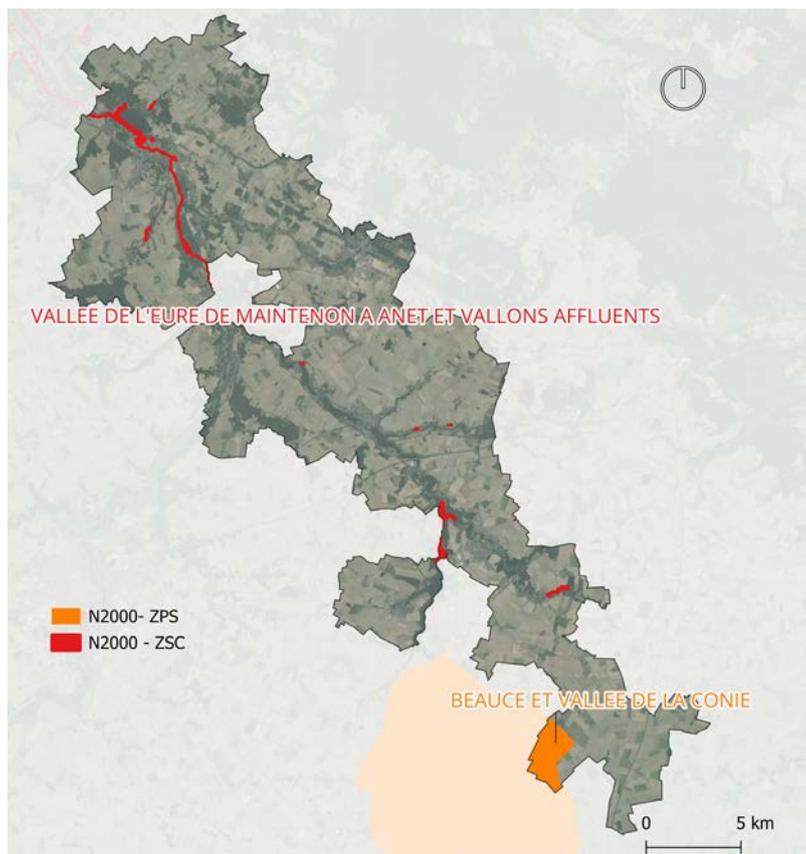
## 3.2 | UN RÉSEAU DE ZONAGES PATRIMONIAUX

Le territoire de la CCPEIDF possède quelques sites reconnus et protégés pour la qualité de leur patrimoine naturel. Ils permettent de réaliser l'inventaire écologique des milieux et de mettre en œuvre différentes actions

de gestion et de préservation sur ces milieux. Ces zones de protections conduisent par conséquent à une réglementation de la dynamique urbaine et des projets d'aménagements.

### Les zonages de protections réglementaires

#### Réseau Natura 2000



Le territoire de la CCPEIDF présente **2 sites Natura 2000** :

- Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents (FR2400552), classée au titre de la Directive « Habitats, Faune, Flore » Zone Spéciale de Conservation (ZSC) ;
- Beauce et vallée de la Conie (FR2410002), classée au titre de la Directive « Oiseaux » Zone de Protection Spéciale (ZPS).

« Localisation des sites Natura 2000 sur le territoire  
Source : INPN



#### Zoom sur : le réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est destiné à assurer un ensemble cohérent d'espaces protégés, visant à assurer le maintien de la biodiversité des habitats naturels et des espèces sauvages sur le territoire européen. Il couvre ainsi un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et de leurs habitats. Présent dans toute l'Europe, il concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. Sa constitution repose sur deux directives européennes :

> La directive « oiseaux » (Zones de Protection Spéciale), vise la conservation à long terme de toutes les espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne, en identifiant 181 espèces menacées qui nécessitent une attention particulière ;

> La directive « habitats, faune, flore » (Sites d'Intérêt Communautaire), établit un cadre pour les actions communautaires de conservation de certaines espèces de faune (autre que les oiseaux) et de flore sauvages ainsi que d'habitats naturels présentant certaines caractéristiques. Cette directive répertorie 231 types d'habitats naturels et 900 espèces animales et végétales dits d'intérêt communautaire.

- Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents – FR2400552

L'intérêt du site réside principalement dans des pelouses calcicoles abritant des espèces protégées au niveau régional et en limite d'aire de répartition, avec de nombreuses orchidées, dont l'épipactis brun-rouge, mais aussi la Gentianelle d'Allemagne, la Koélerie du valais, le Fumana vulgaire et des papillons particulier (Zygènes et Lycènes). Sur ces pentes en exposition chaude, les pelouses évoluent en des formations à Genévriers dont le Cornouiller mâle et le Chêne pubescent marquent l'évolution lente vers le pré-bois. Localement des formations à Buis persistent. Sur les côteaux en exposition Nord, des boisements neutres à calcaires trouvent leur maturité sous forme de la chênaie-charmaie. Ils abritent une végétation printanière riche. Les espèces les plus caractéristiques appartiennent à des cortèges biogéographiques différents souvent en limite d'aire de répartition comme la Scille à deux feuilles et le Doronic à feuilles de plantain.

En fond de vallon, les forêts alluviales sont assez variées. Elles présentent régulièrement un cortège floristique riche en laïches ( dont la Laïche paradoxale) et en

- Beauce et vallée de la Conie – FR2410002

L'intérêt du site repose essentiellement sur la présence en période de reproduction des espèces caractéristiques de l'avifaune de plaine (80% de la zone est occupée par des cultures) : Œdicnème criard, alouettes, cochevis, bruants, Perdrix grise, Caille des blés, mais également les rapaces typique de ce type de milieux (Busards cendré et Saint-Martin).

La vallée de la Conie, qui présente à la fois des zones humides (cours d'eau et marais) et des pelouses sèches sur calcaire apporte un cortège d'espèces supplémentaires, avec notamment le Hibou des marais,

Fougère des marais, protégée au niveau régional. Le site comporte un cortège riche en mousses dont une très rare, *Plagiomnium elatum*. Elles sont connexes à des prairies et des mégaphorbiaies eutrophes, bien que devenues rare, qui abritent l'Orchis incarnat ou la Laïche à épis épars.

La rivière de l'Eure abrite des espèces de poissons visées à l'annexe II de la Directive Habitats dont la Loche de rivière. Ce site est aussi ponctué de nombreuses mares (forestières, prairiales et en contexte plus rural). Elles accueillent un cortège d'espèces végétales (*Myriophylle verticillé*, *Potamot coloré*) et animales faisant l'objet d'une protection réglementaire.

Le site présente 2 sources principales de vulnérabilité :

- Une vulnérabilité faible liée la gestion des milieux forestiers étant donné qu'une grande partie de ces milieux est sous gestion de l'Office National des Forêts ;
- Une vulnérabilité plus importante du site par la fermeture des espaces herbacés par arrêt du pâturage.

le Pluvier doré ainsi que d'autres espèces migratrices, le Busards des roseaux et le Martin-pêcheur d'Europe, et plusieurs espèces de passereaux paludicoles.

Enfin, les quelques zones de boisement accueillent notamment le Pic noir et la Bondée apivore.

Le maintien de l'avifaune de plaine est en particulier tributaire de la disponibilité en ressources alimentaires (produits végétaux, insectes, micromammifères...) et en couvert végétal. L'intensification des pratiques agricoles et l'utilisation de pesticides sont les principales menaces du site.

## Les sites gérés par le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) de la région Centre – Val-de-Loire

Le territoire de la CCPEIDF comporte également 3 sites acquis et gérés par le Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN) Centre-Val de Loire. Les sites sous gestion du CEN constituent des zones de protection réglementaire les plus stricts en termes de gestion et d'occupation/ usages des milieux. Ces sites s'apparentent à des zones « sanctuarisées » :

- Les Grands Marais : le site est constitué par un marais tourbeux boisé d'aulnes, de bouleaux et de trembles, véritable zone humide d'intérêt patrimoniale. Ce site accueille des espèces floristiques et faunistiques inféodées aux milieux des zones humides. Cependant, ces habitats sont menacés par

le déficit hydrique et la fermeture des milieux.

- La côte du bois de Ruffin : ce site est caractérisé par la présence d'espèces floristiques des milieux des pelouses calcicoles avec notamment une espèce d'orchidée protégée au niveau régional, l'Epipactis rouge sombre. Ce site accueille également plusieurs espèces de chiroptères.
- La pelouse de Bonville : les pelouses calcicoles, présentes sur le site, correspondent à des habitats d'intérêt patrimonial. Ce site est également important d'un point de vue entomologique. Mais ces habitats sont menacés par l'urbanisation et la fermeture des milieux.

## Les zonages d'inventaires

### Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

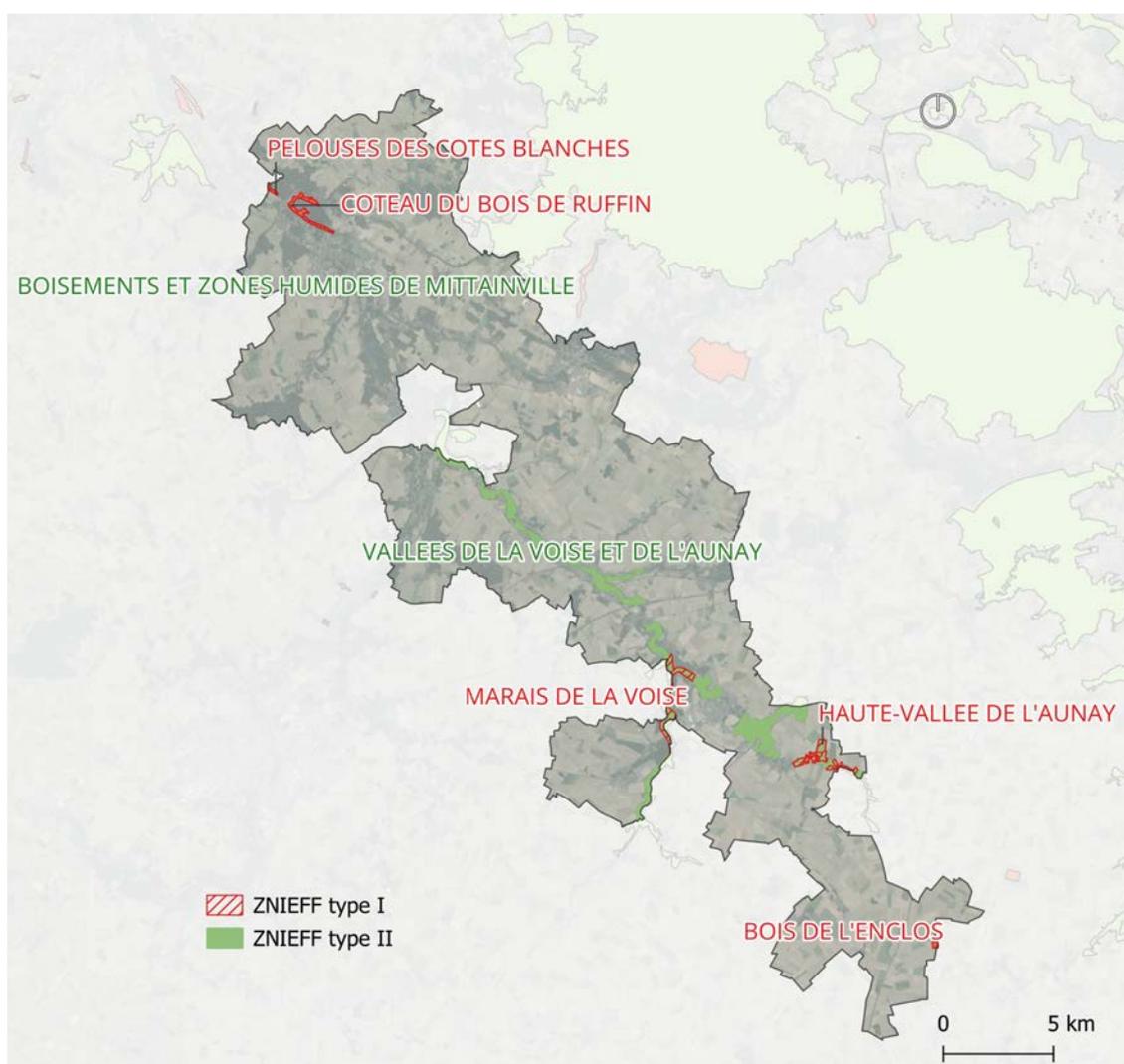
Le réseau d'inventaire des ZNIEFF permet de décrire des milieux remarquables accueillant souvent des espèces patrimoniales. Il s'agit de milieux tels que :

- Des zones humides abritant un ensemble marécageux avec la présence de zones de marais, de milieux tourbeux alcalins, d'aulnaies inondables (présentant des stations de Fougère des marais protégée au niveau régional) ainsi que des Frênaies-chênaies à Asaret d'Europe d'intérêt patrimonial ;
- Des pelouses calcicoles abritant des espèces d'orchidées à forts enjeux patrimoniaux ;
- Des habitats favorables aux chauve-souris ;
- Des boisements de chênaie-charmaies d'intérêt patrimonial.

Même si d'un point de vue juridique le zonage ZNIEFF

ne bénéficie d'aucune protection réglementaire, il n'en reste pas moins que son intérêt se porte sur l'inventaire d'une biodiversité souvent patrimoniale à enjeux parfois à l'échelle européenne servant comme outils d'aide à la délimitation de sites Natura 2000. De plus, la prise en compte des ZNIEFF dans le PLUi-H se retrouve à travers la définition de la Trame Verte et Bleue (voir chapitre suivant). Il existe sur le territoire 5 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II :

- ZNIEFF de type II : Vallées de la Voise et de l'Aunay ; Boisements et zones humides de Mittainville (terrains relictuels à la périphérie du territoire de la CCPEIDF).
- ZNIEFF de type I : Pelouses des cotes blanches ; Coteau du bois de Ruffin ; Marais de la Voise ; Haute-Vallée de l'Aunay ; Bois de l'Enclos.



📍 Localisation des ZNIEFF  
Source : INPN



### Zoom sur : les ZNIEFF

Issus de l'article 23 de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite loi « Paysage », qui dispose que l'État peut décider de l'élaboration d'inventaires régionaux du patrimoine faunistique et floristique, les inventaires des Zones Naturelles d'Intérêt Écologiques, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) constituent l'élément de référence du patrimoine naturel en France. Ils constituent des inventaires, aussi exhaustif que possible, des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales ou animales menacées. On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type 1 qui recensent des secteurs de superficie souvent limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable (milieux rares ou très représentatifs, espèces protégées) ;
- Les ZNIEFF de type 2 qui définissent des grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

L'inventaire ZNIEFF est avant tout un outil de connaissance, indiquant la présence sur certains espaces d'un intérêt écologique requérant une attention et des études plus approfondies. Les ZNIEFF peuvent constituer une preuve de la richesse écologique des espaces naturels et de l'opportunité de les protéger. L'inventaire n'a pas, en lui-même, de valeur juridique directe et ne constitue pas un instrument de protection réglementaire des espaces naturels.

Malgré cette absence de valeur juridique directe, ces inventaires sont largement destinés à éclairer les décisions publiques ou privées.



👉 Fougère des marais ; Anémone pulsatile ; Ophrys bourdon. Source : INPN



👉 Libellule fauve ; Tabac d'Espagne ; Criquet de la Palène. Source : INPN

### Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'intérêt avifaunistique du site Natura 2000 présent sur la partie sud du territoire (ZPS Beauce et vallée de la Conie) se retrouve également dans la délimitation d'une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Ces ZICO font l'objet d'inventaires d'habitats des espèces d'oiseaux vulnérables et menacées.

Le site ZICO sur le territoire est :

- Vallée de la Conie et Beauce centrale.

### 3.3 | **DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES IDENTIFIÉES À TRAVERS LE TERRITOIRE : LA TRAME VERTE ET BLEUE**

#### La définition de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Conformément à la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, les PLU doivent identifier la trame verte et bleue. La TVB repose sur des « corridors » reliant les espaces identifiés comme importants pour la préservation de la biodiversité. Cette mesure a pour ambition de préserver et de remettre en état les continuités écologiques afin de favoriser le maintien de la biodiversité.

#### La Trame Verte et Bleue, sa réglementation

La Trame Verte et Bleue (TVB) « vise à enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. » (Art. L.371-1 du Code de l'Environnement – Loi Grenelle 2).

Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire. Elle contribue au bon état de conservation des habitats naturels, des espèces mais aussi des eaux superficielles et souterraines. Ainsi, elle permet de contribuer à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques. La TVB est appréhendée à différentes échelles du territoire :

- Au niveau national, l'État fixe le cadre de travail et veille à sa cohérence sur l'ensemble du territoire. Il a réalisé le document cadre «Orientations nationales », qui précise les grandes lignes directrices pour la mise en œuvre de la TVB et les enjeux nationaux. Il a élaboré différents guides TVB notamment sur les choix stratégiques à engager lors de l'élaboration d'une TVB locale.

La trame verte et bleue a pour objectif de :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces
- Relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité
- Maintenir la qualité des paysages
- Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.

- Au niveau régional, l'État et chaque Région élaborent ensemble un document de planification, appelé schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Ce schéma, soumis à enquête publique, vise à prendre en compte les orientations nationales et identifie la trame verte et bleue à l'échelle régionale.

- Au niveau local, le code de l'environnement et celui de l'urbanisme prévoient la préservation des continuités écologiques dans les documents de planification et projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. La mise en œuvre de la TVB s'appuie aussi sur de nombreux outils, notamment contractuels, permettant d'agir pour garantir la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, par le biais de la gestion des espaces constitutifs de la TVB.

Les collectivités doivent prendre en compte, au sens juridique du terme, le SRCE dans les décisions relatives aux documents de planification et à certains projets ou infrastructures linéaires susceptibles d'affecter les continuités écologiques.



## La Trame Verte et Bleue, les continuités écologiques



### Zoom sur : la TVB

Le PLUi-H joue un rôle majeur dans l'application de la trame verte et bleue. Il doit à la fois :

- Prendre en compte les enjeux régionaux de continuités écologiques identifiés dans le schéma régional de cohérence écologique en les déclinant à l'échelle locale
- Et intégrer, le cas échéant, les enjeux de continuités écologiques propres au territoire concerné.

Concrètement, la préservation de la TVB implique une cartographie fine et sa traduction dans le document d'urbanisme : zonage et règlement, préservation d'éléments ponctuels des continuités écologiques... Ces règles doivent concilier l'aménagement du territoire et le maintien des fonctionnalités naturelles. Elle est basée sur un système de réservoirs de biodiversité connectés fonctionnellement par des corridors. Ces deux éléments forment ensemble des continuités écologiques, qui sont plus ou moins interrompues ou fragilisées par des éléments fragmentant (infrastructures, homogénéisation des milieux ou des pratiques...). Source : Ministère de la Transition écologique et solidaire.

Les espèces animales et végétales ont besoin de se déplacer pour assurer leur survie, même les espèces les moins mobiles. Leurs déplacements s'effectuent au travers des continuités écologiques qui permettent ainsi :

- Aux individus de se rencontrer pour « échanger » leurs gènes. Il s'agit d'éviter la consanguinité en favorisant le brassage génétique des populations ;
- Aux individus de se déplacer pour assurer l'ensemble de leurs besoins vitaux (se nourrir, accéder à des zones de repos, de nidification, etc.) ;
- Aux populations animales et végétales de reconquérir un site à partir d'un autre en se dispersant via les corridors écologiques.

Pour être fonctionnelles, les continuités écologiques doivent être composées de :

- Réservoirs de biodiversité. Ce sont des zones dans lesquelles les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, migration et repos).
- Corridors écologiques. Ils représentent les « couloirs » de déplacement, utilisés par la faune et la flore, reliant les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons fonctionnelles entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permettent sa dispersion et sa migration. Généralement, ce sont des structures linéaires (haies, bords de chemin, ripisylve, ...), en « pas japonais » (ponctuation d'espaces relais comme les mares ou les bosquets), ou en matrices paysagères (type de milieu paysager). Ces corridors ne sont pas nécessairement matérialisés mais peuvent être créés par des conditions physiques : couloirs d'obscurité, zone à hygrométrie suffisante, etc.



Illustration  
Source : Cittànova

Les continuités écologiques peuvent se distinguer en sous-trame. Chaque sous-trame correspond à un type de milieu auquel est associé un cortège d'habitats et d'espèces. L'ensemble des sous-trames forme le réseau écologique.

## La Trame Verte et Bleue, la fragmentation des habitats

Aujourd'hui, la fragmentation des milieux est considérée comme l'une des causes majeures de l'érosion de la biodiversité. Si la fragmentation n'est pas un phénomène nouveau, son ampleur, son accélération et la pression des facteurs socio-économiques associés sont aujourd'hui préoccupantes. Elle se traduit par une diminution des surfaces des habitats et par l'augmentation des distances entre ces derniers. La conséquence directe est l'isolement des populations animales et végétales dans des fragments d'habitats naturels de plus en plus restreints qui ne suffisent plus à satisfaire leurs différents besoins. Plusieurs raisons sont à l'origine de ce phénomène :

- Les réseaux de transport : les infrastructures linéaires (voies ferrées, routes, autoroutes, ...) forment des barrières souvent infranchissables pour de nombreuses espèces animales à déplacement terrestre.
- Les espaces artificialisés : si certaines entités peuvent être évitées et contournées, ce n'est pas le cas des surfaces trop importantes (zones industrielles et commerciales, résidentielles). L'impossibilité de franchissement de ces obstacles est augmentée avec une urbanisation qui se développe le long des infrastructures.
- La gestion des espaces et l'activité humaine : de nombreux espaces représentent une barrière pour la faune en raison de la gestion employée. Par exemple, l'agriculture intensive peut diminuer la fonctionnalité des continuités écologiques (absence de zones refuges, utilisation de produits phytosanitaires). D'autres activités peuvent perturber des milieux, générant une perte d'habitats naturels pour de nombreuses espèces.
- La pollution lumineuse : résultat des activités humaines, la pollution lumineuse peut avoir des impacts forts sur les migrations nocturnes de certains oiseaux, insectes et chauves-souris. Ainsi des phénomènes d'attraction ou de répulsion peuvent être observés.
- Les aménagements ponctuels, tels que les aménagements hydrauliques sur les cours d'eau : ainsi les barrages, seuils ou encore les installations hydroélectriques compartimentent les cours d'eau et constituent souvent des barrières infranchissables pour les poissons migrateurs.
- Les obstacles aériens : les lignes à haute tension, mais aussi les éoliennes, peuvent représenter des obstacles pour l'avifaune migratrice et les chauves-souris. Au-delà du risque de mortalité par collision, ces ouvrages peuvent modifier les trajectoires des flux migratoires et des espèces

Toutes les espèces ne sont pas affectées de la même façon par la fragmentation des espaces naturels. Les espèces animales qui ont besoin de vastes espaces naturels pour survivre, celles qui ont de faibles densités de population ou encore de faibles capacités de dispersion, sont les plus sensibles à la fragmentation de leurs habitats.

Toute occupation du sol peut concourir à fragmenter l'habitat d'une espèce dès lors qu'elle ne correspond pas à son milieu de vie. Ainsi, les corridors des uns peuvent constituer les barrières des autres. Par exemple, un cours d'eau correspond à un corridor écologique pour un poisson, mais peut représenter une barrière pour les espèces terrestres. De façon générale, c'est donc la mosaïque des différents types d'espaces naturels du paysage qui doit être recherchée pour permettre de maintenir les continuités écologiques exploitables par les diverses communautés animales et végétales du territoire.

La réponse la mieux adaptée à ce phénomène est de favoriser les continuités écologiques et paysagères pour maintenir ou créer des liens entre les zones naturelles protégées et la nature « ordinaire ». Celle-ci contribue souvent à rendre plus fonctionnels les écosystèmes fragilisés en fournissant une « trame » écologique.



Vierville  
Les éoliennes sont un exemple d'obstacle aérien

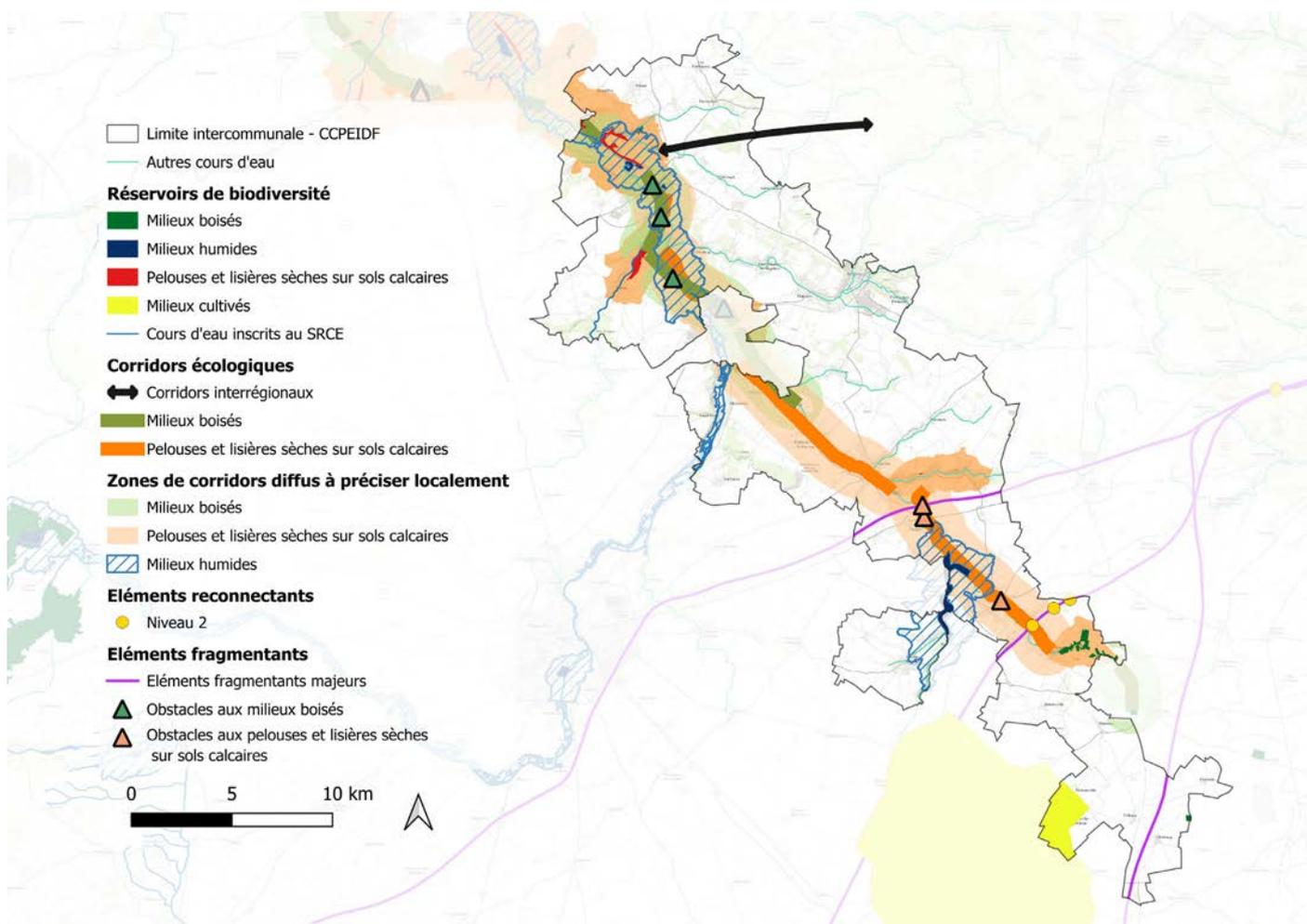
## La TVB Régionale, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Centre-Val de Loire a été adopté par arrêté préfectoral le 16 Janvier 2015. Le SRCE Centre met en avant une diversité de milieux naturels ou semi-naturels présente en région Centre avec notamment la présence de milieux d'intérêts résiduels comme les pelouses calcaïques ou les vallées alluviales au sein d'ensembles paysagers souvent dominés par les grandes cultures notamment en Beauce. Malgré la présence de milieux naturels d'intérêts, la région compte plusieurs éléments fragmentant des continuités écologiques, dont les infrastructures de transport (routière et ferroviaire) et l'étalement urbain sont les principaux facteurs fragmentant. Il est à noter également la présence d'ouvrages sur les cours d'eau constituant souvent des obstacles importants à la libre circulation hydraulique, ainsi que pour la faune aquatique. Le SRCE Centre présente également différentes planches cartographiques de synthèse de la Trame Verte et Bleue

à l'échelle de la région et par conséquent, sur le territoire de la CCPEIDF. Le SRCE identifie 4 sous-trames de la Trame Verte et Bleue :

- Les milieux boisés ;
- Les milieux humides et les cours d'eau ;
- Les milieux des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires ;
- Les milieux cultivés.

Le SRCE met en évidence un corridor écologique interrégional sur le nord du territoire associé à la sous-trame des milieux boisés. La CCPEIDF présente également différents corridors écologiques au sein même de son territoire notamment localisés au sein des différentes vallées alluviales de l'Eure, de la Voise et de l'Aunay. Le territoire est concerné par des éléments reconnectant au niveau de la voie ferrée sur la partie sud du territoire mais également par des éléments fragmentant notamment liés aux infrastructures routières avec l'A10 et l'A11 et à l'étalement urbain.



Synthèse de la TVB du SRCE sur le territoire  
Source : SRCE Centre

## La TVB du SCoT de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France

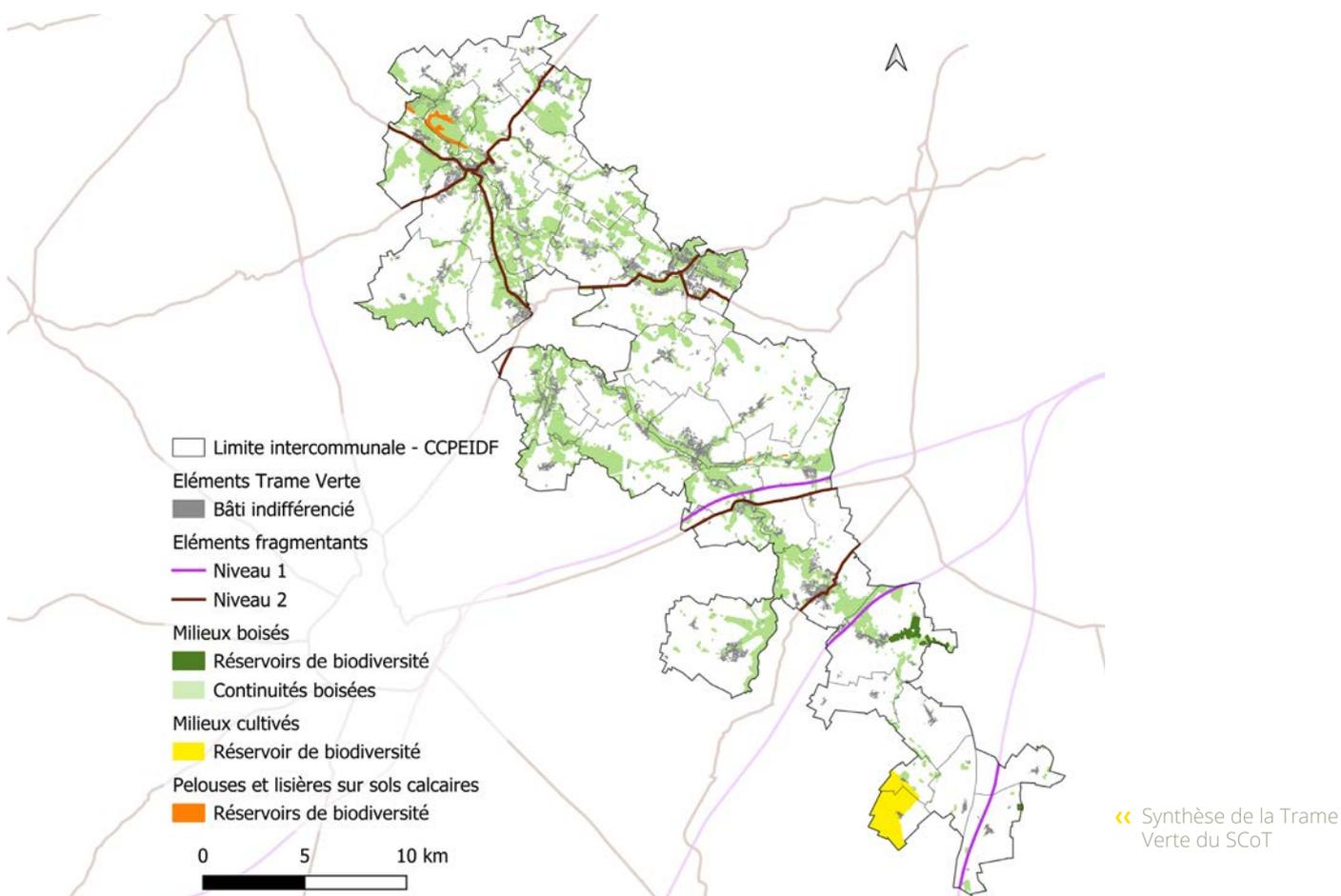
La Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France a validé par délibération son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) le 23 Janvier 2020.

Le SCoT décrit les enjeux de la Trame Verte et Bleue issue du SRCE à l'échelle du territoire. Un ensemble cartographique des sous-trames Verte et Bleue permet d'apprécier les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité mais également d'appréhender les obstacles de ruptures et de fragmentation à l'échelle de la CCPEIDF. Pour la cartographie des réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue, le SCoT reprend tous les éléments suivants :

- Toutes les entités du site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » ;
- Toutes les ZNIEFF de type I ;
- Tous les sites gérés par le Conservatoire des espaces naturels Centre – Val de Loire ;
- Tous les cours d'eau inscrits au SRCE (dont le ruisseau de Vacheresses, l'Eure ...).

En complément, le SCoT précise que les ZNIEFF de type I qui seraient délimitées après l'approbation du SCoT auront vocation à être intégrées aux réservoirs de biodiversité ainsi que d'éventuels nouveaux sites acquis et/ou sous-gestion par le Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire.

### Trame verte



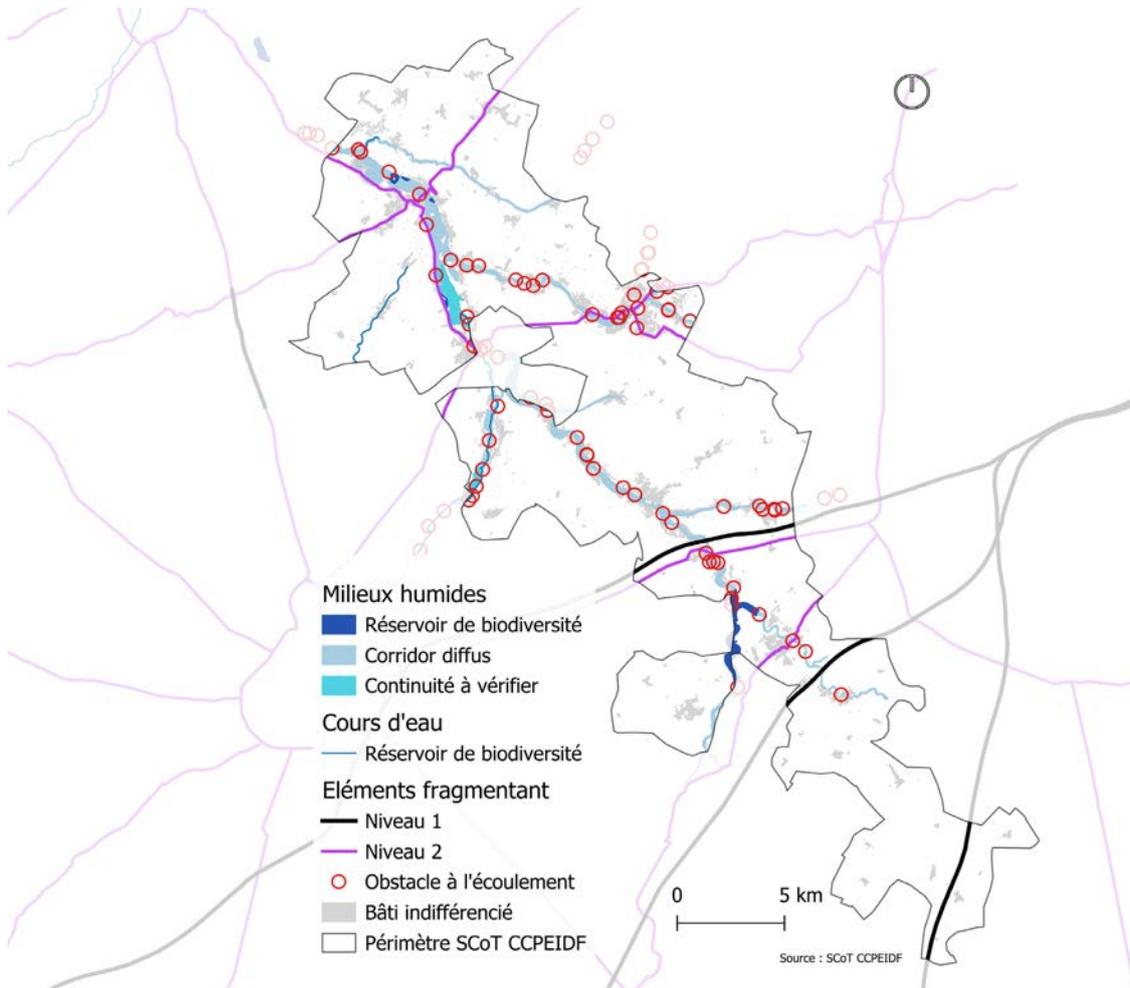
Le SCoT met en évidence une perte de la fonctionnalité de la continuité boisée le long de la vallée de l'Eure entre Maintenon et Chaudon du fait de l'expansion urbaine. Néanmoins, plusieurs corridors de milieux boisés sont présents sur le territoire avec notamment des corridors interrégionaux. Concernant la sous-trame des pelouses sur les sols calcaires, le SCoT précise que la continuité calcaire entre les différents réservoirs de biodiversité sur

le territoire correspond à la bande d'affleurement des formations calcaires à flanc de coteau. Cependant, cette continuité est localement non fonctionnelle du fait de la présence des bourgs des communes de Coulombs et de Bréchamps. En complément, le SCoT identifie plusieurs éléments fragmentant d'importances majeurs avec la présence des autoroutes A10 et A11 et de la ligne LGV ainsi que des éléments fragmentant secondaires avec les principales routes départementales du territoire.

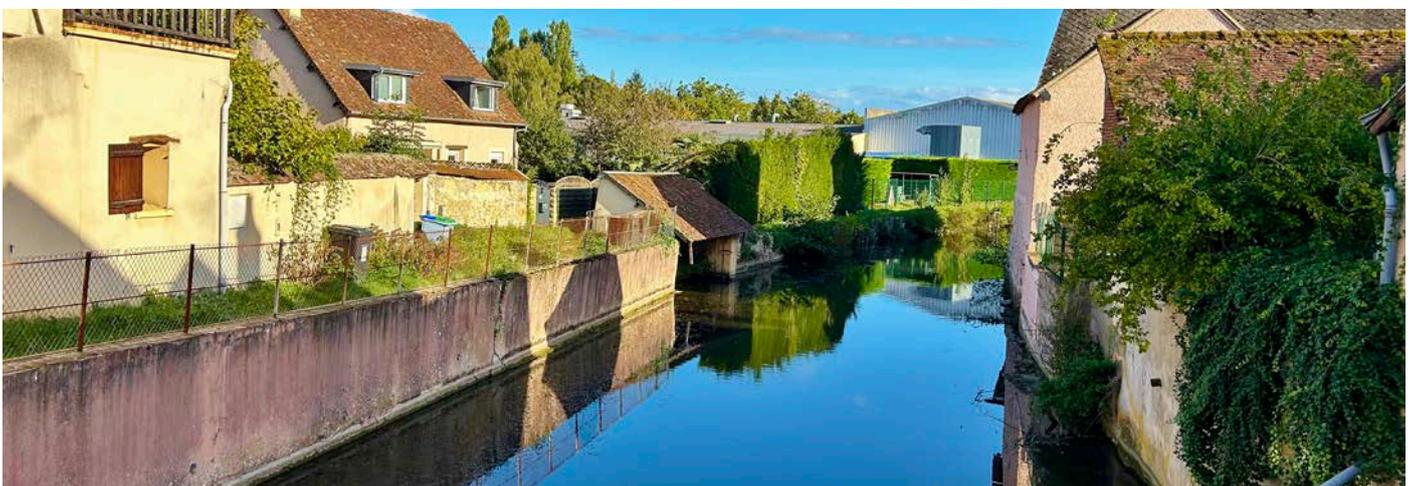
## Trame bleue

Le SCoT identifie de manière précise des réservoirs de biodiversité pour la sous-trame humide et la sous-trame aquatique (cours d'eau inscrits au SRCE), ainsi que des corridors écologiques diffus. De plus, plusieurs continuités ont été identifiées comme étant « à vérifier ». En complément, le SCoT met en évidence plusieurs

éléments fragmentant la Trame Bleue dont les éléments fragmentant identifiés pour la Trame Verte avec les infrastructures routières (A10, A11, les routes départementales D929, D906...), la LGV, le bâti, ainsi que plusieurs obstacles à l'écoulement des eaux.



« Synthèse de la Trame Bleue du SCoT



## La TVB de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France

La démarche de cartographie du réseau écologique du territoire se décompose en 4 étapes principales :

- Une synthèse bibliographique des enjeux sur les espaces naturels, qui débouche sur la définition des sous trames à considérer

- L'identification et la hiérarchisation des réservoirs de biodiversité sur la base d'une analyse de leur importance
- L'identification des éléments de fragmentation du paysage
- La hiérarchisation des réservoirs de biodiversité.

### La définition des sous-trames et les apports cartographiques

La première étape de la construction de la Trame Verte et Bleue consiste à identifier les sous-trames pertinentes à l'échelle de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France. En d'autres termes, il s'agit de définir les grands types de milieux naturels pour lesquels seront identifiés des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques spécifiques. Ces grands types de milieux doivent tenir compte des enjeux écologiques du territoire et permettre par la suite de proposer des

orientations de restauration et de gestion globalement favorables aux espèces et habitats naturels typiques du type de milieu considéré.

A l'échelle de la CCPEIDF, 5 sous-trames sont retenues en adéquation avec le SRCE et le SCoT : les milieux boisés, les milieux des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires, les milieux des espaces cultivés, les milieux humides et les milieux aquatiques.

Elles sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

DÉTAIL DES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS PAR TRAME		
<b>Trame verte</b>	Sous-trame boisée	Hêtraies de plaine, aulnaies, saulaies, bétulaies ou chênaies marécageuses arrière dunaires du littoral aquitain, forêts de feuillus, résineux et mixtes et haies
	Sous-trame pelouses sèches	Pelouses et friches calcaires
	Sous-trame espaces cultivés	Grandes cultures (sauf vignes, arboriculture et maraichage)
<b>Trame bleue</b>	Sous-trame milieux humides	Mares, prairies humides, bois humides, tourbières, plaines alluviales, etc.
	Sous-trame aquatique	Fils de l'eau, végétations de berges, plans d'eau, étangs, sablières, zones d'expansion des cours d'eau, etc.

Un recueil des données disponibles a été effectué comprenant :

- le rassemblement des fonds cartographiques ;
- le rassemblement des données relatives à l'occupation du sol, aux habitats naturels, zones humides, prairies, cours d'eau ;

- l'exploitation de données complémentaires (description des sites appartenant à des zonages institutionnels, stations d'espèces, informations qualitatives sur les milieux...).

Le tableau suivant liste les données qui ont été récoltées et utilisées dans le cadre de cette analyse :

TYPE DE DONNÉES	SOURCE DES DONNÉES
<b>Occupation du sol</b>	OSO Theia 2021
<b>Habitats naturels</b>	OSO Theia 2021
<b>Zones humides</b>	Zone humide SAGE Beauce, Zone humide Bassin Versant de l'Eure, DDT 28, CEN Centre-Val de Loire
<b>Milieux aquatiques</b>	SANDRE, données SDAGE, BD Topo
<b>Données naturalistes</b>	SINP, Obs'28
<b>Mares</b>	CEN Centre-Val de Loire
<b>Zonages institutionnels</b>	INPN 2023
<b>Éléments de fragmentations</b>	BD Topo, ROE SDAGE
<b>Analyse TVB</b>	SDAGE

La synthèse cartographique des données (données disponibles collectées et, le cas échéant, données complémentaires acquises pour les besoins de la démarche) permet de constituer la base de travail en tant que telle.

Les données d'espèces apportent principalement des informations sur l'état ou la fonctionnalité d'un espace mais peuvent également intervenir pour confirmer ou conforter l'identification des continuités écologiques locales. Ces données d'espèces peuvent être utilisées :

- lors du travail sur les milieux contributifs de la trame verte et bleue, pour l'identification de milieux particuliers (espèces associées aux habitats humides, aux pelouses calcicoles, aux milieux boisés, etc.) ;

- lors du travail sur les continuités écologiques, pour l'identification de réservoirs de biodiversité ou pour la validation de corridors écologiques (prise en compte d'espaces tampons autour de certains réservoirs de biodiversité, identification d'habitats relais exploités par une faune parti-culière, etc.).

D'autre part, la prise en compte des enjeux spécifiques du territoire, révélés ou confirmés par les données d'espèces, peut orienter certains choix à opérer au fil de la démarche. En effet, les besoins et les capacités de déplacement des espèces sont susceptibles d'éclairer l'approche à dire d'expert, d'influencer les modalités de mise en œuvre de l'approche géomatique, d'influencer les modalités de représentation des continuités écologiques.

### L'identification et hiérarchisation des réseaux écologiques de biodiversité

L'identification des réseaux écologiques consiste à analyser l'information existante sur le territoire concernant le patrimoine naturel.

Dans un premier temps au regard des périmètres d'inventaires et réglementaires et, dans un second temps, au regard du SRCE et des données cartographique. Ces deux premières étapes aboutissent à la présélection de milieux à fort potentiel écologique.

Les zonages du patrimoine naturel identifient et délimitent la plupart des espaces naturels reconnus pour leur

biodiversité remarquable. Ainsi, ces zonages constituent un bon moyen pour prendre en compte indirectement de nombreuses espèces et habitats naturels rares et menacés au sein de l'aire d'étude, indépendamment des potentialités écologiques de l'espace naturel qui les abrite.

Le tableau, ci-dessous, liste les zonages institutionnels intégrés dans les réservoirs de biodiversité d'intérêt régional.

ZONAGES INSTITUTIONNELS	SOURCE	
	TOUS LES SITES ?	EN INTÉGRALITÉ
Sites CEN	Oui	Oui
ZNIEFF de type 1	Oui	Oui
ZNIEFF de type 2	Oui	Oui
Natura 2000	Oui	Oui

🚩 Prise en compte des zonages

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques d'intérêt local correspondent aux réseaux écologiques d'intérêt local. Ces réservoirs d'intérêt local ont été identifiés par interprétation visuelle de l'occupation du sol et de l'orthophotographie, considérant que leur tracé respecte les règles suivantes :

- Il s'agit du chemin le plus direct entre les réservoirs de biodiversité les plus proches ;

- Les éléments fragmentant sont évités dans la mesure du possible ;
- Les corridors traversent un maximum d'espaces naturels relais et d'autres espaces naturels de la sous-trame considérée (ex : réseau de haies bocagères pour la sous-trame boisée et la sous-trame prairiale).

Plusieurs étapes sont nécessaires pour la modélisation des corridors d'intérêt local :

- Choix des espèces cibles par sous-trame : une synthèse de la littérature existante a permis d'identifier les distances moyennes de dispersion pouvant être appliquées, ou à défaut, la distance maximale de dispersion des espèces. Il est proposé d'appliquer cette distance de dispersion moyenne comme tampon autour des réservoirs de biodiversité et des milieux pouvant servir d'espaces relais, en tant que proxy de la capacité des espèces à s'éloigner de ces milieux. Celles-ci sont rappelées dans le tableau ci-dessous.

- Création d'une carte de friction pour chacune des sous-trames : le principe du modèle repose sur la construction d'une carte de friction en assignant une valeur de résistance (de coût) au mouvement à chaque cellule (résolution de 5 m) composant la carte selon le type d'occupation du sol, le coefficient 1 correspondant à l'habitat optimal pour l'espèce cible et le coefficient 100 correspondant à un habitat représentant une barrière pour l'espèce cible.
- Modélisation des corridors de moindre coût à l'échelle locale (1 / 5000).

GROUPE SPÉCIFIQUE	TAXON INDICATEUR	SOUS-TRAME	TAILLE MINIMALE DU RÉSERVOIR	DISTANCE DE DISPERSION MOYENNE	RÉFÉRENCE BIBLIOGRAPHIQUE
<b>Grands mammifères forestiers</b>	Chevreuil européen	Forêt	1000 ha	100 000 m	Girardet et al. 2016.
<b>Mammifères forestiers moyens</b>	Blaireau	Forêt	100 ha	10 000 m	Girardet et al. 2016
<b>Insectes saproxyliques</b>	Lucane cerf-volant	Forêt	1000 m <sup>2</sup>	20 000 m	DRAG L. & CIZEK L., 2018.
<b>Oiseaux forestiers</b>	Pic noir	Forêt		2 000 m	Oggier, P-A., 1980.
<b>Mammifères semi-aquatiques</b>	Campagnol amphibie	Zones humides	3600 m <sup>2</sup>	< 1 000 m	Fisher et al., 2009
<b>Amphibiens</b>	Triton marbré	Zones humides		< 1 000 m	Joly & Grolet, 1996.
<b>Odonates des eaux courantes</b>	Agrion de mercure	Cours d'eau		< 2000 m	Keller et al. (2012)
<b>Chiroptères</b>	Ensemble des chiroptères	Pelouses calcaires	250 ha	< 1000 m	Tillon, L. 2015
<b>Insectes</b>	Azuré du serpolet	Pelouses		200-400 m	Nowicki et al. (2005)
<b>Oiseaux de plaine</b>	Chouette chevêche	Espaces cultivés		10 000 m	Mebs & Scherzinger (2006)

👉 Détail du choix des espèces cibles par sous-trame

## Les éléments de fragmentation

Niveau	Routes	Voies ferrées	Occupation du sol
Fragmentation majeure	Routes à deux chaussées et routes primaires à une chaussée		
Bretelles	Voies ferrées contenant au moins deux voies de circulation	Zones urbanisées	
Fragmentation secondaire	Autres routes à une chaussée		Lumière artificielle

Les infrastructures de transport linéaires, catégorisées à fragmentation majeure, sont :

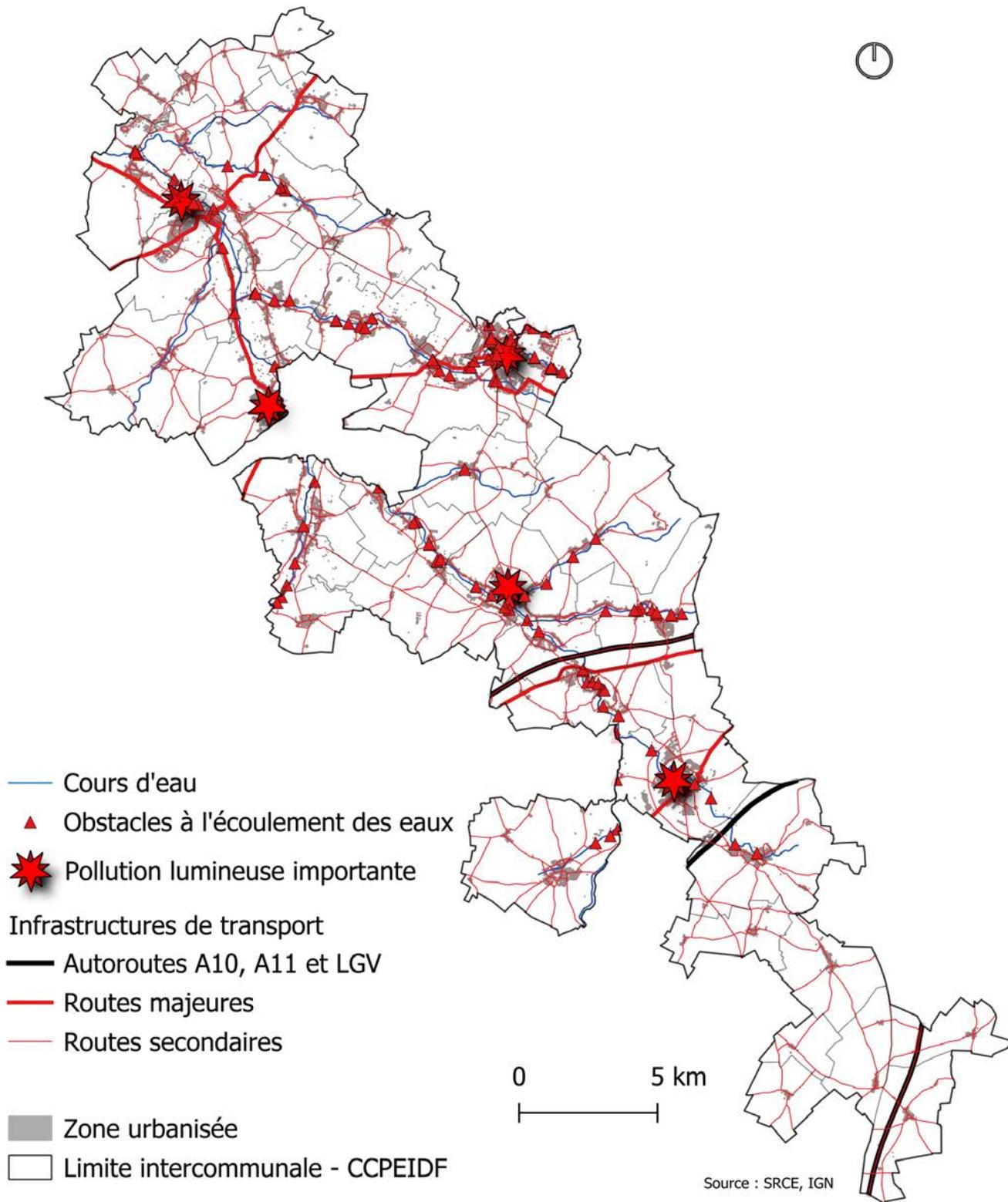
- L'autoroute A10 et l'autoroute A11 ainsi que la LGV

Le réseau routier secondaire est catégorisé à fragmentation secondaire.  
Localement, l'urbanisation contribue à la fragilisation

des continuités écologiques. Au-delà de la barrière physique, un certain nombre de barrières immatérielles aggrave encore davantage la fragmentation des espaces naturels. Il est important d'avoir à l'esprit que les pollutions chimiques, sonores et lumineuses ainsi que le dérangement induit par la fréquentation humaine

fragmentent également les espaces naturels.  
Concernant la trame bleue, **114 ouvrages sont recensés comme obstacles à l'écoulement des eaux d'après le référentiel national des obstacles à l'écoulement (ROE)**. La majorité des obstacles correspondent à des vannes, des seuils, des moulins, des buses ou des lavoirs.

En complément, il existe d'autres éléments de fragmentation comme les grillages ou les clôtures difficilement modélisable sur une cartographie à l'échelle du territoire mais dont les enjeux peuvent figurer dans le PLUi-H.



📍 Localisation des éléments fragmentants

## La trame noire

Bien qu'il n'y ait pas d'obligations textuelles claires, le code de l'environnement fournit une piste dans l'article L.371-1 « La trame verte et la trame bleue ont pour objectifs d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural, ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit ». La référence à l'éclairage artificiel la nuit implique une certaine sécurité juridique et un devoir de prise en compte. Elle se traduit par la déclinaison nocturne de la TVB, la trame noire.

Conséquence de l'artificialisation croissante de nos territoires, l'éclairage nocturne, public ou privé, engendre une perte d'habitats naturels, une fragmentation accrue et une mortalité directe pour les espèces vivant ou se déplaçant la nuit. À l'instar de la TVB qui est envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes, il est désormais nécessaire de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques nocturnes, dans un contexte de pollution lumineuse en constante progression.

### IMPACT DE LA LUMIÈRE SUR LES ESPÈCES

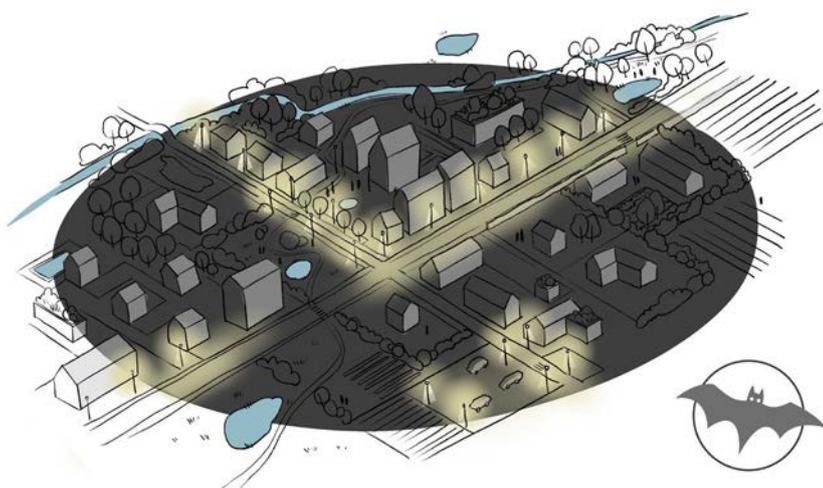
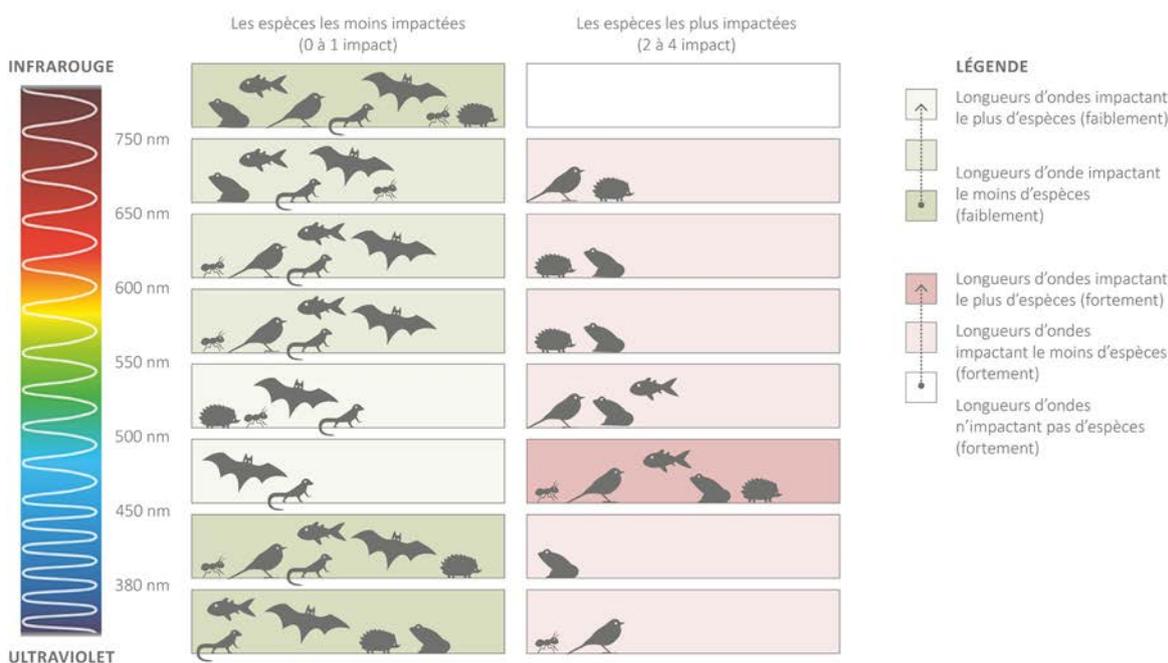
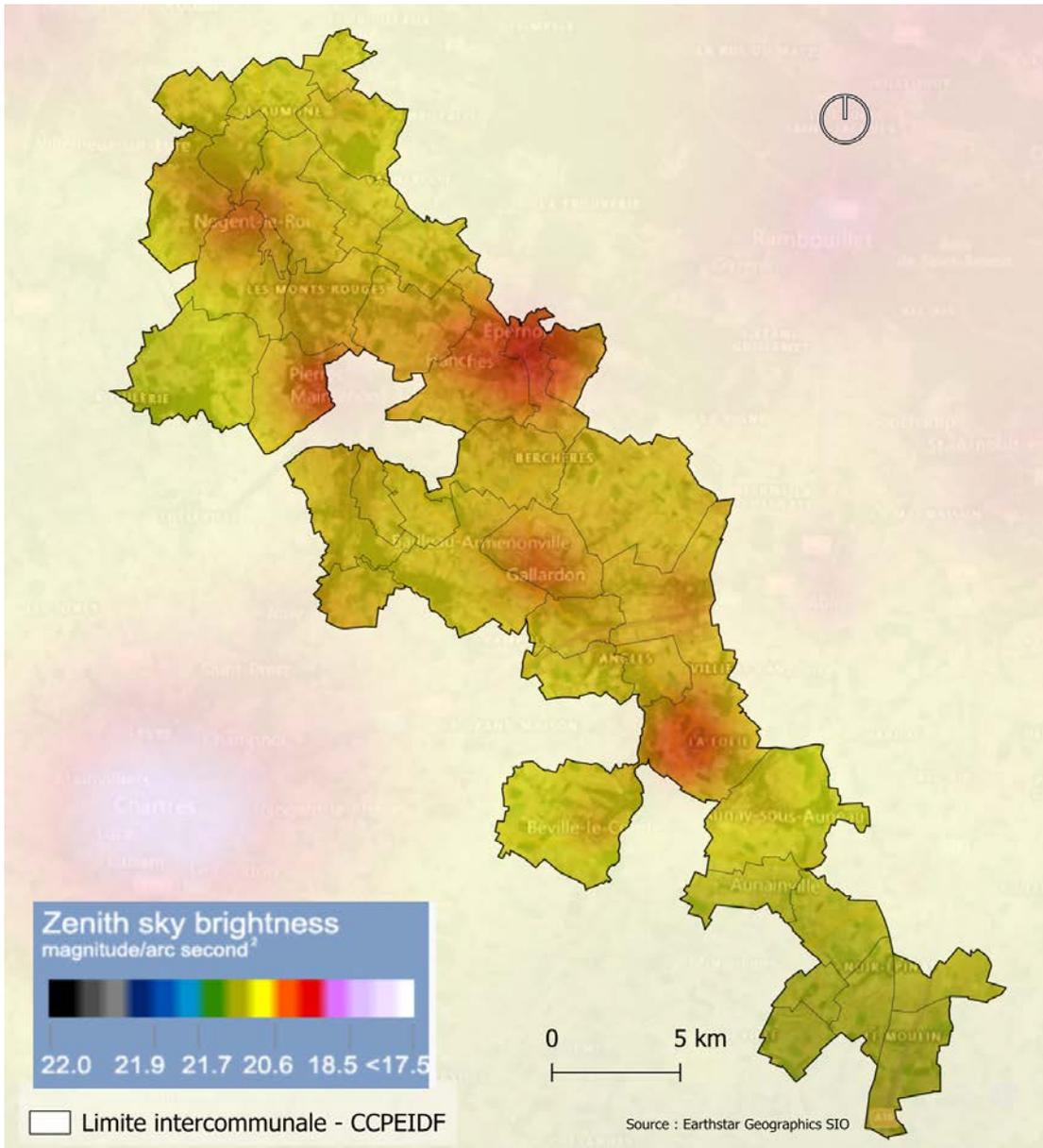


Illustration  
Source : Cittànova

La pollution lumineuse impacte toutes les espèces nocturnes, dont les oiseaux, les mammifères, les batraciens et les insectes, perturbant durablement leurs modes de vie. Les effets de la lumière artificielle sur la biodiversité peuvent avoir plusieurs origines : lumière directe, luminosité ambiante et lumières projetées, et lumières diffuses dans l'atmosphère. La trame noire permet de limiter l'effet fragmentant des milieux par la lumière artificielle la nuit. Elle peut ainsi être définie comme un ensemble connecté de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques pour différents milieux (sous-trames), dont l'identification tient compte d'un niveau d'obscurité suffisant pour la biodiversité nocturne.

Le Centre de recherche allemand pour les géosciences propose un atlas mondial de la luminosité artificielle du ciel nocturne mettant en évidence la pollution lumineuse et l'emprise de la lumière artificielle des zones urbanisées sur leurs abords. A l'échelle de la Communauté de communes des Portes euréliennes d'Île-de-France, plusieurs secteurs présentent une lumière artificielle nocturne importante susceptible de

perturber les espèces nocturnes et/ou réalisant leur déplacement de nuit. C'est le cas notamment à Nogent-le-Roi/Coulombs/Lormaye, Pierres/Maintenon, Epernon, Gallardon et Auneau-Bleury-Saint-Symphorien. On notera également que le territoire constitue un couloir de zones modérément sombres entre l'agglomération de Chartres au sud-ouest, et Rambouillet au nord-est.



La lumière artificielle engendre de nuit des impacts négatifs sur les différentes espèces de faune et de flore. Ces impacts sont à intégrer dans les enjeux de continuité écologique. C'est la raison pour laquelle il est important de réduire l'étalement urbain, source de pollutions

lumineuses et d'ajuster correctement les éclairages à proximité des réservoirs et des corridors écologiques (température de couleurs, orientations, intensité, horaires d'allumage et d'extinction...).

## Les composantes de la Trame Bleue

La Trame Bleue est composée de la sous-trame des milieux aquatiques (cours d'eau) et la sous-trame des milieux humides (zones humides, boisements humides, prairies humides, mares...). Les milieux et formations végétales contributives associées sont :

- Les plans d'eau, gravières, cours d'eau, mares et végétations associées
- Les forêts et fourrés humides
- Les prairies, pelouses humides et roselières
- Les landes humides
- Les zones inondables
- Les zones humides inventoriées

La hiérarchisation des milieux constitutifs :

- Forte perméabilité : cours d'eau (fil de l'eau et végétation des berges), étangs, marais, forêts et fourrés humides, landes humides, prairies et pelouses humides, roselières, méga-phorbiaies
- Perméabilité intermédiaire : fourrés humides, secs et mésophiles, les plantations d'arbres à feuilles caduques ou persistantes

Les réservoirs de biodiversité principaux identifiés à l'échelle du SRCE sont repris en tant que réservoirs principaux à l'échelle intercommunale :

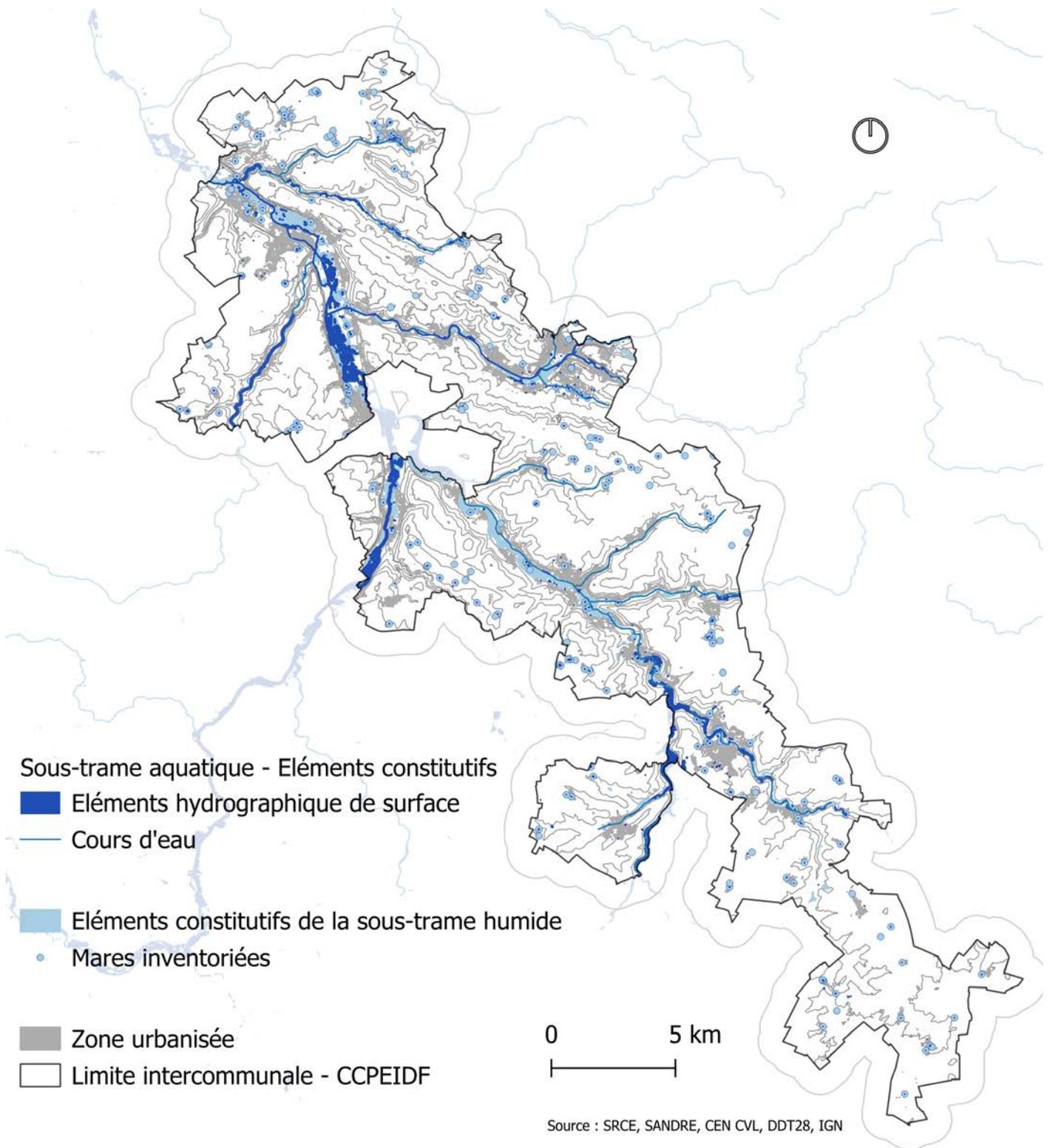
- Les cours d'eau ou canaux de la Liste 1 et de la Liste 2 du L. 214-17 du Code de l'Environnement ;
- Le site Natura 2000 : Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ;
- Le site géré par le CEN : Grand Marais ;
- Les ZNIEFF de type I : Marais de la Voise ;
- Les autres cours d'eau ne figurant pas sur les listes 1 et 2 et leurs abords humides ;
- Les plans d'eau, gravières, mares et milieux humides, principalement les prairies et pelouses humides ainsi que leurs abords humides.

Sont classés en tant que corridors écologiques principaux :

- Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux de la Liste 1 et de la Liste 2 du L. 214-17 du Code de l'Environnement, et leurs vallées humides.

Sous-trame	Réservoir de biodiversité	Zonage correspondant	Communes concernées
Aquatique	5 réservoirs principaux (cours d'eau) et 7 réservoirs secondaires (affluents)	L'Eure, la Rémarde, le ruisseau de Vacheresses, la Voise et l'Aunay et leurs affluents	Chaudon, Nogent-le-Roi, Lormaye, Coulombs, Villiers-le-Morhier, Pierres, Néron, Saint-Martin-de-Nigelles, Hanches, Epernon, Droue-sur-Drouette, Saint-Piat, Mévoisins, Yermenonville, Gas, Bailleau-Armenonville, Gallardon, Ecrosnes, Ymeray, Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, le Gué-de-Longroi, Levainville, Béville-le-Comte, Aunay-sous-Auneau
Humide	5 réservoirs principaux dans les Vallées de l'Eure et la Voise	ZSC Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ZNIEFF I Marais de la Voise Site CEN Grand Marais	Coulombs, Villiers-le-Morhier, Pierres, Saint-Piat, Mévoisins, Levainville, Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, Béville-le-Comte

👉 Détail des principaux réservoirs de biodiversité de la trame bleue par sous-trame



👉 Éléments constitutifs de la trame bleue

Le territoire de la Communauté de communes des Portes euréliennes d'Île de France est traversé, selon un axe sud-est/nord-ouest, par des cours d'eau enclavés en fond de vallées : les vallées de l'Aunay et de la Voise, ainsi que leurs affluents au centre, et la vallée de l'Eure et ses affluents sur la partie nord. Cet ensemble de cours d'eau constitue non seulement des réservoirs de biodiversité pour la sous-trame aquatique, mais également des continuités et des zones de corridors pour la sous-trame humide. Les zones humides en fond de vallons et les formations végétales associées bordant les cours d'eau dessinent et proposent des milieux supports favorables au déplacement des espèces associées à ces sous-trames. Il est à noter qu'une grande partie de ces milieux humides sont composés de formations boisées, et que par conséquent, les corridors de la trame bleue se confondent avec ceux de la trame verte, en particulier pour la sous-trame boisée.

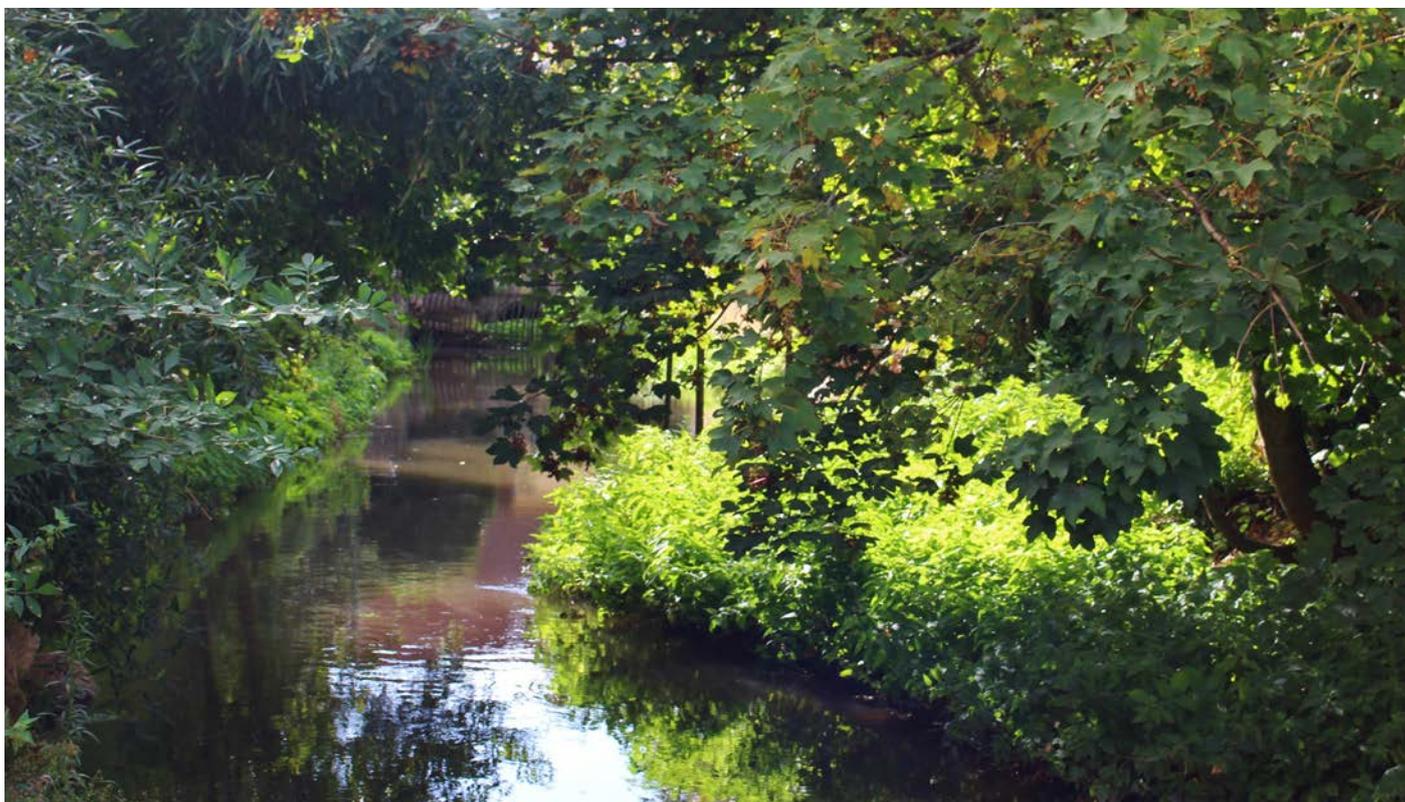
En outre, les mares inventoriées sont également représentées et selon l'échelle considérée, constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et lorsque la proximité géographique le permet, des corridors écologiques empruntés par la faune pour effectuer ses

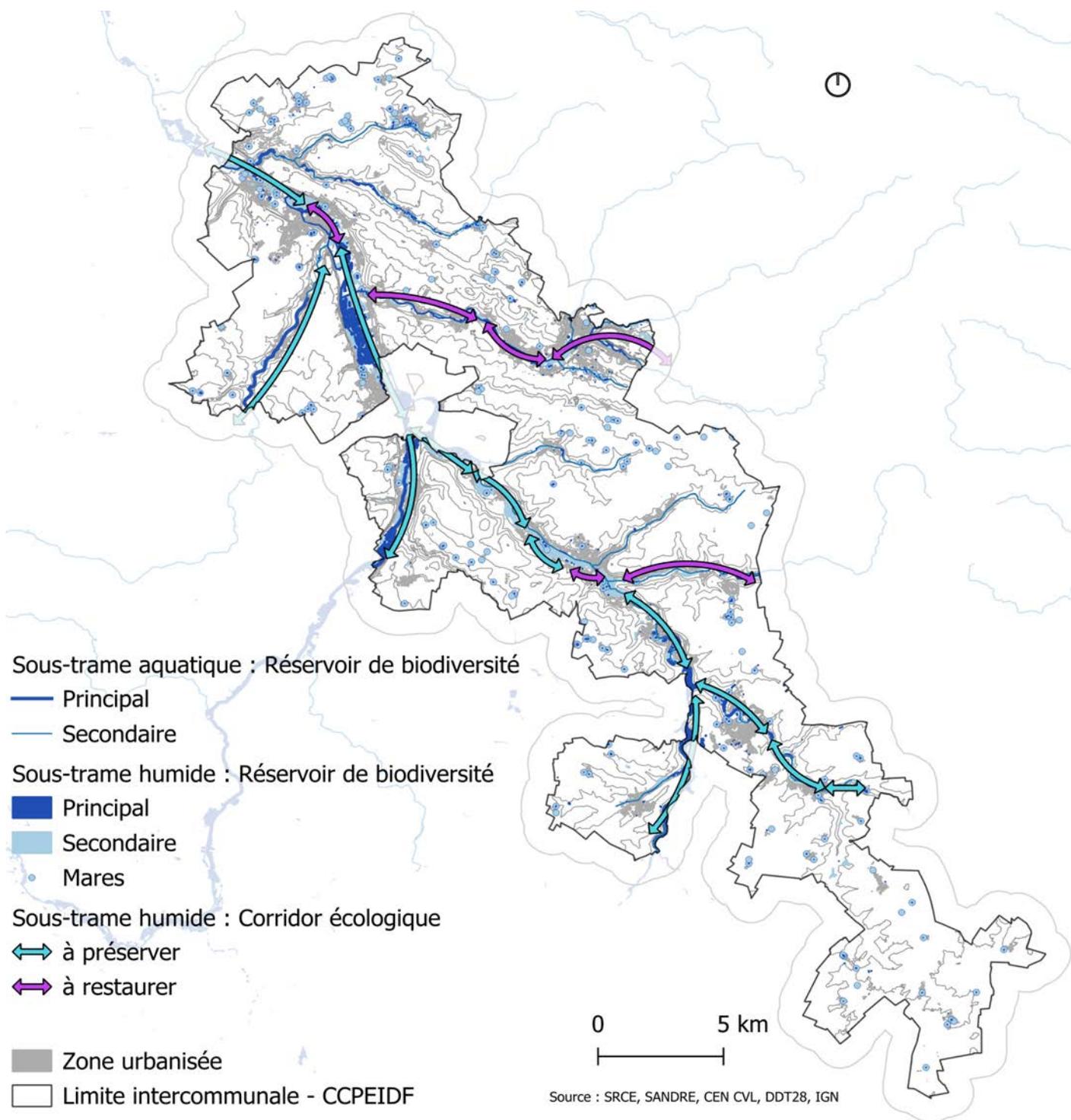
déplacements et assurer leur dispersion.

Le territoire a une responsabilité vis-à-vis des continuités écologiques de la Trame Bleue, en termes de conservation d'une part, afin de maintenir les éléments identifiés, et de renforcement d'autre part pour améliorer la perméabilité dans les secteurs les moins fonctionnels.

Les corridors écologiques de la trame bleue sont aisément identifiables et présentent une fonctionnalité plutôt bonne, qu'il convient de maintenir. Sur certains tronçons, ces corridors sont plutôt discontinus et présentent de potentielles interruptions. C'est le cas pour la Drouette et la Rémarde notamment, principaux affluents respectivement de l'Eure et de la Voise, dont les nombreux ouvrages identifiés comme obstacles à l'écoulement des eaux entravent également les flux de déplacement de la faune des milieux aquatiques et humides.

Outre les obstacles à l'écoulement des eaux, l'urbanisation des bourgs dans les vallées de l'Eure et de la Voise fragilise les corridors écologiques des sous-trames humide et aquatique. Cela semble être plus précisément le cas à Gallardon sur la Voise, et sur le secteur de Coulombs et Lormaye sur l'Eure.





👉 Éléments constitutifs de la sous-trame bleue

## Les composantes de la Trame Verte

La Trame Verte se compose des sous-trames milieux boisés, milieux des pelouses et lisières sur sols calcaires et les milieux des espaces cultivés.

Les milieux et formations végétales contributives associées sont :

- Les forêts
- Les fourrés
- Les haies et linéaires boisés
- Les pelouses calcaires
- Les cultures

La hiérarchisation des milieux constitutifs :

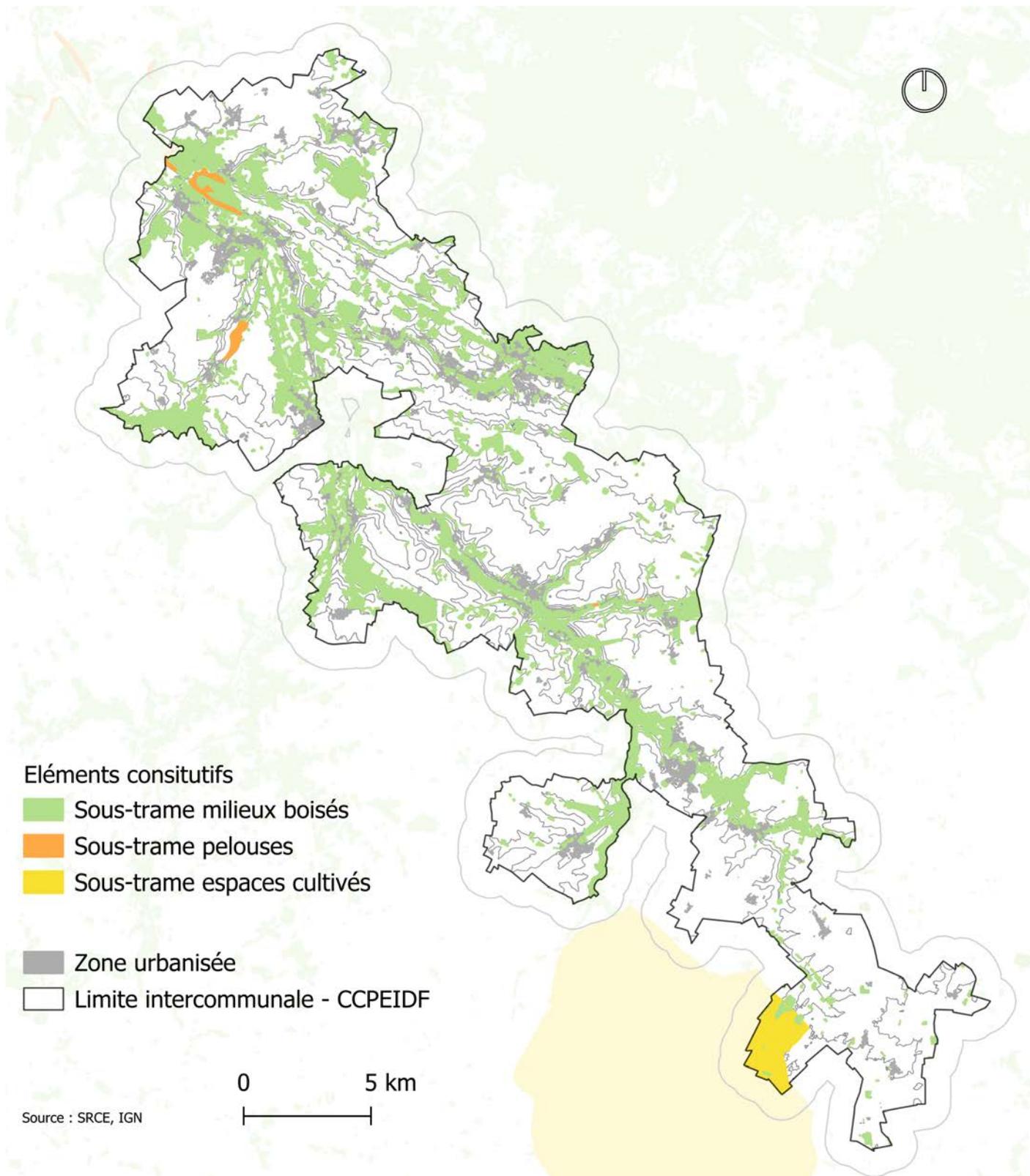
- Forte perméabilité : forêts humides, sèches et mésophiles, haies et linéaires boisés
- Perméabilité intermédiaire : fourrés humides, secs et mésophiles, les plantations d'arbres à feuilles caduques ou persistantes.

Les réservoirs de biodiversité principaux identifiés à l'échelle du SRCE sont repris en tant que réservoirs principaux à l'échelle intercommunale :

- Les sites Natura 2000 : Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents et Beauce et vallée de la Conie ;
- Les sites gérés par le CEN : Pelouse de Bonville et Côte du bois de Ruffin ;
- Les ZNIEFF de type I : Bois de l'Enclos, Haute-vallée de l'Aunay, Pelouses des côtes blanches et coteau du bois de Ruffin.

Sous-trame	Réservoir de biodiversité	Zonage correspondant	Communes concernées
Boisée	6 réservoirs principaux sur les vallées de l'Eure et de la Voise et plusieurs îlots morcelés sur le reste du territoire. 1 réservoir principal à Châtenay	ZSC Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ZNIEFF I Bois de l'enclos, Haute vallée de l'Aunay	Pierres, Villiers-le-Morhier, Lormaye, Coulombs, Nogent-le-Roi, Chaudon, Bréchamps, Châtenay, Aunay sous-Auneau, Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, Levainville, Bailleau-Armenonville
Pelouse	3 réservoirs sur les coteaux de la vallée de l'Eure	ZSC Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ZNIEFF I Pelouses des côtes blanches et coteau du bois de Ruffin Sites CEN Pelouse de Bonville et Côte du bois de Ruffin	Coulombs, Bréchamps, Chaudon, Bailleau-Armenonville, Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, Aunay-sous-Auneau
Espaces cultivés	3 réservoirs sur les vallées de la Rémarde et de l'Aunay	ZPS Beauce et vallée de la Conie	Mondonville-Saint-Jean, Morainville

👉 Détail des principaux réservoirs de biodiversité de la trame verte par sous-trame



👉 Éléments constitutifs de la trame verte

## La sous-trame boisée

### • Les réservoirs de biodiversité :

Les zonages réglementaires et d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF) servent de support à la délimitation de réservoirs de biodiversité principaux à l'échelle intercommunale pour la sous-trame boisée. Ces réservoirs se concentrent principalement en suivant le continuum formé par les vallées de l'Eure et de la Voise. Un réservoir principal, de petite superficie et relativement isolé, est également identifié à Châtenay au sud du territoire. Ils représentent des milieux naturels à haute valeur biologique qu'il est primordial de conserver.

En complément, des réservoirs de biodiversité secondaire se dessinent sur l'ensemble de territoire. Il s'agit de toutes les formations boisées de petites et moyennes surfaces qui, outre leur fonction de zone source, jouent localement un rôle fondamental de zone relais. Ces réservoirs secondaires sont identifiés sur l'ensemble des communes du territoire. Ces réservoirs secondaires s'établissent au sein des vallées. Les zones de plateaux accueillent ponctuellement des îlots boisés de superficie variable.

### • Les corridors écologiques :

Les continuités écologiques liées à cette sous-trame sont représentées par les vallées boisées de chacun des cours d'eau et de leurs affluents. L'axe principal support du déplacement des espèces associées aux milieux boisés se situe sur les vallées de l'Aunay, de la Voise et de l'Eure. Des axes secondaires sont identifiés de la même manière sur chacun des affluents. En outre, tous les éléments de végétation ligneuse de petites surfaces (bosquets, boqueteaux...), structurés en pas japonais, représentent également des éléments paysagers supports de déplacement pour les espèces, tout comme les formations boisées linéaires (haies). Il est important de préciser que la continuité boisée au nord du territoire est identifiée dans le SRCE et revêt une importance régionale. Elle assure la connexion entre le massif forestier de Rambouillet dans les Yvelines et la vallée de l'Eure. L'ensemble de ces entités présente une bonne fonctionnalité et doit être préservée. Une connexion semble être beaucoup plus diffuse et fragile au sud du territoire, qu'il convient de restaurer.

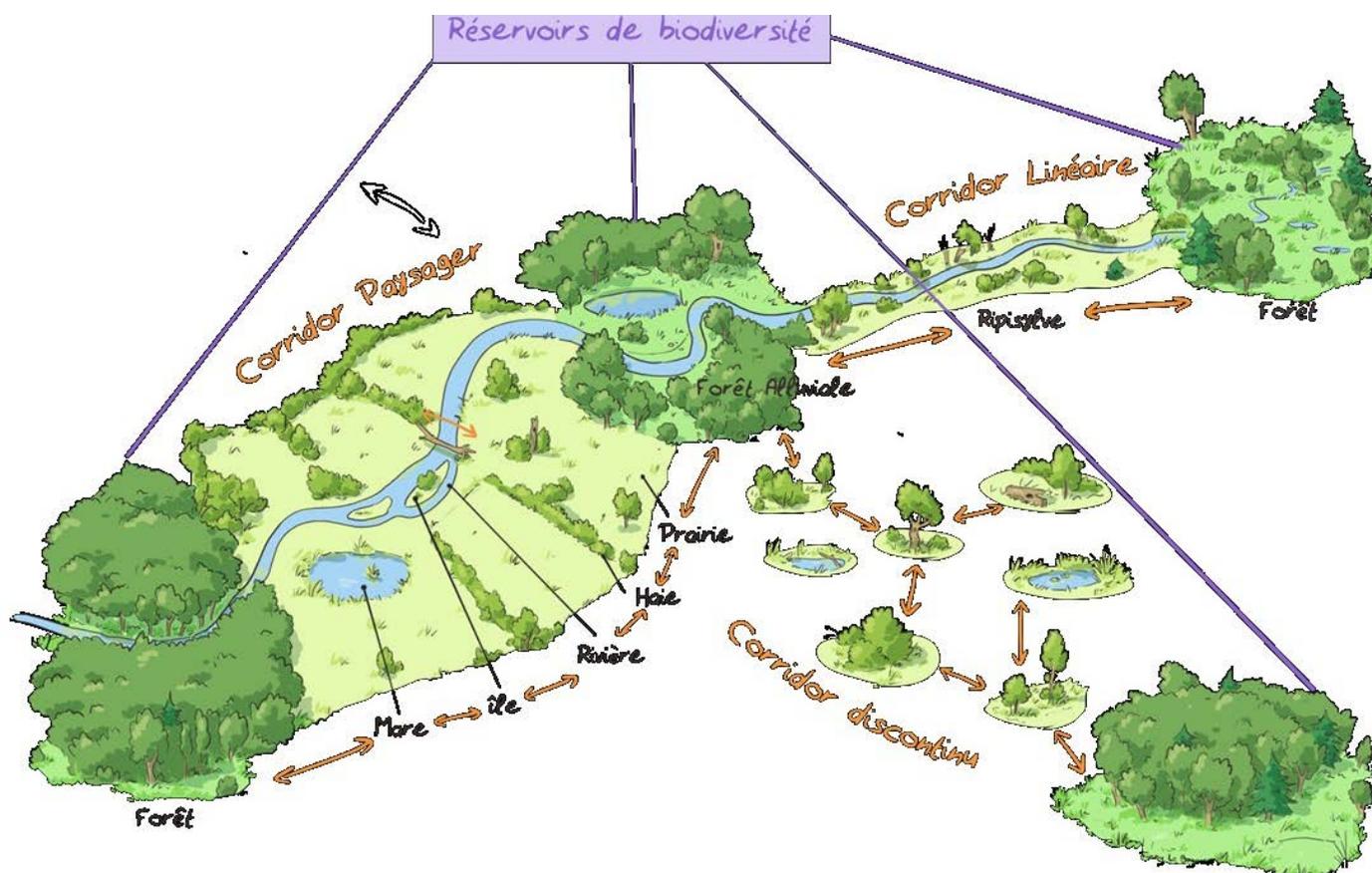
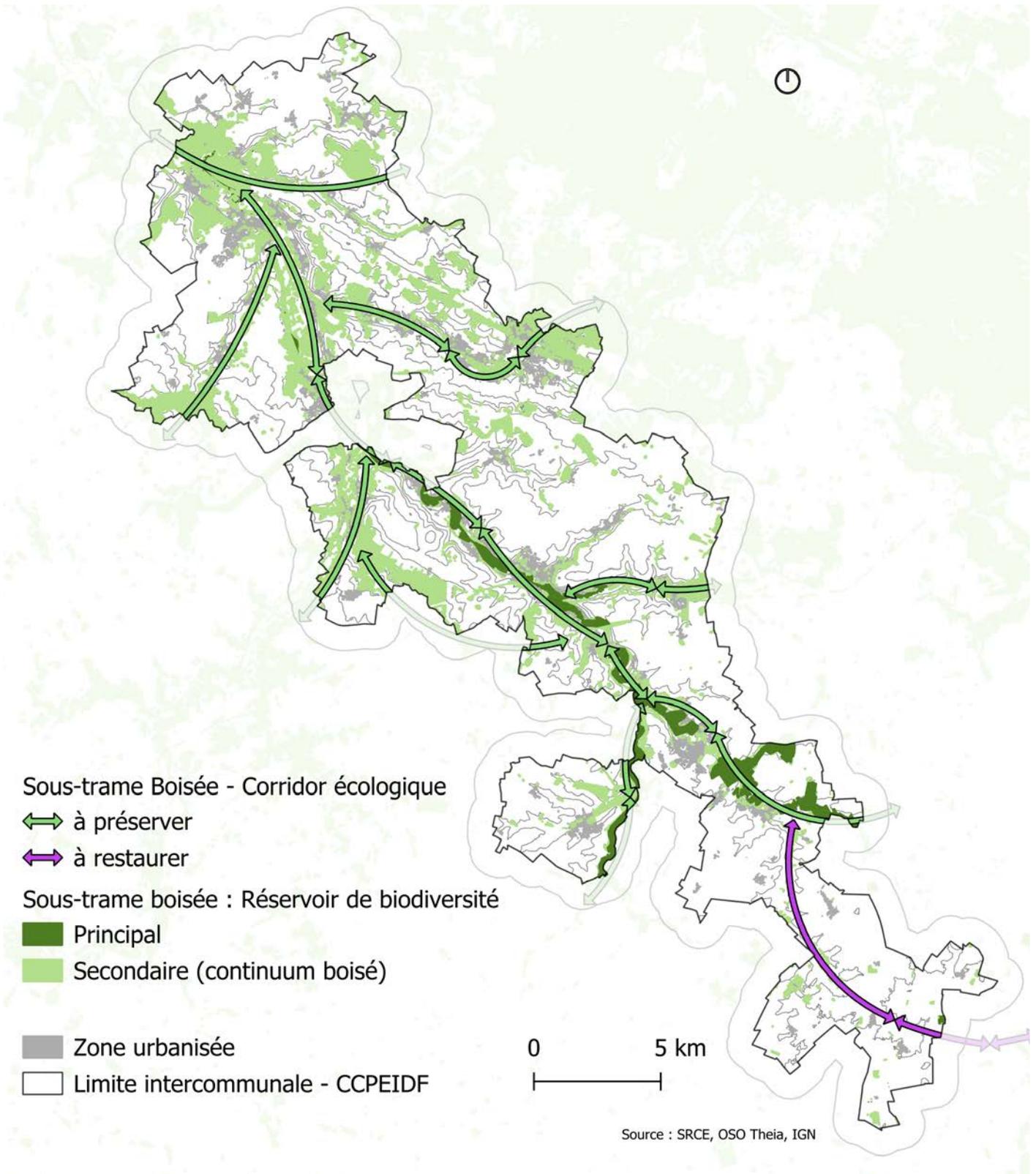


Illustration  
Source : Cittànova



👉 Éléments constitutifs de la sous-trame boisée

## La sous-trame pelouse

- Les réservoirs de biodiversité :

Les zonages réglementaires et d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF, Sites CEN...) servent de support à la délimitation de réservoirs de biodiversité à l'échelle intercommunale pour la sous-trame pelouse. Ils se distinguent en haut de coteaux des vallées sur les zones d'affleurement calcaires. De superficie réduite, ces espaces abritent une biodiversité riche et variée qu'il convient de protéger.

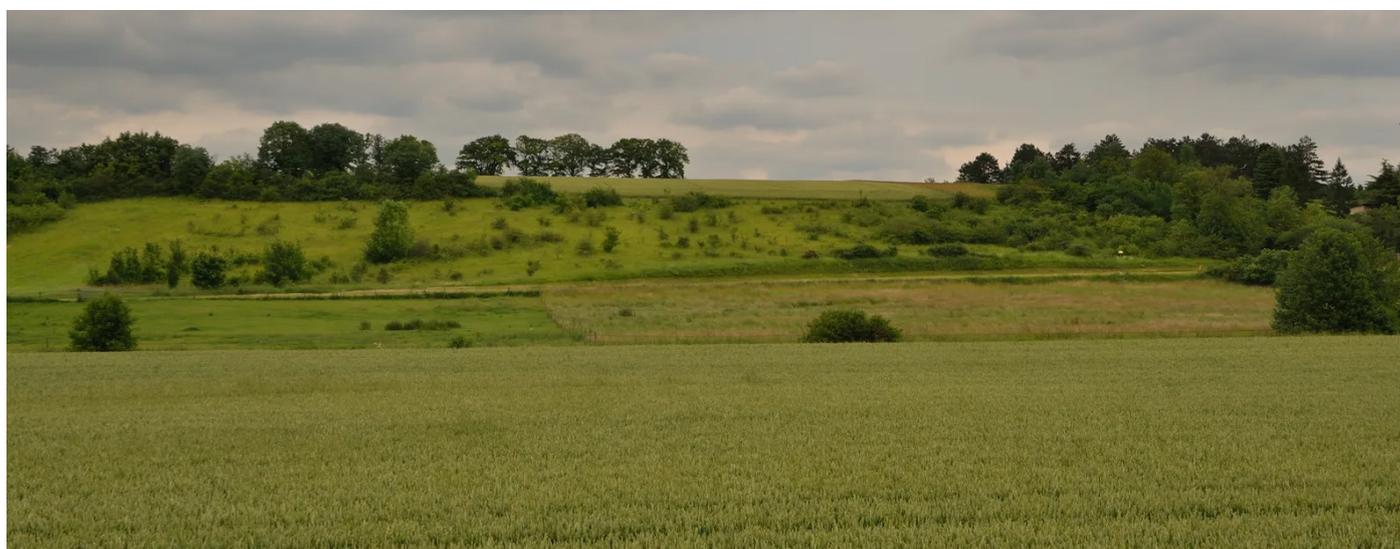
Les réservoirs de biodiversité associés à la sous-trame pelouses sont identifiés au nord sur la Vallée de l'Eure à Bréchamps et Chaudon, et sur son affluent le ruisseau de Vacheresses à Néron et Nogent-le-Roi. Dans la vallée de la Voise au centre du territoire, c'est à flanc de coteau de son affluent la Rémarde que sont identifiés deux réservoirs de biodiversité de petite superficie. Enfin, en tête de bassin de l'Aunay, sur la commune d'Aunay-sous-Auneau, est également identifié un réservoir de biodiversité pour la sous-trame pelouses, dont la superficie est également de petite taille.

On ajoutera qu'un réservoir supplémentaire est présent sur la vallée de la Voise, mais en dehors du territoire de la CCPEIDF, sur la commune de Maintenon.

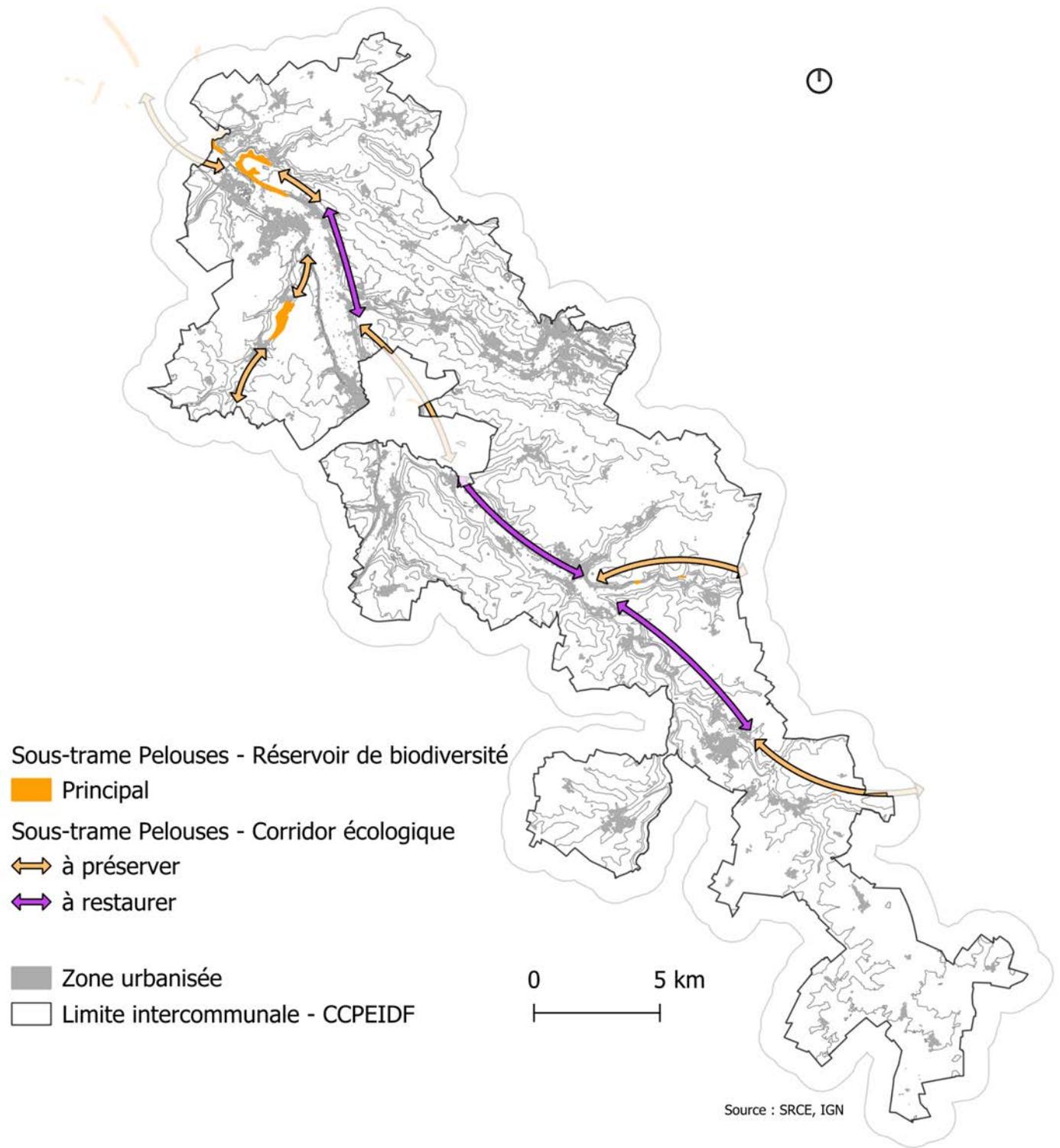
- Les corridors écologiques :

Les continuités écologiques liées à cette sous-trame assurant la connexion entre les différents ré-servoirs de biodiversité sont relativement diffuses, localement altérées et interrompues. Elles correspondent en réalité à la bande d'affleurement étroites des formations calcaires à flanc de coteau des vallées de l'Eure et de la Voise ainsi que de leurs affluents. Elles peuvent être matérialisées par des lisières sèches, des talus, des bandes enherbées de bords de route ou de champs.

Les corridors écologiquement fonctionnels sont principalement situés sur la vallée du ruisseau de Vacheresse et de l'Eure au nord du territoire qui permettent d'assurer la connexion et la cohérence avec les réservoirs de biodiversité extérieurs adjacents à la CCPEIDF. Au centre, c'est sur la Rémarde que les corridors écologiques associés à la sous-trame pelouses s'expriment le mieux. Entre ces vallées, la Voise présente des zones de corridors diffus. Les continuités semblent assurées sur la commune de Maintenon (hors périmètre de la CCPEIDF), mais apparaissent en revanche fragilisées, voire interrompues, de part et d'autres de ce secteur. Enfin, la vallée de l'Aunay présente des fonctionnalités plutôt bonnes. Les continuités vers l'aval jusque la confluence de la Voise avec la Rémarde semblent altérées. La vallée de la Voise traversant le territoire de part en part, il conviendra de renforcer les tronçons de corridors pas ou peu fonctionnels pour garantir l'efficacité biologique des continuités écologiques de la sous-trame pelouse.



📍 Pelouse de Bonville  
Source : Val de Loire France



📍 Éléments constitutifs de la sous-trame pelouse

## La sous-trame espaces cultivés

- Les réservoirs de biodiversité :

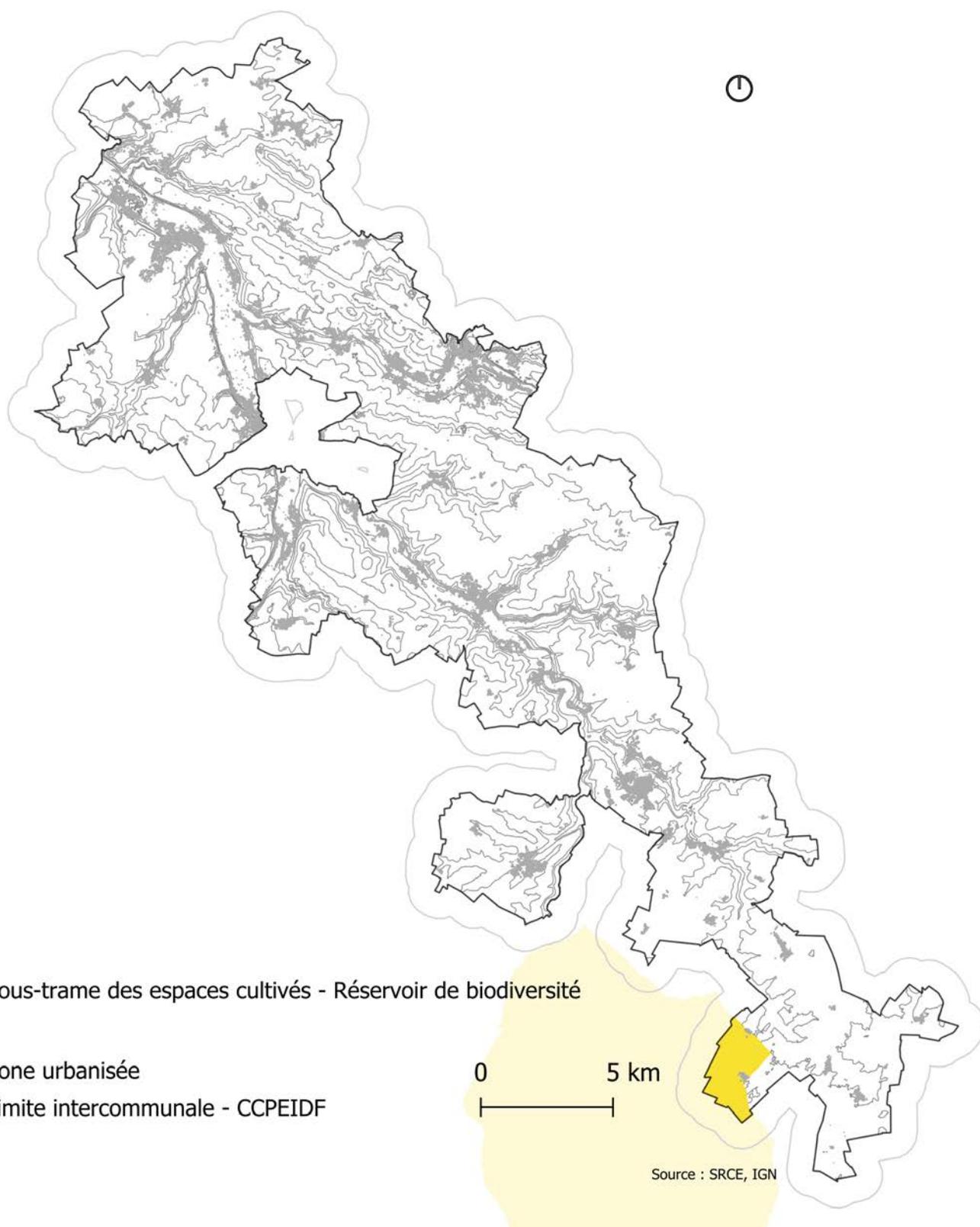
La sous-trame des espaces cultivés est représentée par un secteur au sud du territoire sur les communes de Mondonville-Saint-Jean et Morainville correspondant une petite portion de la frange nord de la ZPS Beauce et vallée de la Conie qui s'étend vers le sud. Ce secteur, à dominante agricole, représente un espace propice à l'avifaune de plaine notamment.

La sous-trame des espaces cultivés ne représentent pas un enjeu majeur à l'échelle du territoire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France. Toutefois, elle est à considérer car représentative du paysage agricole du sud du territoire, ouvrant sur la Beauce.

- Les corridors écologiques :

Aucun corridor écologique n'est identifié pour cette sous-trame.



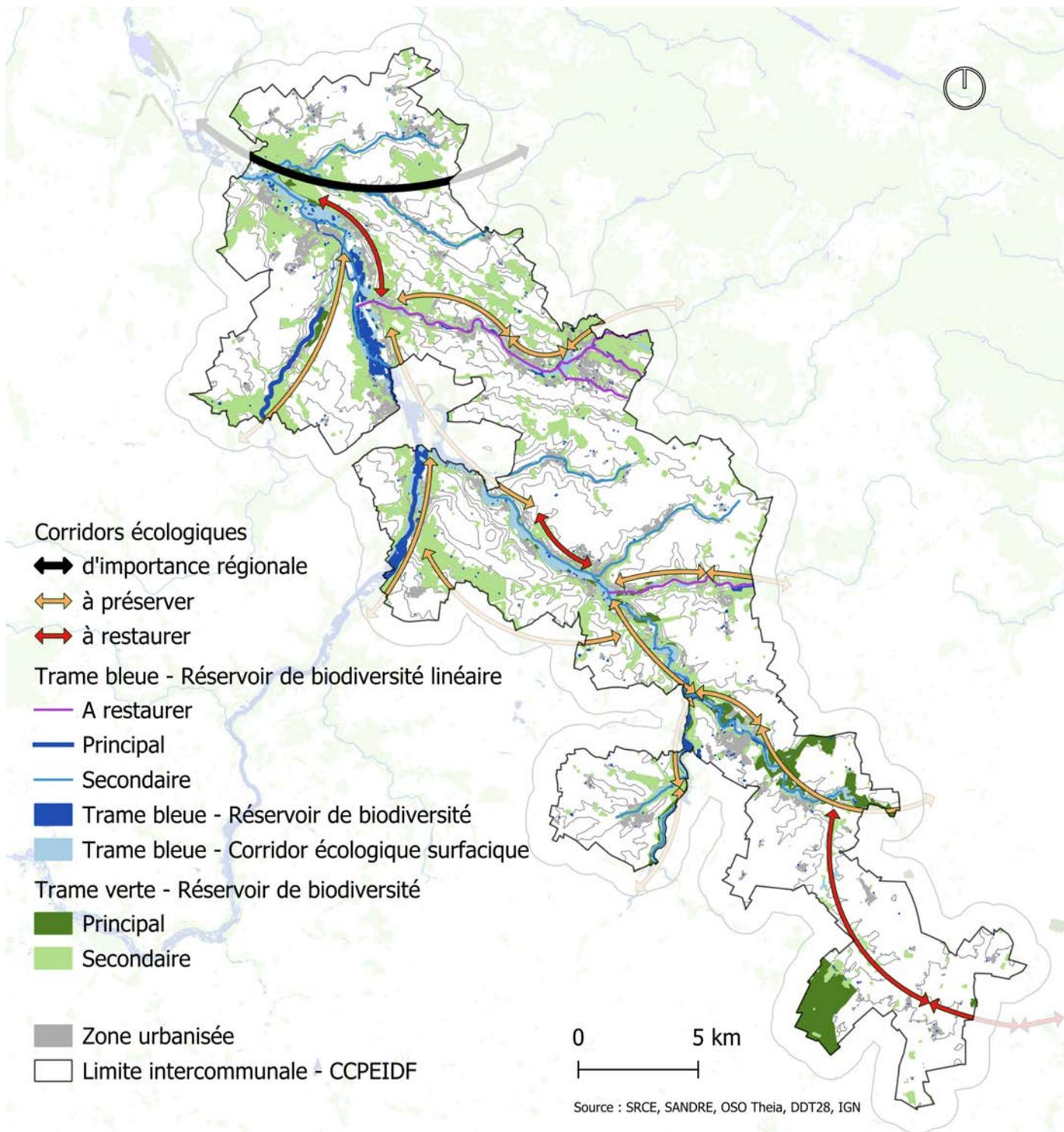


📍 Éléments constitutifs de la sous-trame espaces cultivés

## Synthèse de la Trame Verte et Bleue

Le territoire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France est un territoire relativement riche en milieux naturels et qui est décrit comme paysage rural. En effet, le territoire est largement dominé par les milieux ouverts agricoles (cultures, systèmes agropastoraux, prairies...) qui représentent à eux seuls 75% de la superficie du territoire, principalement sur les zones de plateaux. A ces milieux ne sont associés que peu d'enjeux de protection des continuités écologiques. C'est dans les vallées dessinées par les cours d'eau (l'Eure, la Voise, l'Aunay et leurs affluents) que se concentrent l'essentiel des enjeux. Les cours d'eau et les milieux humides associés en fond de vallée, les boisements, les lisières thermophiles et franges calcicoles constituent localement des sites connus et reconnus pour leur haute valeur environnementale et accueillent une biodiversité souvent rare et protégée. Compte tenu de la configuration longiforme du territoire et bien que les capacités de déplacement des espèces soient considérées comme moyennes, le territoire présente des enjeux forts pour

la préservation, voire la restauration et le renforcement de ses corridors et de ses réservoirs de biodiversité pour garantir la connexion avec les grands territoires périphériques. Les aspects limitant la fonctionnalité des continuités écologiques sont les différents éléments participant à la fragmentation du territoire. Les éléments majeurs sont les autoroutes A10 et A11 ainsi que la LGV. Certaines voies de circulation nationales sont également un facteur limitant ainsi que l'urbanisation, principalement dans les vallées. En complément, on observe la présence de nombreux obstacles de franchissement recensés sur les cours d'eau. Enfin, la pollution lumineuse, localisée essentiellement dans les zones urbanisées est un enjeu à considérer. Des dispositions pourront être prises pour limiter et réduire l'impact de la lumière artificielle sur la biodiversité nocturne. Traité ici en tant qu'élément fragmentant, elle nécessite de faire l'objet de davantage de travaux d'analyses et de réflexions pour constituer une trame à part entière : la trame noire.

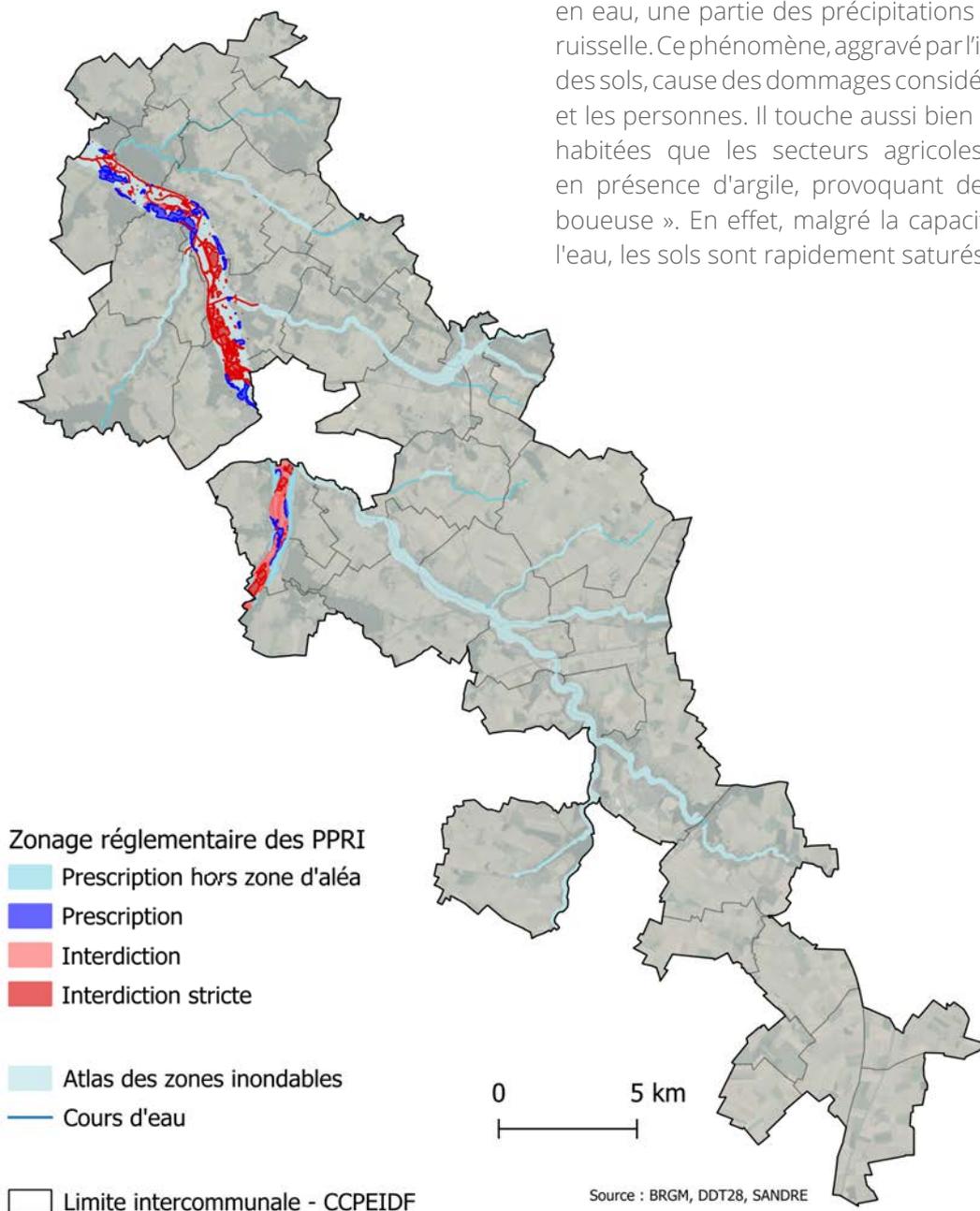


## 4 | DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES À PERCEVOIR DANS LES RISQUES

### 4.1 | LE RISQUE INONDATION

Le réseau hydrographique de la CCPEIDF se caractérise essentiellement par la rivière de l'Eure, la Drouette et la Voise sur lesquelles quelques affluents sont connectés (l'Aunay, la Guesle, la Rémarde...). Du fait de ce réseau hydrographique, le risque d'inondation est présent sur le territoire. Ce risque peut être causé par plusieurs phénomènes :

- Inondation par débordement des cours d'eau (quand le cours d'eau déborde de son lit habituel). Deux types de crues se distinguent : les crues lentes de plaines et les crues rapides et torrentielles.
- Inondation causée par les remontées de nappe phréatique.
- Inondation par ruissellement. Lorsque le sol est saturé en eau, une partie des précipitations ne s'infiltre plus et ruisselle. Ce phénomène, aggravé par l'imperméabilisation des sols, cause des dommages considérables sur les biens et les personnes. Il touche aussi bien les zones urbaines habitées que les secteurs agricoles, particulièrement en présence d'argile, provoquant des « coulées d'eau boueuse ». En effet, malgré la capacité de rétention de l'eau, les sols sont rapidement saturés.



Localisation des zones inondables dans et hors PPRI

## Les documents cadres du risque inondation

### • Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2022-2027 Seine Normandie :

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine-Normandie est le document de référence définissant les objectifs en orientant et d'organisant la politique de gestion des risques d'inondation afin de réduire les conséquences des inondations sur la population, l'environnement, le patrimoine et l'économie. Le PLUi-H devra être compatible avec les dispositions du PGRI. Les principales dispositions à prendre en compte sont :

- Dispositions 1A1 à 1E3 : Aménager le territoire de manière résiliente pour réduire sa vulnérabilité aux inondations ;
- Dispositions 2C1 à 2C3 et 2E1 à 2E2 : Agir sur l'aléa en préservant et en restaurant les zones d'expansions des crues et les milieux humides contribuant au ralentissement des écoulements ;
- Disposition 2E2 : Prévenir et lutter contre le ruissellement.

### • Les Plans de prévention des risques inondations :

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) est un document établi par les services de l'Etat permettant de tenir compte du risque inondation dans la réglementation de l'occupation des sols. Il s'agit d'un outil règlementaire, servitude d'utilité publique, visant à limiter, dans une perspective de développement durable, les conséquences humaines, économiques et environnementales des catastrophes naturelles.

Les communes traversées par l'Eure et ses affluents sont concernées par le risque inondation du fait des crues de ces cours d'eau. Sur le territoire de la CCPEIDF, 11 communes sont concernées par un PPRI approuvé :

- Le PPRI Eure de Lèves à Mévoisins, approuvé le 19 février 2009, concerne les communes de Mévoisins, Saint-Piat et Soulaire.

- Le PPRI de l'Eure de Maintenon à Montreuil, approuvé le 28 septembre 2015, concerne les communes de Pierres, Villiers-le-Morhier, Nogent-le-Roi, Lormaye, Coulombs, Chaudon et Bréchamps.

- La mise en application de l'article R111-3 pour le risque inondation valant PPRI pour la commune d'Epernon.

Pour les autres cours d'eau, le risque inondation est défini par l'atlas des zones inondables d'Eure-et-Loir, qui concerne la Drouette, la Voise, la Rémarde, l'Aunay, la Maltorne, la Rivière d'Ocre, la Rivière Morte et le ruisseau de Vacheresses.

## La GEMAPI

La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014 attribue au bloc communal une compétence exclusive et obligatoire relative à la **Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI)**. Ainsi, il appartient aux communes ou EPCI de fixer les missions qu'ils mènent en propre et celles dont il confie l'exercice à un syndicat mixte. Sur le territoire de la CCPEIF, la compétence GEMAPI est exercée par le **Syndicat Mixte Eure Blaise Vesgre (SEBV)** et la compétence GEMA (hors prévention des inondations) par le **Syndicat Mixte de la Drouette, la Voise et Affluents (SMDVA)**. Par ailleurs, pour 12 communes du territoire la compétence relève de l'EPCI.

Les missions relevant de la compétence GEMAPI sont définies au 1°, 2°, 5° et 8° du I de l'article L. 211-7 du code de l'environnement.

### • Item n°1 : Aménagement des bassins versants

Il comprend tous les aménagements visant à préserver, réguler ou restaurer les caractères hydrologiques ou géomorphologiques des cours d'eau.

### • Item n°2 : Entretien et aménagement d'un cours, canal ou plan d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal, à ce lac ou à ce plan d'eau

Il a pour objectif de maintenir les cours d'eau et plans d'eau naturels dans leur profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à leur bon état écologique ou à leur bon potentiel écologique.

### • Item n°5 : La défense contre les inondations

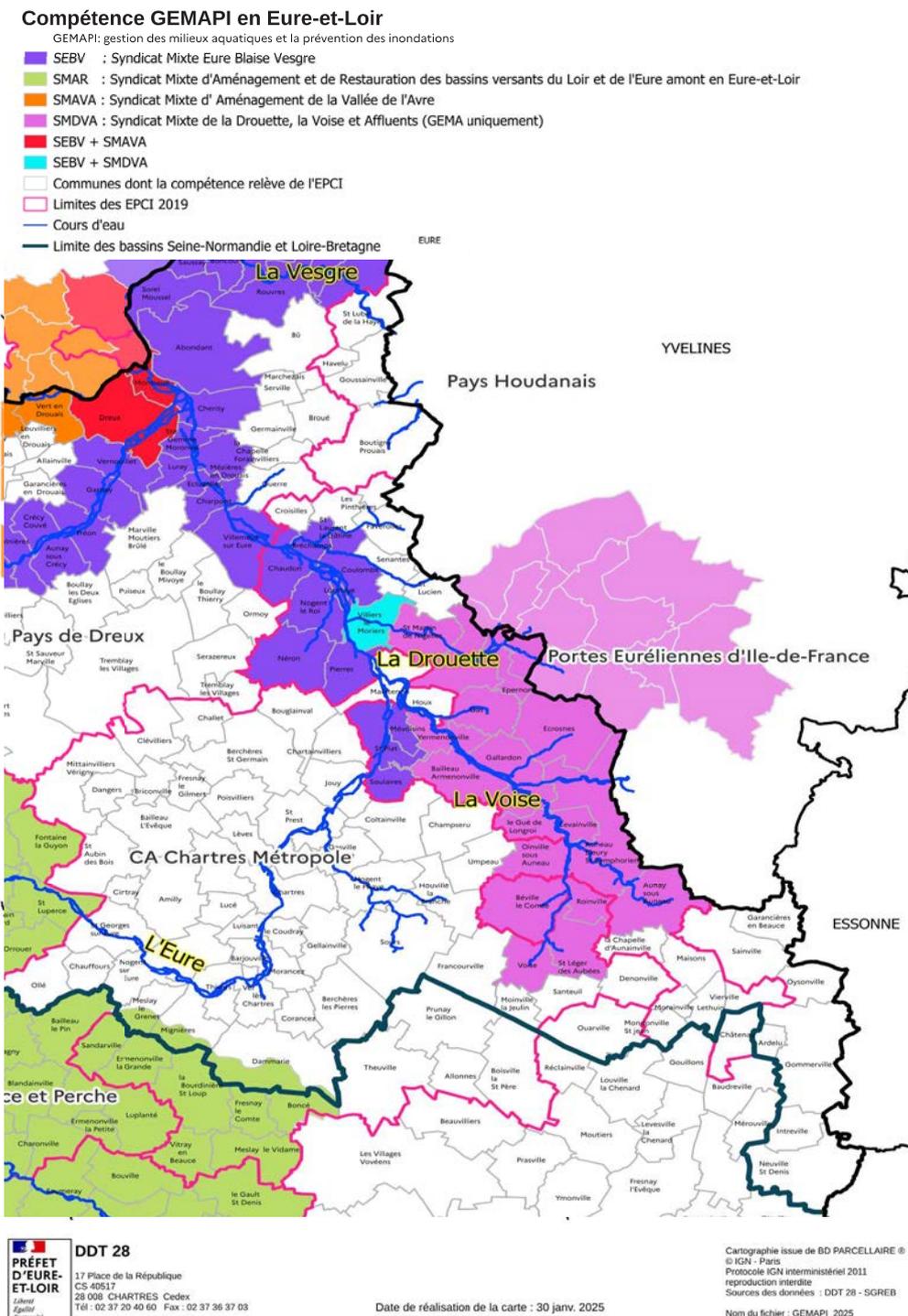
Cette mission comprend la création, la gestion et la régularisation d'ouvrages de protection contre les inondations.

- Item n°8 : La protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines

Cette mission comprend la restauration hydromorphologique des cours d'eau intégrant des interventions visant le rétablissement de leurs caractéristiques hydrologiques et morphologiques ainsi que la continuité écologique des cours d'eau, et la protection et la restauration des zones humides dégradées au regard de leur intérêt pour la gestion intégrée du bassin versant, de leur valeur touristique, paysagère, cynégétique ou écologique.

Sur le territoire, l'item 5 relatif à la défense contre les inondations relève du SEBV sur les 11 communes de son périmètre d'intervention appartenant à la CCPEIF. Le SMDVA exerce seulement la compétence GEMA correspondant aux items n°1, n°2 et n°8.

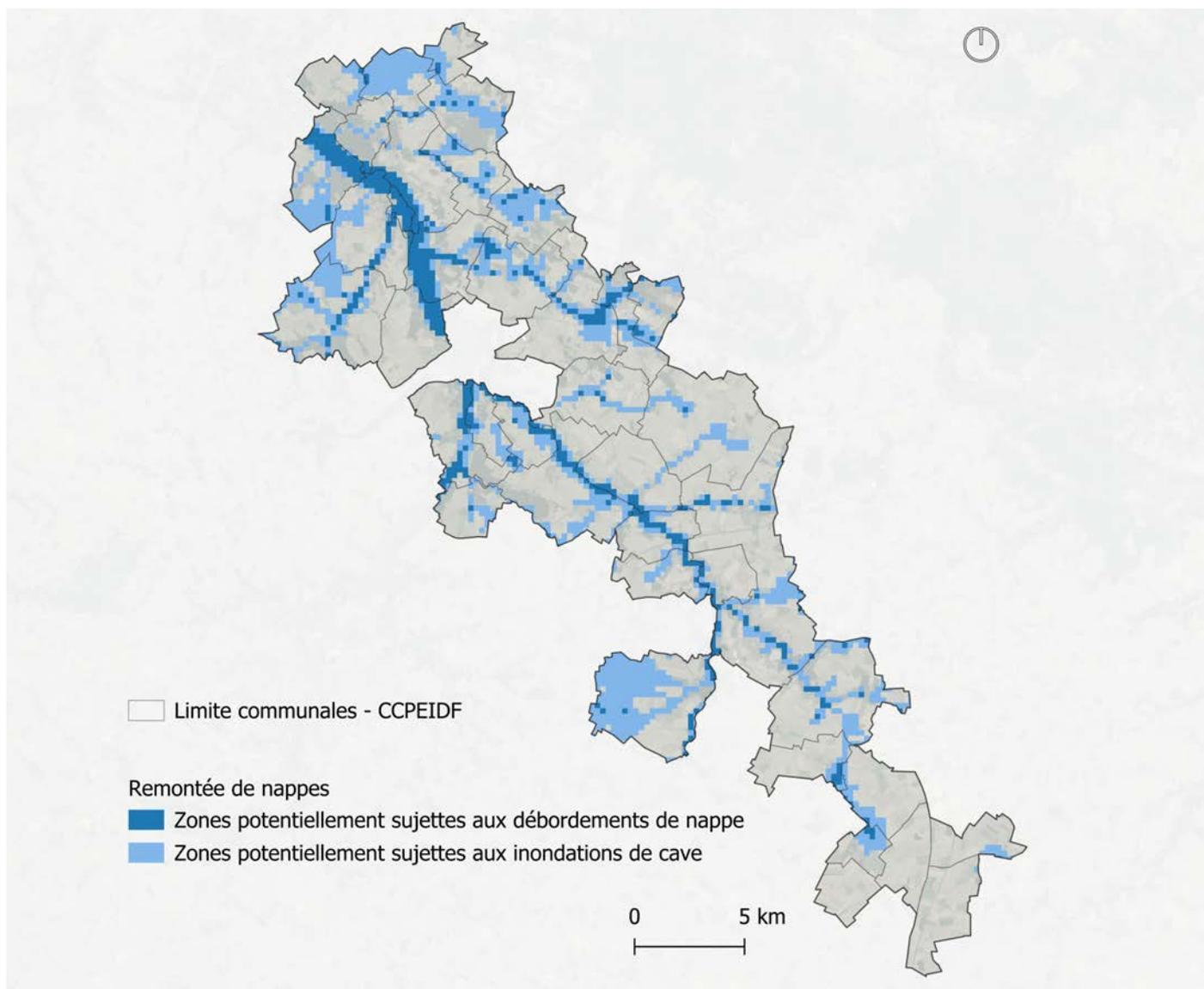
Aussi, pour l'item 5 relatif à la défense contre les inondations, les 28 autres communes des bassins versants de l'Eure, de la Drouette et de la Voise non gérées par les syndicats sont à ce jour administrées par la CCPEIF, qui est à ce jour compétente concernant la GEMAPI.



## Le risque d'inondation par remontée de nappes

Le territoire de la CCPEIF est également concerné par le risque de remontée de nappes exposant ainsi la quasi-totalité du territoire exceptées 2 communes (Léthuïn et Mondonville-Saint-Jean). Une grande majorité des zones de remontée de nappes est localisée aux abords du réseau hydrographique du territoire.

Ce phénomène d'inondations est dû à la saturation des nappes qui sont alimentées par les précipitations. Ces inondations peuvent avoir des conséquences sur le bâti et le réseau routier ou encore sur la pollution.



Localisation des zones sensibles aux remontées de nappes. Source : Georisques



### L'aggravation des dégâts des inondations est-il lié aux effets du changement climatique ?

L'aggravation des dégâts des inondations observée depuis quelques décennies a pour principale cause l'action de l'homme : imperméabilisation des sols, construction sur des terrains en bordure de cours d'eau et non-respect des principes de précaution (zones inondables en principe non constructibles, zones rouges du plan de prévention des risques d'inondation).

En revanche, le changement climatique va accentuer les extrêmes météorologiques, avec des pluies plus importantes sur un plus faible nombre de jours. Cette augmentation de l'intensité des précipitations amplifiera les phénomènes d'inondation et risque d'accroître les dégâts observés en zones vulnérables. (Source OFB)

## 4.2 | LES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique (causée par l'homme). Les mouvements, plus ou moins rapides, interviennent sous l'effet de facteurs naturels divers comme de fortes précipitations, une alternance de périodes de gel et dégel, des températures très élevées ou sous l'effet d'activités humaines touchant aux terrains comme le déboisement, l'exploitation de matériaux ou les travaux de terrassement.

Il existe différents types de mouvements de terrain : le retrait-gonflement des argiles, les glissements de terrain, les effondrements de cavités souterraines, les tassements, les affaissements, les écoulements, les chutes de blocs, les coulées boueuses et les laves torrentielles (mélange de boues, de graviers, de bois et de blocs rocheux, source : INRAE).

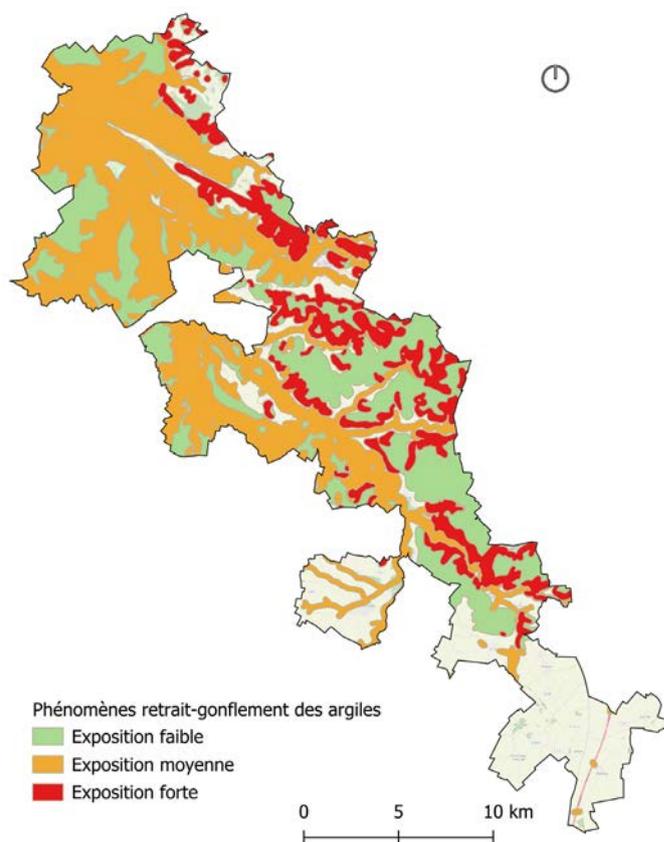
### L'aléa retrait-gonflement des argiles

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est produit par les variations des conditions hydriques dans les sols entre l'alternance des périodes sèches et des périodes humides. Les sols sont capables de fixer l'eau mais aussi de la perdre en se rétractant lors de sécheresse. Il s'agit d'un risque géologique lié aux conditions climatiques, et plus précisément aux périodes de sécheresse. Le changement climatique est susceptible d'aggraver ce risque, en provoquant des périodes de sécheresse plus longues et plus fréquentes.

Ce phénomène entraîne une déformation des sous-sols ce qui peut engendrer des déformations en surfaces, notamment sur le bâti et les voiries. De manière générale, le phénomène de retrait-gonflement des argiles impacte environ 76% de la surface du territoire :

- 22% de la surface avec une exposition faible ;
- 38% de la surface avec une exposition moyenne ;
- 15% de la surface avec une exposition élevée

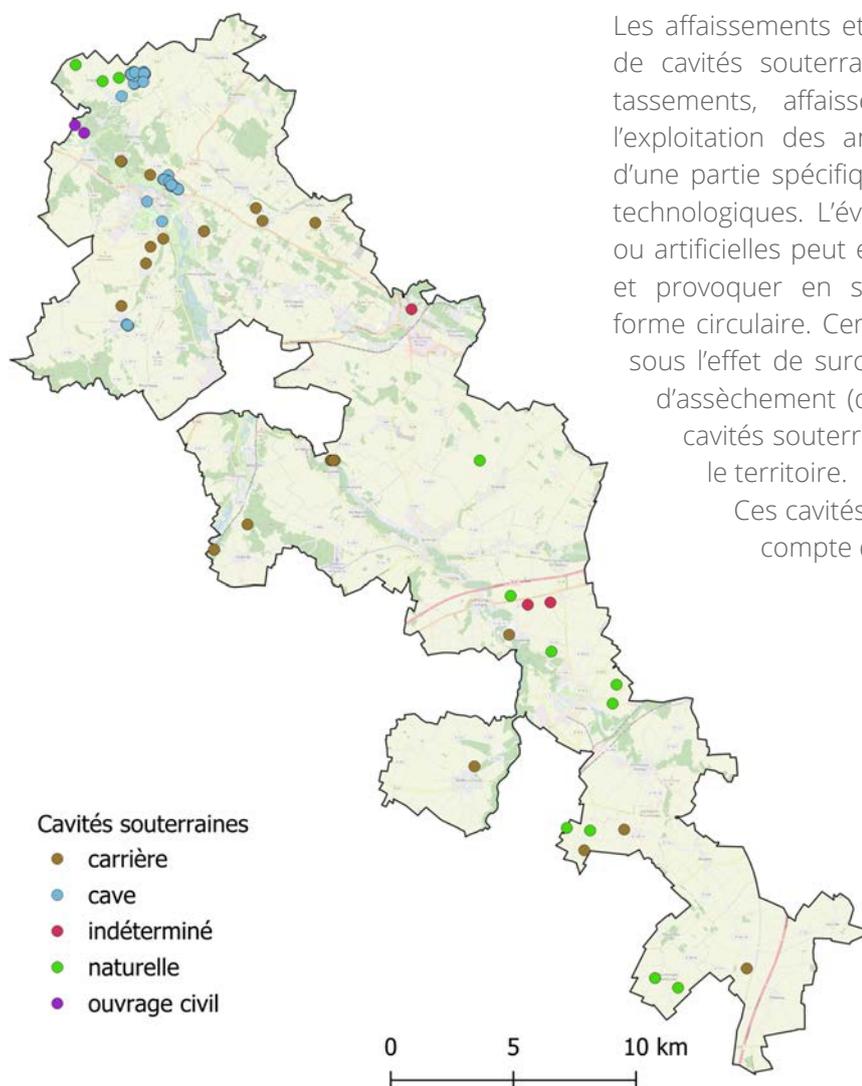
Niveau d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles sur le territoire  
Source : Georisques



### Zoom sur : le retrait-gonflement des argiles

En tant que risque naturel d'origine climatique, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est directement influencé par les effets du changement climatique en particulier à la fréquence et l'intensité des vagues de chaleur et de sécheresse qui vont inévitablement augmenter. Les simulations du projet ClimSec mené par Météo France pour caractériser l'impact du changement climatique sur la ressource en eau et l'humidité des sols, mettent ainsi en évidence un accroissement des sécheresses agricoles, l'apparition de sécheresses inhabituelles en termes d'intensité ou d'expansion spatiale, l'apparition de sécheresses du sol extrêmes. L'adaptation au changement climatique passera par une politique d'amélioration du bâti s'appliquant sous forme de prescriptions pour les nouvelles constructions de maisons individuelles, afin de réduire les taux de sinistralité sur les constructions neuves.

## Les risques d'effondrements et d'éboulements des cavités souterraines



Les affaissements et les effondrements sont liés à la présence de cavités souterraines d'origine naturelle ou humaine. Les tassements, affaissements et effondrements résultant de l'exploitation des anciennes mines, phénomènes font l'objet d'une partie spécifique « risques miniers » au titre des risques technologiques. L'évolution des cavités souterraines naturelles ou artificielles peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression généralement de forme circulaire. Certains sols compressibles peuvent se tasser sous l'effet de surcharges (constructions, remblais) ou en cas d'assèchement (drainage, pompage). Un certain nombre de cavités souterraines non minières sont déjà identifiées sur le territoire.

Ces cavités constituent un risque localisé à prendre en compte dans le PLUi-H.

« Localisation des cavités souterraines  
Source : Georisques

### Le risque sismique

L'ensemble du territoire de la CCPEIDF est compris dans une zone dont l'aléa sismique est considéré comme très

faible. Le risque sismique ne semble pas être un enjeu prioritaire dans le PLUi-H.

### Le risque de feux de forêts et de feux de cultures

Avec près de 16% de sa surface en boisement, le territoire de la CCPEIDF présente un faible risque de feux de forêts. En outre, le territoire accueille une forte activité agricole et dédie 39% de sa superficie aux cultures, ce qui représente un risque modéré de feux de cultures. De plus, ce risque tend à s'amplifier compte tenu du déficit hydrique et des sécheresses de plus en plus importantes (conséquence du changement climatique). L'accentuation des périodes de sécheresses et des

canicules essentiellement en période estivale entraîne des feux de cultures qu'il est important de prendre en considération. En effet, tout comme les feux de forêts, le risque de feux de cultures présente à l'heure actuelle, un risque faible à modéré, mais sera considéré comme important dans les prochaines années avec la hausse des températures et d'évènements extrêmes de chaleurs (sécheresse, canicules).



### Zoom sur : la contribution des feux de forêts à l'effet de serre

Lors de leur combustion, les végétaux libèrent le CO<sub>2</sub> accumulé au cours de leur croissance. Ils relâchent également du méthane et du protoxyde d'azote, qui sont eux aussi des gaz à effet de serre. Les sols relâchent, quant à eux, le dioxyde de carbone stocké sous terre. En outre, les végétaux disparus ne peuvent plus jouer leur rôle de « puits de carbone ». Selon certains spécialistes, les forêts brûlées peuvent mettre trente ans à absorber de nouveau le carbone relâché lors de l'incendie. Par ailleurs, avec la chaleur et la sécheresse citées précédemment, les arbres grandissent moins vite et fixent moins le carbone, renforçant le phénomène d'effet de serre. (Source : ATMO France)

## 4.3 | POLLUTION DE L'AIR

La station de mesure de la qualité de l'air extérieure la plus proche du territoire de la CCPEIDF est située sur l'agglomération de Chartres. Cette station est située en milieu urbain ce qui représente un biais entre les concentrations mesurées et la réalité du territoire. La qualité de l'air est globalement bonne à l'échelle du territoire et de l'année. Les concentrations moyennes

mesurées en 2023 par les 2 stations de mesures de Chartres sont inférieures aux seuils réglementaires nationaux. On notera toutefois que les concentrations du dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et des particules fines (PM<sub>2,5</sub>) sont légèrement supérieures aux valeurs cibles de l'OMS.

POLLUANT	VALEURS LIMITES NATIONALES	VALEURS CIBLES OMS 2021	MOYENNE MESURÉE 2023
PM10	40	15	13
PM2,5	25	5	8
O3	120	100	60
NO2	40	10	13

« Tableau de la concentration moyenne des polluants atmosphériques pour la station de Chartres-Fulbert et Chartres-Trafic pour le NO<sub>2</sub> (en µg/m<sup>3</sup>)  
Source : Lig'Air

## 4.4 | POLLUTION DES SOLS

La base de données CASIAS a mis en évidence 18 sites BASOLS et 1 site SIS. Pour rappel, les sites BASOLS sont des sites où les sols sont pollués ou partiellement pollués et nécessitant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

Les sites recensés pollués sont la conséquence,

qu'historiquement, le secteur industriel s'est fortement développé sur le territoire.

Les secteurs d'aménagement du PLUi-H devront prendre en compte la localisation des sites pollués ou potentiellement pollués, afin de garantir leur remise en état et de prévenir tout risque humain et environnemental.

## Conclusion intermédiaire

### - Chapitre A - Partie 2 -

Les Portes Euréliennes d'Île-de-France se caractérisent par un socle géologique calcaire et la présence d'une fine couche de limons fertiles ayant participé au développement de l'activité agricole. La géologie locale se retrouve tout particulièrement dans les façades et a contribué à donner des couleurs douces et naturelles au bâti. Certaines formations géologiques d'intérêt sont d'ailleurs mises en valeur par inventaire et pourront faire l'objet de préservations. La richesse géologique du territoire a historiquement contribué à l'exploitation de nombreuses carrières, dont les dernières subsistent à Hanches. Le Conservatoire des Meules et Pavés d'Épernon expose cette histoire aux locaux comme aux touristes, prémice de l'industrialisation du territoire et fierté locale.

Le territoire se distingue par un réseau hydrographique majeur qui a sculpté son sous-sol, créant nombre de vallées et vallons qui, de nos jours, abritent la majorité des implantations humaines. En filigrane, partout sur la CCPEIF, ce réseau est complété par un maillage de mares aussi bien dans les vallées que sur les plateaux

et rendent de nombreux services écosystémiques.

La biodiversité locale est multiple et est portée par une mosaïque importante de milieux : zones humides et aquatiques, boisements, milieux ouverts et semi-ouverts, milieux cultivés. Signe de cette richesse : la coexistence de nombreux zonages patrimoniaux tels que Natura 2000 et ZNIEFF.

Le PLUi-H décline une trame verte et bleue, outil d'aide à la décision pour les choix d'aménagement impliquant une cartographie fine et qui a pour objectif de contribuer à la préservation et de remettre en état les continuités écologiques du territoire. Certaines sont en effet fragmentées ce qui provoque une érosion de la biodiversité (réseaux de transports, artificialisation, agriculture intensive...).

Le socle du territoire s'accompagne de risques dont certains impactent plus particulièrement les habitants : le risque inondation (débordement de cours d'eau, remontées de nappes, ruissellement) et le retrait-gonflement des argiles.



# PARTIE 3

## Un paysage rural modelé par l'Homme et ses pratiques



Au sein de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, l'agriculture façonne l'identité locale dont elle est un des piliers. Les vastes cultures s'étendent à perte de vue, illustrant une agriculture en champs ouverts bien établie. Les agriculteurs, conscients de l'importance de la durabilité, intègrent dorénavant de plus en plus de pratiques agroécologiques, préservant ainsi la richesse reconnue des sols. Bien qu'une part considérable des ressources soit naturellement destinées au négoce, les marchés hebdomadaires sont devenus des lieux de rencontres animés, où les habitants apprécient les produits locaux, fruits d'un savoir-faire agricole transmis de génération en génération, tandis que la vente directe se développe. Ainsi, l'agriculture ne se limite pas à une activité économique, mais incarne un mode de vie enraciné dans la tradition et tourné vers l'avenir.



# 1 | UNE AGRICULTURE EN CHAMPS OUVERTS PRÉPONDÉRANTE

## 1.1 | UNE HISTOIRE QUI A MARQUÉ LES ESPACES

Le paysage témoigne de l'activité primaire et de l'économie primaire mise en place depuis des décennies. Très tôt, dans l'histoire, les populations ont su détecter le potentiel arable des terres de Beauce et ont commencé son défrichage. C'est d'ailleurs à l'époque des Gaulois, que la dénomination de "Beauce", qui signifie "pays clair" (par rapport au paysage défriché), est apparue. L'aménagement du territoire continue sous l'empire romain et au Moyen-âge. Les Romains ont mis en valeur les terres en bâtissant des villas, en construisant des moulins et en plantant des vignes. La terminaison de nombreux villages en «ville» le rappelle : Vierville, Morainville, Levainville, etc. La polyculture et l'élevage s'intensifient jusqu'aux lendemains de la guerre de Cent ans qui marque la spécialisation des productions du plateau vers les céréales : froment, orge. Ensuite, le dernier tournant arrive au 20e siècle avec les innovations techniques et le développement des marchés agricoles modernes. C'est à cette période que le paysage rural change radicalement de physionomie.

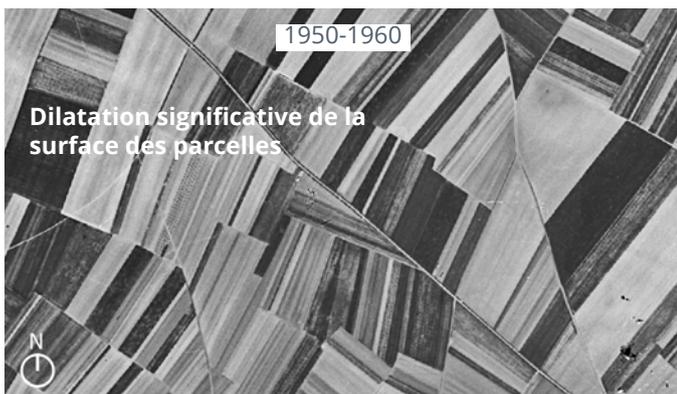


⚡ Auneau  
Source : Delcampe



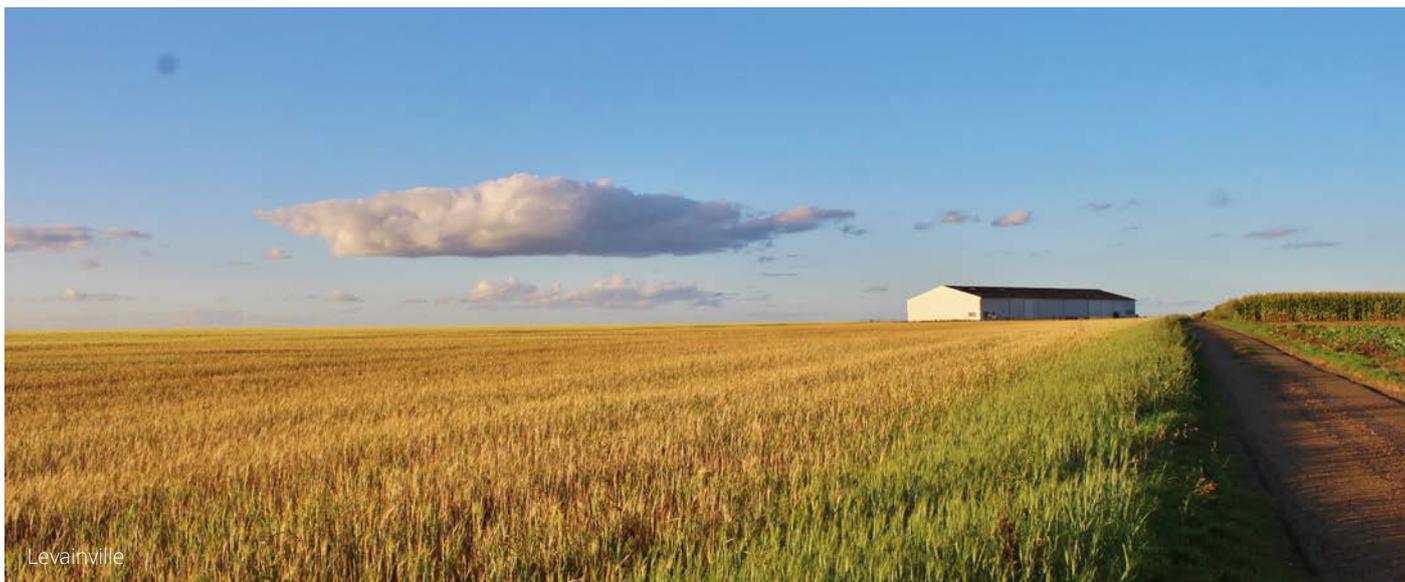
Bévill-le-Comte >>  
Source : Delcampe

Photographies aériennes des espaces agricoles à Écrosnes.  
Source : IGN >>



L'intensification des pratiques agricoles, la modernisation et la mécanisation des systèmes de productions ont conduit à une plus grande uniformisation des paysages. Avec l'agrandissement des parcelles, bon nombre de structures linéaires et ponctuelles ont disparu. Les bosquets, les haies et les arbres isolés qui dessinaient et ponctuent les champs sont enlevés ou arasés ; laissant place à une grande plaine céréalière. Les arbres isolés et les haies rendent pourtant de nombreux services écosystémiques. Les haies agissent comme des barrières naturelles, limitant l'érosion du sol et contribuant ainsi à la préservation de la qualité de l'eau : elles limitent les dérives de traitements, les transferts vers les cours d'eau et le ruissellement. Les arbres, même isolés, servent d'habitat et de source de nourriture pour de nombreux êtres vivants. D'un point de vue pédologie, l'intensification agricole tend à appauvrir biologiquement les sols et les milieux calcicoles.

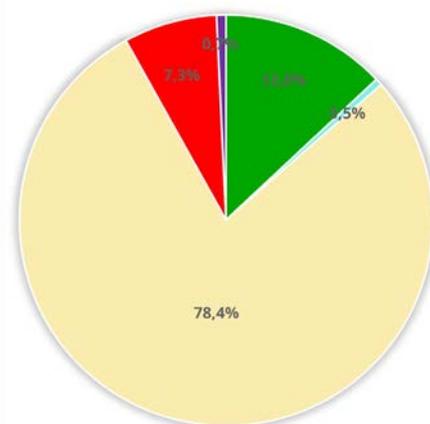
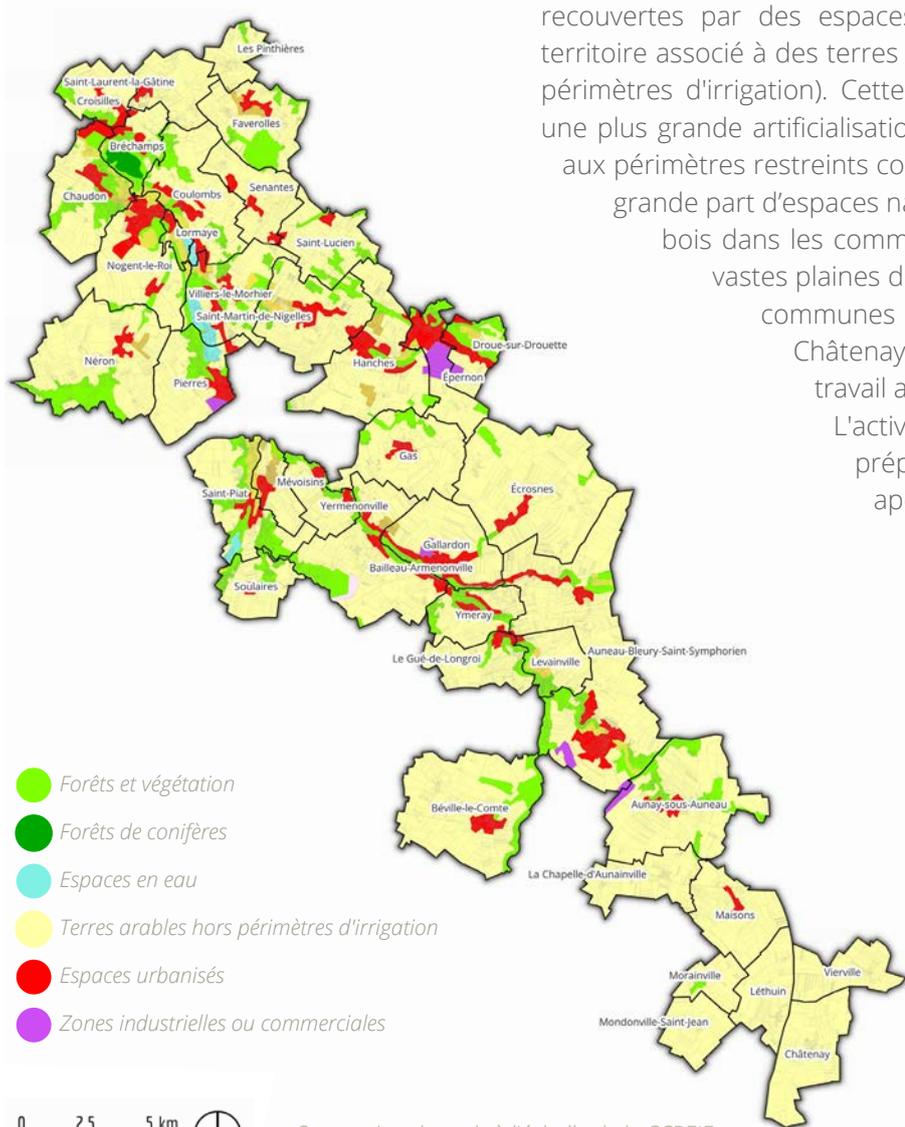
## 1.2 | DES PLAINES AGRICOLES AU FORT POTENTIEL AGRONOMIQUE



Levainville

Les Portes Euréliennes d'Île-de-France sont très majoritairement recouvertes par des espaces agricoles, avec plus de 78% de son territoire associé à des terres essentiellement agricoles (dont 76% hors périmètres d'irrigation). Cette proportion varie selon les communes : une plus grande artificialisation des sols dans les communes pôles ou aux périmètres restreints comme Epernon ou Nogent-le-Roi, une plus grande part d'espaces naturels en raison de la présence de vastes bois dans les communes de Bréchamps ou Faverolles, et de vastes plaines de la Beauce fortement productives sur les communes les plus au sud depuis Ecosnes jusqu'à Châtenay où la topographie offre une efficacité du travail agricole et un rendement notable.

L'activité agricole est une caractéristique prépondérante de ce territoire et le premier aperçu que le visiteur peut en avoir.



Occupation des sols à l'échelle de la CCPEIF  
Source : Corine Land Cover 2019

La carte d'occupation des sols démontre particulièrement la présence humaine et l'artificialisation des sols qui en découle le long des vallées et vallons, engageant désormais pleinement son développement sur les plateaux productifs.

C'est aussi sur ces espaces de transition et autour des zones occupées que se situe la végétation, laissant également apparaître les grands boisements, depuis la forêt qui accompagne la vallée de Feucherolles jusqu'au bois de Ruffin.

### Des terres agricoles au bon potentiel agronomique optimisé par le drainage et l'irrigation

La pédologie du département est caractérisée par la présence majoritaire de sols limoneux à la composition différente selon la topographie et l'exposition. Divers sols présents sur le territoire ont chacun un potentiel agronomique certain, dont les potentialités ont été augmentées.

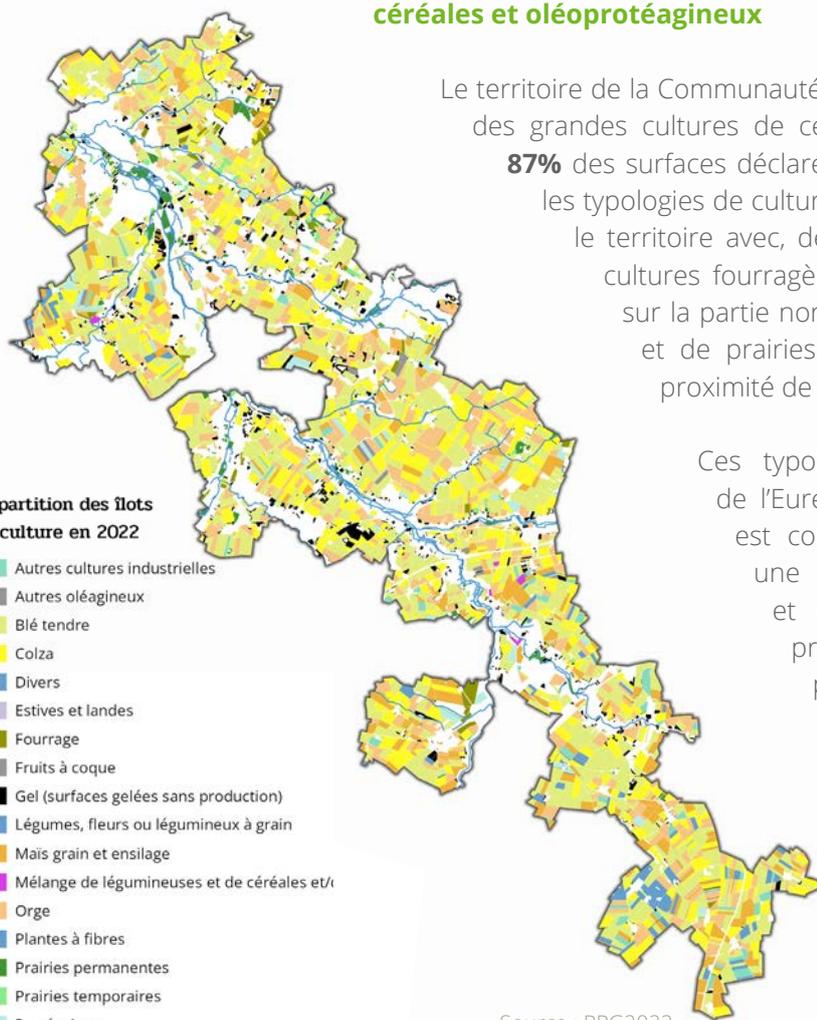
La présence de la nappe de Beauce, qui s'étend sur **9000 km<sup>2</sup>** et dont le volume est estimé à **20 milliards de m<sup>3</sup>**, a permis de développer l'irrigation en Beauce sur une des régions où la pluviosité est la plus faible en France. L'irrigation a permis d'assurer des rendements réguliers mais aussi de diversifier les cultures, historiquement avec le maïs et la betterave sucrière et plus récemment avec des cultures de diversification comme la pomme de terre, les légumes de plein champ et les cultures semencières.

Les terres cultivées se situent majoritairement en plateau, où les sols limoneux sont faciles à travailler par les tracteurs (peu de cailloux, grandes étendues plates, peu d'obstacles). On retrouve cependant des terres cultivées dans la vallée de l'Eure où le parcellaire est plus petit, le sol plus humide et plus riche en alluvions.

Riche en limons et calcaire, les sols utilisés pour l'agriculture sont profonds et d'une coloration ocre. Tous les sols du territoire ne sont pas pour autant cultivables. La roche calcaire, très présente notamment en vallée et le long des coteaux, est quelques fois affleurante. Les sols peu profonds et contraints accueillent des milieux spécifiques thermophiles et calcicoles comme les prairies sèches ou des boisements calcicoles de faible hauteur.



## Une occupation agricole relativement homogène tournée autour des céréales et oléoprotéagineux



### Répartition des îlots de culture en 2022

- Autres cultures industrielles
- Autres oléagineux
- Blé tendre
- Colza
- Divers
- Estives et landes
- Fourrage
- Fruits à coque
- Gel (surfaces gelées sans production)
- Légumes, fleurs ou légumineux à grain
- Mais grain et ensilage
- Mélange de légumineuses et de céréales et/
- Orge
- Plantes à fibres
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Protéagineux
- Tournesol
- Vergers

Source : RPG2022

Le territoire de la Communauté de communes est marqué par la présence des grandes cultures de céréales et oléo-protéagineux, soit plus de **87%** des surfaces déclarées à la PAC (**29 689 ha**). On constate que les typologies de cultures sont semblablement les mêmes sur tout le territoire avec, de manière plus ponctuelle, la présence de cultures fourragères (473 hectares répartis majoritairement sur la partie nord du territoire et à Béville-le-Comte (97 ha) et de prairies (767 hectares) essentiellement situées à proximité de cours d'eau et de la vallée de l'Eure.

Ces typologies de cultures sont caractéristiques de l'Eure-et-Loir. En effet la SAU du département est constituée à 96 % de terres arables, avec une agriculture orientée en grandes cultures et spécialisée dans les céréales et d'oléoprotéagineux. Premier département producteur d'oléagineux (colza), l'Eure-et-Loir est composée de céréales sur près de 86% de la surface agricole utile des exploitations du département.

3,6% des surfaces déclarées à la PAC sur le territoire intercommunal sont en gel, soit près de 1230 hectares. La grande majorité de ces zones agricoles se situe à proximité des espaces urbanisés.

### Zoom sur le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de la PAC

Dans le cadre de l'attribution annuelle des aides PAC, un recensement cartographique de l'ensemble des parcelles cultivées est constitué, à l'échelle européenne. Les cartes, une fois anonymisées, sont consultables en ligne et donnent une image précise à la parcelle des assolements pratiqués chaque année.

Ce recensement s'effectue par îlots cultureux, définis par un ensemble de parcelles culturelles :

- contiguës, entières ou partielles, portant une ou plusieurs cultures, exploitées par le déclarant ;
- limitées par des éléments facilement repérables et permanents (chemin, route, ruisseau...);
- stables d'une année sur l'autre.

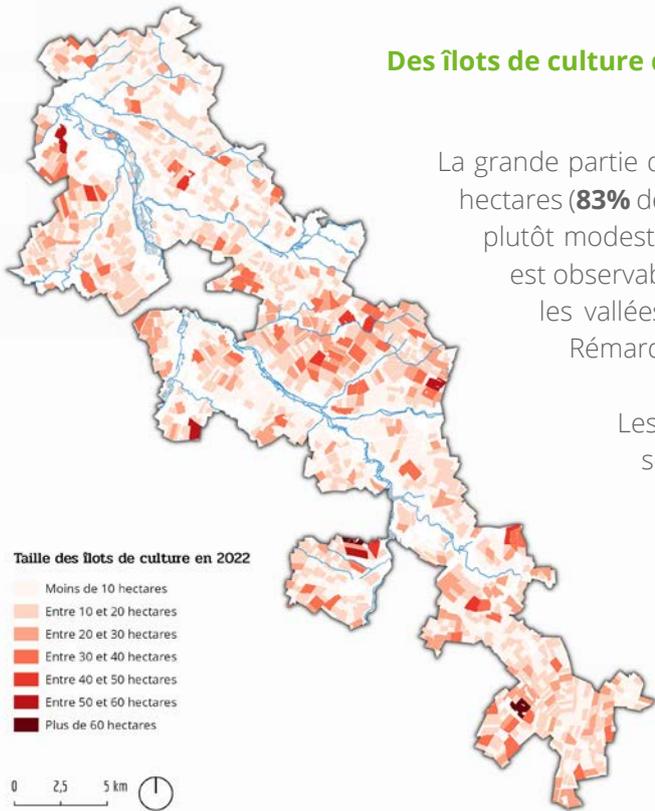


On peut l'expliquer de différentes manières :

- les encadrements législatifs qui tendent à préserver les lisières avec l'habitat,
- les problématiques de cohabitation agriculture-habitat,
- le manque de repreneurs pour les exploitations.



### Des îlots de culture qui s'amenuisent à la proximité des cours d'eau



La grande partie des parcelles agricoles se situe sur des gabarits de 0 à 10 hectares (**83%** des parcelles recensées à la PAC), soit des tailles de parcelles plutôt modestes comparativement aux parcelles de Beauce. Ce constat est observable particulièrement au plus proche des cours d'eau, dans les vallées et vallons de l'Eure, de la Drouette, de la Voise, de la Rémarde, etc.

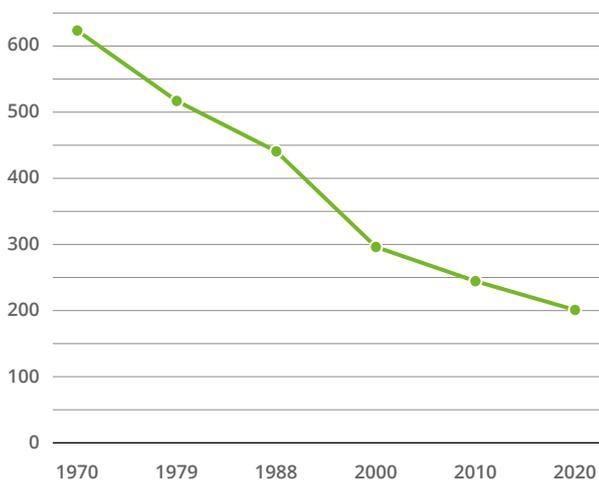
Les parcelles d'une superficie supérieure à 30 hectares sont regroupées à l'Ouest du territoire (en direction de la Beauce) et particulièrement sur les communes de Chaudon, Néron, Nogent-le-Roi, et Béville-le-Comte. C'est également particulièrement marquant pour les communes de petite taille comme Soulaire, Morainville et Mondonville-Saint-Jean où les grands îlots de culture couvrent une part importante de la surface communale (respectivement 10%, 33% et 25%).

## 1.3 | LA PRATIQUE AGRICOLE IMPACTÉE PAR LES TENDANCES MODERNES

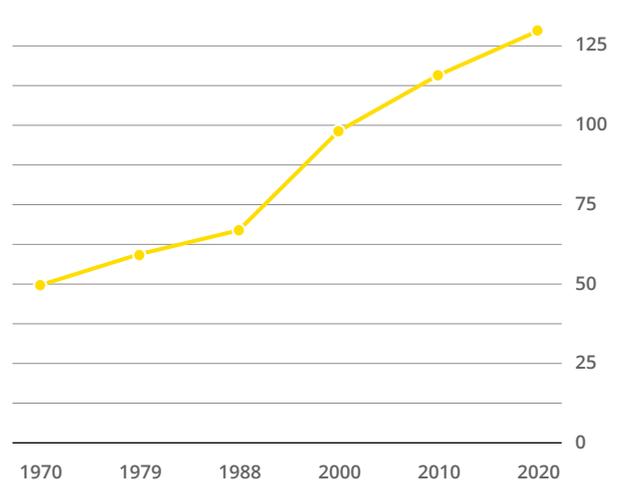
Sur les dix dernières années de référence (2010-2020), l'activité agricole a connu et poursuit une profonde transformation structurelle, que ce soit à l'échelle nationale, mais aussi au sein du territoire où elle est particulièrement marquée.

En effet, la **superficie agricole utilisée** (SAU) à l'échelle des Portes Euréliennes d'Île-de-France **a baissé de 8% en dix ans** passant de 28 597 hectares à 26 319 hectares (-2278 ha). A l'échelle départementale, cette même baisse est observée, mais ne représente un recul que de 0,9%, soit huit fois moins rapide.

↘ Evolution du nombre d'exploitations entre 1970 et 2020  
Source : Recensement agricole 2020



↘ Evolution de la SAU moyenne entre 1970 et 2020  
Source : Recensement agricole 2020



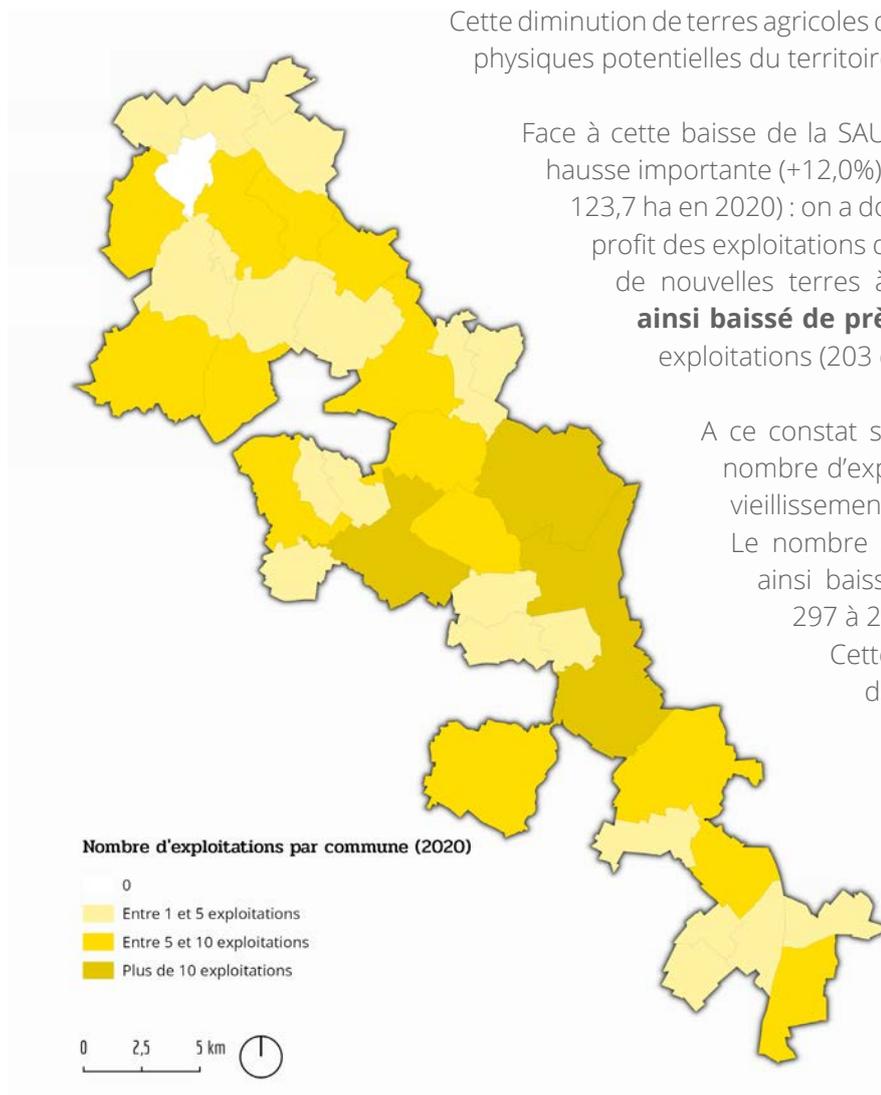
Cette diminution de terres agricoles déclarées laisse entrevoir les transformations physiques potentielles du territoire en terrains urbanisables, enrichissements,...

Face à cette baisse de la SAU, les exploitants affichent au contraire une hausse importante (+12,0%) de la SAU moyenne (115,8 ha en 2010 pour 123,7 ha en 2020) : on a donc une baisse du nombre d'exploitations au profit des exploitations de plus grande importance qui s'approprient de nouvelles terres à cultiver. **Le nombre d'exploitations a ainsi baissé de près de 18% en dix ans**, avec la perte de 44 exploitations (203 exploitations en 2020)

A ce constat s'ajoute inexorablement une diminution du nombre d'exploitants provoquée majoritairement par un vieillissement des exploitants et un manque de reprise. Le nombre de chefs d'exploitations sur le territoire a ainsi baissé proportionnellement (-19%) passant de 297 à 241 en 2020.

Cette réalité rejoint le fait que le modèle familial des exploitations se réduit alors que près de la moitié (-42%) de la main d'oeuvre familiale a quitté les exploitations du territoire en dix ans.

L'analyse du nombre d'exploitations par commune démontre également que la couverture géographique des exploitations est partiellement dépendante de la topographique (moins d'exploitation dans les vallées) et de la présence d'urbanisation.



## La dimension économique des grandes exploitations prend de l'ampleur

On remarque qu'entre 2010 et 2020, les micro et petites exploitations ont fortement diminué (-31,5%). Cette tendance va de pair avec le développement important des grandes exploitations qui ont pris en 10 ans plus de 5% de la SAU du territoire, atteignant le tiers de la surface totale.

Il y a donc un constat d'agrandissement généralisé du parcellaire agricole en nombre et en surface. La progression de cette tendance pourrait à termes dégrader la qualité des paysages agricoles (disparition des haies, bosquets, cultures mono-spécifique, etc.) et causer la perte des petites exploitations familiales au profit des grandes entreprises.

	NOMBRE D'EXPLOITATIONS		SURFACE AGRICOLE UTILISÉE (ha)		UNITÉ DE GROS BÉTAIL (UGB)		ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN (ETP)		PBS (K€)
	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2020
<b>Total des exploitations</b>	<b>247</b>	<b>203</b>	<b>28 597</b>	<b>26 319</b>	<b>341</b>	<b>595</b>	<b>257</b>	<b>252</b>	<b>34 248</b>
Micro exploitations	38	24	321	201	50	28	14	15	186
Petites exploitations	70	50	4 291	3 421	271	245	54	46	3 478
Moyennes exploitations	108	95	16 039	13 992	-	299	131	122	15 504
Grandes exploitations	31	34	7 946	8 705	-	23	58	70	15 079

🔗 Evolution des exploitations selon le type d'exploitation entre 2010 et 2020 - Source : Recensements agricoles 2010 et 2020

## 1.4 | UN PARCELLAIRE QUI A CHANGÉ D'ÉCHELLE

La principale composante des paysages est l'agriculture et les mutations de cette dernière en termes de pratique ont joué un rôle fondamental dans le paysage au gré des décennies.

L'image de plaine tendant à dominer, elle crée une ouverture du paysage sur la majeure partie du territoire : les motifs paysagers verticaux créant des ambiances intimistes disparaissent, la monoculture homogénéise le paysage et le bâti s'y révèle plus nettement.

L'ambiance que génère ce territoire beaucoup plus ouvert est historique et faisait déjà état d'un paysage ouvert avant le remembrement et l'agrandissement du parcellaire. Ces évolutions ont toutefois participé à la réduction des structures végétales et à l'homogénéisation des paysages : disparition des haies, des talus, des petits bois, des chemins, etc. A noter que ces mouvements de paysages, encore prégnants dans les années 1970-1980, ont une tendance plus lente depuis quelques années alors que l'homogénéisation est largement appliquée.



➤ Parcellaire nombreux, haies marquées - Gallardon 1950-1960 - Source : IGN



➤ Parcelle homogène d'un seul tenant - Gallardon 2024 - IGN

La trame des haies a reculé drastiquement au cours du dernier siècle puisqu'elle n'a plus un rôle d'ombre ou de clôture naturelle qu'on lui dédie dans l'élevage, et un paysage de plateau s'est majoritairement créé avec un parcellaire plus important d'un seul tenant créant de larges ouvertures visuelles, une simplification des motifs paysagers et une fermeture des fonds de vallée (le délaissement des parcelles les plus contraignantes à cultiver entraîne une progression du massif boisé).



➤ Parcelles cultivées le long de l'Eure - Pierres 1950-1960 - IGN

Dans les vallées, les parcelles remembrées ont également été agrandies. Les pâtures ont régressé au profit de la grande culture, ouvrant de larges vues et homogénéisant les textures.

Ce constat va de pair avec la tendance qui est plutôt à l'augmentation de la surface agricole utile. Les exploitants dont les SAU augmentent fortement font de la grande culture sur des surfaces de plusieurs dizaines ou centaines d'hectares.



➤ Parcelles transformées en étangs et bois - Pierres 2024 - IGN

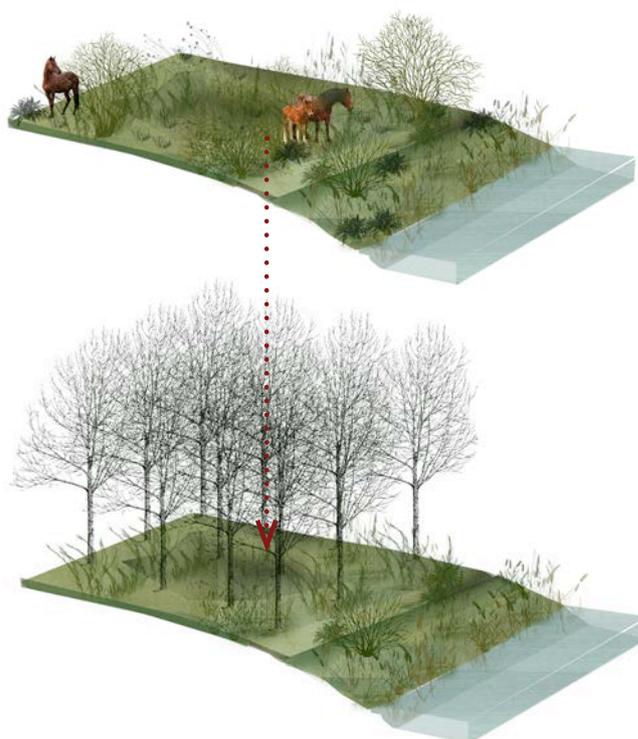
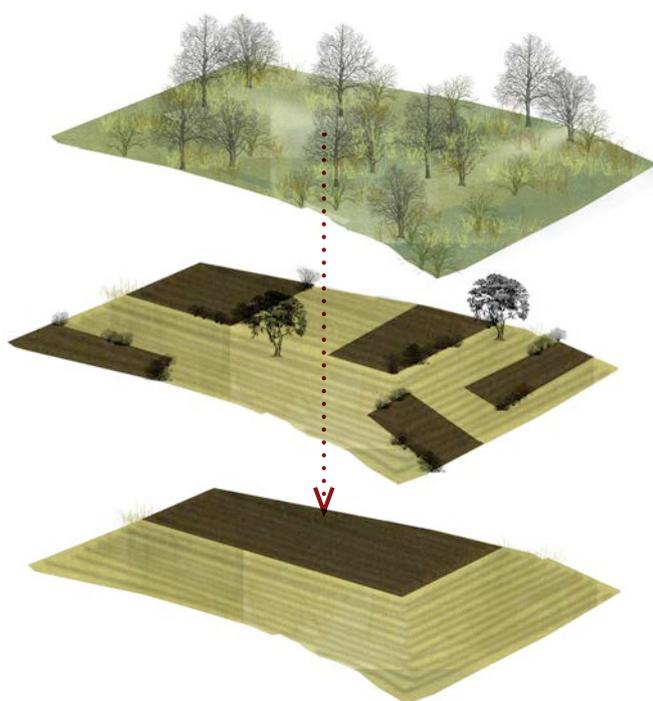
## 1.5 | VERS UNE SUREXPLOITATIONS DES TERRES ?

La tendance à l'agrandissement des exploitations va de pair avec l'intensification des pratiques culturales. Cette surexploitation agricole axée sur la production céréalière provoque un appauvrissement biologique du sol et des milieux calcicoles et humides représentatifs de l'intercommunalité.

On assiste donc à une transformation importante des milieux naturels au profits des pratiques agricoles (plantation de peupleraie en fond de vallée, céréaliculture en plateau) ainsi qu'à la disparition des lisières (haies bocagères, bosquets, ...) pourtant d'importantes composantes des corridors écologiques.

*On constate au fil du temps une disparition progressive des continuités végétales (haies, lisières, fossés, prairies, etc.). L'agriculture intense est peu à peu devenu la composante principale des paysages de la Communauté de communes.*

*On observe une fermeture des fonds de vallées et une disparition des lisières arborées le long des cours d'eau. L'urbanisation et les plantations aux abords des cours d'eau est venu appauvrir l'environnement paysager.*



## 1.6 | UN PAYSAGE OUVERT QUI LAISSE APPARAÎTRE LE BÂTI AGRICOLE

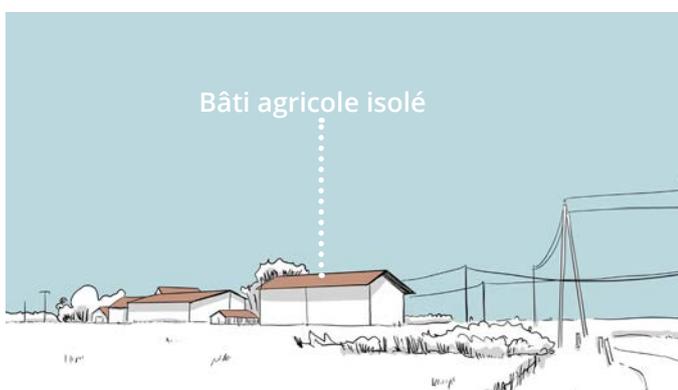
L'activité agricole est implantée depuis toujours sur le territoire et confère aux communes des caractéristiques particulières. Cette histoire agricole a laissé de nombreux vestiges (toujours en activité ou à l'abandon), témoins de

l'omniprésence de ce patrimoine sur le territoire. Ces bâtiments agricoles sont caractérisés par leur ampleur et leur visibilité. D'une volumétrie souvent monumentale, les silos et autres grandes fermes sont visibles de loin.





Nogent-le-Roi. Source : Delcampe 



L'architecture rurale et agricole a accompagné la production de formes bâties significatives dans le paysage. Le développement de l'agrandissement des exploitations et de l'industrialisation a favorisé une dissociation des fonctions et la surélévation de ces bâtiments dans le paysage. Aujourd'hui, les hangars de fermes et silos s'implantent parfois sans effort d'intégration au paysage existant, sur les points hauts et tranchent visuellement avec leur couleur blanche.

Toutefois, bien que la dissémination du bâti agricole était autrefois une norme pour couvrir les terres exploitées, les fermes sont aujourd'hui majoritairement incluses dans les espaces urbanisés et groupements bâtis. Les bâtisses agricoles pouvaient regrouper l'habitation, l'étable, l'écurie et la grange dans un seul et même bâtiment longitudinal mais la forme la plus commune et représentative du territoire intercommunal reste les fermes carrées à l'origine des hameaux d'aujourd'hui.



Ensemble de ferme carrée en plateau d'Ecosnes 

En effet, les grandes exploitations de plateaux construites autour de vastes cours ont des habitations distinctes des bâtiments à usage agricole. Dans ces fermes, la maison comporte en général un étage sur rez-de-chaussée et se distingue par le soin apportée à sa construction avec des matériaux noble et une forme de toiture qui prend le caractère d'une maison bourgeoise jusqu'à user parfois de l'ardoise.

A noter que les grands bâtiments des fermes de plateaux ont généralement des volumes exceptionnels.



Bâtiments de ferme imposants à Senantes 



Ferme organisée autour d'une cour à Mondonville-Saint-Jean 

## L'activité agricole et son rapport à la société

L'urbanisation au sein et à proximité des surfaces agricoles engendre :

### Une perte sèche des surfaces agricoles

La législation tend à présent vers une préservation de plus en plus forte des terres agricoles qui déterminent l'identité des territoires et l'avenir alimentaire de notre société. Une grande vigilance est ainsi apportée à leur protection dans les documents d'urbanisme en mentionnant les "terres agricoles à protéger". Elles font l'objet d'un zonage adapté, les préservant de toute construction, assurant ainsi le maintien de la capacité des sols à produire et nourrir.

### Des risques de conflits de voisinage

Le profil sociologique des nouveaux habitants du territoire évolue du fait de l'arrivée de profils plus urbains et peu initiés au milieu rural et à ses pratiques. Du fait de l'intensification de l'exploitation agricole et d'une acceptabilité de plus en plus limitée de la part des résidents, le phénomène d'«*agribashing*» se ressent de plus en plus au sein de la profession agricole.

Les conflits de voisinage entre les agriculteurs et les autres habitants concernent l'ensemble des productions : les productions animales (odeurs, bruits,...) et les productions végétales (traitements phytosanitaires, déplacement des engins,...) et peuvent engendrer un sentiment de dévalorisation et d'incertitudes pour l'avenir du métier de la part de la profession. Toutefois, cette proximité géographique permet de développer des liens entre les

usagers agricoles et non agricoles (vente directe). Les nouveaux habitants disposent d'un pouvoir d'achat conséquent, tout en étant sensibles à une agriculture de proximité et respectueuse de l'environnement. Leur présence offre donc une opportunité pour la vente directe et l'agriculture de proximité.

Des aménagements de limitations de vitesse sont réalisés au sein des bourgs (chicane, haricot, dos d'âne,...) qui peuvent contraindre le passage des engins agricoles. On observe par ailleurs une tendance à l'agrandissement des engins agricoles aux dimensions et tonnages de plus en plus importants et se distingue afin d'optimiser le travail et les déplacements.

### Une dispersion des surfaces d'exploitation

La perte sèche de surfaces peut contraindre l'exploitation à mobiliser du foncier ailleurs, dans une discontinuité spatiale de l'exploitation existante pour maintenir son activité économique. La disponibilité du foncier peut amener à s'éloigner de manière conséquente du siège de l'exploitation et accentuer la dispersion parcellaire. Les trajets agricoles et de ce fait les émissions de GES en sont ainsi augmentées.

### Une réduction des surfaces d'épandage

Le mitage par l'urbanisation peut impliquer une réduction des surfaces d'épandage et oblige l'exploitation à réviser son plan d'épandage.

## Pour les bâtiments d'élevage, des distances de réciprocité pour assurer une cohabitation fonctionnelle

Les bâtiments d'élevage sont soumis à des règlements sanitaires qui imposent un principe de réciprocité (voir encadré). Ces règlements varient en fonction des caractéristiques de chaque élevage. L'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :

- > les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public.
- > les autres élevages, à l'exception des élevages destinés à la consommation familiale et de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantés à moins de 50 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à

l'exception des installations de camping à la ferme.  
> les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 mètres pour les élevages renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours et, à 50 mètres pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs ou de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme.

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines, au sens INSEE du terme, est interdite.



### Zoom sur le Principe de Réciprocité

Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles par un rapprochement de l'urbanisation.

Au titre de réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles, en particulier les bâtiments d'élevage, sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par les règlements sanitaires départementaux (RSD), généralement de 50 mètres, ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE) basées sur 100m.

Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles (article L111-3 du Code Rural).

La considération de ces distances de réciprocité, et donc l'implantation de tiers à distance des bâtiments agricoles, est primordiale afin d'éviter que ces proximités n'engendrent :

- une limitation du développement et de l'évolution des exploitations qui peuvent être fragilisées et perdre en compétitivité dans le cas d'exploitations intensives nécessitant du bâti et du foncier supplémentaire
- une obligation éventuelle de se développer ailleurs,

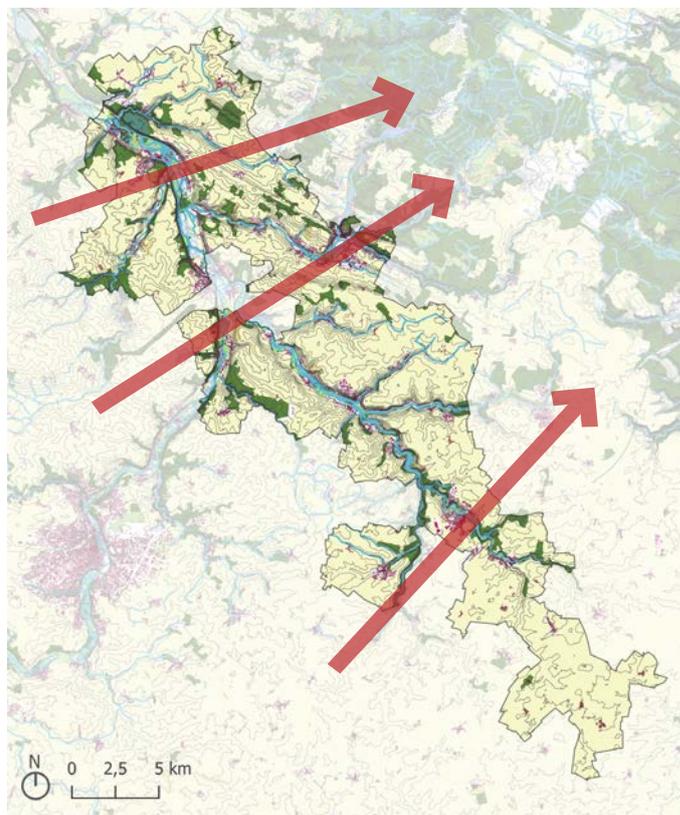
en discontinuité spatiale de l'exploitation existante, ce qui augmente le morcellement et/ou l'enclavement du siège d'exploitation, et peut complexifier l'organisation du travail.

- des possibles conflits de voisinage entre agriculteurs et résidents,
- une transmission impossible ou difficile au regard des contraintes citées.

### Les entrées de villes et villages ou lisières urbaines

Les entrées de villes constituent le premier contact visuel avec le territoire, participant à l'attractivité et à l'image du territoire. Par les activités qui s'y développent, elles sont aussi souvent des espaces dynamiques, mais également de transition entre l'environnement naturel et agricole et le tissu bâti.

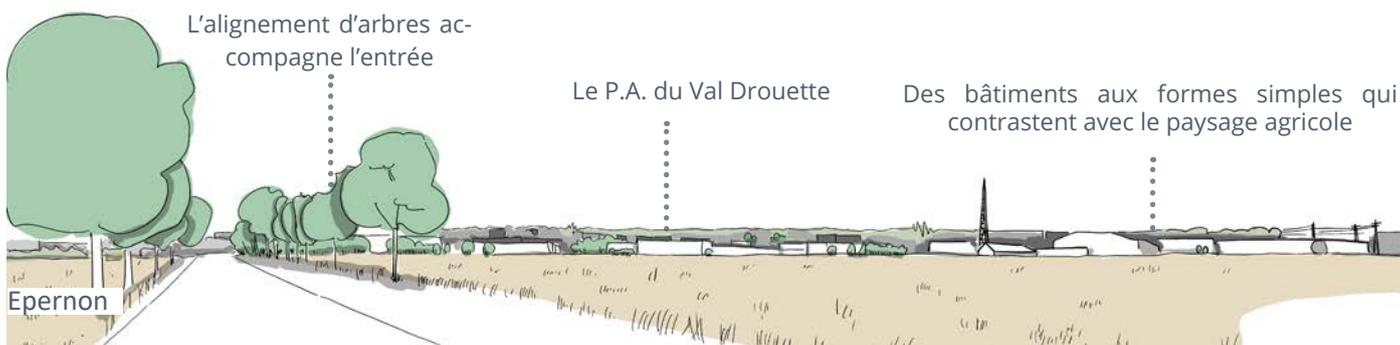
Les principaux pôles d'attractivité, tels qu'Épernon, Auneau-Bleury-Saint-Symphorien ou Nogent-le-Roi concentrent les flux et sont les principales portes d'entrées sur le territoire. Cependant, leurs entrées de villes sont caractérisées par des espaces d'activités économiques avec des formes bâties aux volumétries importantes et présentant une moindre qualité architecturale.



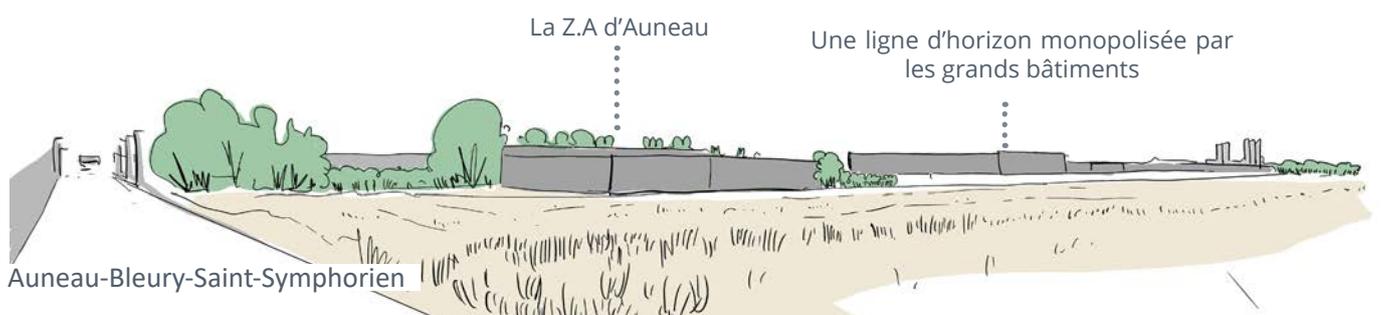
Les 3 entrées principales du territoire : Épernon, Auneau-Bleury-Saint-Symphorien ou Nogent-le-Roi



Nogent-le-Roi



Epernon



Auneau-Bleury-Saint-Symphorien

Dans les communes les plus rurales, les traitements paysagers sont différents d'une commune à une autre et sont généralement moins dégradés. Ils se distinguent selon la typologie de la commune et les développements au cours des dernières années. Certaines entrées se font par des extensions récentes : l'espace urbain y est dilué dans l'espace agricole sans traitement de lisières. Cette urbanisation redéfinit les espaces de transition entre la

campagne et la ville et présente des enjeux en termes de valorisation et de mise en scène du territoire. Dans certains bourgs, l'accompagnement végétal des axes de communication par des alignements d'arbres valorise les entrées de villes et de villages.



Effet couloir grâce aux arbres à Faverolles ↗



Entrée à l'identité rurale : murs anciens et arbre de haut jet à Écrosnes ↗



⤴ Silhouettes d'habitations très visible à Béville-le-Comte



⤴ Entrée par des extensions urbaines pavillonnaires à Yermenonville



Alignement des constructions, aménagement viaire à Léthuin ⤴



Entrée par des jardins arborés à Villiers-le-Morhier ⤴

## Les franges urbaines

Une frange urbaine symbolise la zone de contact entre les limites de l'urbanisation à un instant T et les espaces naturels ou agricoles. Elle concerne tout type d'urbanisation : les quartiers d'habitations, les zones d'activités, les zones commerciales...

Certaines franges sont très qualitatives, l'urbanisation est bien intégrée. C'est le cas souvent des hameaux les plus anciens disposant d'une végétation de haut jet, de potagers, des vergers et de jardins privés. La végétation par sa verticalité et sa couleur, participe à la silhouette des bourgs vue de loin, donne de l'attrait et des qualités paysagères aux îlots bâtis. Elle participe à l'intégration du bâti dans le paysage et constitue aussi un repère identifiant dans le grand paysage.

D'autres franges, au contraire, sont très pauvres et dégradées : la lisière entre espace bâti et espaces cultivés y est bien souvent inexistante. Bien que les haies devraient s'étoffer avec le temps, les parcelles vouées aux cultures de vergers et de potagers tendent, elles, à disparaître. Les parcelles sont utilisées pour de nouvelles constructions, qui comportent parfois des jardins en pelouse sans végétation haute.

Par ailleurs, la couleur blanche des murs, l'aspect rectiligne des hameaux ou des implantations qui tournent le dos, impactent également la qualité des franges urbaines.



Auneau-Bleury-Saint-Symphorien ⤴



Auneau-Bleury-Saint-Symphorien ⤴

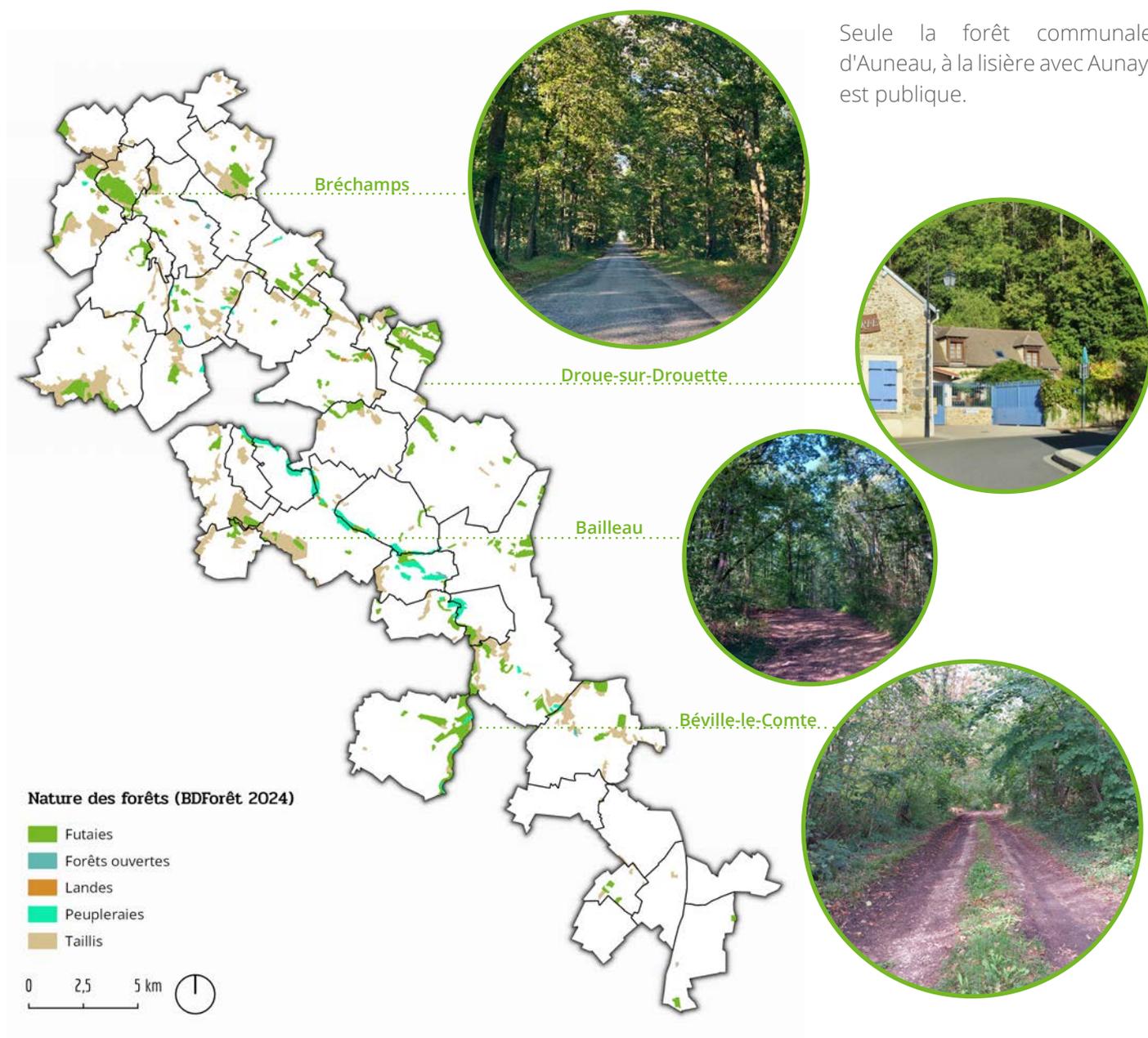
## 1.7 | DES ENTITÉS BOISÉES PLUS DISCRÈTES MAIS ESSENTIELLES

Historiquement limitées, tant en épaisseur qu'en visibilité, les forêts et ensembles boisés sont relativement rares sur le territoire intercommunal puisqu'ils ne représentent que **13%** de l'ensemble du territoire.

Ces formations végétales sont très peu variées comparativement à la taille du territoire mais sont indéniablement liées à la topographie et à l'hydrographie de son socle. Ainsi, la vallée de la Voise et la vallée de l'Eure sont accompagnées de peupleraies. Autour des principales entités boisées se détachent des taillis qui occupent la majeure partie des zones végétalisées, sans caractéristiques spécifiques. Les forêts ouvertes sont rares (Coulombs, Ymeray, Aunay, Hanches) et de superficies restreintes.

Hormis pour 7 communes (La Chapelle-d'Aunainville, Les Pinthières, Léthuin, Maisons, Mondonville-Saint-Jean, Saint-Laurent-la-Gâtine, Vierville), on retrouve partout des futaies spécifiques (chênes, conifères, feuillus, pins) avec des ensembles plus ou moins constitués. C'est notamment le cas, de manière très dense, de feuillus qui se croise avec les taillis dans les vallées et le long des cours d'eau tel qu'à Droue-sur-Drouette et jusqu'à Bréchamps, de Le Gué-de-Longroi jusqu'à Béville-le-Comte. Plusieurs entités boisées plus conséquentes se distinguent, comme la forêt de Mormoulin à Bréchamps, principalement constituée de conifères, mais également d'autres ensembles comme à Bailleau-Armenonville, ou à Béville-le-Comte. Le sud du territoire est particulièrement exempt de végétation dense.

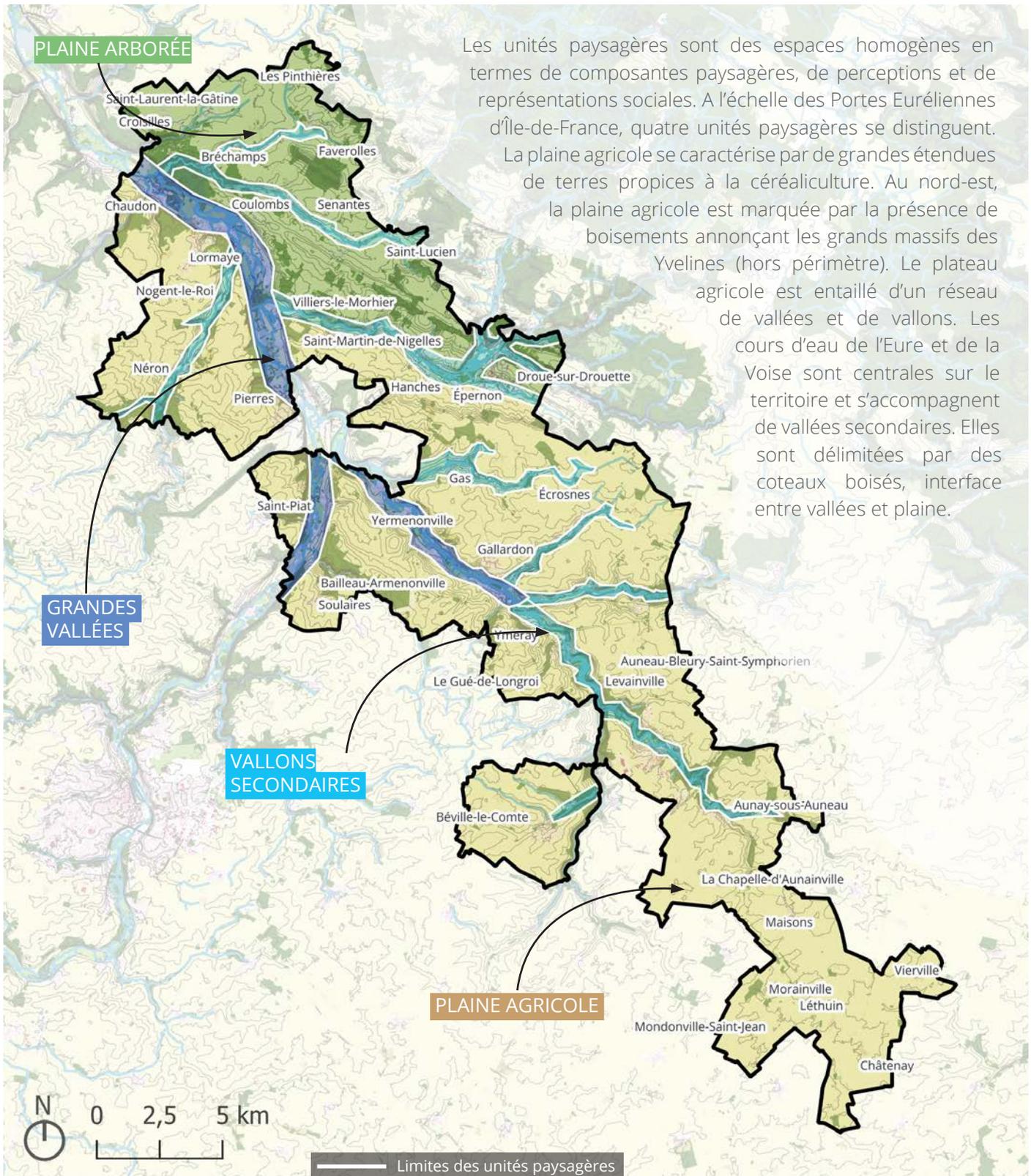
Seule la forêt communale d'Auneau, à la lisière avec Aunay, est publique.



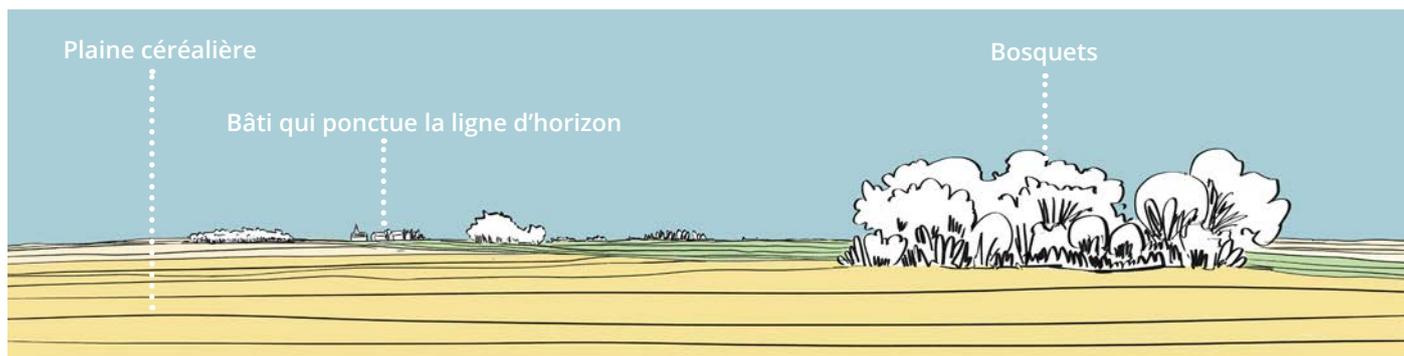
## 2 | UN TERRITOIRE DE TRANSITION ENTRE VALLÉE DE L'EURE ET PLAINES DE LA BEUCE

### 2.1 | UN TERRITOIRE DÉCOMPOSÉ EN QUATRE UNITÉS PAYSAGÈRES

Cartes des unités paysagères



## PLAINE AGRICOLE



Croquis des paysages de la plaine agricole 🏡

*Communes concernées : Aunay-sous-Auneau Auneau-Bleury-Symphorien, Bailleau-Armenonville, Béville-le-Comte, Châtenay, Chaudon, Droue-sur-Drouette, Écrosnes, Épernon, Gallardon, Gas, Hanches, La Chapelle-d'Aunainville, Le Gué-de-Longroi, Léthuin, Levainville, Maisons, Mévoisins, Mondonville-Saint-Jean, Morainville, Nogent-le-Roi, Néron, Saint-Martin-de-Nigelles, Saint-Piat, Soulaire, Vierville, Villiers-le-Morhier, Yermenonville, Ymeray.*

La plaine agricole se caractérise par la présence d'une agriculture remembrée, dominée par la culture céréalière. Le plateau calcaire, légèrement ondulé, offre un paysage qui semble très ouvert et dépouillé. De grands champs céréaliers s'étalent à perte de vue. Au gré de la lumière et au rythme des saisons, les grandes parcelles géométriques offrent des couleurs et textures variées. Une sensation d'amplitude domine le paysage. Les bâtiments agricoles de grande hauteur se placent de manière isolée dans la plaine agricole et marquent fortement le paysage.

🏡 Levainville



Le plateau ouvre des horizons dégagés où des bosquets, des alignements d'arbres et quelques habitations se dressent en points de repère et captent le regard. La présence de ces éléments permet de rendre l'amplitude de la Beauce mesurable à l'œil. Les structures arborées accompagnent les limites des secteurs construits, qui,

en l'absence de structures arborées, seraient plus directement confrontés aux grandes étendues des cultures. Associées à la végétation des jardins, ces transitions végétales sont précieuses pour les paysages de limites de bourgs. Certaines nouvelles extensions ne respectent pas ce principe, provoquant une rupture nette dans le paysage.

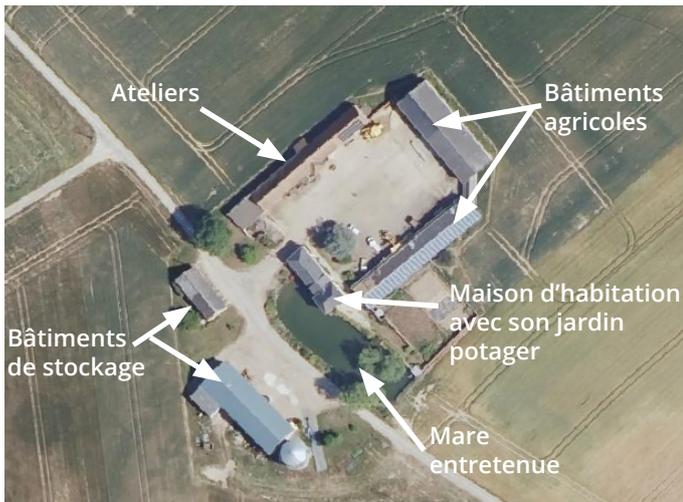


🏡 La végétation accompagne et signale la présence du bâti. La Chapelle d'Aunainville



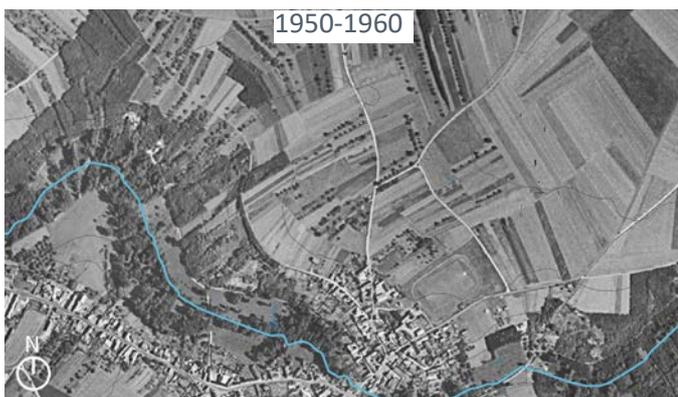
🏡 Une transition nette entre parcelles agricoles et bâti. Auneau-Bleury-Symphorien

Les villages sont marqués par l'urbanisme villageois, à fort caractère rural, ils se sont notamment développés autour de la présence de grandes fermes à cour carrée. Ces fermes organisent l'activité agricole autour d'une cour. Certaines mares témoignent de l'importance du stockage de l'eau et constitue une particularité du territoire.



👉 Organisation des grandes fermes à cour carrée

Les paysages agricoles ont tendance à se simplifier avec la disparition d'un bocage lanieré au profit d'un système agricole consommateur d'espace. La composante de l'arbre disparaît progressivement.



👉 Photographies aériennes des espaces agricoles à Aunay-sous-Auneau. Source : IGN

Sur le territoire, l'utilisation du vent comme force motrice est historique. Depuis le moyen-âge, cette force est exploitée, d'abord avec des moulins puis désormais avec des éoliennes. Le motif éolien est donc bien présent sur le territoire et se concentre au sud de la plaine agricole. Les éoliennes ont un impact visuel dans le paysage de par leur hauteur et en l'absence d'obstacles visuels, elles représentent des éléments repères dans le grand paysage de la Beauce.



👉 Létuain

*Enjeux de la plaine agricole :*

- Encourager la présence de l'arbre, replanter des arbres isolés en limites de parcelles et de chemins. Cibler les actions de replantations sur les secteurs qui sont le plus ouverts
- Gérer et planter les abords des villages tout en veillant à ne pas les masquer. Planter les abords des nouvelles constructions.
- Maintenir des formes d'habitat groupé pour éviter le mitage du paysage
- Planter aux abords des bâtiments agricoles et des silos pour aménager des lisières et des transitions dans le paysage. Choisir des couleurs qui se fondent dans le paysage
- Recréer un maillage végétal minimal en lien avec la trame verte et bleue
- Maintenir ou créer un réseau de chemins agricoles accessibles sans culs de sac, surtout en périphérie des villages. Planter le long des chemins.
- Accompagner le développement d'énergies renouvelables : mobiliser le bâti agricole pour l'implantation de panneaux photovoltaïques, maintenir des paysages dépourvus d'éoliennes et des respirations visuelles, penser l'implantation d'éoliennes en lien avec la répartition des boisements.

## PLAINE ARBORÉE

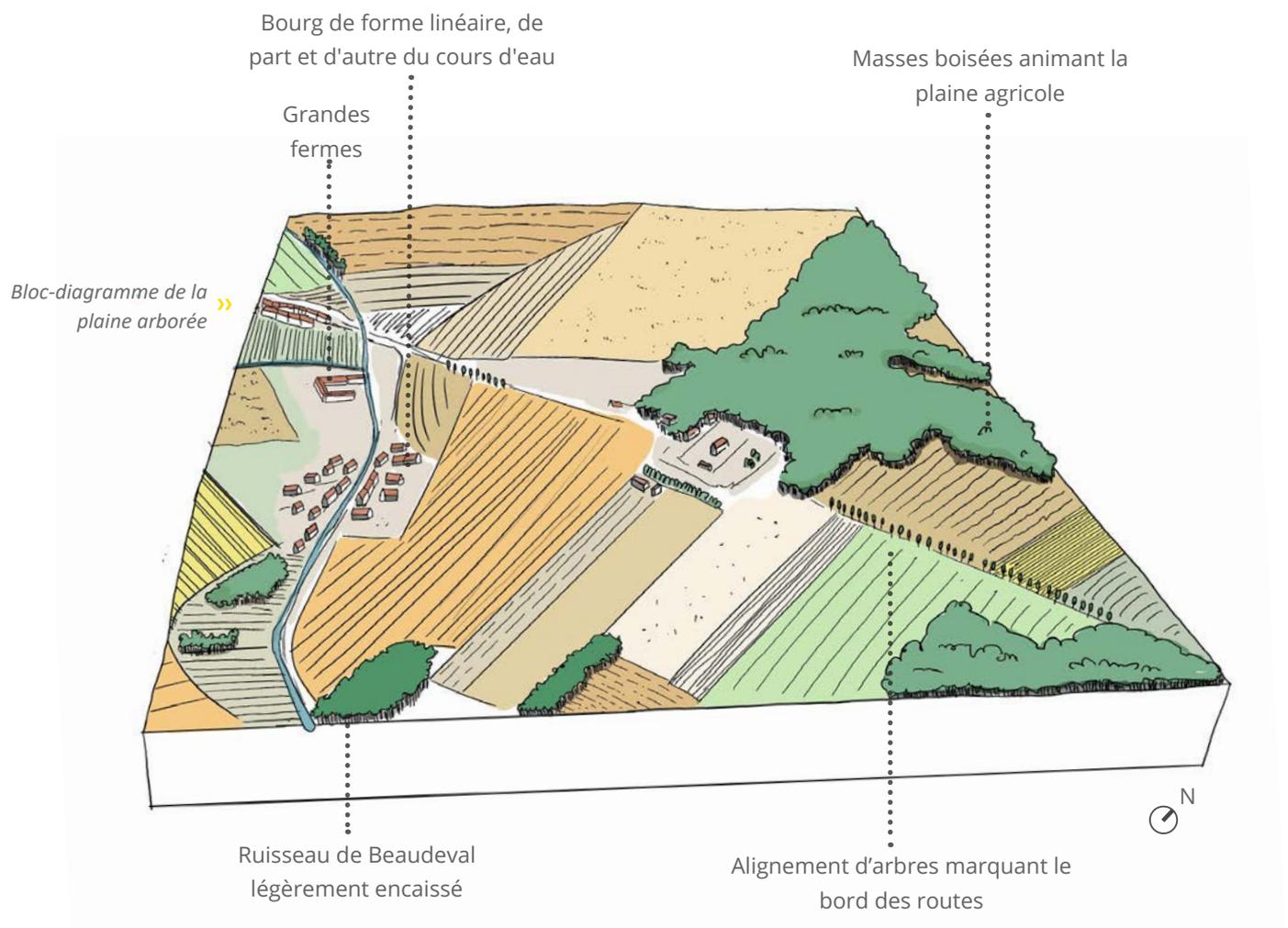


Front arboré sur la ligne d'horizon à Chaudon

*Communes concernées : Bréchamps, Coulombs, Croisilles, Droue-sur-Drouette, Épernon, Faverolles, Hanches, Les Pinthières, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien, Saint-Martin-de-Nigelles, Villiers-le-Morhier.*

La plaine arborée est caractérisée par des cultures agricoles ponctuées de boisements. La topographie est douce et plane. Comme dans la plaine agricole, des champs céréaliers s'étalent sur de grands parcellaires.

Le bâti ancien est implanté en rebord de cours d'eau, tandis que des hameaux isolés se dispersent dans la plaine et s'organisent à l'intersection des routes. L'architecture est marquée par la présence de maisons de villages et de grandes fermes anciennes. Des alignements d'arbres bordent les axes de circulation ou marquent les entrées de village.



Situés à proximité de la forêt de Rambouillet, les milieux forestiers constituent la ressource et la structure du paysage de la plaine arborée. Les paysages de cette entité sont à la frontière du boisement dense des Yvelines et des plaines agricoles de la Beauce. Sur le territoire, les espaces boisés sont des boisements privés, résidus de la masse forestière de Rambouillet. Ils sont composés d'essences de feuillus : chêne pédonculé *Quercus Robur*, Charme *Carpinus betulus* et érable champêtre *Acer campestre* toutes trois des essences calciphiles et thermophiles.

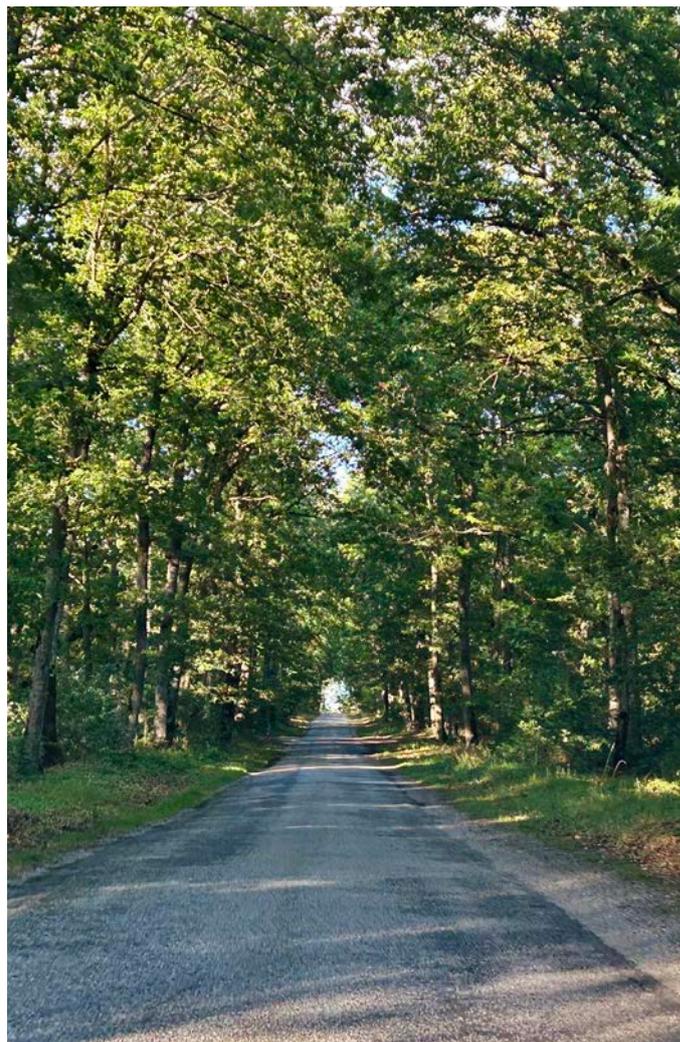
Les arbres apportant de la diversité au paysage avec de la verticalité. La ligne d'horizon est toujours occupée par un cordon boisé continu qui arrête le regard, à l'opposé des paysages ouverts de la Beauce. L'occupation boisée du plateau apporte au paysage une ambiance pittoresque.



Droue-sur-Drouette 🡗



Front forestier, Chaudon 🡗



Tunnel de verdure, Bréchamps 🡗

#### Enjeux de la plaine arborée :

- Préserver les arbres repères existants qui animent le paysage (arbres isolés, bosquets, haies)
- Veiller à maintenir l'arbre dans le paysage. Renouveler les arbres vieillissants. Inciter à replanter des arbres de haut jet pour l'avenir. Diversifier les modes de plantation : arbre isolé, ligne, haie... Cibler les actions de replantations sur les secteurs qui sont les plus ouverts
- Planter aux abords des bâtiments agricoles et des silos pour aménager des lisières et des transitions dans le paysage. Choisir des couleurs qui se fondent dans le paysage
- Préserver la silhouette groupée des villages. Affirmer les limites de bourgs et créer des transitions avec les espaces agricoles.
- Préserver un réseau de chemins agricoles autour des villages

## GRANDES VALLÉES

L'Eure, rivière calme

Lisière arboré conférant une ambiance intimiste à la vallée

Pâturage entretenant le fond de vallée



👉 Vallée de l'Eure, Coulombs

Les grandes vallées des Portes Euréliennes d'Île-de-France entaillent légèrement le plateau beauceron avec un profil en U et sont nettement délimitées par des coteaux boisés. Les bois se sont naturellement installés là où le relief ne permettait pas d'être cultivé. Les vallées se repèrent ainsi au loin par un cordon boisé plus ou moins enfoncé sur l'horizon. Les fonds de vallées sont larges et sont recouverts des prairies inondables profitant de terrains alluvionnaires. Les bourgs s'implantent à proximité des cours d'eau et des sources, sur les versants de la vallée, qui sont des sites d'implantation privilégiés pour les Hommes. En effet, elles permettent à la fois d'acheminer des ressources mais aussi d'en produire grâce aux terrains alluvionnaires fertiles. Les vallées principales sont celles de l'Eure et de la Voise.

### Vallée de l'Eure



Coulombs niché dans la vallée de l'Eure 👉

*Chaudon, Coulombs, Lormaye, Mévoisins, Nogent-le-Roi, Pierres, Saint-Piat, Soulaire, Villiers-le-Morhier*

L'Eure prend sa source dans les collines du Perche dans l'Orne, traverse le territoire du sud au nord-ouest et rejoint la Seine. L'Eure était autrefois navigable et permettait de transporter les productions locales jusqu'à Paris ou Rouen. La vallée s'est transformée au fil des siècles par la construction de canaux servant à approvisionner en eau les domaines royaux, mais aussi à faciliter le commerce maritime. Ainsi, deux canaux principaux ont été créés :

- Le canal Louis XIV : reliant la confluence de la Drouette et de l'Eure à Villiers le Morhier, au bassin du château de Maintenon. Il servait à approvisionner en matériaux les chantiers de construction du canal de l'Eure.
- Le canal du Roulebois permet une déviation de l'Eure entre Coulombs et Bréchain et rejoint l'Eure à la sortie de Nogent-le-Roi au lieu-dit du Quai où se trouvait auparavant un entrepôt de navigation et un débarcadère.



Une place minérale avec une grande place accordée à la voiture. 👉  
Nogent-le-Roi

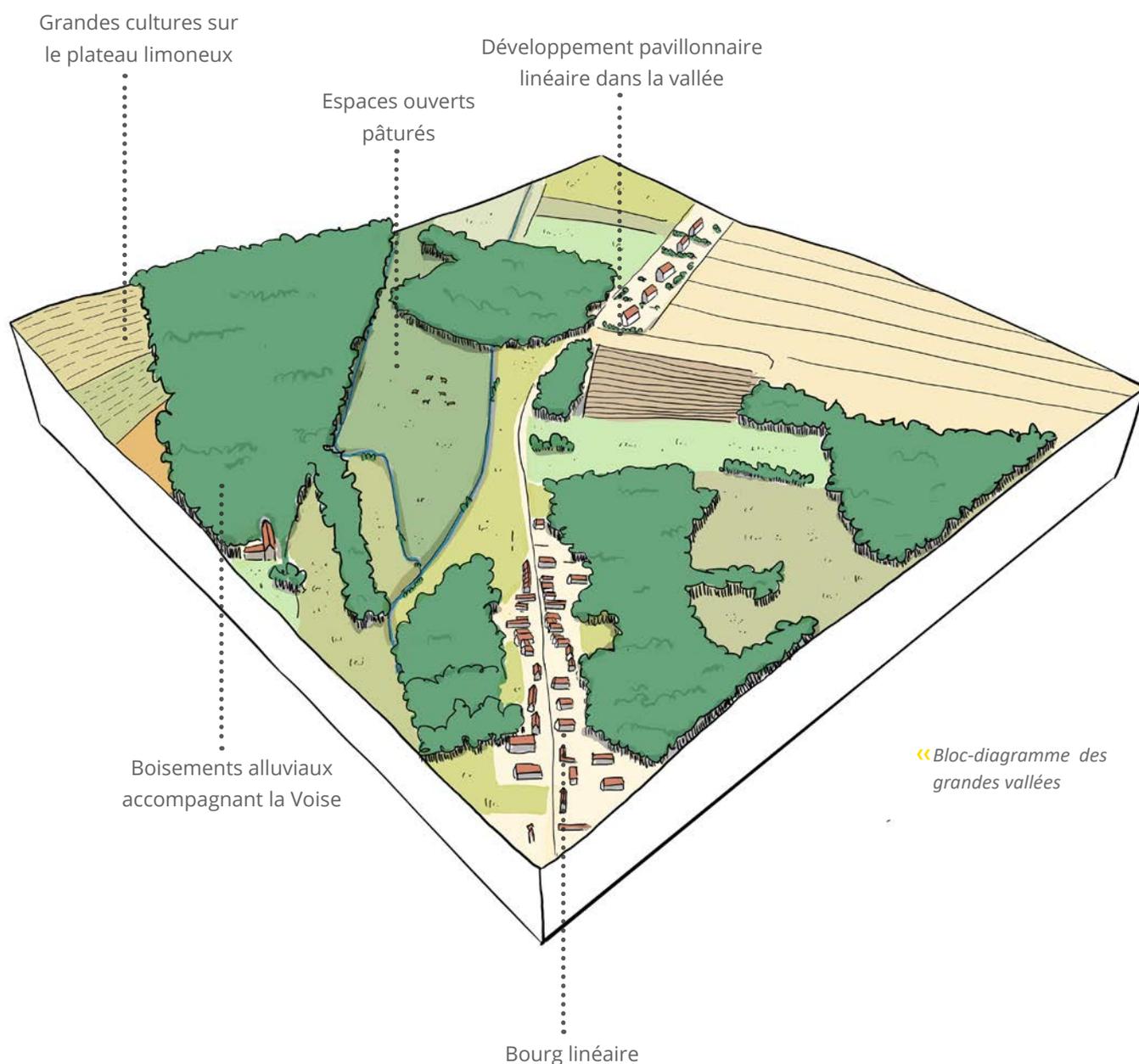
La vallée de l'Eure possède un passé industriel important avec ses anciennes gravières qui sont devenues aujourd'hui des étangs. En fond de vallée, des peupleraies contribuent à structurer la perception visuelle de la vallée.

Ce fond de vallée humide accueille également des formes de polyculture-élevage, implantées au sein de paysages d'herbages. Initialement, les villes et villages se sont urbanisés sur les versants de la vallée, comme Nogent-le-Roi, Coulombs, Chaudon, Mévoisins ou St-Piat. Aujourd'hui, ils sont marqués par des extensions sous la forme de lotissements sur les hauteurs.

### Vallée de la Voise

*Bailleau-Armenonville, Gallardon, Yermenonville*

La Voise ondule légèrement sur le plateau et conflue dans l'Eure à Pierres. Comme l'Eure, la Voise a été détournée pour alimenter le canal Louis XIV, ce qui a créé le bras de la Voise canalisée, tandis que le cours de l'ancienne rivière prend le nom de rivière morte. Depuis la moitié du 19ème siècle, le fond de vallée de la Voise est planté de peupliers et d'aulnes. Le cours d'eau est donc ainsi enveloppé d'un manteau boisé dense. La couverture boisée confère une ambiance intimiste aux vallées secondaires. Quelques bourgs prennent appui sur les versants, comme Yermenonville, Bailleau-sous-Gallardon (à Bailleau-Armenonville) ou Gallardon.



« Bloc-diagramme des grandes vallées »

## GRANDES VALLÉES

Les bourgs se développent de manière linéaire le long des axes. Entre le hameau des Gâtineaux et le bourg de Gallardon, l'urbanisation progresse jusqu'à créer une continuité urbaine. Les bourgs voient leur entrée perdre en lisibilité. De même, l'entrée de ville de Gallardon est marquée par la présence de la zone d'activité St-Mathieu.



Bâti à caractère agricole. Gallardon 🏡



Quartier pavillonnaire à Gallardon 🏡



Absence de transition ville-campagne. Gallardon 🏡

### Enjeux des grandes vallées :

- Mettre en valeur la présence de l'eau dans les bourgs, soigner l'aménagement des abords, aménager des espaces publics attractifs
- Donner accès aux cours d'eau : restaurer les ponts anciens, rétablir des chemins menant à la berge, ouvrir et entretenir des accès ponctuels à l'eau ou des chemins sur les berges
- Révéler, restaurer le patrimoine lié à l'eau : lavoir, moulin
- Proscrire le mitage sur les versants, conserver des formes urbaines compactes. Densifier les quartiers existants plutôt que de s'étendre. Permettre une densification des quartiers pavillonnaires existants.
- Maintenir des espaces de respirations agricoles entre les bourgs, affirmer les limites des bourgs et créer des transitions avec les espaces agricoles

- Gérer le développement des peupleraies, notamment aux abords des bourgs et des ponts pour éviter une trop grande fermeture des paysages
- Donner à voir les étangs, gérer la végétation pour voir l'eau par fenêtres paysagères aux abords des routes et chemins. Mettre en valeurs les étangs.
- Valoriser l'élevage qui entretient des paysages herbagés ouverts en fond de vallée, qui maintiennent une bonne infiltration des eaux et un équilibre dans le fonctionnement des habitats écologiques

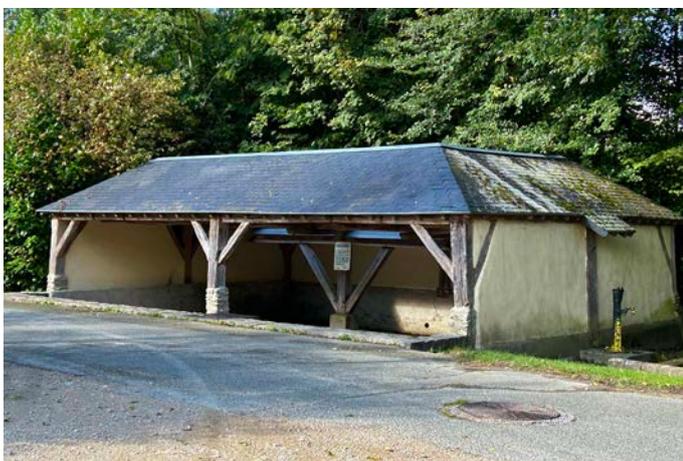
## VALLONS SECONDAIRES

Les grandes vallées sont caractérisées par un réseau dense d'affluents qui découpent les versants. Ces cours d'eau, peu encaissés, offrent des paysages singuliers, avec une topographie douce où les boisements bordant les rivières encadrent le regard. Les forêts signalent la présence d'eau et jouent un rôle essentiel dans la régulation hydrologique. L'espace restreint des vallées s'ouvre rapidement sur le paysage du plateau pour progressivement se fondre avec lui. Comme dans les grandes vallées, les bourgs sont attirés par la présence des cours d'eau et des sources.

### Vallée ruisseau de Beaudeval

*Communes concernées : Bréchamps, Coulombs, Faverolles, Saint-Laurent-la-Gatine*

Le ruisseau de Beaudeval, affluent de la Maltorne, se distingue par son petit débit et son lit peu encaissé. Le bourg de Faverolles s'étend en bordure de ses rives, le ruisseau est enfoui et dissimulé dans les masses boisées qui l'accompagnent. Au cœur des plaines agricoles, le ruisseau se fond discrètement dans le paysage. A l'aval, le ruisseau de Beaudeval se jette dans la Maltorne au niveau de Bréchamps.



Lavoir à Faverolles 

### Vallée de la Maltorne

*Communes concernées : Bréchamps, Senantes, Saint Lucien, Coulombs, Chaudon*

La Maltorne est un mince cours d'eau qui traverse la plaine agricole ponctuée de boisements. La présence de boisements alluviaux le long de ses berges rend perceptible la présence de l'eau dans le paysage. Elle est également visible au niveau des lavoirs se trouvant à Saint-Lucien ou Bréchamps par exemple.



Senantes 

### Vallée de la Drouette

*Communes concernées : Droue-sur-Drouette, Épernon, Hanches, Saint-Martin-de-Nigelles, Villiers-le-Morhier*

La Drouette est un affluent de la rive droite de l'Eure et s'y jette au niveau de Villiers-le-Morhier. Il s'agit d'une rivière peu abondante, mais qui apporte à la plaine une végétation riche. La Drouette valorise les bourgs qu'elle traverse avec son ambiance végétale : étangs, ripisylve et prairies inondables.



Lavoir à Saint Martin de Nigelles 

### Vallée du ruisseau de Vacheresse

*Communes concernées : Néron, Nogent-le-Roi, Lormaye*

Le ruisseau de Vacheresse est un affluent de la rivière du Roulebois et serpente dans les bois de Feucherolles jusqu'à traverser le bourg de Néron. Le ruisseau de Vacheresse est bordé par une fine ripisylve qui la rend repérable dans le paysage. À Néron, le ruisseau est enveloppé d'une végétation qui filtre les vues. Des ponts permettent son franchissement. Au hameau de Vacheresses-les-Basses, le cours d'eau se dévoile complètement sans aucune ripisylve. Le ruisseau de Vacheresse prend fin dans le Roulebois près du Pont de Noailles à Lormaye.

## VALLONS SECONDAIRES



Villiers-le-Morhier. Source : Delcampe 

### Vallée du ruisseau de Gas

*Communes concernées : Ecosnes, Gas, Houx*

Le ruisseau de Gas est un fin cours d'eau qui serpente à travers les grandes étendues agricoles. En l'absence de ripisylve, il est à peine perceptible au milieu des cultures. Il traverse un bois près de Joinvilliers pour ensuite arpenter la communes de Gas. A Gas, le ruisseau est privatisé et seulement perceptible lorsqu'on le traverse. Il se jette dans la Voise après avoir sillonné les communes de Gas et de Houx.



Gas

### Vallée du ruisseau de l'Ocre

*Communes concernées : Gallardon, Ecosnes*

Le ruisseau de l'Ocre, serpentant à travers les communes de Gallardon et d'Ecosnes, se présente comme un affluent discret de la Voise. Tantôt dissimulé derrière des boisements alluviaux, tantôt traversant des propriétés privées, ce cours d'eau révèle un caractère intime et préservé.

### Vallée de la Rémarde

*Communes concernées : Ymeray, Auneau-Bleury-Saint-Symphorien*

Tout comme le ruisseau de l'Ocre, la Rémarde est bordée par une ripisylve et conserve une certaine distance par rapport aux bourgs qu'elle traverse.

### Vallée aux Cailles

*Communes concernées : Béville-le-Comte*

La petite vallée aux Cailles, située à Béville-le-Comte, est entourée d'épais boisements. Le cours d'eau traverse le domaine du Château de Baronville et y alimente un bassin. Le rapport au cours d'eau est donc essentiellement privé.

### Vallée de l'Aunay

*Communes concernées : Aunay-sous-Auneau, Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, Levainville*

L'Aunay prend sa source à Aunay-sous-Auneau avant de se jeter dans la Voise. Son tracé est caractérisé par de nombreux méandres. Tout au long de son cours, le paysage est enrichi par la présence de marais, d'étendues de prairies utilisées comme pâturages, ainsi que des peupleraies.

*Enjeux des vallées secondaires :*

- *Mettre en valeur la présence de l'eau dans les bourgs, soigner l'aménagement des abords : plantations*
- *Donner accès aux cours d'eau : restaurer les ponts anciens, rétablir des chemins menant à la berge, ouvrir et entretenir des accès ponctuels à l'eau ou des chemins sur les berges,*
- *Révéler, restaurer le patrimoine lié à l'eau : lavoir, moulin,*
- *Valoriser l'élevage qui entretient des paysages herbagés ouverts en fond de vallée qui maintiennent une bonne infiltration des eaux et un équilibre dans le fonctionnement des habitats écologiques.*

## Conclusion intermédiaire

### - Chapitre A - Partie 3 -

La vocation agricole du territoire est indéniable (78% de terres agricoles) et les agriculteurs sont de ce fait les premiers architectes des paysages locaux. Ainsi, le bouleversement des pratiques et notamment l'agriculture intensive ont participé à une dilation significative de la surface des parcelles et à une disparition des haies et arbres isolés. Le socle géologique est fertile et la topographie idéale pour la grande culture, les céréales et oléoprotéagineux sont d'ailleurs la principale typologie de culture. Les tendances modernes transparaissent dans l'évolution à la baisse du nombre d'exploitations tandis que la SAU (Surface Agricole Utilisée) par exploitation augmente presque proportionnellement, il s'agit notamment d'une dynamique de rachat des exploitations plus

petites au gré des départs en retraite notamment. Le modèle familial des exploitations se réduit au profit de structures plus importantes.

Le paysage des Portes Euréliennes d'Île-de-France est certes caractérisé par la prédominance agricole, pour autant sa diversité est notable et il est possible de distinguer 4 grandes entités paysagères : grandes vallées, vallons secondaires, plaine agricole et plaine arborée aux enjeux différents. Plus ponctuellement, quelques enjeux spécifiques peuvent impacter le paysage notamment dans les espaces urbains, en particulier l'enjeu des franges urbaines et de la transition entre extensions économiques ou à vocation d'habitat avec l'environnement souvent agricole et aux perspectives dégagées.



# PARTIE 4

## Une vocation d'accueil touristique en voie de structuration



«Passer les portes», à une heure de Paris, c'est découvrir un territoire au patrimoine et aux villages préservés, aux plaines et plateaux agricoles à perte de vue, aux longues et secrètes vallées percées de sentiers. Sans se positionner comme une destination à part entière, les Portes Euréliennes d'Île-de-France ont le potentiel pour attirer une population urbaine avide de nature, un tourisme d'affaire désireux de profiter de ses nombreuses offres en hospitalité, pour capter un tourisme mobile cyclable ou pédestre, ou enfin, simplement, de proposer des activités aux résidents. En voie de structuration, d'affirmation, et de reconnaissance, la stratégie touristique du territoire dessine peu à peu un portrait orienté nature, ouvert vers l'extérieur et en complémentarité avec les atouts de ses voisins.



# 1 | UNE STRATÉGIE TOURISTIQUE DIVERSIFIÉE S'EXPRIMANT À PLUSIEURS ÉCHELLES

Compte tenu de sa position géographique avantageuse la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île de France a le potentiel nécessaire afin de s'affirmer comme une destination touristique de passage ou de courts séjours au vert, en complémentarité avec ses voisins (Paris, Rambouillet, Chartres...). Au-delà de l'offre préexistante (les monuments et les paysages locaux

en premiers lieux), l'animation culturelle et touristique fait participer un large panel d'acteurs sur le territoire : public, privé, associatif, etc. Du côté des collectivités et de la sphère publique, la compétence est partagée entre plusieurs institutions qui composent ensemble une stratégie de développement touristique :

EPCI (et communes)	Département de l'Eure-et-Loir	Région Centre Val-de-Loire	État
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'Office de tourisme est une structure gérée sous forme associative à laquelle la Communauté de communes des Portes Eureliennes d'Île-de-France a confié la mission de la promotion touristique.</li> <li>Son action s'étend sur le territoire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, dit territoire de compétence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Élabore la stratégie touristique départementale via l'agence «Eure-et-Loir Tourisme» et sa marque «Let it Slow en Eure-et-Loir»</li> <li>Accompagne le développement, les projets et la promotion pour l'ensemble de la filière et des territoires</li> <li>Établit et gère un plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définit les objectifs à moyen terme du développement touristique régional.</li> <li>Coordonne les initiatives publiques et privées dans les domaines du développement, de la promotion et de l'information touristiques.</li> <li>Fixe le statut du comité régional du tourisme, qui élabore le schéma régional du tourisme et des loisirs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définit et met en œuvre la politique nationale du tourisme.</li> </ul>

## Une offre touristique visibilisée par la marque «Let it Slow en Eure-et-Loir»

Le département de l'Eure-et-Loir structure une image touristique visant à attirer des visiteurs en quête de déconnexion et de sérénité, ce à une heure de Paris, avec le leitmotiv suivant : «À une heure de Paris, ce département a tout pour nous faire totalement déconnecter du stress permanent de la capitale. Le temps d'un week-end, on met de côté tous les tracas quotidiens et on profite du temps présent». Une philosophie partagée en Portes Euréliennes puisque l'entrée «nature» est promue, tant pour un tourisme d'affaires qu'un tourisme plus familial. Au bureau d'Épernon, 37% des visiteurs accueillis en 2022 étaient des franciliens et 52% étaient des personnes originaires du territoire.



Source : Eure et Loir tourisme



Source : Commune d'Épernon 

### Un label «petites cités de caractère» vitrine pour le territoire

Épernon détient le label «Petites cités de caractère» qui valorise, depuis les années 70, les villes ayant un particularisme culturel, historique, patrimonial et combinant les fonctions urbaines avec un environnement rural. Les «Petites cités de caractère» s'engagent à valoriser leur patrimoine, à proposer des animations, à être actives au sein du réseau notamment. À Épernon l'office de tourisme porte cette labellisation en offrant un accueil et en proposant des parcours dans la ville, également par la construction d'une table d'orientation sur le «plateau de la Diane» qui surplombe la ville et offre sur elle un panorama. Ce label désormais bien connu des voyageurs est un atout pour la ville comme pour les communes environnantes.

### La Communauté de communes : un acteur moteur de la stratégie touristique

La Communauté de communes est compétente en matière de développement touristique. Le libellé exact de la compétence tourisme inscrite dans la loi NOTRe est : « promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme».

Celle-ci est devenue une compétence à part entière et obligatoire des EPCI depuis le 1er janvier 2017. Elle est de ce fait inscrite parmi la liste des compétences obligatoires des EPCI aux articles L.5214-16 du Code général des collectivités territoriales pour les Communautés de communes et L.5216-5 du même code pour les Communautés d'agglomération. On en trouve l'écho à l'article L.134-1 du Code du tourisme. Ce libellé correspond au bloc des missions obligatoires d'un office

de tourisme, à savoir : promotion, accueil, l'information et la coordination des partenaires du développement touristique local.

L'office de tourisme dispose d'un point d'accueil à Gallardon, ainsi que de trois bureaux d'information touristique à Auneau (au sein de l'espace Dagron), Épernon et Nogent-le-Roi (par l'association La Maison du Tourisme). Il offre également une vitrine numérique complète : un site internet de destination ([www.tourismeporteseureliennes.fr](http://www.tourismeporteseureliennes.fr)) ; une page Facebook ; un compte Instagram ; une newsletter mensuelle ; un blog de destination : Trésors des Portes Eureliennes.



Site officiel de l'office de tourisme des Portes Euréliennes d'Île-de-France 

## 2 | LE CADRE NATUREL COMME SUPPORT D'UN TOURISME VERT DE PROXIMITÉ

L'environnement naturel et agricole des Portes Euréliennes d'Île-de-France est un atout considérable et de nombreuses activités se développent autour d'une itinérance pédestre ou cyclable, permettant aux visiteurs

locaux comme aux touristes de passage de découvrir ou redécouvrir le territoire. Beaucoup d'itinéraires sont encore en voie de structuration, mais les modes doux sont en pleine croissance.

### Les sentiers de randonnées pédestres

Les vallées, les bois, les forêts et les plateaux et plaines agricoles des Portes Euréliennes d'Île-de-France se prêtent tout à fait à l'activité de randonnée. Cette pratique fait l'objet d'une action continue de la part des communes, de l'intercommunalité via son office de tourisme notamment, par le biais de nombreux aménagements d'itinéraires sur le territoire. Ces derniers permettent une mise en valeur d'espaces naturels parfois sous-exploités, répondant à une demande des résidents. Le département d'Eure-et-Loir oeuvre à l'évaluation d'une potentielle labellisation selon le référentiel de qualité de la Fédération Française de Randonnée des sentiers de petite randonnée du territoire. Ainsi, il ressort que sur le périmètre intercommunal sont labellisés les circuits suivants :

- Vallée du bois de Néron; La place forte d'Épernon ; Autour de Bleury (Auneau-Bleury-Saint-Symphorien)

Sont labellisables les circuits suivants :

- Parc et bois de Nogent-le-Roi ; La vallée de la Drouette (Hanches, Saint-Martin de Nigelles et Épernon) ; Bois et vallées (Villiers-le-Morhier) ; Le long du canal Louis XIV (Pierres et Villiers-le-Morhier) ; Vallées et bois de Feucherolles (Néron) ; Le bois du Gland (Saint-Piat et Bailleau-Armenonville) ; La vallée de la Voise (Gallardon et Bailleau-Armenonville) ; L'épaule de Gallardon ; La Voise et les mégalithes (Gallardon)
- De la Voise à la Rémarde (Le Gué-de-Longroi et Levainville) ; Les vallées de la Voise et de l'Aunay (Auneau-Bleury-Saint-Symphorien)

D'autres enfin nécessitent d'importantes modifications pour être labellisés :

- La vallée de Néron ; Les sources de l'Aunay (Auneau-Bleury-Saint-Symphorien et Aunay-sous-Auneau)

L'essor de la randonnée en Eure-et-Loir a notamment donné lieu à la création d'une application, «Suricate», sur laquelle des signalements peuvent être effectués par les randonneurs. La majorité étaient dûs à des dépôts sauvages, des arbres tombés ou mençants et un défaut d'entretien entre 2015 et 2019.

Enfin, il convient d'évoquer les circuits de grande randonnée présents sur le territoire, qui offrent une visibilité accrue notamment du fait de leur popularité grandissante à l'échelle nationale comme internationale :

- Le GR de Pays Vallée de l'Eure
- Le GR 655, Via Turonsis du chemin de Saint-Jacques de Compostelle

### Les itinéraires de randonnée cyclables

Élément support majeur de la stratégie touristique de la Communauté de communes, l'offre cyclable est en pleine expansion et est mise en avant. À ce titre, le bureau d'information touristique d'Épernon a été labellisé Accueil Vélo. Des évènements ponctuels sont organisés sur cette thématique, surtout auprès des habitants de la région, comme dans le cadre des «échappées à vélo» en Centre-Val-de-Loire, auquel les Portes Euréliennes prennent part activement.

Néanmoins, la colonne vertébrale de cette stratégie vélo repose sur un itinéraire international cyclable dont bénéficie la Communauté de communes sur 30 kilomètres, de Droue-sur-Drouette à Soulaire, en passant par Épernon, Hanches, Saint-Martin-de-Nigelles, Villiers-le-Morhier, Pierres, Mévoisins et Saint-Piat : la Véloscénie. Cet itinéraire structuré et doté d'un comité de pilotage ainsi que de relais en région, offre un parcours total de 450 km ayant vocation à relier le parvis de la cathédrale Notre-Dame-de-Paris au Mont Saint-Michel. La Véloscénie est considérée comme un produit touristique structurant pour les territoires qu'elle arpent. Traversant 5 sites inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco au fil de son parcours, elle détient un fort potentiel international. Outre la plus-value du parcours aménagé sur le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France, la gare d'Épernon constitue un élément clé puisqu'elle permet aux voyageurs de commencer le trajet aux franges de la région parisienne, en évitant ainsi les étapes plus urbaines telles que Massy-Versailles.

En 2022 le compteur installé à Soulaire a quantifié près de **29 695 passages**, avec un jour de pointe le 14 mai où plus de 331 cyclistes ont été comptabilisés. Après pondération, on estime que la Véloscénie représente une moyenne de **6000** cyclotouristes annuellement. Le parcours offre ainsi une belle complémentarité de fréquentation entre les cyclistes locaux et de passage.

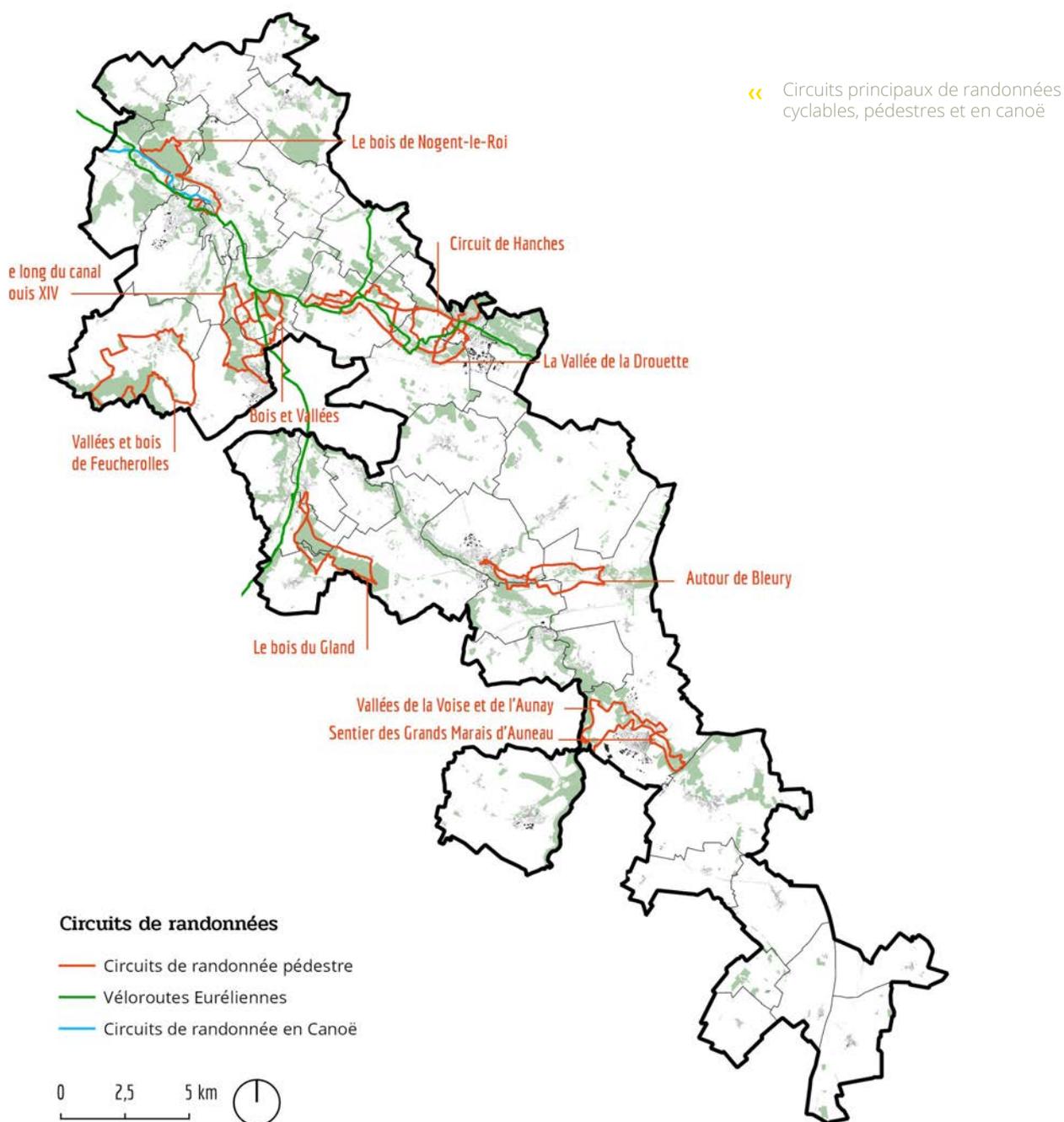
Deux autres itinéraires de randonnée cyclable de renom et d'envergure internationale traversent le territoire :

- Saint-Jacques à Vélo : on retrouve d'ailleurs la signalétique liée avec sa fameuse coquille en plusieurs endroits du territoire,

- «La Vallée Royale de l'Eure», reliant Rouen à Tours en 500km.

Enfin, d'autres itinéraires cyclables plus locaux existent entre les communes. Ils permettent souvent de relier les équipements aux bassins de population comme la récente voie douce connectant le lycée Joséphine Baker de Hanches à la commune voisine d'Épernon.

Ces itinéraires gagneraient néanmoins à être développés d'autant plus que le potentiel existe, avec la présence d'anciennes lignes ferroviaires désaffectées sur de nombreuses communes, notamment au nord du territoire.



## L'eau et les vallées comme support d'activité diverses

### Les sites de pêche

Plusieurs sites de pêche ponctuent le territoire, dont le site vitrine est situé à Pierres et Villiers-le-Morhier et labellisé «passion», ce qui permet une plus grande mise en valeur et des aménagements. On peut ainsi trouver le long du parcours bancs, tables de pique-nique, poubelles ainsi que des espaces dédiés aux personnes à mobilité réduite et une mare aménagée pour initier les enfants. Autre possibilité pour la pêche, plus au sud, les deux plans d'eau d'Auneau (Les Aulnes et la Fontaine à Jean) qui, à proximité directe du jardin de la préhistoire, permettent de pratiquer cette activité en famille.

### La base nautique « Naturaquatique » à Saint-Piat

Située sur un site de 17 hectares en pleine vallée de l'Eure, elle offre une gamme d'activités aquatiques sur un étang et un lac : flyboard, bouées tractées, baptêmes de jetski, bateaux et pédalos.

### Un parcours insolite sur le plateau agricole

Autre activité permettant une approche bucolique des Portes Euréliennes d'Île-de-France à proximité de la vallée de la Voise : les Vélorails du Pays Chartrain à Pont-sous-Gallardon, sur la commune de Bailleau-Armenonville. Cette activité permet de découvrir le cadre bucolique des environs de Gallardon en pédalant sur une ancienne voie-ferrée qui reliait la ville à Chartres et ne fonctionna que 9 ans entre 1930 et 1939.

### L'activité équestre

Le territoire bénéficie de richesses naturelles favorables au déploiement des activités de loisirs équestres. On compte ainsi plusieurs sites dédiés dans le périmètre intercommunal :

- Les écuries de Giroudet à Écrosnes
- L'écurie la Chevalerie à Écrosnes
- Le shetland à Néron
- Le haras de la croix à Saint-Martin-de-Nigelles
- Au grand bonheur des petits sabots à Coulombs
- Le poney-club de la vallée de l'Eure à Mévoisins



📍 Plan d'eau à Auneau. Source : office de tourisme

## 3 | UNE OFFRE D'HOSPITALITÉ INCOMPLÈTE MAIS BÉNÉFICIAIRE DE L'ATTRACTIVITÉ GÉOGRAPHIQUE

### 3.1 | UNE OFFRE RÉDUITE EN HÉBERGEMENTS, MAIS DYNAMIQUE POUR LES LIEUX DE RÉUNIONS

#### L'offre d'hébergements

Bien que n'étant pas une destination touristique à part entière, le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France avait atteint en 2019 une somme de **35 110** nuitées marchandées. On compte en hébergements traditionnels :

- 2 hôtels dont un hôtel 3\* (Hôtel l'Épi à Épernon) et un hôtel 5\* (Le château d'Esclimont à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien)
- Un camping 3\* (Les îlots de Saint-Val à Villiers-le-Morhier)
- Une aire de camping-car à Nogent-le-Roi

#### Les lieux de réunion et d'hospitalité

Du fait d'un tissu industriel dense, mais aussi d'une accessibilité express depuis la région parisienne, le secteur du tourisme en Portes Euréliennes d'Île-de-France est porté par une clientèle professionnelle (un tourisme d'affaires) qui représentait **63%** des personnes accueillies en 2019. Ce segment en perpétuelle expansion est dans l'attente de lieux de séminaires, de services annexes, d'une offre traiteur ou de restauration. Dans ce cadre, plusieurs professionnels offrent des espaces de réunion sur le territoire, tout autant adaptés pour d'autres événements (mariages, réunions familiales...), du fait de prestations le plus souvent de grande qualité :

- Les Hauts de Pardaillan à Épernon
- Les Prairiales à Épernon
- Le Carrousel de Baronville à Béville-le-Comte
- Le Château de Baronville à Béville-le-Comte
- La Demeure des petits princes à Coulombs
- Le Colombier à Hanches
- Le Manoir de Vacheresses-les-Basses (Nogent-le-Roi)
- La Ferme au Colombier à Néron
- le Domaine de la Thibaudière à Faverolles
- La Grange à Levainville

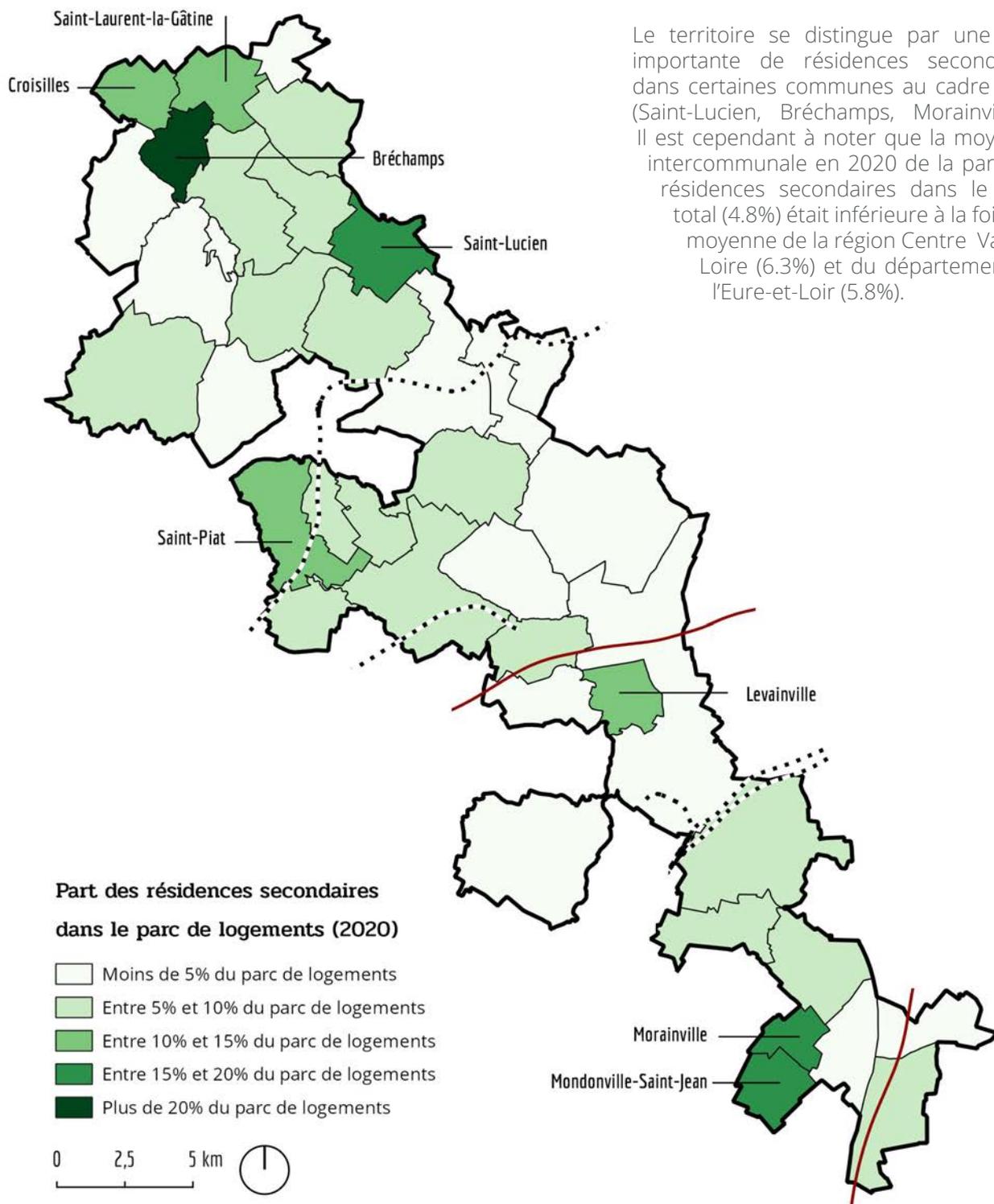
De nombreux porteurs de projets arrivent sur ce marché et sollicitent la collectivité qui les accompagne via l'office de tourisme afin d'évaluer le potentiel des lieux choisis, sur la création juridique de la structure, ou les accompagne sur les habitudes et attentes des clients.

Le territoire bénéficie par ailleurs d'une forte attractivité concernant les gîtes et les chambre d'hôtes. Le gîte est une location meublée indépendante qui comporte généralement une pièce à vivre, une cuisine, une ou des chambres. La chambre d'hôtes est quant à elle une chambre chez l'habitant plutôt louée à la nuitée. On observe fréquemment un mouvement de transformation du bâti ancien, parfois anciennement à vocation agricole, vers ce type d'hébergement. Beaucoup ont des labellisations (Accueil Vélo ; Bienvenue à la Ferme ; Gîtes de France ; Chambre d'hôtes référence ; Hébergement pêche...)



Lieu de réunion à Faverolles 

### 3.2 | UNE REPRÉSENTATION CONTRASTÉE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET OCCASIONNELLES SUR LE TERRITOIRE



Le territoire se distingue par une part importante de résidences secondaires dans certaines communes au cadre rural (Saint-Lucien, Bréchamps, Morainville...). Il est cependant à noter que la moyenne intercommunale en 2020 de la part des résidences secondaires dans le parc total (4.8%) était inférieure à la fois à la moyenne de la région Centre Val-de-Loire (6.3%) et du département de l'Eure-et-Loir (5.8%).



## Zoom sur les résidences secondaires ou occasionnelles

Une résidence secondaire ou occasionnelle est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Distinguer logements occasionnels et résidences secondaires est donc parfois difficile, et les deux catégories sont souvent regroupées, ce qui est le cas pour les données Insee mobilisées dans le présent diagnostic territorial.

Sur le territoire intercommunal il apparaît que le nombre de résidences secondaires est en constante rétractation depuis les années 70 (**2432 en 1975 contre 1114 en 2020** selon l'INSEE). Certaines personnes se sont installées définitivement, d'autres ont transmis ou vendu, d'autres fonctionnent en bi-résidence, le logement devenant une résidence principale. Cette évolution correspond donc avant tout à une évolution des modes d'habiter. Ce sont d'ailleurs les pôles résidentiels qui sont le moins

dotés en résidences secondaires. On en compte, à titre d'exemple, 1.1% sur la totalité du parc d'Épernon, 3.2% à Nogent-le-Roi, 3.1% à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien et Gallardon ou encore 3.4% à Pierres. En revanche, les taux les plus importants de résidences secondaires se situent à Bréchamps (20.6%), Saint-Lucien (15.7%) ou encore Mondonville-Saint-Jean (19%), bien au-delà des moyennes départementales (5.8%) et régionales (6.3%).

## L'attractivité de sites et évènements extérieurs

Les Portes Euréliennes d'Île-de-France, par leur position géographique avantageuse, bénéficient certes d'un bassin de population d'ampleur considérable auquel proposer ses propres marqueurs touristiques, mais aussi, à l'inverse, de l'attractivité de sites extérieurs. À proximité directe de l'intercommunalité, le château de Maintenon, commune voisine, est ainsi un site très fréquenté, tout comme la cathédrale de Chartres ou, au nord, le château de Rambouillet. La connexion facilitée avec la région Parisienne est par ailleurs une opportunité, dans ce sens les Portes Euréliennes font d'ailleurs partie,

avec plus de 1000 villes et intercommunalités, du réseau «Terre de jeux 2024», visant à organiser des évènements en lien avec le sport tout comme à accueillir, dans ses hôtels, chambres d'hôtes, gîtes, une clientèle venue en Île-de-France pour assister aux Jeux Olympiques (plusieurs sites ont accueilli les jeux olympiques dans le département voisin des Yvelines tels que le Stade BMX et le Vélodrome National de Saint-Quentin-en-Yvelines, la Colline d'Élancourt, le Golf National ou le Château de Versailles.)



Source : office de tourisme des Portes Euréliennes d'Île-de-France 

## Conclusion intermédiaire

### - Chapitre A - Partie 4 -

Le territoire fait l'objet de nombreuses potentialités touristiques du fait de sa position géographique et de l'attrait d'un public intéressé par une offre en tourisme d'affaires. Son produit touristique phare est la Véloscénie et un Office de tourisme assure la structuration de la stratégie locale en lien, notamment, avec département et région.

Le cadre naturel est, au delà du patrimoine historique indéniable, le principal atout de la collectivité, dotée de sentiers de randonnées pédestres, cyclables, de sites

de pêche, d'une base nautique et de nombreux sites équestres.

L'hébergement conventionnel est néanmoins très restreint sur le territoire qui ne compte que deux hôtels et un camping ainsi qu'une aire de camping car, tandis que les lieux de réunions et séminaires sont nombreux et font l'objet d'une demande croissante.

La dynamique des résidences secondaires est décroissante et concerne avant tout quelques communes rurales.

## Conclusion intermédiaire

### - Chapitre A -

Ce premier chapitre de diagnostic a permis d'exposer les éléments vitrines du territoire et notamment son cadre de vie préservé. Le territoire est fort d'un environnement aux qualités environnementales et paysagères indéniables, faisant d'ailleurs pour certaines l'objet de protections réglementaires. Cet environnement est le support d'activités de loisir dont le potentiel reste à exploiter. Le cadre de vie du territoire se matérialise également par les legs historiques, un patrimoine préservé et des villes et villages ayant su conserver leur authenticité. Forte d'une agriculture qui

occupe près de 80% de l'espace, qu'elle contribue à façonner, la CCPEIF est avant tout un territoire au visage rural. Cette agriculture est en mutation ce qui implique des bouleversements dans les paysages. Ce paysage local, entre vallées, vallons, plateaux, plaines est d'une richesse toute particulière et ses différents enjeux sont déclinés dans ce diagnostic. Enfin, sujet majeur pour l'aménagement, la prise en compte des risques est transversale, le territoire étant principalement concerné par deux d'entre eux : le risque inondation et le retrait-gonflement des argiles.

# CHAPITRE B

DES LIEUX DE VIE EN MUTATION,  
SYMBOLES D'UNE ATTRACTIVITÉ CERTAINE







# PARTIE 1

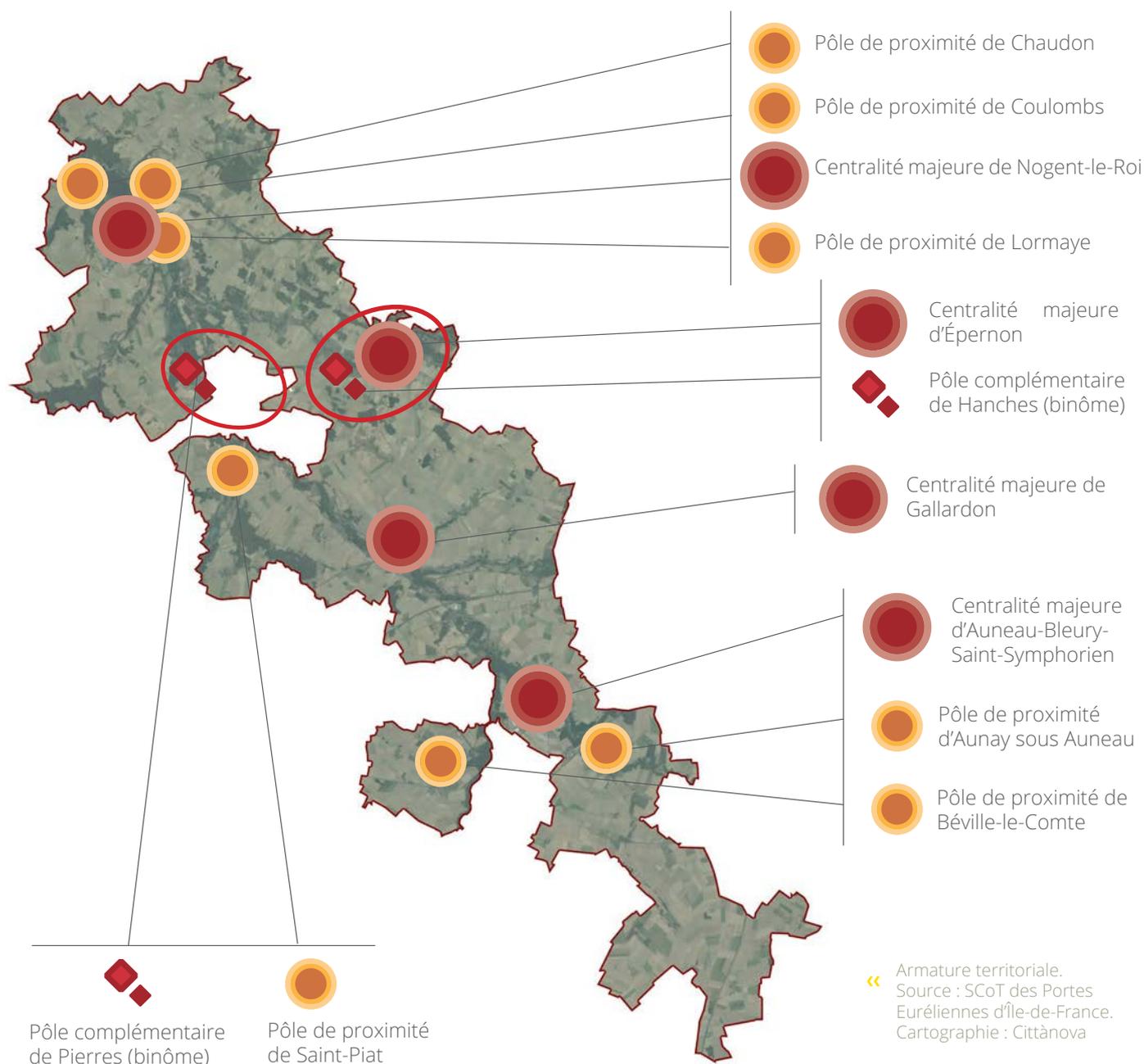
## Une armature territoriale qui concentre le développement et les pratiques du quotidien

Le territoire intercommunal est organisé autour d'une armature territoriale caractérisée par la présence de plusieurs pôles, ayant accueilli le développement par le passé et offrant une concentration d'activités économiques, d'équipements et de services. La complémentarité actuelle entre ces pôles et les communes plus rurales est forte, elle doit être au cœur du PLUi-H, favorisant le maintien d'un tissu organisé au plus près des habitants et d'un dynamisme correspondant aux besoins et aux attentes de toutes les catégories de la population.



# 1 | UNE ARMATURE DÉFINIE DANS LE SCOT

## 1.1 | UNE ARMATURE DÉVOILANT UN TERRITOIRE DE LA PROXIMITÉ



L'histoire du territoire et ses différentes phases de développement ont influencé, entre autre, la constitution et l'organisation structurelle d'un territoire de la proximité. Ce fonctionnement s'appuie sur une armature territoriale reconnue dans les pratiques du quotidien. Celle-ci fonctionne au travers de pôles urbains, parfois en complémentarité avec des communes voisines, ainsi que des pôles plus ruraux, reconnus pour leur rôle résidentiel (concentration d'habitants / de logements), la concentration de services et d'équipements (santé,

scolaire, petite enfance, sport, culture, etc.), les fonctions économiques (concentration de l'emploi, les ZAE, le nombre d'entreprise, etc.). Cette armature est le résultat des travaux menés à l'occasion du Schéma de Cohérence Territoriale des Portes Euréliennes d'Île-de-France et permet de distinguer 4 classes de communes, notamment au sein de son D.O.O., selon le rôle qu'elles doivent jouer pour le territoire. L'objectif est de conforter l'idée de proximité en rapprochant population, emploi, équipements et services.

## 1.2 | DES POLARITÉS ALIMENTÉES PAR L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS

### Une importante densité d'équipements jeunesse et scolaires, piliers du dynamisme communal

La Communauté de communes propose des services adaptés à chaque tranche d'âge, de la petite enfance jusqu'à 25 ans. Elle a d'ailleurs pris la compétence facultative concernant la petite enfance et l'enfance jeunesse. Le territoire compte ainsi :

- Pour les 0 à 4 ans : 270 assistantes maternelles, un espace petite enfance à Épernon, deux multi-accueils à Pierres et Auneau, un lieu d'accueil à Auneau, deux haltes-garderies à Béville-le-Comte et Nogent-le-Roi et un relai assistantes maternelles à Pierres.
- Pour les 3 à 11 ans : 27 accueils périscolaires maternels et élémentaires, 19 accueils de loisirs
- Pour les 11 à 16 ans : 5 structures proposant des activités sportives, culturelles et récréatives
- Pour les 16 à 25 ans : Le Relais Jeunes et la Mission Locale qui tiennent des permanences à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, Épernon, Gallardon, Pierres et Nogent-le-Roi



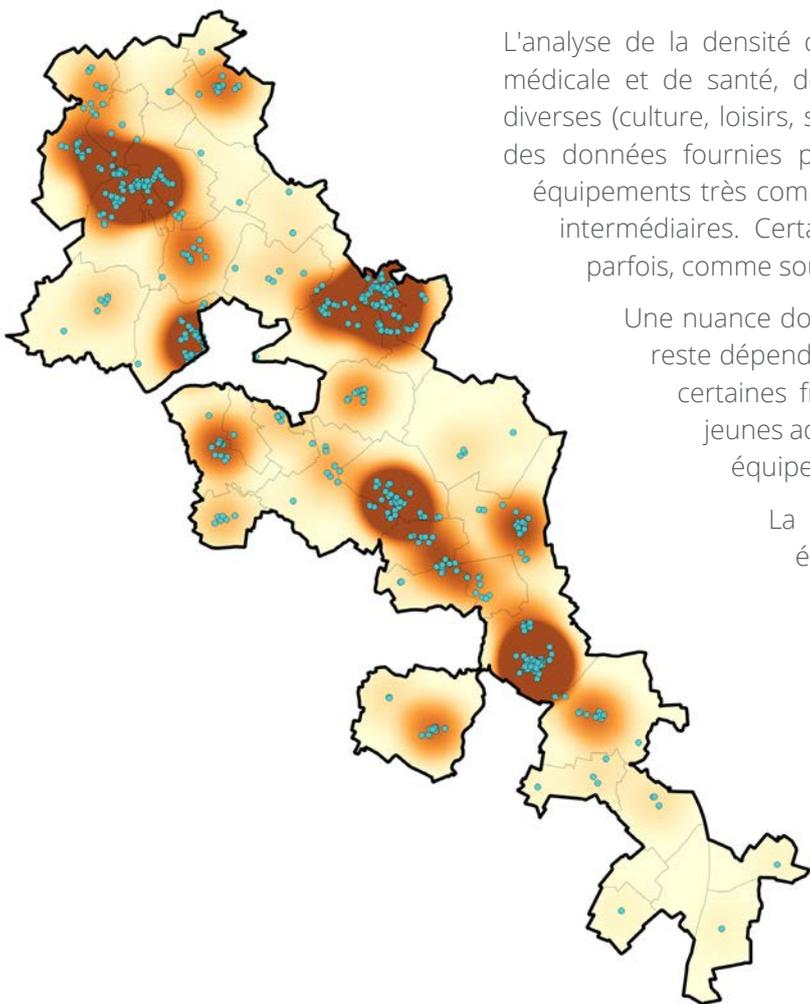
École Albert Uderzo de Faverolles 

L'OFFRE ÉDUCATIVE					
COMMUNE	ÉCOLES MATERNELLES	ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE	DONT MATERNELLE+ ÉLÉMENTAIRE	COLLÈGES	LYCÉE
Aunay-sous-Auneau	1	1	0	0	0
Auneau-Bleury-Saint-Symphorien	2	4	1	2	0
Bailleau-Armenonville	1	1	0	0	0
Béville-le-Comte	0	1	1	0	0
Châtenay	0	1	1	0	0
Chaudon	0	1	1	0	0
Coulombs	1	1	0	0	0
Droue-sur-Drouette	1	1	0	0	0
Écrosnes	0	1	0	0	0
Épernon	1	2	1	1	0
Faverolles	0	1	1	0	0
Gallardon	1	1	0	1	0
Gas	1	1	0	0	0
Le Gué-de-Longroi	0	1	1	0	0
Hanches	0	1	1	0	1
Néron	0	1	0	0	0
Nogent-le-Roi	2	3	1	1	0
Pierres	1	1	1	0	0
Saint-Martin-de-Niggelles	0	1	1	0	0
Saint-Piat	0	1	1	0	0
Villiers-le-Morhier	0	1	1	0	0
Yermenonville	0	1	0	0	0
Ymeray	0	1	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>29</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>1</b>

Le territoire bénéficie par ailleurs, pour ce qui est de l'éducatif, d'une offre complète de la maternelle au lycée. On y trouve **12 écoles maternelles, 30 écoles élémentaires, 5 collèges et un lycée** à Hanches livré en 2023. Les communes dotées d'une école souhaitent pouvoir les conserver, elles sont le coeur de la vie des villes et villages et leur présence un facteur d'attractivité considérable en vue du renouvellement de la population. Certaines communes sont rattachées à l'extérieur du territoire. Pour la poursuite de la scolarité, le lycée Joséphine Baker de Hanches compte **deux BTS** (Négociation et digitalisation de la relation client et Cybersécurité, informatique et réseaux électroniques) et certaines formations existent à Chartres, mais les pôles universitaires régionaux sont Tours et Orléans. La proximité du bassin parisien influence également le choix des poursuites de scolarité.

« Source : Insee ; Traitement et mise en forme : Cittànova

## Une densité d'équipements corrélée à l'armature



Densité d'équipements. Source : Base de donnée BPE / INSEE. Traitement : Cittànova

L'analyse de la densité d'équipements prend en compte l'offre scolaire, médicale et de santé, de transports, de commerces, les infrastructures diverses (culture, loisirs, sports) et les services aux particuliers sur la base des données fournies par l'INSEE. Cette analyse dévoile une offre en équipements très complète dans les pôles, complétée par des polarités intermédiaires. Certaines communes rurales apparaissent néanmoins, parfois, comme sous dotées.

Une nuance doit être apportée à ce constat puisque le territoire reste dépendant de l'extérieur pour différentes thématiques et certaines franges de la population (séniors, adolescents et jeunes adultes) subissent parfois une carence pour certains équipements.

La carte ci-contre, basée sur un recensement des équipements proposé par l'INSEE, dévoile une densité corrélée aux pôles de l'armature urbaine, elle met également en valeur les complémentarités, par exemple entre Chaudon, Coulombs et Nogent-le-Roi, Pierres et Maintenon ou encore entre Épernon et Hanches.

Cette carte permet également de mettre en lumière la présence de communes rurales actives, non répertoriées dans l'armature, telles que Faverolles, Le Gué-de-Longroi, Gas, Villiers-le-Morhier ou encore la commune désormais rattachée à Auneau de Bleury-Saint-Symphorien.

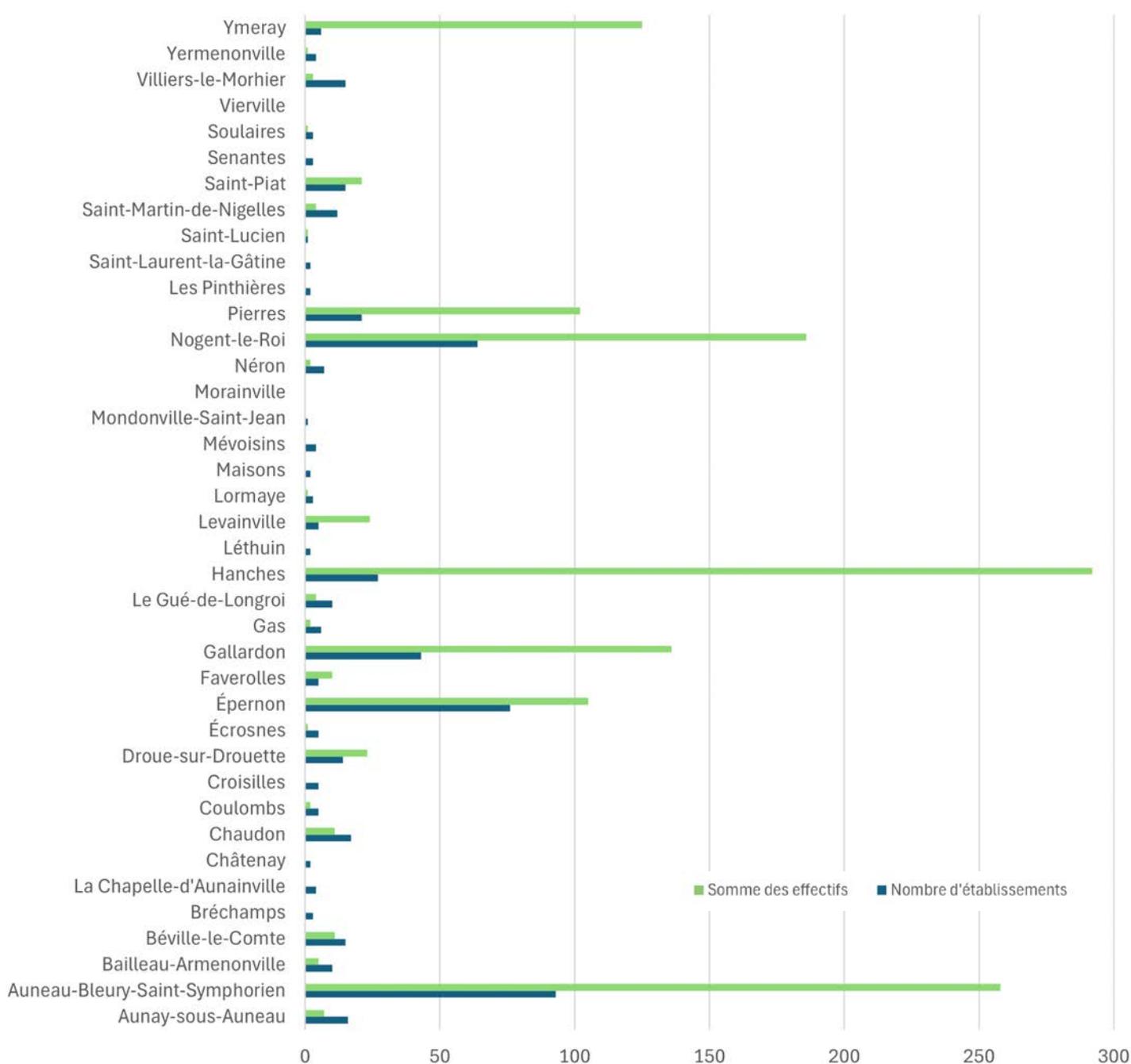
- Les équipements culturels reposent sur les salles des fêtes et les Prairiales à Épernon. Une lacune sur ce plan est ainsi à noter tant en infrastructures (un seul cinéma communal, à Épernon...) qu'en évènements à l'année car il n'y a pas d'évènement d'envergure, notamment de plein air, à l'échelle de la Communauté de communes en saison.
- Parmi la diversité de l'offre en services et équipements, l'accès au soin et aux services de santé constituent un enjeu de développement territorial primordial. L'accès aux soins constitue un facteur de localisation majeur pour les ménages. Le vieillissement de la population des Portes Euréliennes d'Île-de-France tend à accentuer les pressions sur l'accès aux soins. Le territoire ne dispose pas d'un hôpital, d'un service des urgences, ni d'une maternité et l'offre de soins du quotidien est inégale entre les communes, parfois même en tension.
- L'absence ponctuelle de services administratifs de proximité est parfois ressentie par les habitants notamment en lien avec la fracture numérique, bien qu'en amélioration (ouverture d'une maison France Services à Nogent-le-Roi).
- L'absence de déchetterie au sud du territoire pose un soucis aux habitants. Cette partie du territoire, comprenant souvent des communes de petite taille, détient en effet la plus faible densité d'équipements.

## 2 | UNE OFFRE COMMERCIALE RESTREINTE CONCENTRÉE DANS LES PÔLES

### 2.1 | UNE FAIBLE DYNAMIQUE COMMERCIALE

L'hypermobilité des habitants des Portes Euréliennes d'Île-de-France rend difficile la pérennisation d'une offre commerciale de proximité dans les plus petites communes. En effet beaucoup de travailleurs véhiculés s'arrêtent en dehors du territoire, sur le chemin du travail, pour leurs achats du quotidien (boulangerie, boucherie etc...). La présence de pôles commerciaux à proximité est également un facteur pouvant parfois contribuer

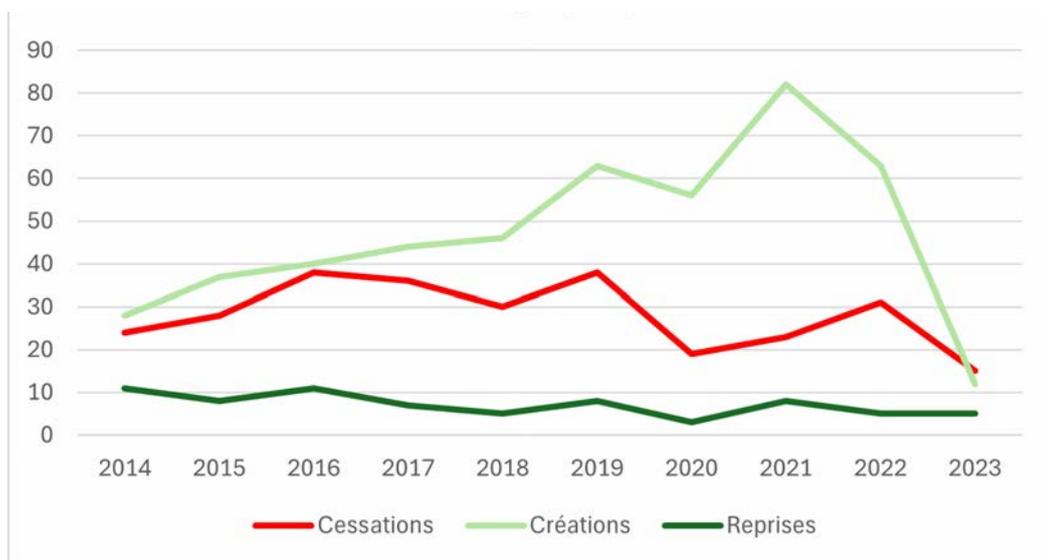
à affaiblir les commerces locaux. La résultante est une meilleure santé des grandes et moyennes surfaces que des petits commerces et une concentration commerciale dans les polarités de l'intercommunalité. Il est par ailleurs fréquent que les plus petits bourgs soient totalement dépourvus d'offre commerciale sédentaire. On constate ainsi une carence dans certains secteurs, tels que l'habillement ou le bricolage.



État des lieux des établissements commerciaux sédentaires et non sédentaires. Source : CCI 28

En comparaison, l'extraction des données commerciales basées sur l'immatriculation des commerçants au RCS (RNE) (voir ci-avant) montre une certaine vitalité commerciale venant contrebalancer ce constat de base. L'explication

tient notamment dans la vitalité d'un commerce non sédentaire (commerce ambulancier notamment) assez actif dans la plupart des communes (food trucks, esthétique à domicile, boulanger, épicerie...).



Ainsi, entre 2014 et 2023, les chiffres de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure-et-Loir montre que l'addition des créations et reprises est continuellement supérieure (ou égale pour 2023) aux cessations, preuve que la dynamique reste positive.

### Une concentration des commerces au sein des pôles

L'offre en grandes surfaces est suffisamment structurée sur le territoire avec la présence d'hyper et super à Nogent-le-Roi (Intermarché, Carrefour Market), Épernon (Hyper U, Aldi), Gallardon (Aldi, Carrefour Market) et Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (Super U et Auchan). Ce sont ces mêmes pôles, excepté Gallardon où la vitalité commerciale est moins importante, qui vont accueillir des concentrations commerciales dans leurs centres-villes. Épernon, Auneau et Nogent-le-Roi disposent en effet de rues commerçantes ou de places identifiables et identifiées accueillant aussi bien des commerces alimentaires que des services, de la santé/beauté, ou encore de la restauration :

- La place du Marché et la rue de la Résistance à Auneau : bien qu'insuffisante au regard du nombre d'habitants et du potentiel de consommation, l'offre commerciale est compacte, la vacance contenue et les habitants sont attachés à leurs commerces. L'image globale est toutefois vieillissante (qualité des espaces publics, des devantures et des concepts), la qualité des commerces souvent éclectique, et la voiture est omniprésente.
- La place Aristide Briand, la rue Paul Painlevé, la rue Bourgeoise et la rue Drouet à Épernon : bien que concentré dans la place et les rues citées, le commerce à Épernon est marqué par un certain

étirement avec une succession de micro-polarités (gare, rue de la Madeleine, rue du général Leclerc...). Les devantures sont globalement qualitatives et encadrées par une charte de qualité des devantures commerciales éditée par le CAUE 28 en 2015. On y retrouve toutes les commodités mais également les traces visibles d'une vacance résiduelle semblant parfois de longue durée, surtout rue Drouet.

- La rue du Général de Gaulle et la rue de l'Église à Nogent-le-Roi : la commune a la particularité de développer une artère commerciale bien lisible et au parcours marchand remarquable (architecture médiévale, monuments), toutefois handicapée par l'omniprésence de la voiture qui s'accompagne de trottoirs étroits. On trouve toutes les commodités, ainsi qu'un super en centre-ville ce qui engendre de nombreux flux. La vacance est quant à elle ponctuellement présente et visible même dans les rues structurantes. Certaines devantures sont vieillissantes ou peu mises en valeur, mais la majorité des commerces sont qualitatifs et rénovés.

Outre ces pôles, certaines communes abritent de petites concentrations de commerces de proximité complémentaires, c'est notamment le cas de Villiers-le-Morhier, Béville-le-Comte ou Pierres.



. Source : commune de Nogent-le-Roi ↗



Centre-ville d'Auneau ↗

### Une vitalité des commerces ambulants et des marchés

Comme vu précédemment le commerce dit «non sédentaire» est particulièrement actif sur le territoire. Il se matérialise notamment par une succession de marchés : le mardi à Épernon, le mercredi à Gallardon et Villiers le Morhier, le vendredi à Auneau, le samedi à Auneau ,

à Épernon et Nogent-le-Roi et le dimanche à Pierres et Saint-Piat. Ces marchés sont des relais de proximité pour tout le territoire et sont ponctuellement complétés par des marchés de Noël ou des marchés de producteurs.



Marché d'Épernon. Source : l'Écho Républicain ↗

## 2.2 | UN ENJEU LIÉ À LA VACANCE IMPACTANT L'ESPACE PUBLIC

L'enjeu de la vacance commerciale est particulièrement prégnant dans beaucoup des communes de l'intercommunalité. Cette vacance est dommageable à la fois pour le dynamisme et l'ambiance globale, mais également pour l'image et l'attractivité générale, notamment des centres-villes. Le risque qu'un sentiment d'abandon puisse être renvoyé par certains centres est présent alors même que la vacance résidentielle est faible et que le territoire connaît une bonne dynamique démographique. L'enjeu de revitalisation est important

ainsi que le risque de concurrence entre les zones commerciales périphériques et les centres-bourgs. En effet sur le territoire ces deux offres sont assez complémentaires, mais le développement éventuel de galeries marchandes en périphérie pourrait avoir un impact non négligeable sur le développement de la vacance. Le traitement des commerces en zone de faubourg ou de franges est par ailleurs un autre enjeu important puisqu'ils constituent souvent la plus grande part du stock de commerces vacants.



« Vacance commerciale dans les faubourgs de Gallardon (en haut à gauche), de Pierres (en haut à droite) et de Nogent-le-Roi (en bas à gauche). L'enjeu de l'accompagnement des commerces de frange est important pour le PLUi-H

Ici dans »  
l'hypercentre historique de Gallardon, commerces actifs côtoient des façades moins qualitatives et des cellules vacantes



## Conclusion intermédiaire

### - Chapitre B - Partie 1 -

Le territoire bénéficie d'une armature territoriale équilibrée avec plusieurs pôles de centralité concentrant équipements et services, activité économique et commerces au plus près des habitants et de l'échelle du bassin de vie. Le maillage est indéniable sur les équipements de base (scolaire, santé, équipements sportifs, salles des fêtes et des associations) mais quelques carences existent ponctuellement ou nécessitent de se rendre dans les grandes agglomérations voisines, rendant incontournable la voiture individuelle. La population

locale étant hypermobile, attirée par ces bassins extérieurs pour leurs équipements mais aussi pour leurs emplois, la dynamique commerciale est restreinte car aspirée par des territoires voisins (phénomène d'évasion), le consommateur achetant sur le chemin. Cela se traduit ponctuellement par un phénomène de vacance sur des artères secondaires. Les commerces sont de ce fait concentrés dans les pôles et concernent surtout des produits du quotidien. Une dynamique est tout de même à noter vis-à-vis du commerce ambulancier dans les communes au profil plus rural.

# PARTIE 2

## Une situation démographique fortement liée à la proximité avec l'Île-de-France

Au fil des dernières années, les Portes Euréliennes d'Île-de-France ont maintenu un dynamisme démographique aussi bien dans les communes plus rurales que dans les pôles, influencé notamment par une position géographique facilitant l'hypermobilité des habitants. L'enjeu posé par le PLUI-H est de pouvoir continuer à accueillir cette population, attirée par un cadre préservé et authentique avec les aménités de l'urbain, tout en se prémunissant d'un caractère dortoir. Ainsi, démographie et activité doivent aller de pair dans ce territoire productif. Par ailleurs, toutes les catégories de population doivent pouvoir s'installer dans un territoire devenant prisé.



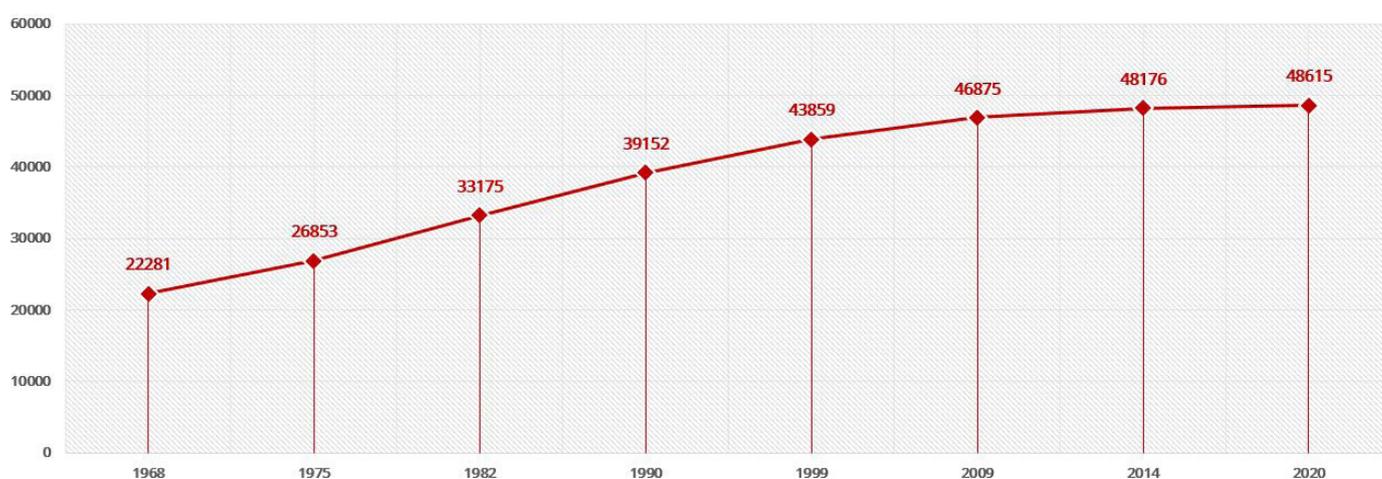
# 1 | L'INFLUENCE DU BASSIN PARISIEN DESSINE UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES MÉNAGES CONSTITUÉS

## 1.1 | UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE CONSTANTE QUI TEND VERS UNE STABILISATION

La Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France a, ces dernières années, enregistré une dynamique démographique importante. Au total, en 2020, la collectivité recense **48 615 habitants répartis sur les 39 communes**.

Depuis le recensement de 1968, le territoire n'a enregistré qu'une hausse constante de population, recensement après recensement. Ce n'est qu'à partir de 2009 que la courbe présente une relative stabilisation ou, tout du moins, une augmentation plus faible de la population.

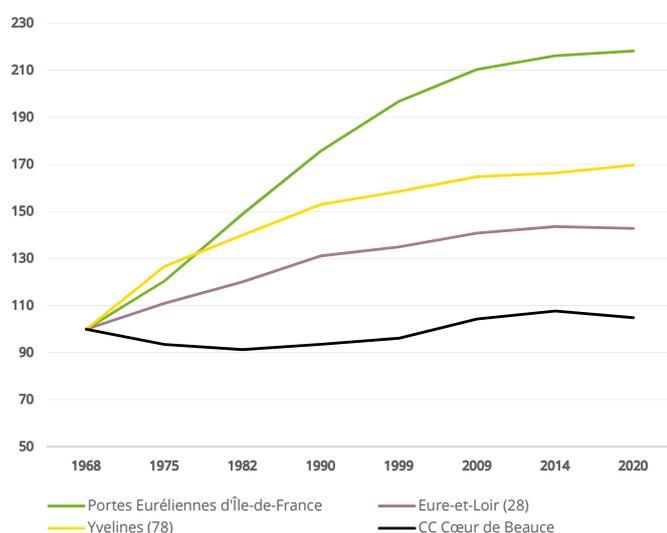
📈 Evolution de la population sur le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France entre 1968 et 2020 - Source : INSEE 2020



La courbe d'évolution de la population démontre un accroissement rapide de la démographie et fait également état de plusieurs ruptures à compter des années 2000. Malgré un ralentissement sur la période récente, le développement du territoire reste toutefois important.

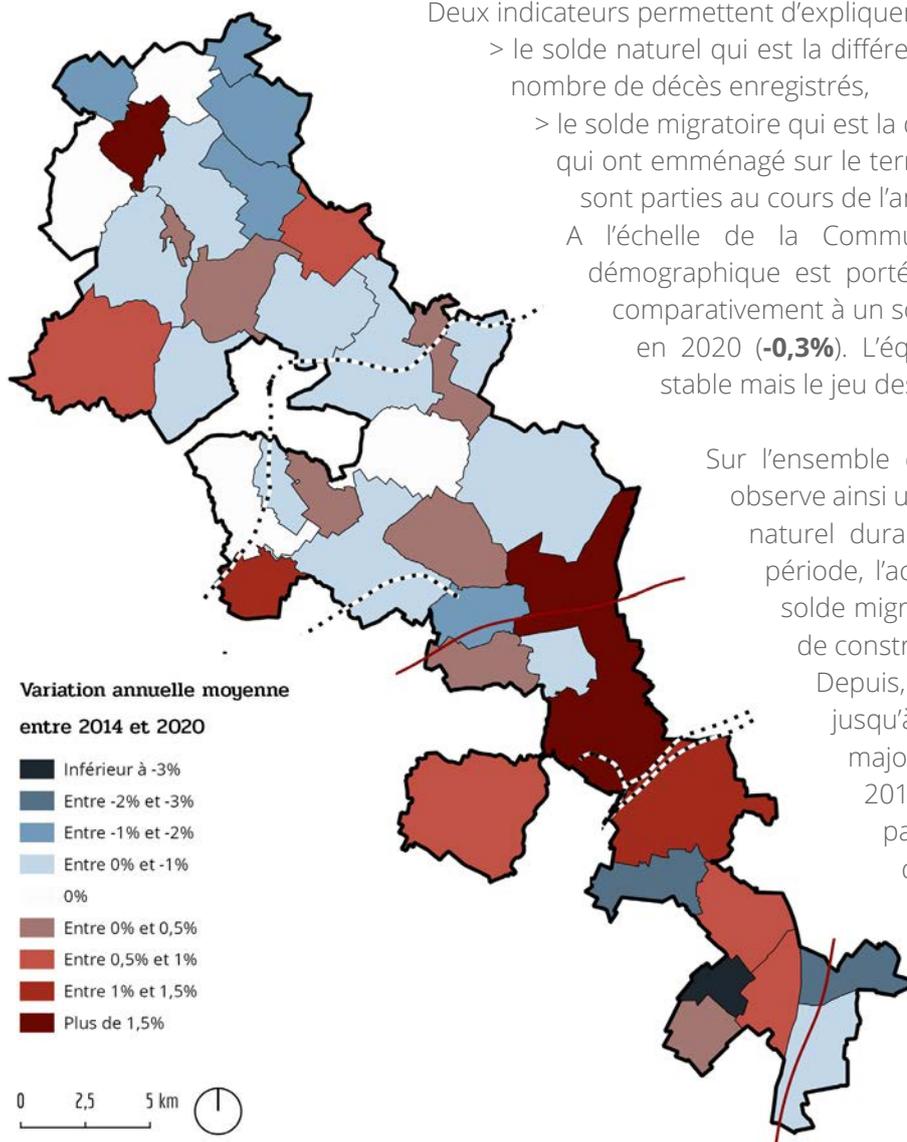
A titre comparatif, la croissance démographique de la Communauté de communes est bien plus importante que ce qui peut être constaté à l'échelle départementale (que ce soit les Yvelines attenantes ou l'Eure-et-Loir, mais c'est surtout sans commune mesure avec la Communauté de communes voisine du Cœur de Beauce.

📈 Comparatif de l'évolution de la population entre 1968 et 2020 (base 100 = année 1968) - Source : INSEE 2020



L'impulsion de la dynamique démographique est relativement uniforme sur le territoire avec la partie Nord correspondant à l'ancienne Communauté de communes des Quatre Vallées, qui présente une évolution positive de son développement en 2022 et sur la période précédente. La variation repose alors avant tout sur le cadre de vie, qu'il soit environnemental (Bréchamps, +1,66% en 2022), ou lié aux services et accès (Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (+1,80%), Béville-le-Comte (+1,63%)).

Sur les 39 communes du territoire, le taux de variation annuel était négatif pour 21 d'entre elles en 2022, largement compensé par les communes au bilan positif.



Deux indicateurs permettent d'expliquer les évolutions de la population :

- > le solde naturel qui est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés,
- > le solde migratoire qui est la différence entre le nombre de personnes qui ont emménagé sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours de l'année.

A l'échelle de la Communauté de communes, la croissance démographique est portée par un solde naturel positif **(+0,4%)** comparativement à un solde apparent des entrées sorties négatif en 2020 **(-0,3%)**. L'équilibre territorial est donc relativement stable mais le jeu des balances est fragile.

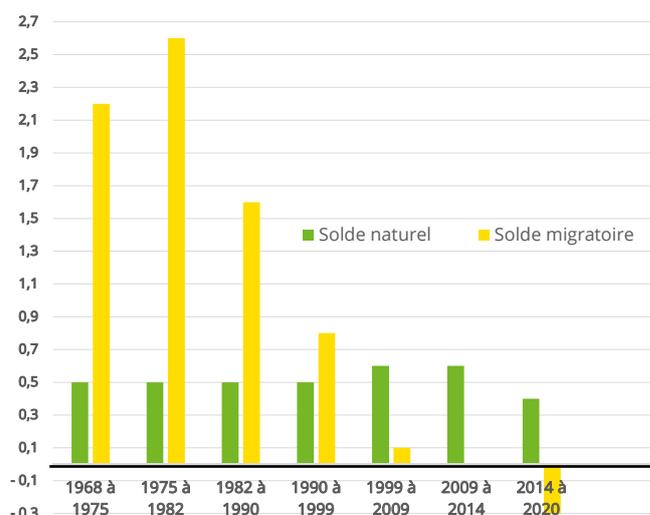
Sur l'ensemble de la Communauté de communes, on observe ainsi une hausse importante de l'accroissement naturel durant la période 1975-1982. Durant cette période, l'accroissement est fortement porté par le solde migratoire. Cette période coïncide avec le pic de construction de logements observé.

Depuis, le solde migratoire ne cesse de diminuer jusqu'à devenir négatif sur un nombre majoritaire de communes pour la période 2014-2020. Celui-ci est pour partie compensé par le solde naturel, mais il est révélateur d'un changement des pratiques et d'une attractivité amoindrie du territoire. En ce qui concerne les communes centrales, si leur accroissement a fortement chuté au début des années 1990, il reste globalement stable depuis.

Les tendances observées sont représentatives de plusieurs réalités, à commencer par le fait que les Portes Euréliennes d'Île-de-France ont longtemps été un territoire d'accueil pour les familles désirant accéder à la propriété. En 2020, ce sont encore près des trois quart des résidences principales (**72,3%**) qui sont occupées par leurs propriétaires. Jusqu'aux années 1990, les familles sont donc particulièrement présentes et s'installent sur le territoire. La croissance démographique soutenue est portée par l'arrivée de jeunes ménages et le solde migratoire de cette catégorie de la population permet de soutenir un solde naturel stable.

Une fois le pic des années 1990-2000 passé, ce taux de natalité démontre une baisse constante, mais maintient la courbe évolutive face à un solde migratoire négatif. La capacité du territoire à attirer et à maintenir sa population a ralenti, l'accès au logement est devenu plus complexe et le territoire connaît un bouleversement de sa pyramide des âges.

📌 Solde naturel et migratoire sur la Communauté de communes entre 1968 et 2020 - Source : INSEE 2020



Les indicateurs démographiques sur la période 2014-2020 sont quasiment identiques à la moyenne départementale de l'Eure-et-Loir, avec un solde naturel de +0,2 et un solde migratoire de -0,3%.

## 1.2 | UNE STRUCTURE DE LA POPULATION QUI ÉVOLUE

De la même manière qu'aux échelles nationale, régionale et départementale, un vieillissement de la population est observé sur le territoire de la CCPEIF.

### Une population vieillissante et une part d'actifs en diminution

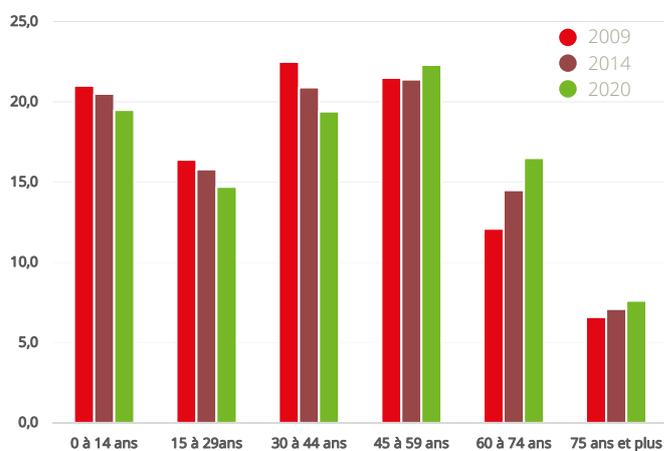
Entre 2014 et 2020, la proportion des plus de 45 ans a augmenté, passant de **43% à 46,4%** et, de cause à effet, celle des moins de 30 ans a diminué de plus de 2%. Cette évolution est liée aux catégories de plus de 60 ans qui ont vu leurs proportions s'élever considérablement. La catégorie enregistrant la plus forte hausse est celle des 60-74 ans et celle enregistrant la plus forte baisse celle des 30-44 ans.

La population de la Communauté de communes reste globalement jeune. Les 0-14 ans représentaient **19,5%** de la population en 2020, soit une proportion plus élevée que celle d'Eure-et-Loir (19,1%) et surtout que la moyenne française (17,8%). A l'inverse la part des plus de 75 ans est plutôt modérée, avec **7,6%** en moyenne (9,6% en Eure-et-Loir et 9,5% sur l'ensemble de la France).

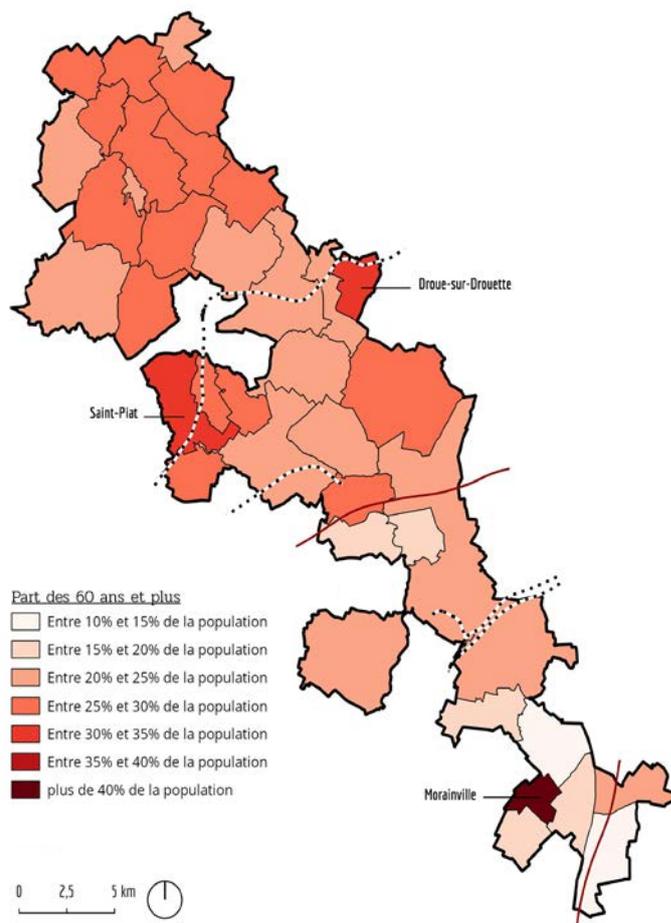
Au vieillissement marqué de la population s'ajoute un second élément de premier plan dans le portrait de la démographie locale, à savoir une proportion plutôt faible des 15-29 ans avec seulement **14,7%** de la population en 2020 relevant de cette classe d'âge, contre 15,3% sur le département et 17,5% sur la France entière. Or cette classe d'âge correspond principalement aux jeunes actifs, lesquels quittent donc le territoire au moment de s'installer. Ces différences s'expliquent notamment par l'absence de grand pôle urbain sur la Communauté de communes qui, avec les communes périphériques, attire les jeunes et les familles qui ne sont pas encore en capacité d'acheter des biens sur le territoire.

Par ailleurs, la répartition de la population selon les classes d'âges n'est pas homogène sur le territoire. Les populations âgées sont plutôt regroupées dans les communes situées au coeur du territoire, à proximité des services et/ou des offres de transports alternatives à la voiture. Toutefois, il est étonnant de constater que cette proportion plus marquée s'établit dans des communes au caractère moins urbain (Saint-Piat, Pierres, Droue-sur-Drouette) et non dans les communes plus denses que sont Epéron, Gallardon ou Nogent-le-Roi. D'autres part, Morainville est à souligner avec une proportion de personnes de plus de 60 ans atteignant les 44,5%.

↘ Evolution de la répartition de la population par classe d'âge sur le territoire de la CCPEIF - Source : INSEE 2020



↘ Proportion des personnes de 60 ans et plus dans la population communale en 2020 - Source : INSEE 2020



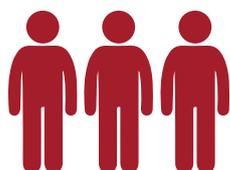
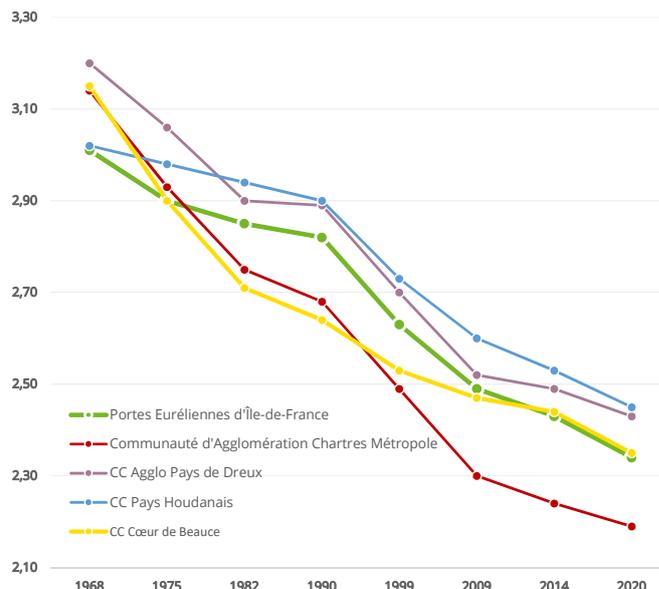
Ce vieillissement de la population appelle à mener des réflexions au développement d'infrastructures et d'équipements adaptés aux besoins (écoles, transport à la demande, cabinets médicaux, etc.).

## Des ménages de plus en plus petits

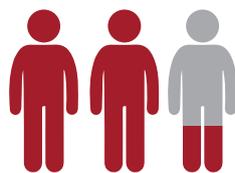
Le vieillissement de la population participe à la diminution de la taille des ménages. Cependant, il n'est pas le seul phénomène à y contribuer puisqu'il s'agit avant tout d'un changement sociétal (à l'échelle nationale, la taille des ménages est passée de 3,08 personnes par ménage en 1968 à 2,17 en 2020) avec notamment une augmentation du nombre de familles monoparentales, du nombre de célibataires, etc.

En 2020, la taille moyenne des ménages atteint **2,34 personnes par foyer** à l'échelle du territoire. Depuis 1968, la taille des ménages ne cesse de diminuer ; elle est passée de **3,01 en 1968 à 2,63 personnes par ménage au début des années 2000**. Cette baisse ne ralentit pas et tend même à s'accélérer, au même titre que ce qui peut être constaté dans le territoire voisin de Coeur de Beauce.

📉 Analyse comparée de l'évolution de la taille des ménages entre 1968 et 2020 - Source : INSEE 2020



3,01 personnes/ménage en 1968



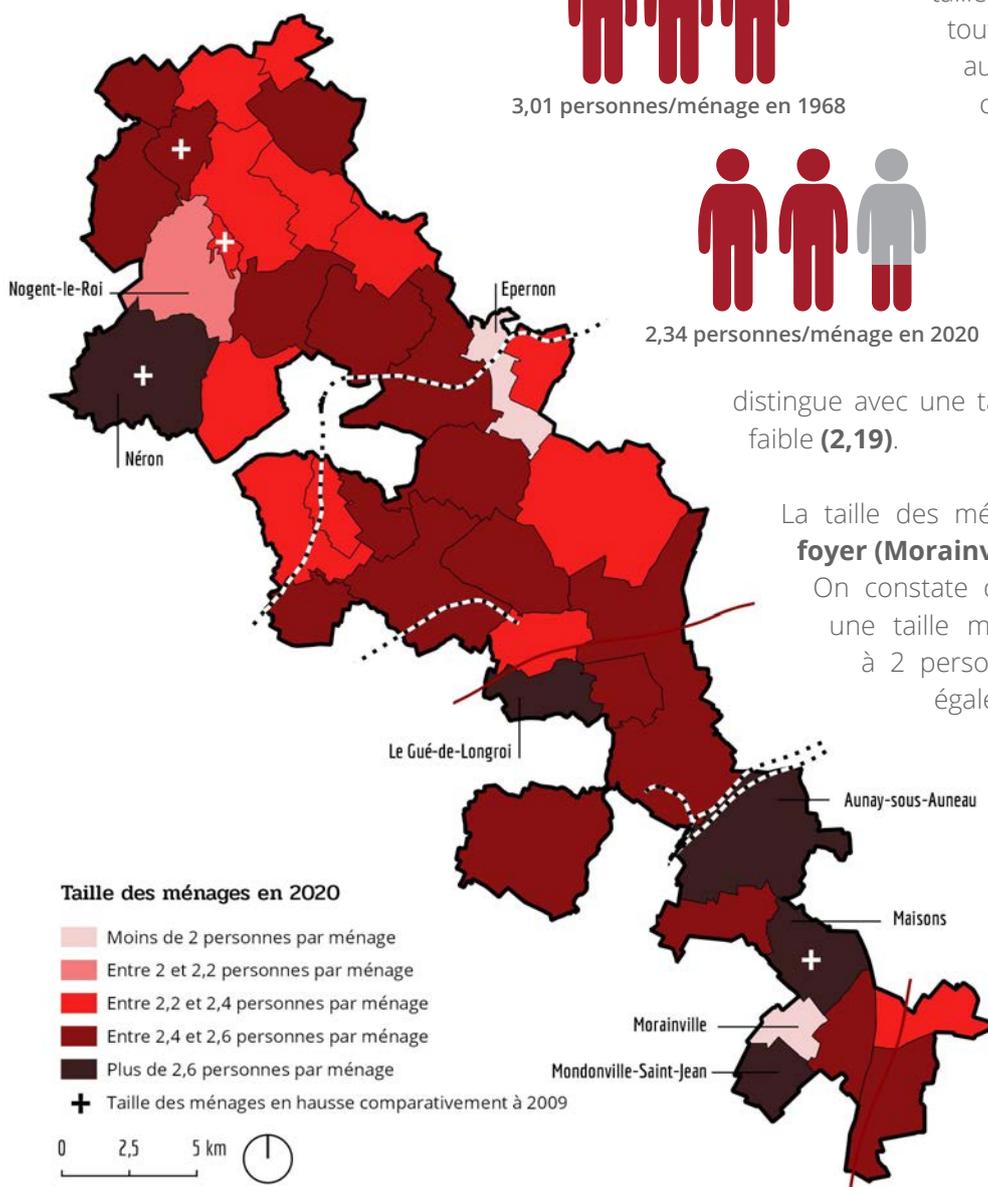
2,34 personnes/ménage en 2020

Ce phénomène de diminution de la taille des ménages est observé à toutes les échelles du territoire mais aussi dans les Communautés de communes voisines. En 2020, le nombre de personnes par ménage est relativement similaire à ceux enregistrés dans les Communautés de communes voisines. Seule la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole, plus urbaine se distingue avec une taille des ménages beaucoup plus faible (**2,19**).

La taille des ménages varie de **1,8 personnes/foyer (Morainville) à 2,79 (Le Gué-de-Longroi)**.

On constate que deux communes présentent une taille moyenne des ménages inférieure à 2 personnes en 2020 : Morainville avec également la plus forte proportion de seniors, et Epernon qui, avec un rôle de ville centre et un tissu bâti propice aux appartements, offre des modes d'habiter de foyer plus divers que dans les communes plus rurales.

Globalement, la taille des ménages diminue dans les communes à l'exception de Néron, Lormaye, Bréchamps et Maisons qui se démarque particulièrement par son attractivité.



## 2 | LE PORTRAIT TERRITORIAL IMPACTÉ PAR UN BOULEVERSEMENT DES TENDANCES

### 2.1 | LA CRISE SANITAIRE ET UN RETOUR À LA RURALITÉ

#### Une mobilité résidentielle tournée vers la ruralité

Sur les trente dernières années, un rapport de l'Observatoire des Territoires datant de 2018 conclut que la concentration de la population en France a largement baissé. Les grands centres urbains ont alors perdu de leur attrait et les régions environnantes, et notamment les premières ruralités alentours, ont alors attiré de nouveaux habitants.

Ce même rapport démontre une seconde réalité, à savoir que le taux de mobilité diminue avec l'âge, augmente avec le niveau d'éducation, et que certaines catégories professionnelles, telles que les cadres et professions intellectuelles, ont tendance à davantage s'éloigner que d'autres catégories, telles que les employés, artisans, commerçants. D'autres part, les contraintes liées au marché du logement limitent plus ou moins les possibilités des différentes catégories d'habitants.

Ces constats sont particulièrement vérifiés au sein du territoire qui est largement desservi sur sa partie centrale par les réseaux de transport menant aux principaux bassins d'emplois parisiens, connaît une recrudescence de la proportion d'actifs plus aisés ou sein de sa population. Les cadres et professions intermédiaires sont ainsi davantage présents tandis que la part des ouvriers diminue.

#### De moins en moins de couples, avec ou sans enfant

Entre 2009 et 2014, la part des couples avec enfants a ainsi baissé de près de 5% sur l'ensemble de la Communauté de communes, pour désormais représenter 31,6% des ménages. Cette proportion reste plus élevée que la moyenne départementale d'Eure-et-Loir (27,8% des ménages) et surtout nationale (24,8% des ménages). La baisse de représentation de ce type de ménages est particulièrement comblée par la forte progression des ménages d'une seule personne. Cette catégorie est passée de **25,4% à 29,7%** en l'espace de 11 ans.

Si les dynamiques sont les mêmes, les écarts importants en termes de représentation des couples, notamment avec enfants, démontrent que le territoire des Portes Euréliennes reste encore un territoire de « familles », mais la part des couples plus âgés, ménages déjà constitués et personnes âgées ou jeunes retraités augmente.

La crise sanitaire du COVID-19 a, depuis mars 2020, eu un impact sur la physionomie des territoires ruraux à périurbains tels que la CCPEIF :

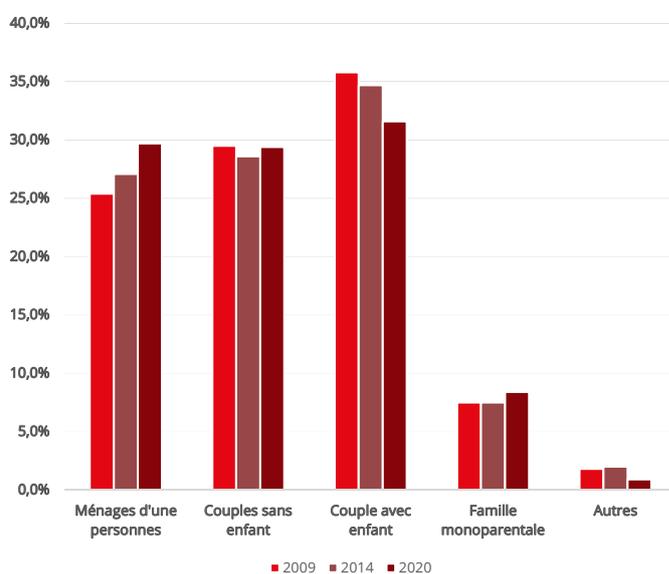
> la capacité pour certaines catégories professionnelles de poursuivre leur activité en télétravail a permis de lever le voile sur les distances domicile - travail. Cette catégorie d'actifs est particulièrement présente au sein des Portes Euréliennes d'Île-de-France,

> en 2022 et à l'échelle nationale, il est possible de faire le constat d'une augmentation de près de 13% du volume des transactions immobilières dans les zones rurales. Cela impacte les coeurs de bourgs plus négligé mais cela impacte aussi le besoin de production de logements,

> alors que les prix sont en baisse dans les métropoles, et notamment Paris, les zones rurales ont vu depuis 2020 leurs prix augmenter comme cela est explicité dans la partie dédiée.

En résumé, la crise du COVID-19 a modifié et exacerbé la mobilité résidentielle et donc le portrait démographique type des couronnes périurbaines des grandes villes.

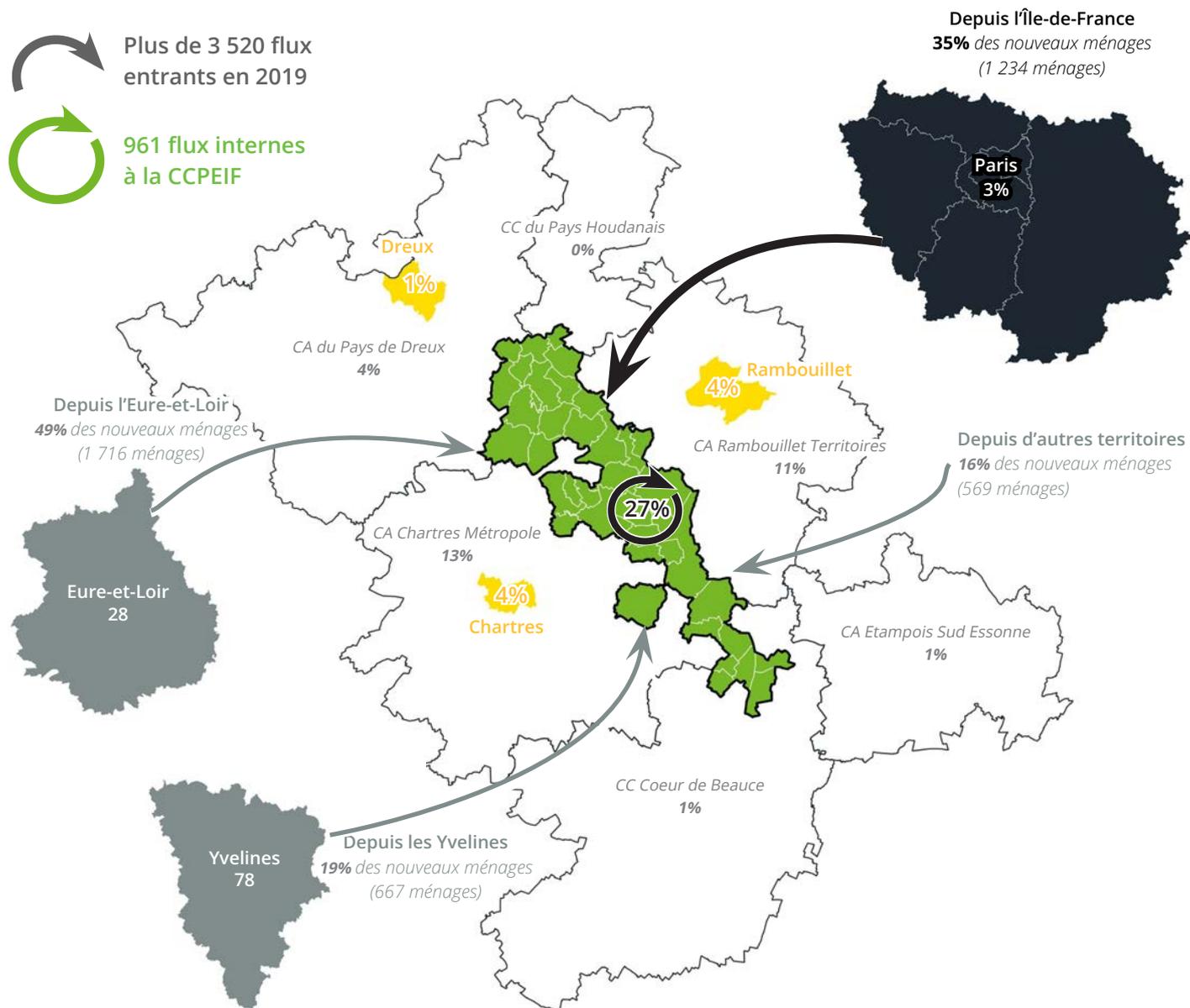
📉 Evolution des typologies de ménages résidant sur le territoire des Portes Euréliennes - Source : INSEE 2020



## Qui sont les nouveaux arrivants ?

La qualité du cadre de vie, la proximité de systèmes de transports menant au bassin d'emplois parisien, la présence d'aménités sont autant de conditions qui participent à l'attractivité des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

Le territoire communautaire attire des ménages en provenance majoritairement de l'Île-de-France (**35%**) :



Avec près de 35% des nouveaux arrivants extérieurs au territoire provenant d'Île-de-France (dont 26% des Yvelines), les Portes Euréliennes se matérialisent véritablement comme une entrée vers la ruralité.

Parmi les EPCI voisins, les flux proviennent davantage des Communautés plus urbaines (Chartes Métropole, CA Rambouillet Territoires), mais quasiment pas des territoires aux caractéristiques proches de la CCPEIF. Epernon représente 16% de l'accueil des nouveaux arrivants et Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, 17%. Environ **10,7%** des ménages des Portes Euréliennes ont emménagé depuis moins de 2 ans en 2020.



### 3 UN NIVEAU DE VIE QUI S'ÉLÈVE, REFLET D'UNE POPULATION AUX CARACTÉRISTIQUES SOCIALES EN MUTATION

#### Une forte proportion d'ouvriers, en baisse au profit de l'arrivée de cadres et professions intermédiaires

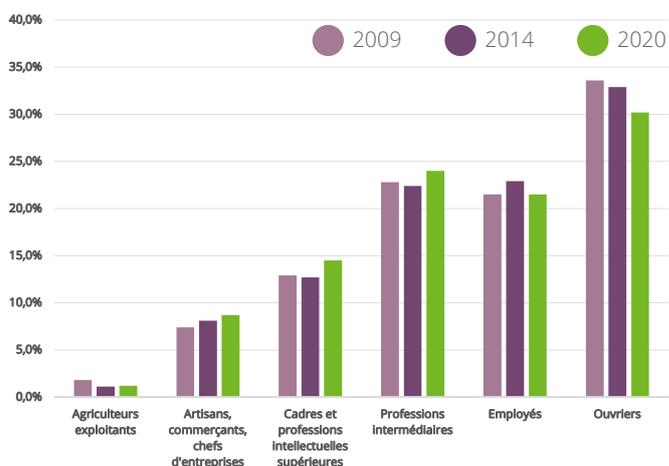
Les évolutions démographiques récentes sont donc le fait d'un apport de population spécifique qui participe à la modification des caractéristiques de la population locale. De plus, le déploiement de la fibre et l'attractivité du territoire en périphérie parisienne sont des atouts majeurs dans un contexte d'augmentation du phénomène du télétravail.

Alors que le territoire des Portes Euréliennes est historiquement fortement marqué par l'industrie et par la population ouvrière associée, les nouvelles populations relèvent d'avantage de la classe des « Cadres et Professions Intellectuelles Supérieures » et des « Professions Intermédiaires. » Cette mutation en cours, bien qu'engagée, ne compense pas encore la tendance historique puisque la classe ouvrière reste largement représentée (30,2%), bien au-dessus de la part d'ouvriers sur le territoire national (25,2%), ou départemental (19,6%)

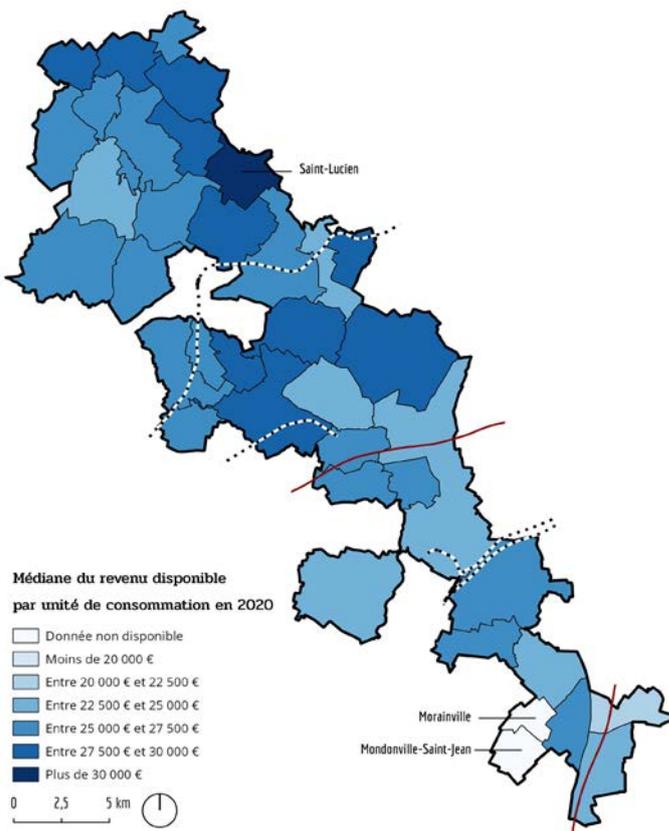
A mesure que la proportion de cadres et professions intermédiaires grandit, alors la médiane du revenu disponible par unité de consommation augmente au niveau du territoire.

En 2021, la médiane du revenu disponible par unité de consommation était de 25 610 €. On constate un niveau de vie plus haut dans la partie nord du territoire et dans les secteurs géographiques les plus vallonnés et boisés. Les communes présentes dans les plaines agricoles caractéristiques de la Beauce et plus représentées sur la partie sud du territoire, présentent un revenu médian inférieur. La commune de Saint-Lucien se démarque par une médiane bien au-dessus de la moyenne territoriale (32 260 €). Les communes les plus urbaines de Nogent-le-Roi, Epernon et Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, comportent un revenu médian moindre, expliqué partiellement par la diversité d'habitat qu'ils proposent, dont du logement locatif social, et donc des ménages plus variés.

➤ Evolution de la représentation des Professions et catégories socio-professionnelles en 2009 et 2020 - Source : INSEE 2020



➤ Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2020 - Source : INSEE 2020

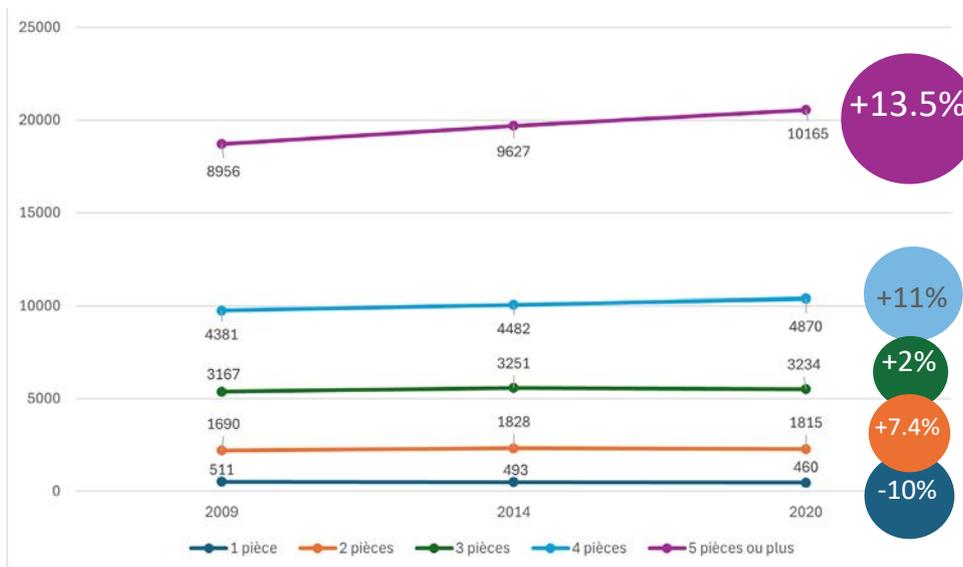


Epernon : une diversité dans les modes d'habiter pour une population plus diversifiée ➤



# 4 | UN BESOIN QUANTITATIF EN LOGEMENTS PROPRE À CERTAINES COMMUNES

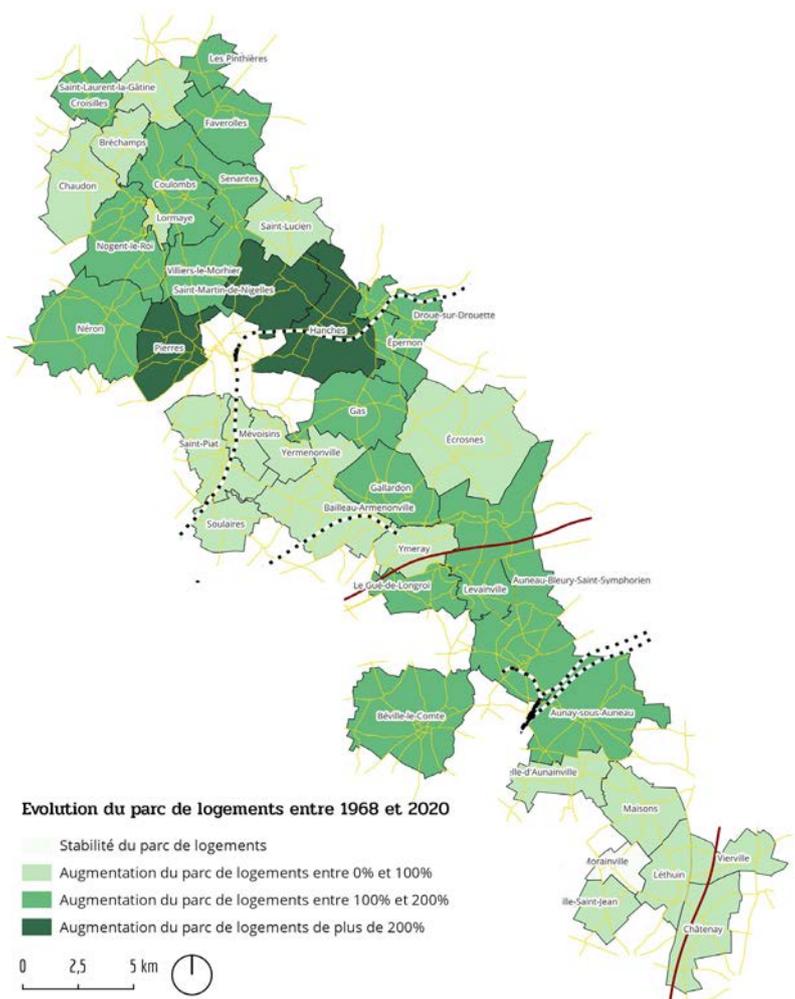
## Un développement soutenu et bien souvent constant du parc résidentiel



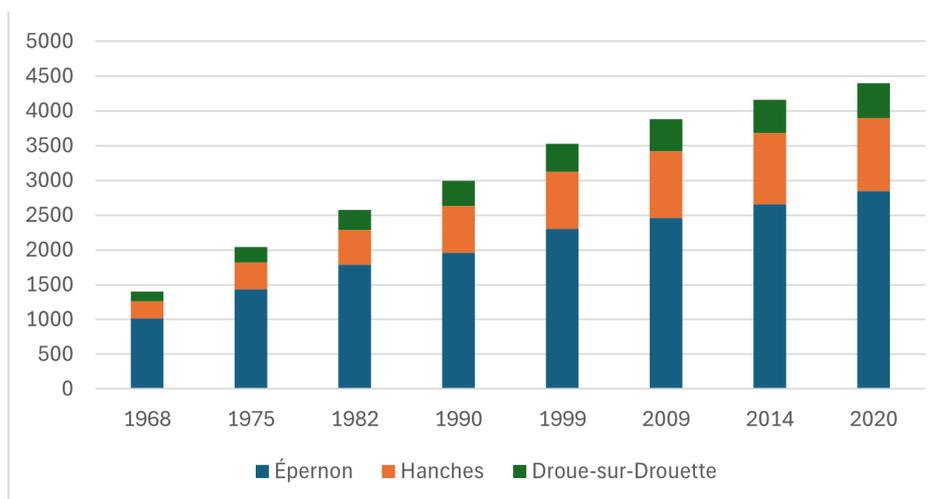
Évolution du nombre de résidences principales par typologie depuis 2009 sur le territoire inter-communal. Source : Insee

Depuis 2009 le rythme de création de logements est soutenu notamment pour les grands logements, les logements de 5 pièces ou plus représentent désormais **50%** du parc total en ayant augmenté de près de 13.5% sur 11 ans. Il en va de même pour les logements 4 pièces qui ont vu leur stock croître de 11%. Pour les plus petits logements le constat est nuancé, les logements de 3 pièces et 2 pièces, minoritaires, ont connu une augmentation modérée de leur stock. Quant aux studios, déjà peu nombreux, ils accusent une baisse de 10% de leur stock de 2009 à 2020.

À l'échelle de la Communauté de communes, on constate que cette augmentation de la taille du parc de résidences principales concerne l'ensemble du territoire. On observe cependant que la création de logements a été particulièrement importante dans les communes voisines d'Épernon, qui ont accueilli un développement pavillonnaire important du fait de la saturation de la ville centre (Hanches et Saint Martin-de-Nigelles) et à Pierres. La géographie de cette augmentation dessine également les pôles d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien et de Nogent-le-Roi, tout en concernant également certaines communes plus à l'écart, mais facilement connectées à ces pôles comme à celui de Chartres (Béville-le-Comte) ou de l'île-de-France (Faverolles, Senantes...). Certaines communes au profil plus rural ont quant à elles connu une augmentation modérée de la taille de leur parc. Le besoin en logements reste constant, afin d'accompagner la croissance démographique et ce notamment dans les zones qui ont déjà accueilli le gros du développement par le passé.



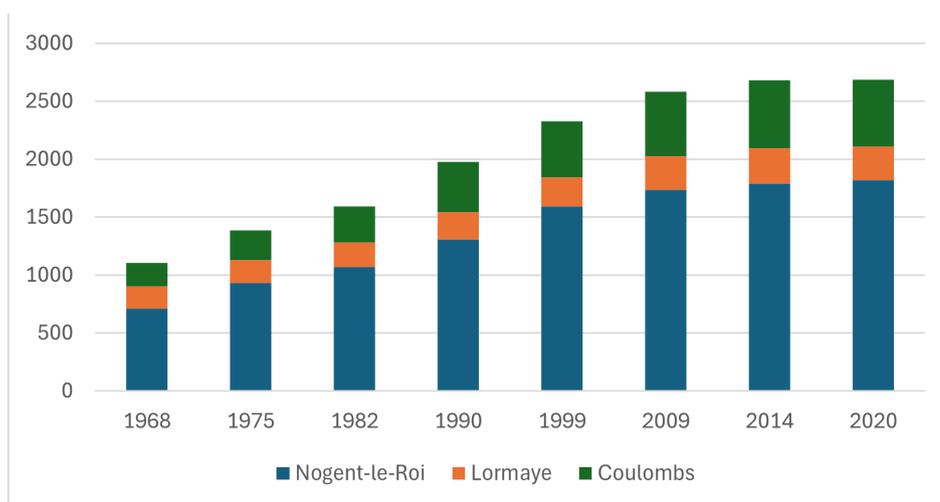
### Épernon / Hanches / Droue-sur-Drouette



Évolution du stock de résidences principales à Épernon et dans les communes voisines de Hanches et Droue-sur-Drouette depuis 1968 (Insee)

Le parc de résidences principales d'Épernon n'a cessé de croître depuis 1968 avec un rythme qui fut particulièrement soutenu jusqu'à la fin des années 90. En effet de 1968 à 1990 le stock a augmenté de près de **127%**. Cette augmentation et le périmètre limité de la commune ont induit un débordement dans les villes voisines de Hanches et dans une moindre mesure de Droue-sur-Drouette, plus contrainte spatialement.

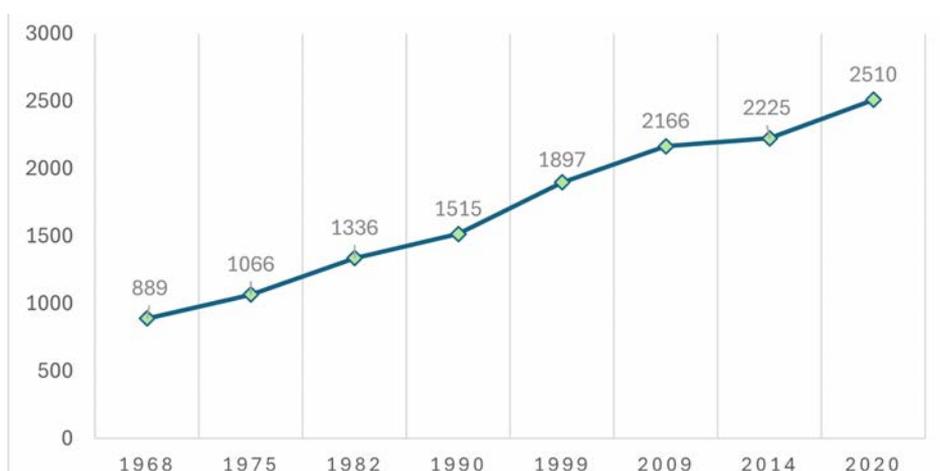
### Nogent-le-Roi / Lormaye / Coulombs



Évolution du stock de résidences principales à Nogent-le-Roi et dans les communes voisines de Lormaye et Coulombs depuis 1968 (Insee)

Le parc de résidences principales de Nogent-le-Roi et des communes limitrophes et liées (Coulombs et Lormaye) est pour sa part en relative stabilité depuis 2009. Le développement s'est, comme à Épernon, particulièrement produit au sortir des années 70 (**+110%** de 1968 à 1990). Lormaye a absorbé une légère partie de cette croissance mais son périmètre étant restreint, c'est Coulombs qui a connu la plus importante métamorphose.

### Auneau-Bleury-Saint-Symphorien



Évolution du stock de résidences principales à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien depuis 1968 (Insee)

Le profil de l'évolution du parc résidentiel à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien démontre la même tenue de rythme, avec un surcroît de production cette fois propre aux années 90 et 2000, en comparaison avec les autres pôles s'étant stabilisés ou ayant ralenti leur rythme sur ces années, et caractérisé par un développement pavillonnaire et en petits collectifs.

## Conclusion intermédiaire

### - Chapitre B - Partie 2 -

La démographie du territoire se caractérise par une évolution à la hausse depuis des décennies, dans des proportions supérieures à celles de ses voisins, et qui tend néanmoins à s'aplanir ces dernières années. La structure de la population évolue tout autant avec une moyennisation en cours au profit de profil de cadres et professions intermédiaires dans un territoire pourtant industriel et agricole. La tension sur le marché du logement est conséquente, elle

est alimentée par l'attractivité certaine du territoire, notamment provenant de ménages d'Île-de-France, tandis que les modes de vie sont bouleversés. Premier marqueur : une taille moyenne des ménages en forte baisse (décohabitations et vieillissement en cause) impliquant de nouveaux besoins, notamment en petits logements face à un parc monotypé, dominé par la maison individuelle. Ce profil du parc actuel continue à s'affirmer malgré la variété des demandes.



# PARTIE 3

## Un parc résidentiel diversifié mais ne répondant que partiellement aux besoins actuels



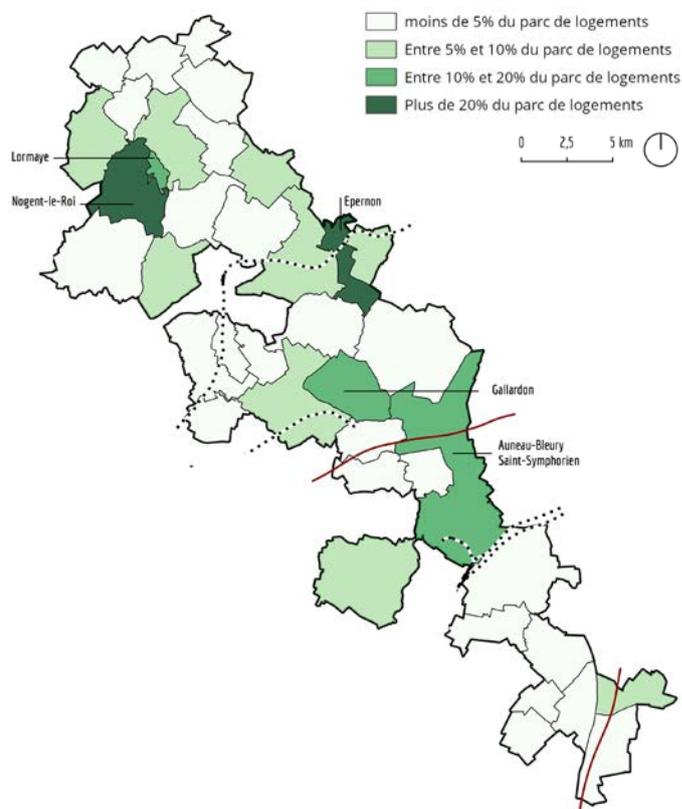
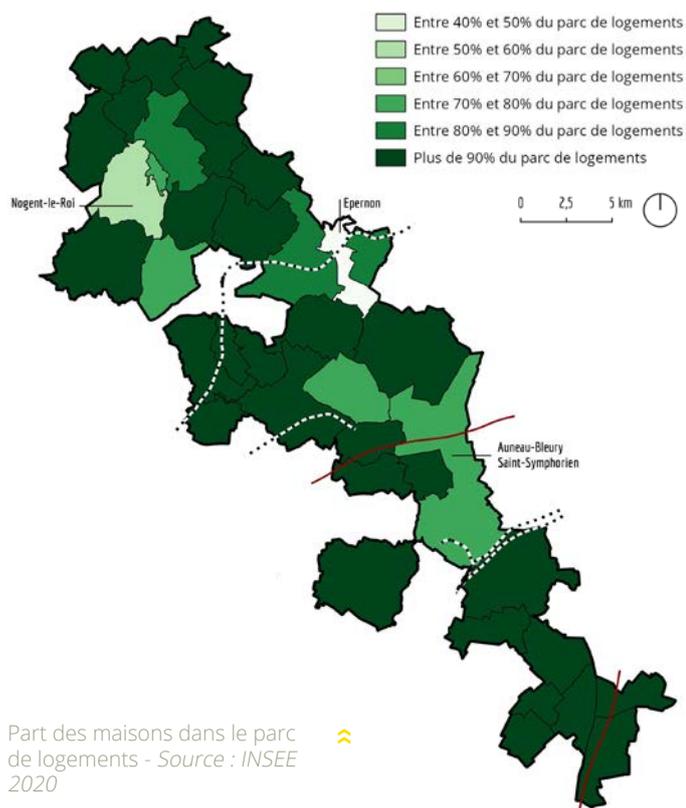
Le parc résidentiel de l'intercommunalité est diversifié, il offre un panel très large de typologies de logements, notamment dans les polarités. La proximité du bassin Parisien provoque néanmoins une importante inflation du prix des logements et terrains, ce qui accroît la difficulté des habitants, notamment les jeunes, à se loger. Cette complication l'est d'autant plus que malgré la présence d'habitat collectif, les petites typologies de logements restent sous-représentées, induisant des difficultés pour les petits ménages ou ménages les plus modestes.

# 1 | UN PROFIL DU PARC RÉSIDENTIEL À LA LISIÈRE DU PÉRIURBAIN

## 1.1 | UN PARC DE LOGEMENTS QUI NE FACILITE PAS LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

### Une proportion de petits logements faible dans un parc de logements dédié aux maisons

La taille des ménages et son évolution doivent être mises en corrélation avec la structure du parc de logements. Dans la grande majorité des communes, malgré une baisse du nombre d'individus par ménage, la grande majorité des résidences principales se compose de plus de 4 pièces ; globalement, les 3 pièces et moins représentent à peine plus d'un quart du parc de résidences principales. Les proportions de 3 pièces et moins les plus importantes sont enregistrées dans les communes où la taille des ménages est plus faible. Tel est le cas à Épernon où **52,7%** des résidences principales sont composées de 3 pièces ou moins ; à Nogent-le-Roi, elles représentent **40,1%** en 2020. Toute la partie sud du territoire, au sud d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, mais également le nord de Nogent-le-Roi, connaissent une certaine sous-représentation des petits logements impactant nécessairement la capacité à répondre aux besoins des populations les plus jeunes en quête de résidences transitoires dans leur chemin de vie, de même que pour les séniors

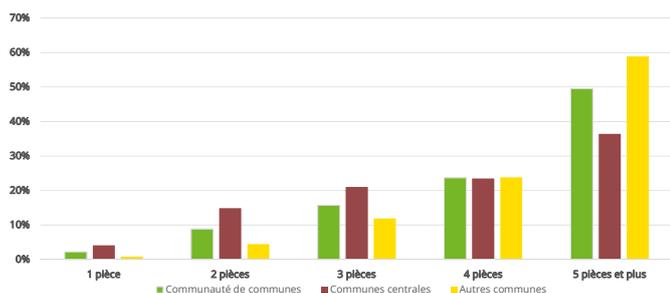


Part de petits logements (moins de 3 pièces) - Source : INSEE 2020

L'analyse du parc de logements selon le type (maison ou appartement) montre ainsi que les polarités locales concentrent la majorité des appartements et donc une plus faible proportion de logements individuels. Épernon est la seule polarité ayant davantage de logements collectifs qu'individuels avec 1908 appartements (**61.7% du parc total de la commune**). Viennent ensuite les communes de Nogent-le-Roi avec 832 appartements (39% du total) et Auneau-Bleury-Saint-Symphorien avec 811 appartements en 2020, soit 28.9% du parc. Dans une moindre mesure, les communes de Gallardon (447 appartements, soit 25.3% de son parc) et Pierres (310 appartements, soit 21.9% de son parc) comptent aussi plus d'un cinquième de logements collectifs, tout comme Lormaye avec 85 appartements représentant 21.2% du parc total. On distingue plusieurs raisons à cela :

- > la présence d'ensembles bâtis construits dans les années 70,
- > la présence d'appartements dans le tissu ancien, souvent au-dessus des commerces, posant parfois la question de leur accessibilité.

↳ Répartition des logements selon le nombre de pièces en 2020 (parc des résidences principales) - Source : INSEE 2020



Le graphique ci-contre démontre bien la dichotomie entre les centralités majeures que sont Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, Epernon, Gallardon et Nogent-le-Roi où la diversité du parc de logements permet un parcours résidentiel plus complet, et les autres communes où la part des studios est quasiment inexistante (moins de 1%) et la part des moins de deux pièces extrêmement faible (moins de 5%). Les grands ensembles ont participé, à l'échelle de la CCPEIF, de répondre à cet enjeu central.

↳ Résidence Bel Air à Nogent-le-Roi



↳ Programme récent à Gallardon

↳ Tissu bâti uniforme à Morainville



↳ Programme en cours de maisons individuelles à Mévoisis



↳ Appartement de centre-ville à Epernon



↳ Diversité de typologie en centre-ville à Gallardon



↳ Habitat collectif à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien

COMMUNE	RÉSIDENCES PRINCIPALES	MAISONS (RP)			APPARTEMENTS (RP)		
		EN NB	EN % DES RP	TAILLE MOYENNE (EN NB DE PIÈCES)	EN NB	EN % DES RP	TAILLE MOYENNE (EN NB DE PIÈCES)
Aunay-sous-Auneau	601	680	98,4	4,7	14	1,6	3,0
Auneau-Bleury-Saint-Symphorien	2510	1966	70,3	4,9	811	28,9	2,9
Bailleau-Armenonville	537	569	93,3	5,2	44	6,5	2,5
Béville-le-Comte	669	667	90,3	4,8	69	9,4	3,0
Bréchamps	147	195	97,3	5,3	3	1,9	3,3
La Chapelle-d'Aunainville	101	116	99,0	5,2	1	1,0	3,0
Châtenay	93	112	100,0	4,7	0	0,0	/
Chaudon	689	746	94,8	4,8	42	5,1	2,7
Coulombs	575	607	89,6	5,1	82	10,1	2,7
Croisilles	172	207	98,9	5,2	2	0,6	5,0
Droue-sur-Drouette	504	486	90,9	5,4	57	9,1	2,9
Écrosnes	347	369	97,9	4,9	10	2,1	3,0
Épernon	2843	1137	37,7	4,8	1908	61,7	2,8
Faverolles	348	418	92,8	5,3	26	6,9	2,9
Gallardon	1438	1198	74,3	5,0	447	25,3	3,0
Gas	309	332	96,1	5,1	16	3,9	2,8
Le Gué-de-Longroi	340	368	97,3	5,0	12	2,7	2,4
Hanches	1050	1012	89,0	5,1	143	10,9	2,3
Léthuin	91	91	100,0	5,2	0	0,0	/
Levainville	152	177	98,6	5,3	1	0,7	2,0
Lormaye	295	279	78,4	4,9	85	21,2	2,6
Maisons	145	164	97,9	5,2	3	2,1	2,7
Mévoisis	263	297	98,1	5,1	4	1,5	3,8
Mondonville-Saint-Jean	33	41	97,0	5,1	1	3,0	2,0
Morainville	9	17	100,0	6,3	0	0,0	/
Néron	254	301	98,4	5,3	2	0,8	4,0
Nogent-le-Roi	1816	1204	59,2	5,0	832	39,0	2,8
Pierres	1246	1044	77,8	4,9	310	21,9	2,9
Les Pinthières	72	72	94,6	5,3	4	5,4	2,8
Saint-Laurent-la-Gâtine	187	227	98,9	5,3	2	1,1	3,0
Saint-Lucien	113	147	98,2	5,4	4	0,0	/
Saint-Martin-de-Nigelles	603	681	99,1	5,3	3	0,5	2,3
Saint-Piat	481	567	98,1	4,8	8	1,7	3,0
Senantes	237	271	100,0	5,3	0	0,0	/
Soulaire	196	211	95,8	5,3	7	3,7	2,6
Vierville	49	52	89,8	5,2	5	10,2	2,4
Villiers-le-Morhier	539	610	98,8	5,2	7	1,0	3,3
Yermenonville	247	275	96,8	5,2	8	3,2	2,8
Ymeray	245	287	99,6	4,8	1	0,4	3,0
<b>Communauté de communes</b>	<b>20545 RP</b>	<b>16083</b>	<b>78.5%</b>	<b>5.1 pièces</b>	<b>4361</b>	<b>21.3%</b>	<b>2.9 pièces</b>

## 1.2 | UNE ANCIENNETÉ DU PARC INDUISANT UN ENJEU DE RÉNOVATION

Le parc résidentiel des Portes Euréliennes d'Île-de-France est caractérisé par une forte représentation de résidences principales construites entre 1971 et 1990. Elles constituent près de **34.3%** du parc et correspondent au mouvement de périurbanisation qu'a connu le territoire. En effet, c'est à cette époque que le territoire devint accessible à une population travaillant en Île-de-France, tandis que se démocratisait très largement

l'automobile. Toutefois, une proportion relativement importante de résidences correspondent à du bâti ancien, car antérieures à 1945 (**22.3%** du parc). Le bâti contemporain (2000 à nos jours) ne représente au final qu'une part peu importante du parc qu'on associe à une baisse du rythme de développement des villes et villages.

PÉRIODES DE CONSTRUCTION	< 1919	1919 - 1945	1946-1970	1971-1990	1991-2005	2006-2017
Part de résidences principales construites	16.9%	5.4%	16.7%	34.3%	15.8%	10.8%

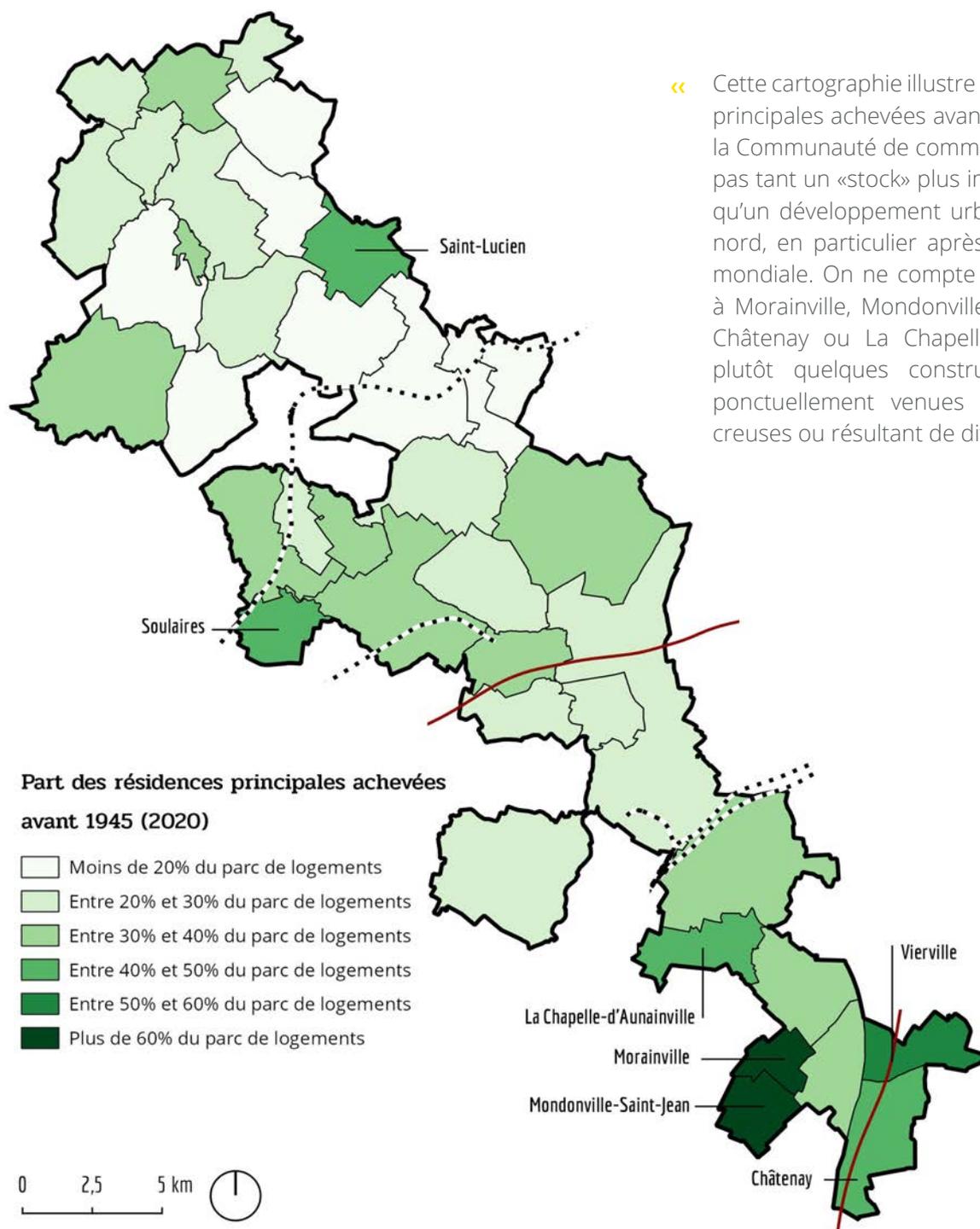
📌 Périodes de construction des résidences principales

**39%** des logements sont considérés comme énergivores sur le territoire ce qui comparativement à d'autres territoires est raisonnable, mais induit un enjeu de rénovation. Ces logements présentent une étiquette de performance énergétique E, F ou G. Seuls 9% des logements ont une étiquette A ou B sur le territoire. Une majorité (52%) sont donc C et D. Ces logements énergivores ne sont pas forcément les plus anciens. En effet ce sont avant tout les logements dits «modernes» (et non «contemporains»), soit ceux édifiés au sortir de la Seconde Guerre mondiale, qui sont les plus énergivores (Voir zoom ci-contre). Le PCAET en vigueur sur la Communauté de communes indique que la principale consommation énergétique du parc bâti est relative au chauffage, du fait notamment de l'utilisation d'énergies fossiles et de bois-énergie. Il convient néanmoins de noter que 40% des consommations, tous usages confondus (chauffage, cuisson, eau chaude sanitaire...), recourent à l'électricité.



### Zoom sur les types de bâti

- Le bâti ancien ( < 1945 ) : il possède des qualités thermiques et hydriques naturelles : le bâti vit avec son environnement (eau, air, climat) grâce à un équilibre subtil et fragile, qui ne doit pas être perturbé (il « respire »). Il est constitué de matériaux naturels, peu transformés, généralement puisés dans le socle naturel immédiat du territoire. Ils sont souvent durables et réemployables dans leur majeure partie. Un bâtiment ancien, originel, bien traité et non-dénaturé présente en général d'assez bonnes performances thermiques (autour de 200 kWh/m<sup>2</sup>/an).
- Le bâti moderne ( 1945-2000 ) : les procédés de construction ont commencé à se moderniser progressivement autour des années 20 et 30 (avec l'apparition de matériaux industriels et notamment le béton armé). Les procédés de construction se détachent progressivement de leur contexte territorial. Les matériaux industriels se généralisent dans la période de l'après guerre. Moins construits pour la durée, les matériaux sont également moins réemployables. Jusqu'en 1973, date du premier choc pétrolier, les constructions s'effectuent sans grand souci de la consommation d'énergie. A partir de 1975 (date de la première réglementation thermique), les performances énergétiques s'améliorent progressivement.
- Le bâti contemporain (2000 à nos jours) : les réglementations thermiques de 2000, 2005, 2012 et 2020 marquent le déploiement d'un bâti plus performant. Ce renforcement réglementaire s'effectue dans un contexte de croissance des coûts de l'énergie impactant le pouvoir d'achat des ménages. La performance énergétique et thermique des biens devient un enjeu majeur d'attractivité des logements.



« Cette cartographie illustre la part de résidences principales achevées avant 1945 à l'échelle de la Communauté de communes. Elle ne dévoile pas tant un «stock» plus important dans le sud qu'un développement urbain plus marqué au nord, en particulier après la Seconde Guerre mondiale. On ne compte pas de lotissements à Morainville, Mondonville-Saint-Jean, Vierville, Châtenay ou La Chapelle-d'Aunainville, mais plutôt quelques constructions individuelles ponctuellement venues boucher des dents creuses ou résultant de divisions parcellaires.

### Ancienneté du logement et présence du radon : un territoire peu concerné

L'Institut de Radioprotection en Sécurité Nucléaire (IRSN) a identifié le potentiel d'exposition au radon de chaque commune selon 3 niveaux, définis en fonction des flux d'exhalation du radon des sols (voir décret 2018-434 de juin 2018). Toutes les communes de la CCPEIF sont concernées par un risque de catégorie 1, soit celles

localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires et à des formations volcaniques basaltiques. Aucune vigilance n'est à prévoir.

## 1.3 | UNE VACANCE RÉSIDUELLE

La question de la vacance résidentielle, souvent palpable dans les territoires les plus ruraux, est moins sensible en Portes Euréliennes d'Île-de-France où la pression sur le logement a facilité la vente de vieilles demeures et leur rénovation. Beaucoup de données chiffrées circulent autour du nombre exact de logements vacants à l'échelle nationale ou locale selon les producteurs de données. Ces données, bien qu'approximatives, témoignent néanmoins d'une tendance et sont un point de départ permettant d'évaluer les situations. Les différentes sources de données concernant le territoire montrent ainsi que la vacance résidentielle est faible (il n'est pas question ici de la vacance commerciale, autrement touchée). L'Insee évalue la part de logements vacants en Portes Euréliennes d'Île-de-France à **7.1%** du parc total en 2020 (1644 logements). Bien que correspondant à un taux raisonnable, ce chiffre est néanmoins à la hausse depuis 1990 (voir graphique ci-dessous). En 2009 il n'y avait que 5.4% de logements vacants à l'échelle de l'intercommunalité. Certaines communes concentrent une part de logements vacants plus importante selon l'Insee comme Lormaye (14.9%), Faveroles (13.9%), Gallardon (9.9%), Nogent-le-Roi (9.1%), Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (7.5%). Cette vacance n'est pas toujours ressentie comme telle. Elle correspond en effet, au vu des résultats de l'atelier habitat mené le 30 septembre 2024, ainsi que d'un inventaire au ligne proposé aux communes du nombre croissant de problématiques de successions.

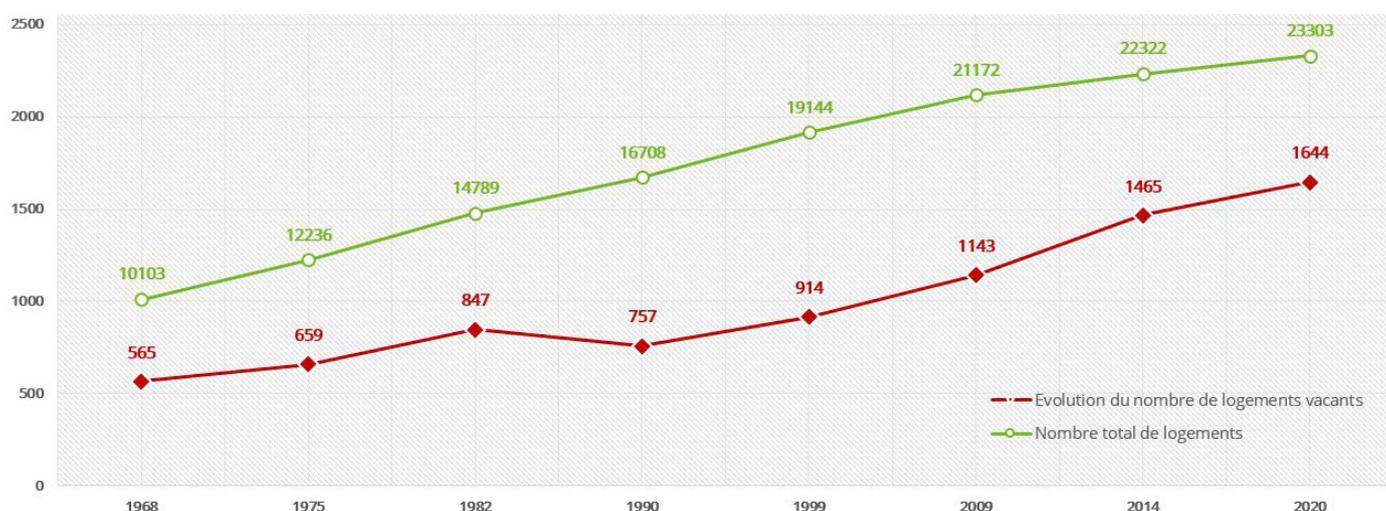


### Zoom sur la vacance résidentielle

Un logement vacant est un logement inhabité qui n'est ni une résidence secondaire, ni un logement occasionnel. Selon la définition de l'INSEE, un logement est vacant s'il correspond à l'un des cas suivants :

- Il est proposé à la vente, à la location
- Il est déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation
- Il est en attente de règlement de succession
- Il est gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste)

La présence d'une part de logements vacants n'est pas nécessairement anormale : il s'agit d'une nécessité pour le bon fonctionnement et la fluidité du parc résidentiel. Un taux normal correspondant à une vacance frictionnelle classique et raisonnable se situe autour de 6 à 7%. En dessous, le parc est considéré sous tension, au dessus, le parc présente une sur-vacance.

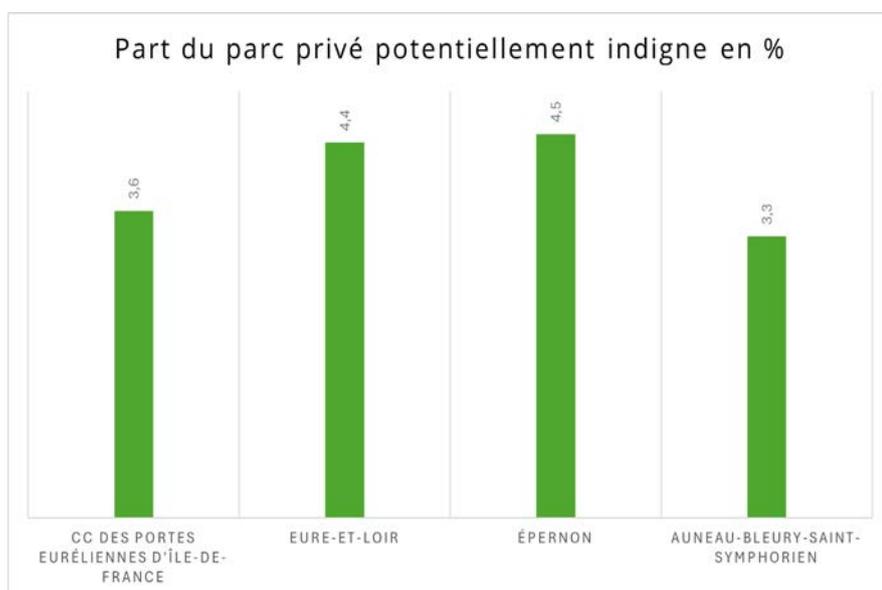


👉 Évolution du nombre de logements vacants comparée à l'évolution du nombre total de logements. Source : Insee. Traitement : Cittànova

## 1.4 | UN TERRITOIRE LÉGEREMENT TOUCHÉ PAR L'HABITAT INDIGNE

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est notamment estimé par l'ANAH. Il se base sur la source fiscale FILOCOM et donne une indication permettant de calibrer l'action des professionnels de la lutte contre l'habitat indigne. Sont considérés comme "potentiellement indignes" les logements du parc privé relevant d'un classement cadastral 8, 7 ou 6, initialement très vétustes et qui, sont, par ailleurs, occupés par des ménages à faible revenu (INSEE).

Le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France est pour sa part peu touché par cette problématique du logement indigne à l'échelle intercommunale (**3.6%** du parc privé soit 667 logements) comparativement au reste du département d'Eure-et-Loir (4.4%). Les données à la commune n'existent que pour Épernon et Auneau-Bleury-Saint-Symphorien. La première est très légèrement au-dessus de la moyenne à 4.5% tandis que la seconde se montre bien moins touchée, à 3.3%.



« Part du logement indigne dans l'ensemble des résidences principales privées en %  
Source : FILOCOM 2019, MTE d'après DGFIP, traitement PPI Anah, mise en forme : Cittànova.

### Caractéristiques du parc privé potentiellement indigne des Portes Euréliennes

Le parc privé potentiellement indigne des Portes Euréliennes se compose majoritairement de constructions individuelles (65.2%) et dans une moindre mesure de copropriétés (16.2%). 57.7% sont des logements ayant été construits avant 1949.

Le taux de PPPI sur le territoire est plus particulièrement élevé dans le parc locatif privé. Les ménages du PPPI représentent en effet 2.3% de l'ensemble des propriétaires occupants (341 PO), mais 9.2% de l'ensemble des locataires du parc privé (306 locataires). À Épernon, 71.6% des ménages du PPPI sont d'ailleurs des locataires.

Enfin, on constate que la part de séniors (>= à 60ans) composant ces ménages du PPPI est importante (36.1%), bien qu'inférieure à la moyenne départementale (40.2%). La part de jeunes (<= à 25 ans) est pour sa part de 4.5%, ce qui est également supérieur à la moyenne départementale.



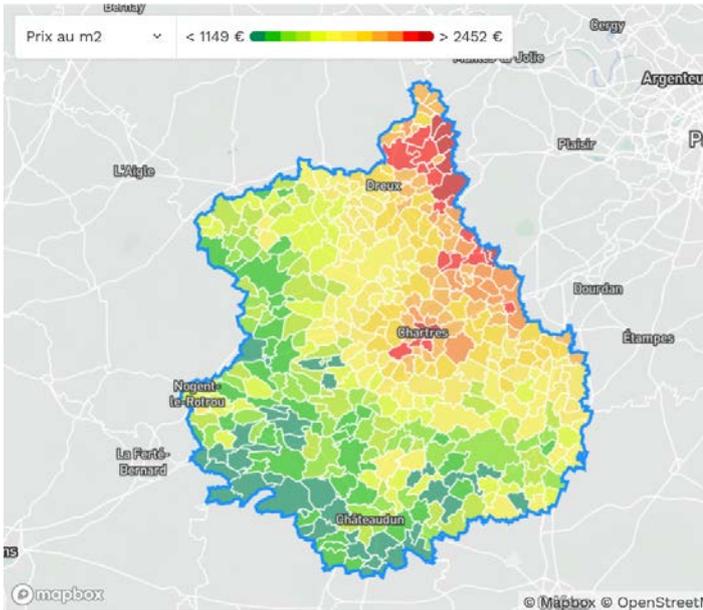
- Majoritairement des constructions individuelles
- Majoritairement antérieures à 1949
- Plus d'un quart (27%) de logements de 35 à 64m<sup>2</sup>



- Une part importante de locataires
- Une grande part de séniors
- Une part de jeunes restant supérieure à la moyenne départementale

## 2 | UNE LACUNE EN LOGEMENTS ABORDABLES ET SOCIAUX

### 2.1 | UN COÛT DU LOGEMENT INFLUENCÉ PAR LA PROXIMITÉ PARISIENNE



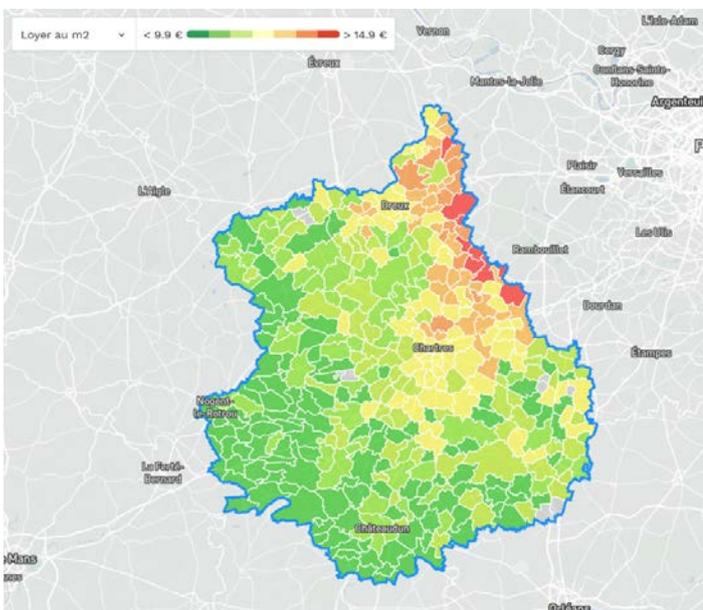
⚡ Prix au m<sup>2</sup> à l'achat dans le département d'Eure-et-Loir au 1er février 2024. Le prix au m<sup>2</sup> moyen est de 1701 euros, en augmentation de 9.1% depuis 5 ans. Source : meilleursagents.com

Le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France compte parmi les plus onéreux pour se loger en Eure-et-Loir. Les situations sont néanmoins contrastées et c'est avant tout la proximité de Rambouillet d'une part et de la ligne de train allant vers Montparnasse d'autre part (s'arrêtant à Épernon et Saint-Piat) qui favorise une montée importante des prix. Dans ce sens, on observe que la nationale 10 (D910 désormais) constitue une forme de transition. Ainsi, les prix moyens au m<sup>2</sup> les moins élevés pour une maison d'habitation se trouvent à Mondonville-Saint-Jean (1598 euros), en dessous de la moyenne départementale (1701 euros). Au contraire, la commune d'Épernon fait partie des plus onéreuses du département avec un prix au m<sup>2</sup> moyen pour une maison pouvant atteindre 2352 euros et pour un appartement 3008 euros. La problématique de l'accès au logement est grandissante sur le territoire. L'inflation provoquée par la proximité de la région parisienne, avec des acheteurs ou locataires ayant des salaires plus élevés, induit des difficultés croissantes pour les jeunes ménages primo-accédants à se loger sur place, les contraignant à s'installer plusieurs kilomètres et dans d'autres intercommunalités. Il n'est en définitive, pour beaucoup, pas possible de réaliser l'ensemble de son « parcours résidentiel » au sein même du territoire.



#### Zoom sur la notion de parcours résidentiel

Avec le temps, les besoins mais également les capacités des ménages évoluent. L'arrivée ou le départ des enfants, l'augmentation des revenus, sont autant de facteurs amenant les individus à vouloir changer de logement au bon moment, pour le bon endroit. Ces différentes étapes constituent un parcours résidentiel.



⚡ Prix au m<sup>2</sup> à la location dans le département d'Eure-et-Loir au 1er février 2024. Le loyer mensuel moyen est de 11.8 euros par m<sup>2</sup> pour un appartement et 11.5 euros par m<sup>2</sup> pour une maison. Source : meilleursagents.com

## 2.2 | **UNE TENSION RECONNUE INSTITUTIONNELLEMENT**

Défini à l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage ABC propose une classification des communes en fonction du niveau de tension qui les caractérise entre offre et demande de logements. Plus le déséquilibre est marqué, notamment au vu des prix immobiliers et des niveaux de loyers, plus la commune est sujette à un classement élevé (de C pour détendu à A bis pour extrêmement tendu). La tension que l'on retrouve en Portes Euréliennes se traduit par un classement du territoire en zone B2 ("villes-centre de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zones Abis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1") et

B1 pour les villes de Hanches et d'Épernon ("comprend certaines grandes agglomérations et certaines communes où les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone Abis ou A, des villes tendues de Province et les communes des départements d'outre-mer non classées en zone A");. Bien que n'étant pas caractéristiques d'une très forte tension, ces deux classifications témoignent d'un niveau intermédiaire aux franges de l'agglomération parisienne (voir carte correspondante). La zone B1, caractérisant Épernon et Hanches, témoigne tout de même, au titre du code général des impôts (article 18-0 bis C de l'annexe 4) d'un déséquilibre important.



### Zoom sur la notion de zones ABC

Le zonage ABC, créé originellement dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit "Robien", a fait l'objet de nombreuses révisions dont la dernière en date le 2 octobre 2023. Ce dernier est notamment utilisé pour le périmètre d'éligibilité et pour les barèmes applicables (plafonds de loyer et/ou de ressources) :

- aux aides relatives à l'investissement locatif (Denormandie, Pinel, Loc'avantages)
- à l'accession à la propriété (prêt social location-accession, prêt à taux zéro, TVA à taux réduit en zone ANRU et quartier prioritaire de la ville, bail réel solidaire)
- au logement locatif intermédiaire et pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux financés en PLS

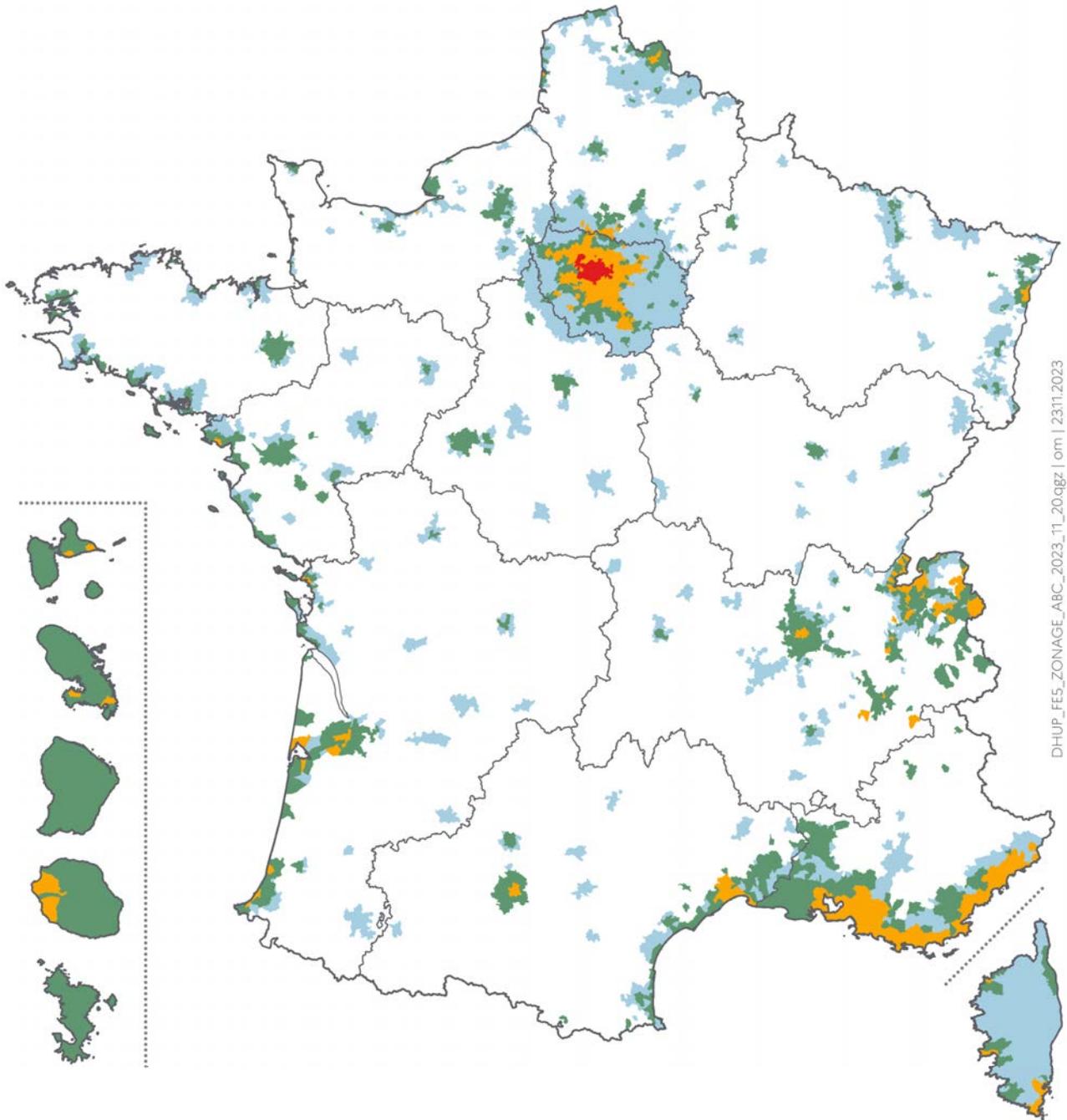
À titre d'exemple, l'éligibilité au dispositif PINEL est impossible en zone C (zones détendues et offre suffisante pour la population) et désormais en zone B2 mais possible à partir de la zone B1.



MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DU LOGEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Zonage ABC en vigueur depuis le 2 octobre 2023



Source : DGALN/DHUP/FE5 - Arrêté du 1er août 2014 modifié pris en application de l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation  
Cartographie : DGALN/ICAPP/NUM

COMMUNE	APPARTEMENT		MAISON	
	PRIX M <sup>2</sup> MOYEN	LOYER M <sup>2</sup> MOYEN	PRIX M <sup>2</sup> MOYEN	LOYER M <sup>2</sup> MOYEN
Aunay-sous-Auneau	2216	non représentatif*	1966	non représentatif*
Auneau-Bleury-Saint-Symphorien	2346	14.3	2149	13.1
Bailleau-Armenonville	2383	non représentatif	2151	non représentatif
Béville-le-Comte	2277	13.4	1949	non représentatif
Bréchamps	2053	non représentatif	2179	non représentatif
La Chapelle-d'Aunainville	/	non représentatif	1912	non représentatif
Châtenay	/	non représentatif	1666	non représentatif
Chaudon	2101	non représentatif	1905	non représentatif
Coulombs	2024	13.2	1970	non représentatif
Croisilles	2060	non représentatif	2075	non représentatif
Droue-sur-Drouette	2601	15.4	2562	non représentatif
Écrosnes	2722	15.6	2156	non représentatif
Épernon	3008	12.9	2352	14.6
Faverolles	2490	non représentatif	2132	non représentatif
Gallardon	2280	12.1	2129	12.4
Gas	2811	non représentatif	2243	non représentatif
Le Gué-de-Longroi	2509	non représentatif	2014	non représentatif
Hanches	2903	15.1	2343	non représentatif
Léthuin	/	non représentatif	1779	non représentatif
Levainville	/	14.1	2351	non représentatif
Lormaye	2527	11.9	2070	non représentatif
Maisons	/	non représentatif	1894	non représentatif
Mévoisins	2681	14.5	2152	non représentatif
Mondonville-Saint-Jean	/	non représentatif	1598	non représentatif
Morainville	/	non représentatif	1821	non représentatif
Néron	2281	non représentatif	1850	non représentatif
Nogent-le-Roi	2103	11.2	1844	13.2
Pierres	2796	12.0	2121	non représentatif
Les Pinthières	2454	non représentatif	2267	non représentatif
Saint-Laurent-la-Gâtine	2335	non représentatif	2280	non représentatif
Saint-Lucien	2466	non représentatif	2428	non représentatif
Saint-Martin-de-Nigelles	2559	non représentatif	2210	non représentatif
Saint-Piat	2569	non représentatif	2164	non représentatif
Senantes	/	non représentatif	2144	non représentatif
Soulaire	2398	non représentatif	1984	non représentatif
Vierville	/	non représentatif	1679	non représentatif
Villiers-le-Morhier	2285	non représentatif	2084	non représentatif
Yermenonville	2645	15.6	2129	non représentatif
Ymeray	2456	non représentatif	2169	non représentatif

\*indice de confiance inférieur à 4/5

Source : meilleursagents.com

## 2.3 | UN PROFIL ÉQUILIBRÉ DU PARC SOCIAL ACTUEL

Le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France est doté d'un parc de **2233 logements sociaux en 2022** (chiffres du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires extraits du registre RPLS). Parmi ceux-ci seulement 23 sont vacants et 4 sont vides, ce qui témoigne de leur importante attractivité. Parmi cet ensemble, on retrouve majoritairement des grands logements, puisqu'il n'y a au total que 20 studios pour 442 T2, 861 T3, 693 T4 et 217 T5+.

Les principales concentrations de logements locatifs sociaux sont dans les communes suivantes :

- Épernon : 739 dont 68 individuels et 671 collectifs (27% de la population vit en logement social)
- Auneau-Bleury-Saint-Symphorien : 506 dont 166 individuels et 340 collectifs
- Nogent-le-Roi : 399 dont 38 individuels et 361 collectifs
- Gallardon : 224 dont 66 individuels et 161 collectifs
- Pierres : 176 dont 30 individuels et 146 collectifs
- Béville-le-Comte : 74 dont 42 individuels et 32 collectifs
- Saint-Piat : 31 dont 26 individuels et 5 collectifs

Les autres communes comptant plus ponctuellement des logements sociaux sont les suivantes : Châtenay (2) ; Chaudon (6); Coulombs (1); Droue-sur-Drouette (18); Le-Gué-de-Longroi (17); Hanches (20); Levainville (1); Soulaire (5). (Voir carte ci-après)

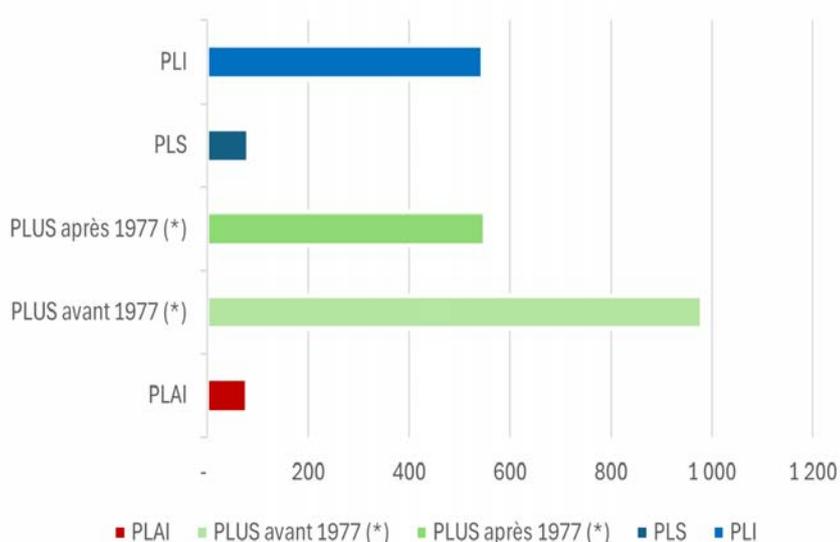
La répartition, équilibrée, correspond aux pôles d'emploi, elle n'est néanmoins pas suffisante en stock pour répondre à la demande et compenser l'inflation dans le parc privé.



### Zoom sur les typologies de logements locatifs sociaux

Les logements à loyer modéré, auxquels les individus ont droit sous certaines conditions, sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire :

- Les logements «PLAI» : sont attribués aux locataires en situation de grande précarité sur conditions de ressources, ils sont financés à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration.
- Les logements «PLUS» correspondent aux locations «HLM» (habitation à loyer modéré). Attribués sur condition de ressources, ils sont financés par le Prêt Locatif à Usage Social.
- Les logements «PLS» et «PLI» sont des logements destinés aux classes moyennes ayant des ressources trop élevées pour bénéficier d'un logement HLM. Ils sont également attribués sur conditions de ressources et sont financés à l'aide du Prêt Locatif Social pour le premier et du Prêt Locatif Intermédiaire pour le second.

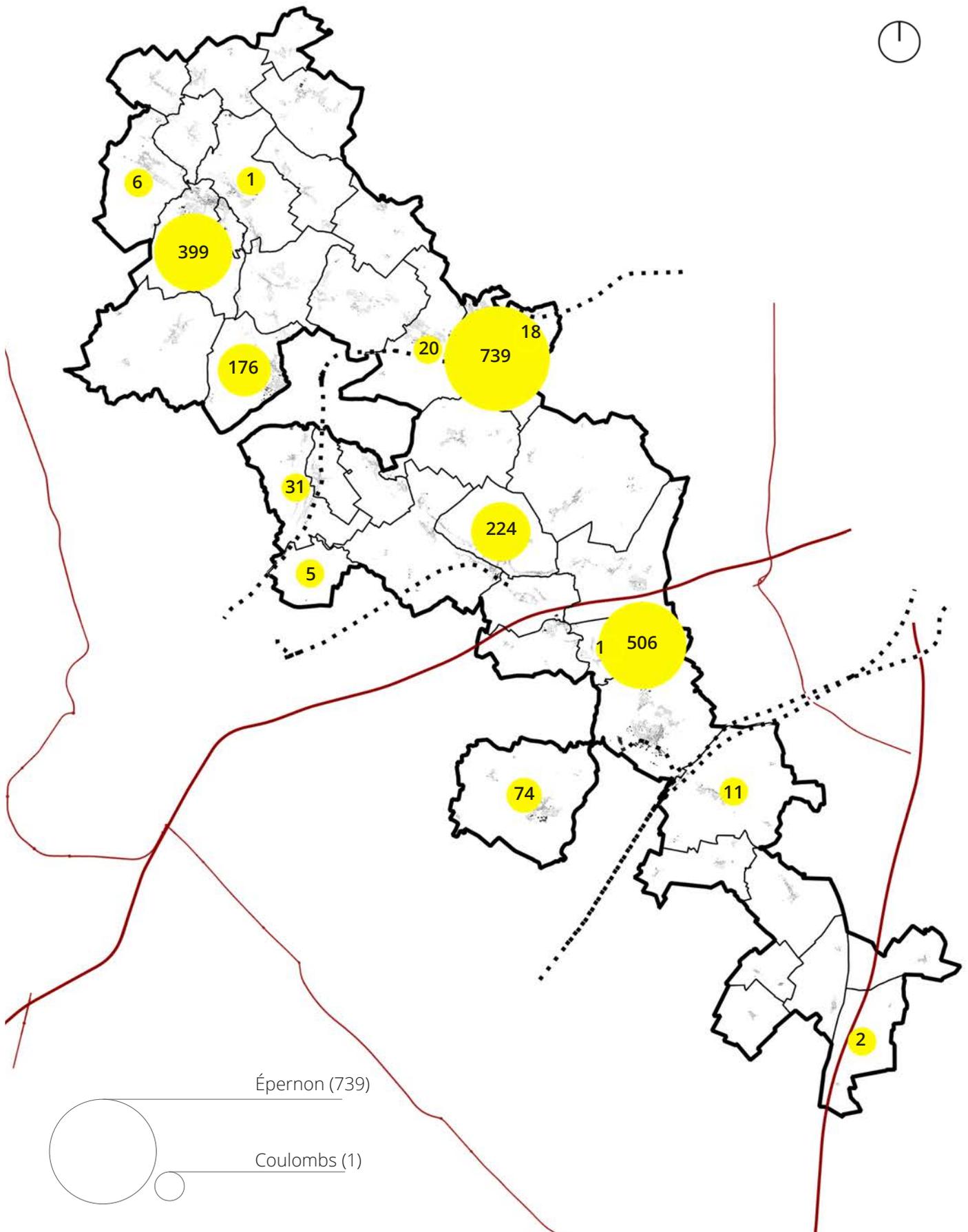


Les différents logements du parc social n'ont pas tous le même mode de financement (voir Zoom ci-contre) et ne s'adressent donc pas aux mêmes publics. On compte ainsi, toujours pour l'année 2022 :

- 78 logements financés par un «PLAI»
- 1529 logements financés par un «PLUS» (980 avant 1977, 549 après)
- 81 logements financés par «PLS»
- 545 logements financés par un «PLI»

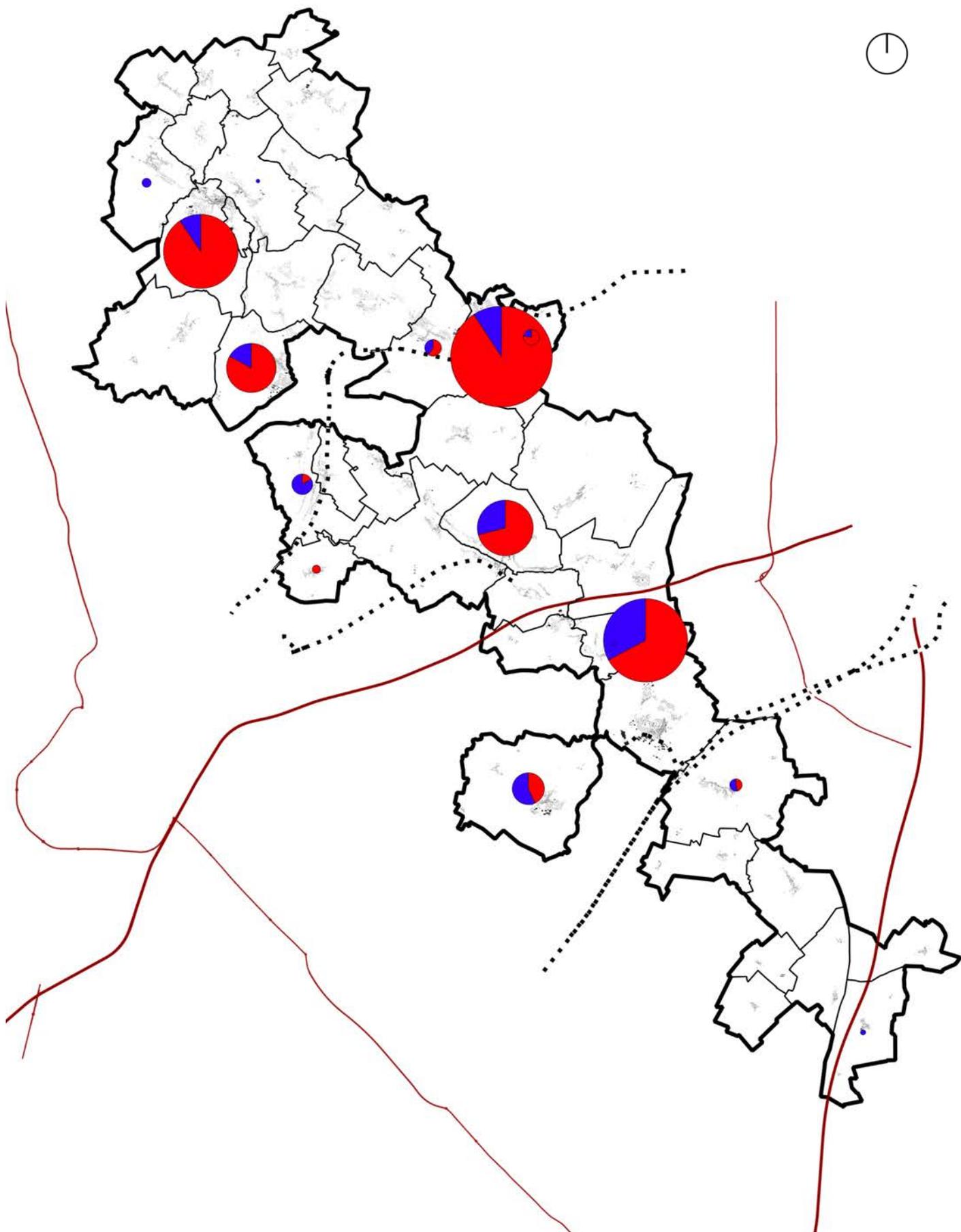
\* Les logements PLUS construits avant la réforme de 1977 ont des loyers généralement inférieurs.

Répartition des typologies de financements de logements locatifs sociaux sur le territoire en 2022 (RPLS)



Épernon (739)

Coulombs (1)



Source : fichiers RPLS. Traitement Cittànova 

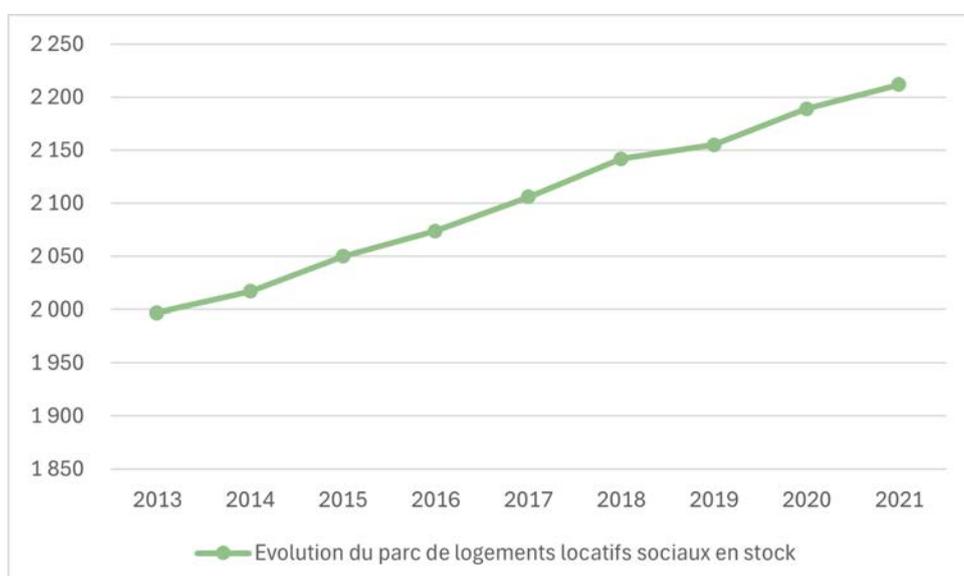
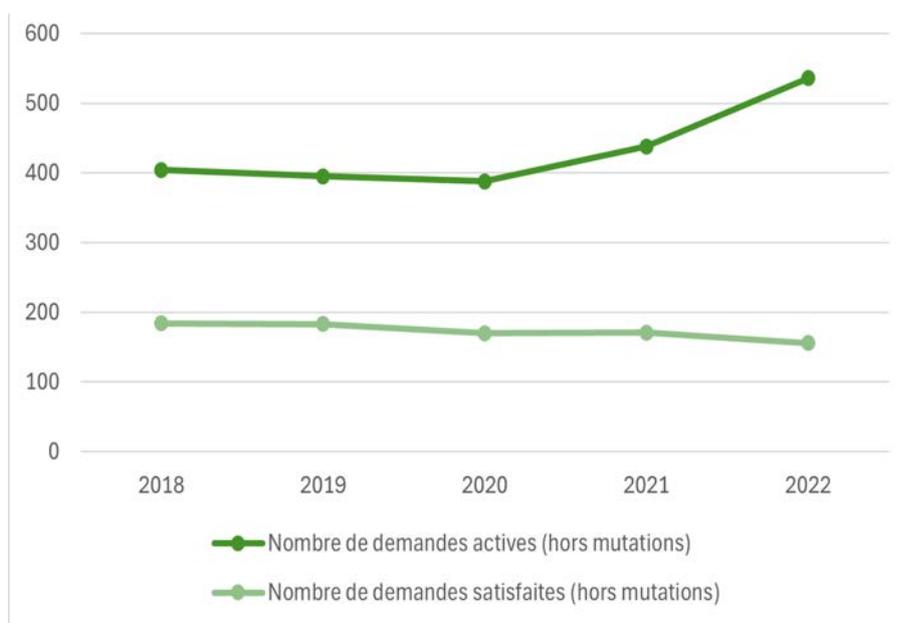
## 2.4 | UN ÉCART GRANDISSANT ENTRE OFFRE ET DEMANDE

### Une envolée récente des demandes

L'évolution annuelle récente, ici de 2018 à 2022, soit cinq années, du nombre de demandes actives de logement social en Portes Euréliennes d'Île-de-France témoigne de l'intérêt croissant de la population pour ce type de logement. L'écart avec le nombre de demandes satisfaites grandit exponentiellement sur les deux dernières années disponibles. En l'espace de trois ans, le nombre de demandes concernant le territoire est passé de **7.42% à 8.31%** du poids total des demandes concernant l'Eure-et-Loir. Les demandes en cours à la fin Décembre 2022 concernaient un nombre considérable de personnes seules (257 soit 47.95% des demandes), ce qui, rapporté au faible nombre de petites surfaces pose la question du développement de cette offre. Pour compléter : 101 demandes concernaient quant à elles des ménages de

deux personnes, 94 des ménages de trois personnes, 49 des ménages de quatre personnes, 30 des ménages de 5 personnes, et enfin 5 des ménages de six personnes. La taille moyenne des ménages ayant effectué une demande est, en moyenne, de 2.1 individus. Épernon concentre la plus grande part des demandes, mais toutes les communes en font l'objet. Les principaux bailleurs sur le territoire en 2024 sont Habitat Eurélien, Eure-et-Loir Habitat et La Roseraie. Le temps d'attente moyen des demandeurs est de **9 mois** (7 dans le département et la région, 16 en France.) Il est, enfin, à noter qu'aucune commune du territoire n'est astreinte au respect d'un taux SRU minimal de logement locatif social.

Nombre de demandes de logement social actives rapporté au nombre de demandes satisfaites. Source : Union sociale pour l'habitat. Traitement Cittànova



« Évolution du stock de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal. Source : RPLS. Traitement Cittànova

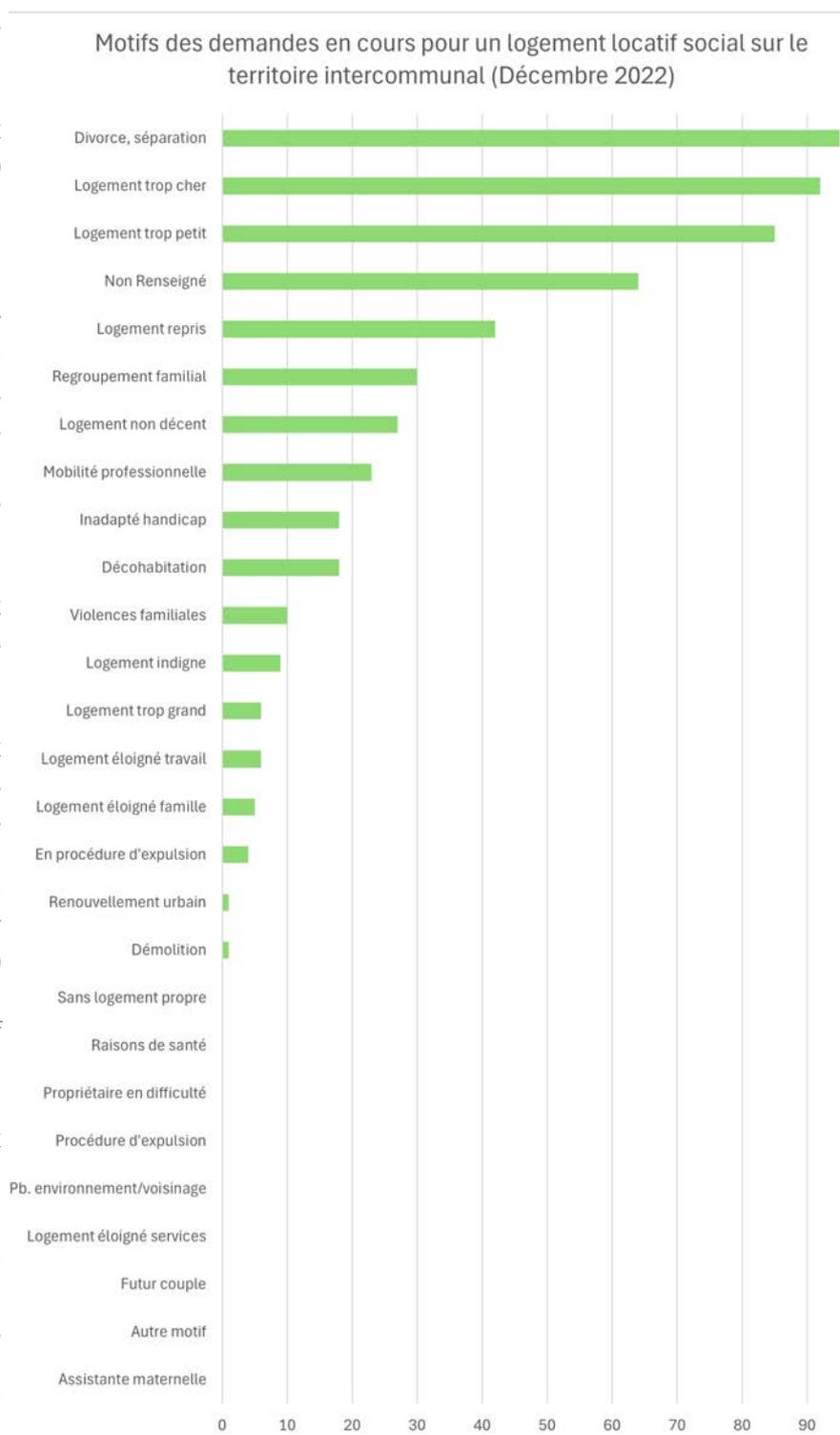
L'évolution annuelle du stock, quant à elle, démontre que l'effort de création de logements locatifs sociaux est constant. Ce rythme bien que soutenu ne semble pas suffire à combler les besoins exprimés, le nombre de demandes satisfaites étant en décrochage comparativeent au nombre de demandes actives (hors mutation).

## Parcours de vie et coût du logement, premiers motifs de demande

Pour ce qui est des motifs de ces demandes dont le stock s'accroît sur le territoire, l'analyse des données SNE (Système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social) nous permet d'entrevoir à nouveau la place importante que prend le coût du logement, qui arrive en deuxième position.

Par ailleurs, les parcours de vie et leur évolution sont un motif majeur de demandes de logement social (elles peuvent parfois provenir de personnes déjà locataires d'un logement du parc). On voit ainsi que les divorces et séparations sont le premier motif de demande, et un logement actuel trop petit le troisième, généralement dû à l'arrivée d'un enfant et à la nécessaire poursuite du parcours résidentiel. Le regroupement familial arrive par ailleurs en cinquième position. La recherche d'un logement plus petit n'apparaît pas précisément dans ces chiffres au vu du faible nombre de personnes ayant renseigné le motif "logement trop grand". Il faut toutefois noter que seul le premier motif de demande exprimé par les demandeurs (qui peuvent hiérarchiser) est renseigné sur ce graphique. Ainsi, on peut par exemple extrapoler que le motif "divorce, séparation", contribuant au desserrement des ménages, enjoint à la recherche de surfaces plus petites, tout comme le nombre de "décohabitations", "violences familiales" etc.

Ces motifs ne semblent pas en décalage avec ceux exprimés dans le reste du département de l'Eure-et-Loir où les trois premiers motifs sont dans l'ordre : "logement trop cher", "logement trop petit" et "divorce, séparation".



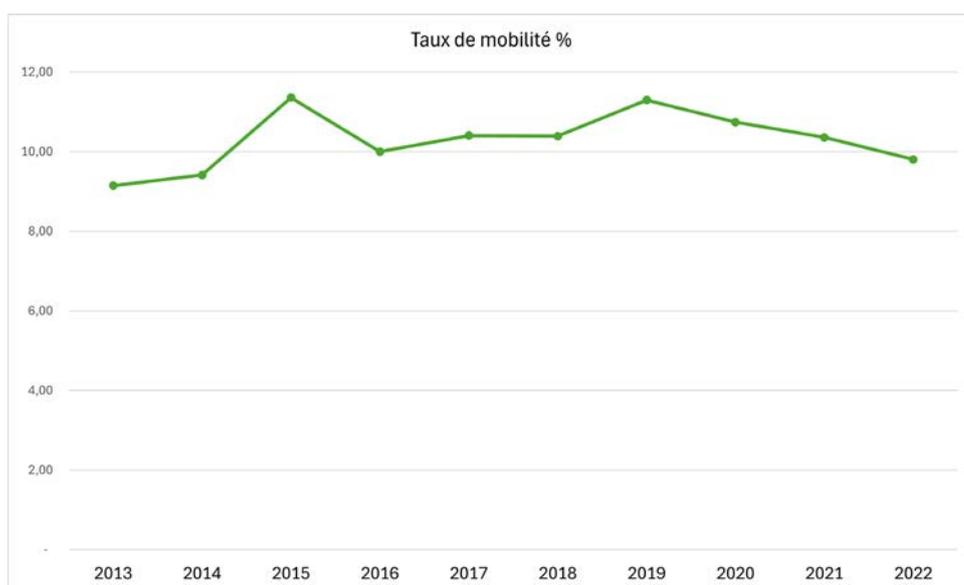
Source : fichiers SNE. Traitement Cittànova



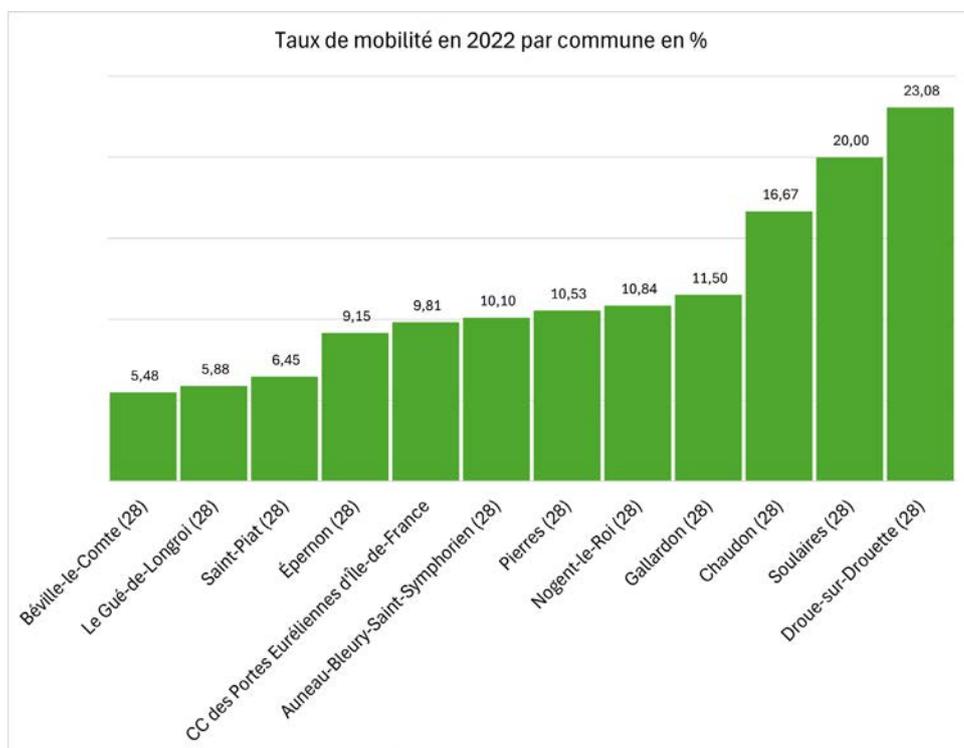
## Un taux de mobilité en baisse, marqueur de la tension

Le taux de mobilité, ou taux de rotation, est un indicateur complémentaire permettant de se rendre compte de la tension sur le parc social. Il exprime le pourcentage de logements ayant changé d'occupants sur un pas de temps d'un an. De ce fait, plus ce taux est faible, plus

le parc est considéré comme tendu. Au contraire, un taux de mobilité qui augmente indique une situation en voie d'amélioration généralement liée, dans un territoire attractif comme les Portes Euréliennes d'Île-de-France, à un effort de production suffisant.



« Évolution du taux de mobilité à l'échelle intercommunale de 2013 à 2022 (Source : RPLS ; Traitement Cittànova)



« Taux de mobilité en 2022 par commune (Source : RPLS ; Traitement Cittànova). Certaines communes comptant des logements locatifs sociaux ne sont pas présentes par manque de données en 2022

L'analyse des données à l'échelle intercommunale, en 2022, montre une évolution favorable de 2013 à 2019 avec un taux de mobilité de 11.30% à son pic. Depuis, le taux baisse constamment et s'établit désormais à 9.81% indiquant une tension qui s'accroît chaque année depuis cette date. À l'échelle communale, cependant,

on voit que la situation est hétéroclite en 2022 avec un taux de mobilité particulièrement faible à Béville-le-Comte, Le Gué-de-Longroi et Saint-Piat. Viennent ensuite les pôles principaux au premier chef desquels Épernon connaissant une certaine tension (9.15).

## 2.5 | UNE NATURE DES DEMANDES INDUISANT UNE TENSION SUR LES PÔLES PRINCIPAUX ET LES PETITES SURFACES

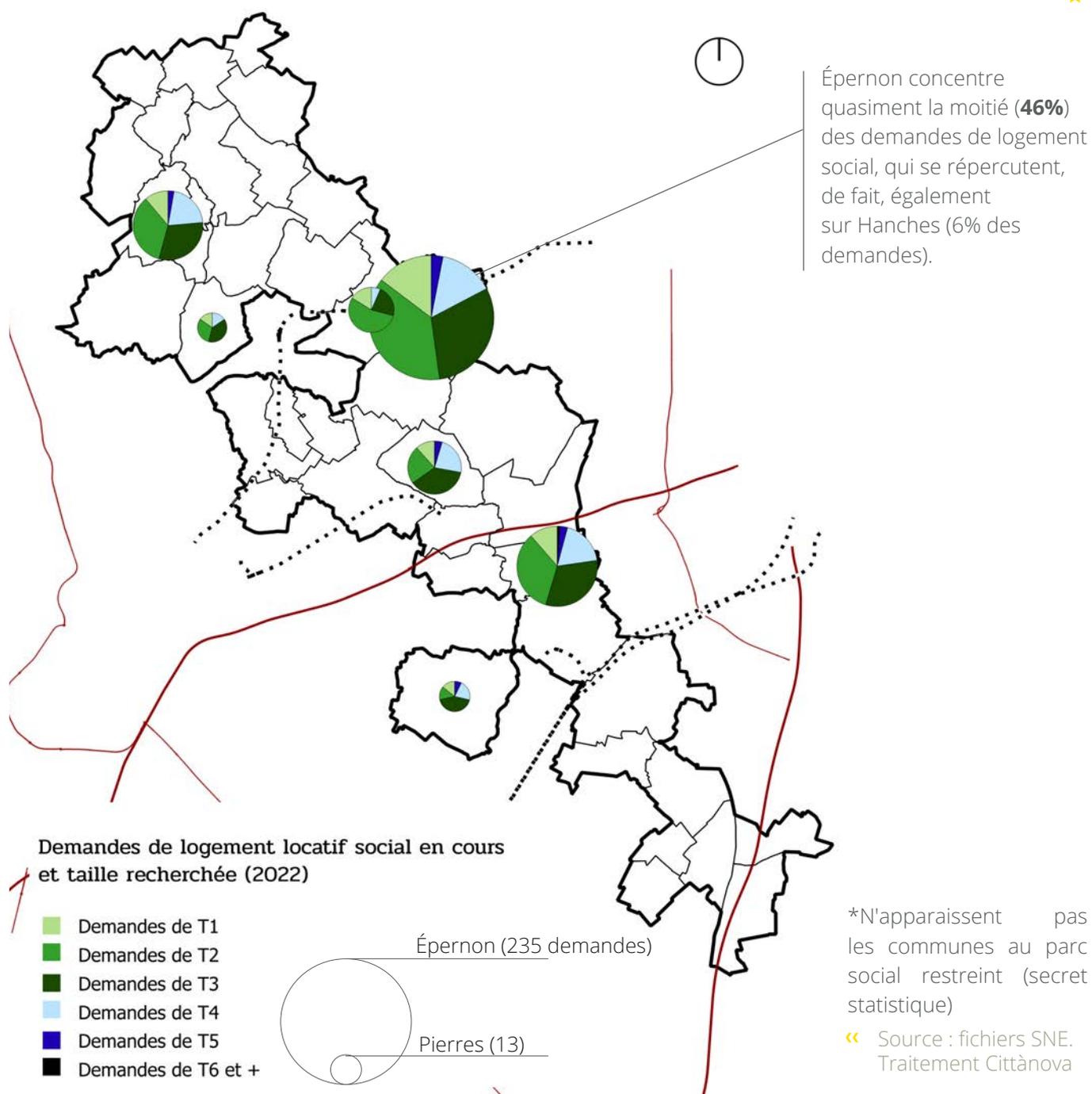
L'analyse des demandes exprimées selon le type de logement recherché (situation à fin décembre 2022) permet de se rendre compte d'une demande relativement conséquente en T2 et T3. À noter également la demande importante en T1 comparativement au stock

existant. Les demandes de chambres (4 demandes) et/ou de T6+ (1 demande) sont quant à elles anecdotiques et n'apparaissent d'ailleurs pas dans la nomenclature du RPLS. 30 demandes n'apparaissent pas dans ce tableau et correspondent aux autres communes du territoire.

	TOTAL	T1	T2	T3	T4	T5+
<b>Total des demandes en cours (2022) - SNE</b>	<b>506</b>	67	178	158	83	16
<b>Total des demandes satisfaites (2022) - SNE</b>	<b>156</b>	3	48	66	33	6
<b>Stock de logements locatifs sociaux existant sur le territoire (2022) - RPLS</b>	<b>2233</b>	20	442	861	693	217
<b>Tension intercommunale générale</b>	<b>3.2</b>	<b>22</b>	<b>3.7</b>	2.4	2..5	2.7
Demandes en cours à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (fin 2022)	<b>97</b>	11	33	31	18	4
Demandes satisfaites en 2022	<b>22</b>	2	7	7	6	0
Stock existant	<b>506</b>	6	111	175	165	49
Tension	<b>4.4</b>	5.5	4.7	4.4	3	MAX
Demandes en cours à Béville-le-Comte (fin 2022)	<b>14</b>	2	2	6	3	1
Demandes satisfaites en 2022	/	/	/	/	/	/
Stock existant	<b>74</b>	0	12	17	35	10
Tension	<b>ratio indisponible (secret statistique)</b>					
Demandes en cours à Épernon (fin 2022)	<b>235</b>	34	87	71	33	7
Demandes satisfaites en 2022	<b>69</b>	0	28	28	11	2
Stock existant	<b>739</b>	7	139	323	207	63
Tension	3.4	MAX	3.1	2.5	3	3.5
Demandes en cours à Gallardon (fin 2022)	<b>43</b>	5	10	16	10	2
Demandes satisfaites en 2022	/	/	/	/	/	/
Stock existant	<b>227</b>	3	26	83	73	42
Tension	<b>ratio indisponible (secret statistique)</b>					
Demandes en cours à Hanches (fin 2022)	<b>31</b>	5	17	7	2	0
Demandes satisfaites en 2022	/	/	/	/	/	/
Stock existant	<b>20</b>	0	6	6	6	2
Tension	<b>ratio indisponible (secret statistique)</b>					

Demands en cours à Nogent-le-Roi (fin 2022)	73	8	25	22	15	2
Demands satisfaites en 2022	31	0	4	16	8	3
Stock existant	399	0	96	162	106	35
Tension	2.4	MAX	6.3	1.4	1.9	0.7
Demands en cours à Pierres (fin 2022)	13	2	4	5	2	0
Demands satisfaites en 2022	15	0	3	8	4	0
Stock existant	176	1	32	69	68	6
Tension	0.9	MAX	1.3	0.6	0.5	0

Source : fichiers SNE et RPLS. Traitement Cittànova



## 2.6 | UN PROFIL SOCIAL ET DÉMOGRAPHIQUE DES DEMANDEURS RELATIVEMENT SIMILAIRE AUX TENDANCES DÉPARTEMENTALES

### Profil par rapport aux plafonds de ressources

L'analyse du profil des demandeurs, tout d'abord en termes de ressources, ne laisse pas entrevoir de différence majeure avec les chiffres affichés dans le reste du département. On notera néanmoins que 58% "seulement" des demandeurs sont éligibles à un logement en PLAI, soit près de 6 points de moins

que dans le reste du département. Par conséquent, le nombre de demandeurs éligibles au PLUS est plus important d'environ 6 points également. Le profil des demandeurs est donc légèrement plus aisé que dans le reste de l'Eure-et-Loir, mais reste majoritairement éligible au PLAI, produit le plus social.

RÉPARTITION DES DEMANDES EN COURS PAR RAPPORT AUX PLAFONDS DE RESSOURCES D'ACCÈS AUX LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE (2022)						
	Total	=< PLAI	> PLAI et =< PLUS	> PLUS et =< PLS	> PLS	Non saisie
Nombre de demandes CCPEIF	536	312	145	34	13	32
% EPCI	-	58,21%	27,05%	6,34%	2,43%	5,97%
Nombre de ménages logés	156	94	53	6	0	3
Tension	-	3.3	2.7	5.7	MAX	-
Nombre de demandes Eure-et-Loir	6435	4168	1372	264	147	484
% Eure-et-Loir	-	64,77%	21,32%	4,10%	2,28%	7,52%

Source : fichiers SNE. Traitement Cittànova 

### Profil par âge et taille des ménages

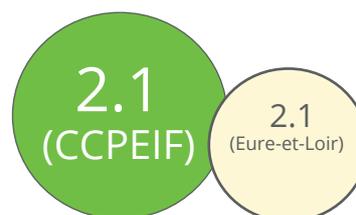
L'analyse du profil des demandeurs en termes d'âge et de taille moyenne des ménages montre cette fois que le stock de demandes est tiré par des actifs et par des ménages de petite taille. Ce dernier chiffre est tiré à la baisse par la grande part de personnes seules réalisant une demande

(47.95% des demandes sur le territoire) suivie de loin par les ménages de deux personnes (18.94% des demandes) puis de trois personnes (17.54%). Ces chiffres sont sur la même tendance que la moyenne départementale.

#### Âge moyen des demandeurs en 2022



#### Taille moyenne des ménages demandeurs



Source : fichiers SNE. Traitement Cittànova 

Pour rappel la taille moyenne actuelle des ménages en Portes Euréliennes d'Île-de-France est de 2.3.

### 3 | UNE OFFRE RESTREINTE D'HÉBERGEMENT ET D'ACCUEIL À DESTINATION DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

L'offre d'hébergement à destination des publics spécifiques étant fortement polarisée, au niveau départemental, par l'agglomération chartraine, voire celle

de Dreux, on trouve peu de structures sur le territoire des Portes Euréliennes, hormis pour les EHPAD présents dans tous les pôles.

#### Séniors

Le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France dispose d'un certain maillage d'offre médicalisée à destination des séniors :

- Epha la Vie Montante - Manoir Saint Mamert - 28130 Hanches - Accueil temporaire pour personnes âgées - Hébergement complet internat - Personnes âgées autonomes - 24 personnes
- Ehpap Mesquite Auguin - Route de Vaubrun - 28210 Nogent-le-Roi - Accueil pour personnes âgées / Accueil temporaire pour personnes âgées / Pôles d'activité et de soins adaptés - Hébergement complet internat et Accueil de jour - Personnes âgées dépendantes et/ ou Personnes Alzheimer ou maladies apparentées - 116 personnes
- Ehpap les Coteaux de Saint-Mathieu - 14 allée des Soufflets - 28320 Gallardon - Accueil pour personnes âgées - Hébergement complet internat - Personnes âgées dépendantes - 81 personnes
- Ehpap Texier Gallas d'Auneau - 30 rue de Chartres - 28700 Auneau-Bleury-Symphorien - Accueil pour personnes âgées / Accueil temporaire pour

personnes âgées / Pôles d'activité et de soins adaptés  
 - Hébergement complet internat et Accueil de jour  
 - Personnes âgées dépendantes et/ ou Personnes Alzheimer ou maladies apparentées

Il existe également des solutions permettant la préservation de l'autonomie, portées par le Département, dénommées les "Euréliales". Trois résidences de ce type sont présentes sur le territoire :

- Gallardon : quinze logements en type 2 ou 3 (résidence de la Voise)
- Auneau-Bleury-Symphorien : douze logements en type 2 ou 3
- Epernon : dix-neuf logements en type 2 ou 3

Ces résidences répondent à l'enjeu de vieillissement de la population sur le territoire ainsi que, plus largement, de facilitation du maintien de la vie sociale et de développement de solutions abordables et qualitatives pour les séniors. Certains projets sont par ailleurs en cours, notamment 40 places en résidences séniors rue Jean Jaurès à Auneau-Bleury-Symphorien.



« Résidence du Val de Voise à Gallardon ; Programme "Les Euréliales" - Source : Google Street View

### Personnes en situation de handicap (PSH)

Une seule structure d'hébergement est présente sur le territoire qui peut s'appuyer sur les ESAT (Établissement et Service d'Accompagnement par le Travail), foyers de vie et foyers d'hébergements présents à Chartres : un centre

d'accueil et logement pour autistes adultes (fondation Andros Autisme) : 1 chemin du Parc du Château à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien.

### Action sociale autres adultes

Une seule résidence sur le territoire, à Nogent-le-Roi, accueille les salariés seuls ou en couple sans enfants, au sein d'appartements de petite surface à loyer modéré. Il s'agit en l'occurrence la Résidence Sociale Coatel - 1 Rue

de la Plaine - 28210 Nogent-le-Roi - Résidences sociales ex-foyers travailleurs migrants - Tous publics en difficulté - 35 personnes

### Mineurs

Aucune offre spécifique d'hébergement vis-à-vis des mineurs n'a pu être recensée sur le territoire.

## 4 | DES SOLUTIONS COMMUNALES D'HÉBERGEMENT D'URGENCE

À COMPLÉTER SUITE AUX RETOURS COMMUNES  
(ATTENTE DU RETOUR DES PRINCIPAUX PÔLES)

## 5 | DES DOCUMENTS CADRES POUR LA POLITIQUE DE L'HABITAT

### Plan départemental de l'habitat 2020-2026

L'article 68 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement introduit l'obligation pour chaque département de se doter d'un plan départemental de l'habitat (PDH) destiné à assurer la cohérence entre les politiques menées dans les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département. Validé en Comité de Pilotage le 18 Novembre 2020, le PDH d'Eure-et-Loir est un document non coercitif mais permettant de cadrer les enjeux et la stratégie départementale à l'échelle 2020-2026

Les priorités fixées dans ce document sont les suivantes :

- Orientation 1 - parc existant : lutter contre l'habitat indigne ; L'objectif est ici de mettre en oeuvre les outils de résorption de l'habitat indigne via un Plan pluriannuel, ainsi que de couvrir les territoire sen ingénierie. Concernant le territoire des Portes Euréliennes, l'enjeu de lutte contre la précarité énergétique est considéré comme fort d'autant plus que le territoire est le seul SCoT sans dispositif en cours ou en projet (OPAH; PTRE; Maison de l'Habitat...)
- Orientation 2 - offre nouvelle : répondre aux enjeux du vieillissement : L'objectif est ici d'adapter le parc et de proposer un bouquet de services liés, ainsi que de suivre les dispositions du schéma départemental sur le sujet. L'offre intermediaire entre le logement autonome et la structure d'hébergement est particulièrement ciblée. L'enjeu est considéré comme modéré en Portes Euréliennes.
- Orientation 3 - offre nouvelle : répondre aux publics précaires : en lien avec le PDALHPD, l'objectif est ici de développer une offre nouvelle abordable dans le cadre de l'intermédiation locative (IML), de développer l'offre PLAI ainsi que de développer l'offre de logements conventionnés "Louer abordable" (désormais remplacé par "Loc'Avantages"). Le département note ici que le SCoT des Portes Euréliennes mentionne le projet d'une résidence sociale hébergement d'urgence. L'enjeu du logement locatif social est considéré comme modéré tout comme celui du logement locatif social avec résidences ou AIS, AVDL, baux glissants. Pareillement pour le sujet des gens du voyage.
- Orientation 4 - offre nouvelle : répondre aux besoins en logements des jeunes actifs : Sur cette orientation l'enjeu d'identification des besoins est pointé ainsi que plusieurs dispositifs comme l'habitat temporaire, notamment en lien avec l'activité logistique ainsi que la question des foyers jeunes travailleurs, mais ceci plus spécifiquement sur Dreux. L'enjeu sur ces résidences est considéré comme modéré en Portes Euréliennes, qui est le seul SCoT n'ayant pas d'indication de programmation sur ce point dans son document.
- Orientation 5 - offre nouvelle : développer une offre attractive pour les salariés et améliorer le lien emploi-logement : cibler les fonciers proches de dessertes en transport et s'adosser aux dispositifs ACV et NPNRU sont les éléments de stratégie de cette orientation qui doit se décliner par la mobilisation des opérateurs LLS, PSLA, BRS, Accession sociale ou Accession libre ainsi que par l'accentuation d'éléments de programmation sensibles à la question du coworking et/ou du télétravail lors des projets ou consultations. Pour les Portes Euréliennes l'enjeu est considéré comme fort au niveau de l'accession sociale (le PDH note que le SCoT propose le développement de l'offre BRS en accession sociale neuve) ainsi qu'en LLS ordinaire (le PDH note cette fois que le SCoT vise le rattrapage dans certaines communes déficitaires).
- Orientation 6 - aménagement : intervenir en centre ancien et coeurs de villages : cette orientation s'appuie sur un Observatoire du foncier, l'aide à un plan de financement, et la mise en place d'un pool d'opérateurs, garantissant pour les appels d'offres un choix de prestataires. Différents dispositifs sont ciblés à l'échelle départementale : mobiliser un Organisme Foncier Solidaire pour des opérations d'acquisition amélioration avec travaux de gros oeuvre ; la mise en place de baux emphytéotiques et à construction ainsi que de baux à réhabilitation. Enfin, les dispositifs suivants sont également ciblés : OPAH, OPAH RU, Protocoles bourgs centre, Action Coeur de ville, ORT ainsi que la taxe d'habitation sur les logements vacants. Pour les Portes Euréliennes l'intervention en centre ancien et coeurs de village

est considérée comme un enjeu fort.

- Orientation 7 - aménagement : développer l'anticipation foncière : En lien avec les PLH, PLU, PLUi-H, PLUi-H cette orientation propose des dispositifs de périmètres de veille foncière ainsi que de ZAD; Le développement de l'anticipation foncière est considéré comme un enjeu fort. Le SCoT a mentionné, dans ce cadre, l'idée d'une convention avec l'EPF régional.

- Sur un plan plus organisationnel, est anticipé la création d'un observatoire départemental de l'habitat est anticipée.

### L'habitat dans le SCoT des Portes Euréliennes

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale des Portes Euréliennes contient un volet spécifique au "développement résidentiel" indiquant les éléments suivants, ayant une incidence directe sur le volet habitat ;

Le taux de croissance annuel moyen recherché est de 0.5% à l'échelle des cinq bassins de vie : Gallardon ; Épernon ; Nogent-le-Roi ; Auneau ; Pierres. La situation actuelle étant considérée comme équilibrée en termes de répartition il est souhaité que les documents d'urbanisme ne viennent pas contribuer à un déséquilibre entre les pôles. Cette préservation des équilibres actuels vaut également entre communes urbaines et communes rurales au sein de chaque bassin.

Sur l'aspect de la densification, l'objectif est de porter à 50% minimum la part de logements produits au sein

du tissu bâti actuel, notamment dans les secteurs dits "d'intensification urbaine" et dans un rayon de 500m autour des gares.

Sur le logement, une certaine diversification est visée via le développement d'une offre de logements aidés à hauteur de 15% dans les bassins d'Épernon et d'Auneau et 10% dans les bassins restants (logement locatif social (PLUS, PLAI, PLS), accession à la propriété, accession sociale simple (prêt PAS), location-accession ou accession sociale progressive (PSLA), pass-foncier (pour les ménages sous plafond PSLA).

Sur l'habitat deux indicateurs sont ciblés : la part de logements locatifs dans la production de logements neufs, ainsi que la part de "logements intermédiaires" dans la production de logements neufs.



#### Zoom sur les sigles de la politique de l'habitat

- OPAH(-RU) : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (-Renouvellement Urbain)
- PTRE : Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique
- PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
- AIS : Agence Immobilière Sociale
- AVDL : Accompagnement Vers et Dans le Logement
- ACV : Action Coeur de Ville
- NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
- LLS : Logement locatif social
- PSLA : Prêt Social Location Accession
- BRS : Bail Réel Solidaire
- ORT : Opération de Revitalisation du Territoire

## Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2023-2028

La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, complétée par la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, dispose que dans chaque département doit être mis en place un Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) visant à définir les mesures destinées à permettre à « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence », « d'accéder à un logement décent et indépendant ou et s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques ».

Le PDALHPD d'Eure-et-Loir a été élaboré pour 6 ans et est donc valable de 2023 à 2028. Ses orientations sont à prendre en compte à l'échelle des EPCI et notamment dans l'élaboration du volet habitat du PLUi-H.

Le diagnostic du PDALHPD d'Eure-et-Loir mentionne notamment, concernant le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France :

- Des niveaux de prix très élevés
- Un marché des appartements dynamique par rapport à d'autres EPCI du département
- Une situation intermédiaire, au même titre que Chartres Métropole et le Pays de Beauce, concernant la tension sur le logement social, à mi-chemin entre les EPCI locaux en très forte tension (Agglomération du Pays de Dreux) et les EPCI à la situation détendue.
- Une proportion de jeunes ne disposant pas de leur propre logement dépassant la moyenne départementale.
- Il évoque également, à l'échelle départementale, des besoins grandissant concernant la prise en compte des personnes victimes de violences, souffrant de handicap, sans-abris, la sédentarisation des gens du voyage ou encore l'offre à destination des migrants.

5 orientations, déclinées en actions, sont prévues suite à ce diagnostic :

- Mettre en place les outils de gouvernance et d'animation du PDALHPD
- Développer, en liaison avec les politiques locales de l'habitat, une offre de logements adaptés permettant de répondre à la diversité des besoins entre logement et hébergement (notamment via l'amélioration de l'offre existante de Foyers de Jeunes Travailleurs, de Résidences Jeunes Actifs, en sécurisant le parcours logement des 16-30 ans et en développant une offre variée à destination des publics les plus fragiles)
- Renforcer la mobilisation de l'offre existante (en renforçant les outils de mobilisation du parc privé et contribuant à la définition d'objectifs partagés en matière d'intermédiation locative, de projets innovants et de logements adaptés aux publics du plan)
- Améliorer la coordination et renforcer les dispositifs d'accompagnement des personnes tout au long de leur parcours dans les territoires (en optimisant l'accompagnement social et sanitaire plus particulièrement en faveur des personnes présentant des troubles psychiques, en prévenant les expulsions locatives, en sécurisant les victimes et développant la prise en charge des auteurs de violences intra-familiales)
- Accompagner les publics précaires dans l'amélioration de leurs conditions de logements (en luttant contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique)

## Le nouveau Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2023-2029

La loi n°2000-614 du 05 juillet 2000, dite Loi Besson 2, définit un équilibre entre la liberté constitutionnelle du déplacement qui se traduit entre autres par le choix de l'itinérance des Gens du Voyage et la recherche d'une cohabitation harmonieuse entre les populations locales et les groupes qui s'installent occasionnellement par les pouvoirs publics et les élus locaux.

L'Eure-et-Loir, et particulièrement le territoire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, connaissent une présence marquée des gens du voyage en périphérie des villes et autour des grands axes de circulation et des zones urbaines. L'attractivité qui s'exerce pour les populations sédentaires s'applique également au niveau des populations itinérantes, attirées par un territoire qui apparaît comme un secteur privilégié pour un ancrage territorial en limite d'Île-de-France, et comme un point de halte important vers les côtes de la Manche et vers la Seine-Maritime.

Au niveau départemental, près de 70 communes sont concernées par le stationnement de caravanes sur leur territoire et les durées de séjours tendent à s'allonger avec 400 ménages répartis en Eure-et-Loir.

Afin de cadrer les aménagements d'accueil et proposer les meilleures conditions d'accueil, un Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été élaboré et récemment mis à jour.

Le schéma départemental précédent couvrant la période 2013-2019 introduisait des obligations applicables sur le territoire et notamment la création de 12 places de stationnements à Auneau et 12 places à Épernon. Aucune aire de grands passages n'est nécessaire sur le territoire de la collectivité (attendues sur les secteurs de Chartres Métropole et Dreux Agglomération). Dans ce contexte, la collectivité a aménagé en 2018 une aire permanente d'accueil de six emplacements sur la commune de Auneau (100% d'occupation en 2022). Une seconde aire

d'accueil était prévue sur le secteur d'Épernon mais n'a pas été réalisée.

A l'issue de ce schéma, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir et la préfecture ont approuvé un nouveau schéma en mai 2023 couvrant période allant de 2023 à 2029.

Les dispositions du nouveau schéma indiquent notamment que :

> Huit nouvelles aires, soit 107 emplacements pour 214 caravanes, vont être créées pour les familles de la communauté des gens du voyage dans le département d'Eure-et-Loir. Le territoire de la CCPEIF est ciblé pour la **création d'une aire de petit passage**, plutôt sur la partie Nord de la Communauté de communes affiliée aux Quatre Vallées. Cette création est non prescriptive.

> Quatre-vingt six places vont être créées sous forme de terrains familiaux locatifs répartis sur le territoire d'Eure-et-Loir en fonction des besoins. L'objectif est ici d'améliorer les conditions de vie des gens du voyage en tenant compte de l'ancrage croissant de cette population. Sur le territoire de la CCPEIF, **deux projets de terrains familiaux locatifs** (10 place-caravanes) émanent : l'un à destination des ménages ancrés sur Auneau habitant actuellement une aire transitoire située à proximité de l'aire permanente d'accueil, et l'autre destiné aux ménages du secteur de Hanches / Gas / Epernon.

Le territoire est actuellement en proie à des occupations informelles de populations qui se sédentarisent et où des solutions d'accompagnement existent. En effet, les dispositions prescriptives en matière de terrains familiaux locatifs nécessitent la réalisation d'une étude initiale (Décret du 26 décembre 2019) pour « calibrer » l'opération et accompagner les demandeurs dans une démarche d'intégration dans les terrains familiaux.



📍 Aire d'accueil informelle à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien

## Le Schéma départemental de l'autonomie 2020-2024

Le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a fait le choix de se doter d'un schéma départemental de l'autonomie sur le pas de temps 2020-2024. Cet horizon sera dépassé à l'approbation du PLUi-H mais détailler les orientations de ce schéma apparaît indispensable à la prise en compte des objectifs et besoins départementaux.

Découpé en 12 actions concrètes ainsi que 3 axes, il vise à prendre spécifiquement en compte les besoins des personnes âgées ou en situation de handicap.

Le diagnostic met en valeur une situation départementale marquée par une certaine "gérontocroissance", avec une croissance projetée de 1.7% en moyenne chaque année pour la population âgée de 60 ans ou plus. Il souligne par ailleurs la disparité des niveaux de richesse. En Portes Euréliennes le centre et le nord du territoire apparaissent comme favorisés, la situation étant plus disparate au sud du territoire. Est par ailleurs évoqué l'enjeu d'accessibilité et de mobilité dans les territoires les plus ruraux, d'autant plus que 47% des personnes âgées de 80 ans ou plus vivent seules dans le département, et que les situations d'isolement peuvent s'en trouver décuplées. Quant aux personnes en situation de handicap, le diagnostic présente plusieurs enjeux : le besoin croissant de prise en compte de la transition vers l'âge adulte et, d'un autre côté, de prise en compte du vieillissement. L'offre d'hébergement temporaire est notamment pointée comme devant être renforcée car extrêmement polarisée sur Chartres et en déficit de places.

Les orientations sont les suivantes :

### **Axe 1 : Permettre à chacun de vivre aussi longtemps que possible chez soi et préserver l'autonomie**

Action 1 : Structurer des réseaux d'acteurs au service du repérage des personnes isolées

Action 2 : Soutenir le secteur de l'aide à domicile

Action 3 : Soutenir l'accès à l'habitat et le maintien dans l'habitat des personnes en perte d'autonomie

### **Axe 2 : Transformer l'offre médico-sociale pour assurer un parcours de vie aux usagers sans ruptures**

Action 4 : Engager la transformation de l'offre médico-sociale à destination des adultes en situation de handicap

Action 5 : Penser l'Ehpad de demain

Action 6 : Développer l'offre de répit et communiquer sur l'existant

Action 7 : Favoriser l'attractivité des métiers du médico-social

### **Axe 3 : Renforcer le pouvoir d'agir des personnes et favoriser l'accès à la vie sociale**

Action 8 : Favoriser la scolarisation en milieu ordinaire des collégiens en situation de handicap

Action 9 : Favoriser l'insertion professionnelle des adultes en situation de handicap

Action 10 : Faciliter la mobilité des personnes en perte d'autonomie

Action 11 : Travailler avec le CDCA (Conseil départemental de la citoyenneté de l'Autonomie) à un meilleur accès à la vie sociale des personnes âgées et/ou des personnes en situation de handicap

Action 12 : Améliorer l'information à destination des personnes âgées et/ou en situation de handicap

Celles-ci sont traduites en modalités d'actions à l'échelle départementale sur les solutions d'habitat dont la collectivité peut se saisir à l'occasion du lancement de son PLUi-H :

- développement de formes nouvelles d'habitat adapté pour les seniors

- aide à la pierre ciblée sur l'habitat partagé et intergénérationnel

- renforcement de l'hébergement temporaire en tant que solution transitoire et offre de répit

## 6 | HABITAT : REGARD D'ÉLUS ET D'ACTEURS

Le 30 Septembre ont eu lieu des ateliers habitat associant élus du territoire intéressés par la thématique et acteurs du secteur sur le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France. Ces ateliers ont connu un véritable succès

avec plus d'une trentaine de présents et des échanges riches. Il en est ressorti un certain nombre d'observations permettant d'alimenter le diagnostic et lançant la réflexion approfondie sur l'habitat.

### Évolution des besoins

Les participants ont globalement constaté une inadéquation de l'offre avec les besoins exprimés par les publics spécifiques et notamment deux d'entre eux : les jeunes et les seniors, dans un territoire ayant majoritairement produit des maisons avec de grands jardins en dehors de ses pôles. En effet, outre des prix

très élevés, la demande s'accroît sur les petites typologies de logements en location (pôles) ou en accession abordable (autres communes) tandis que la recherche de logements à rénover progresse. Les demandes sont plus nombreuses qu'il y a dix ans.

### Les difficultés rencontrées

Les populations les plus en difficulté pour se loger sur le territoire selon les participants sont les jeunes isolés, les familles monoparentales, les jeunes familles et les seniors en fonction de leur degré de dépendance. Pour les logements aidés, une insuffisance globale est relevée pour l'ensemble des populations. Les participants

s'accordent sur le fait que chaque commune doit participer à l'effort de production de logements de ce type à son échelle et avec des typologies adaptées au contexte. Sur l'hébergement communal, un vrai manque est relevé et émerge la nécessité d'une solidarité à l'échelon intercommunal.

### Regard sur le parc de logements existants

L'enjeu de la rénovation énergétique apparaît comme fort pour l'ensemble des participants. Concernant la vacance, elle est relevée comme plus importante dans le parc privé que dans le parc social, les causes sont notamment des successions ou des logements situés au dessus de commerces dans les bourgs. L'habitat indigne est quant

à lui jugé comme présent mais de façon très résiduelle. Aucune action publique n'est portée par la Communauté de communes à ce jour et le territoire dépend pour la rénovation des aides Anah ou versées à Épernon dans le périmètre du SPR.

### Accompagnement des publics spécifiques

Le territoire dispose d'une offre très faible en hébergements adaptés aux seniors selon les participants. La priorité est pour eux (dans l'ordre), le maintien à domicile puis en résidences autonomie et enfin en hébergements collectifs spécialisés. Pour les jeunes, les participants sont plus partagés entre ceux jugeant que

l'offre est inexistante, ceux qui trouvent l'offre sociale et abordable suffisante et enfin ceux actant une offre limitée qui induit un report vers la demande de logement social. L'offre en foyers de jeunes travailleurs apparaît cependant comme un enjeu faible au contraire du développement d'une offre en petits logements locatifs.



## Conclusion intermédiaire

### - Chapitre B - Partie 3 -

Le parc privé du territoire est peu sujet à la vacance qui s'élève à un taux raisonnable avec des situations très disparates entre communes (7.1%), signe de la tension déjà évoquée. Cela n'empêche pas la présence d'un enjeu de rénovation énergétique avec près de 39% des logements considérés comme énergivores du fait de leur construction dans l'immédiate après-guerre notamment, principal moment de croissance du parc local. Sur le parc public, cette fois, la tension est également visible. Cela se traduit en effet par un engorgement croissant du parc social, partout sur le

territoire et notamment sur les petites typologies qui, comme nous l'avons vu, sont très peu présentes dans le parc privé. Au sein même de ce parc, la mobilité est en forte baisse, tandis qu'on ne compte presque aucun logement social vacant.

Les publics spécifiques, quels qu'ils soient, éprouvent des difficultés localement malgré l'émergence de solutions locales notamment pour les seniors (dispositif Euréliales). Plusieurs documents cadres pour l'habitat posent des objectifs pour les Portes Euréliennes et sont déclinés dans ce diagnostic.

# PARTIE 4

## Une grande variété de tissus urbains



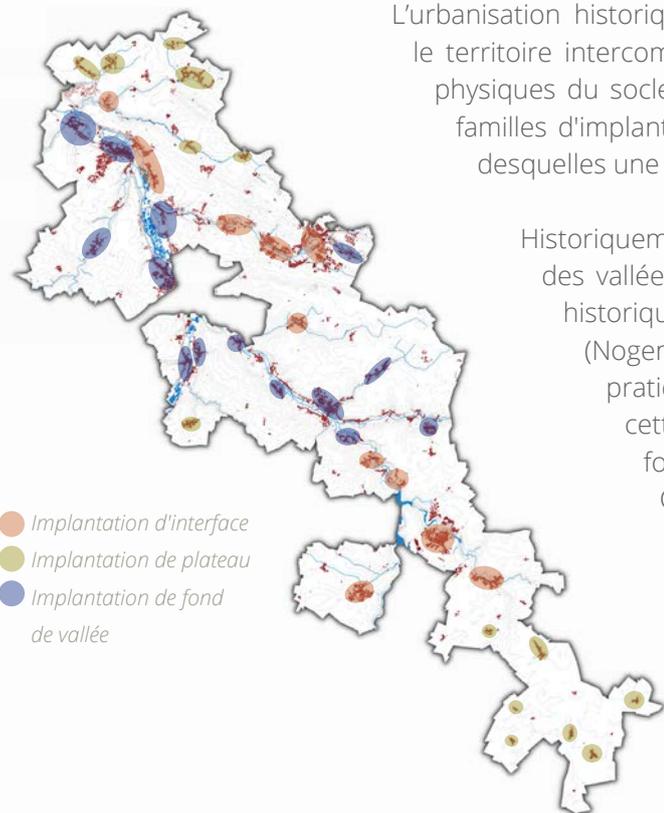
Les tissus urbains de la Communauté de communes sont tous marqués par l’empreinte du passé, dévoilant des formes urbaines héritées d’anciens usages ou de choix ancestraux. Le développement récent a engendré l’apparition de tissus plus modernes cohabitant avec ces morceaux d’histoire, entre lotissements, innovations architecturales, équipements publics modernes mais aussi et surtout zones économiques d’ampleur. L’enjeu, si près d’influences extérieures, tient dans la pérennisation d’une identité qui fait encore l’attractivité des lieux.



# 1 | UNE URBANISATION CONDITIONNÉE PAR LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU SOCLE SUR LEQUELLE ELLE S'APPUIE

## 1.1 | IMPLANTATIONS HUMAINES : D'UNE HISTOIRE À UN VISAGE TERRITORIAL

### Entre vallées et plaines, deux réalités s'accompagnent



L'urbanisation historique du territoire s'est réalisée de différentes manières sur le territoire intercommunal, mais a toujours été dictée par les caractéristiques physiques du socle sur laquelle elle s'appuie. On retrouve ainsi deux grandes familles d'implantation : sur les plateaux ou bien en fond de vallées, autour desquelles une dernière catégorie vient se greffer : l'implantation d'interface.

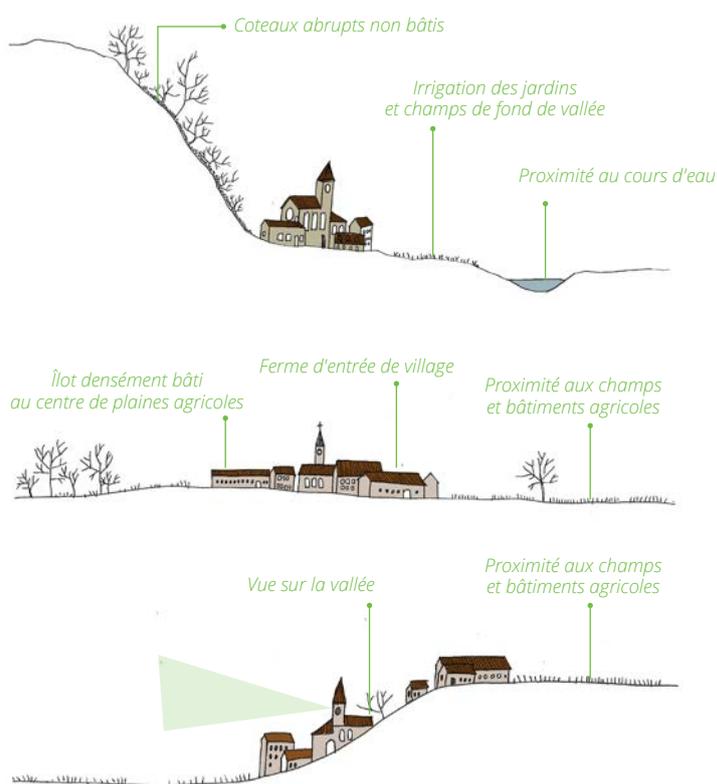
Historiquement, l'urbanisation du territoire a toutefois débuté le long des vallées qui sillonnent le territoire, par développement des bourgs historiques au plus proche des fonds de vallée et à flanc de coteaux (Nogent-le-Roi, Epernon, Gallardon,...). Autrefois pensée de manière pratique (risque d'inondation, proximité de la ressource en eau), cette urbanisation densément bâtie s'est peu à peu étirée en formant un linéaire bâti continu entre les communes (de Gallardon à Bailleau, de Lormaye à Chaudon, de Epernon à Droue-sur-Drouette), s'est déconnectée des activités liées à l'eau et s'est orientée vers les plateaux agricoles.

Plus au sud, l'historique de développement s'est appuyé sur de vastes plaines beauceronnes où ont émergé des îlots d'urbanité organisés autour de fermes structurantes. De l'un à l'autre, les communes d'interface ont su, de par leurs réalités physiques, lier les deux espaces.

● Les communes de **fond de vallées**, contraintes par la topographie, présentent une densité d'urbanisation forte. Cette implantation est due à l'impossibilité de construire sur les coteaux trop abrupts et la volonté historique d'une proximité au cours d'eau nécessaires à une culture facilitée. On remarque un phénomène généralisé d'étalement urbain le long des axes et jusqu'aux plateaux, où la pente le permet.

● Les communes situées en **plateau** ont des caractéristiques liées aux pratiques agricoles. Situés sur des terrains plats, les centres bourgs étaient autrefois densément bâtis pour concentrer l'urbanisation et ainsi favoriser l'activité agricole. L'étalement urbain se fait de manière concentrique autour du centre ancien.

● Les communes d'**interface** sont implantées partiellement à flanc de coteau. Cette position entre plateau et vallée est un moyen de profiter de l'accessibilité des deux entités (agriculture et irrigation). Cette position en hauteur offre des vues panoramiques sur le village et la vallée.



## 1.2 | LES NOYAUX HISTORIQUES INTIMEMENT LIÉS AU SOCLE

### Des bourgs de fonds de vallons

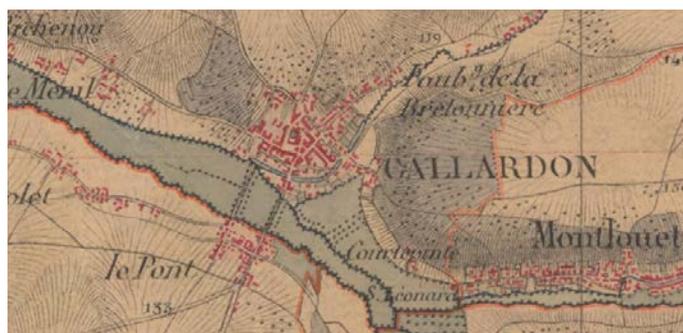
Le relief, parfois abrupt, parfois vallonné par les cours d'eau, ou complètement plane est donc à l'origine de l'implantation du bâti et notamment des coeurs anciens.

Une grande partie des bourgs anciens s'installe au sein du plissement que forme le vallon dans lequel ils se sont implantés. L'implantation s'opère à proximité immédiate de la ressource en eau et le long de la voie de communication.

D'une implantation initiale en «village-rue», la forme héritée devient progressivement dilatée avec des extensions urbaines plus récentes qui tranchent avec l'implantation historique. Le bourg ancien reste malgré tout lisible par une densité plus importante le long de la voie parallèle au cours d'eau.



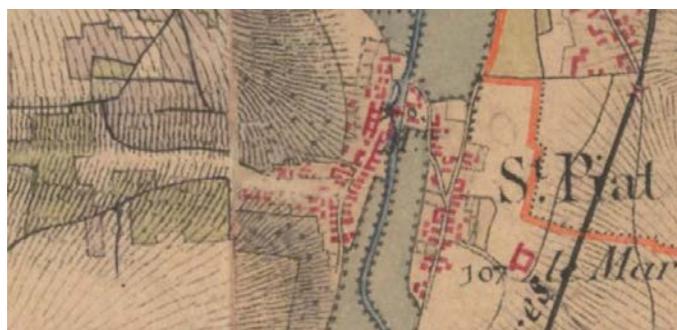
☞ Carte de l'Etat Major - Gallardon  
Source : remonterletemps.fr



☞ Une implantation concentrée à Gallardon



☞ Carte de l'Etat Major - Saint-Piat  
Source : remonterletemps.fr



☞ Une implantation de fond de vallée à Saint-Piat



### Des bourgs qui investissent les points hauts

Parmi les bourgs les plus anciens, mais surtout les plus denses, se distinguent ceux installés sur les points hauts à l'instar de Gallardon, Auneau ou Epernon. L'implantation exploite une topographie modelée, mais relativement peu prononcée sur le haut de la colline et répond originellement à une logique de visibilité et de préservation des terres agricoles.

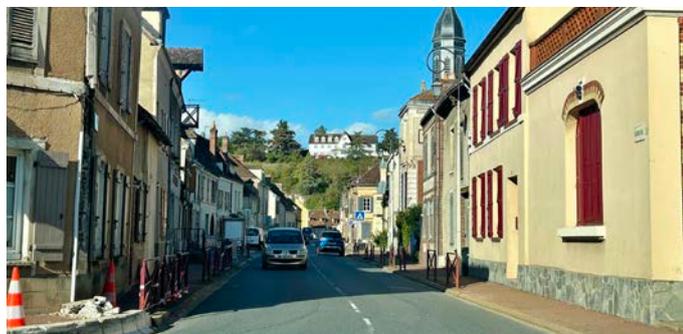
L'historique médiéval, notamment visible à Gallardon et Epernon a généré une optimisation de l'espace au sein de ces coeurs anciens. Les extensions urbaines récentes se sont ensuite réalisées au coup par coup en dehors de l'enveloppe initiale, découlant des coteaux et en rupture avec la trame urbaine originelle.



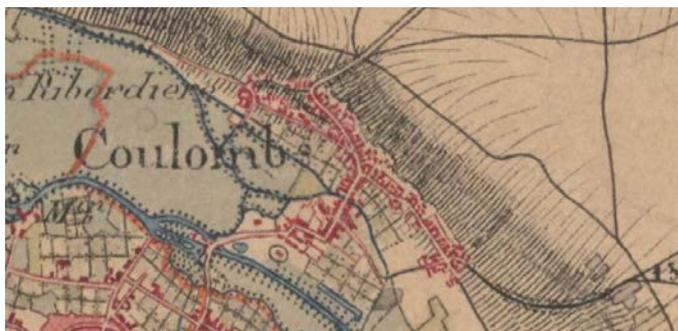
## Des bourgs à flanc de coteau faisant belvédère sur la vallée

De nombreux bourgs, sur les coteaux les plus doux des cours d'eau, on adopté une position d'entre-deux bénéficiant d'un léger surplomb sur les fonds de vallées, évitant ainsi le risque lié, tout en s'assurant une proximité toute identifiée.

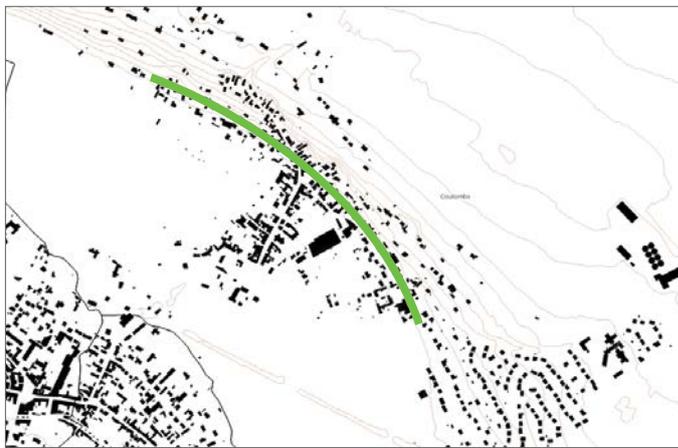
Dans ces communes, à l'instar de Béville-le-Comte, Coulombs ou encore Gas, l'entrée de ville fait d'ores et déjà appel à cette forme urbaine, puisque l'urbanisation ancienne apparaît dès les prémices de dénivelé à l'arrivée des plateaux cultivés. Les constructions plus récentes profitent du caractère hétéroclite du parcellaire et viennent ensuite en rupture des bourgs anciens.



👉 Carte de l'Etat Major - Coulombs Source : remonterletemps.fr



👉 Une implantation à flanc de coteau à Coulombs



👉 Carte de l'Etat Major - Châtenay  
Source : remonterletemps.fr



👉 Une implantation concentrée à Gallardon



## Des bourgs concentriques au coeur de plateaux

Organisés autour de fermes et d'une activité agricole encore particulièrement présente, de nombreux bourgs du sud (Morainville, Léthuin, Vierville, Mondonville-Saint-Jean), mais aussi du nord (Saint-Laurent-la-Gâtine, Les Pinthières) forment des îlots isolés d'urbanisation au coeur de plaines agricoles aux vues lointaines.

Ces "bourgs bosquets" se distinguent aisément dans le paysage et les rares développements se font de façon concentrique ou à l'intérieur de l'espace bâti. Ces coeurs anciens sont particulièrement préservés et connaissent peu de bouleversement au fil des décennies, maintenant le caractère identitaire qui leur appartient.



## 1.3 | UNE BASE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE COMMUNE

✚ Torchis, silex, tuiles et briques : code architecturaux locaux



Bréchamps

✚ Diversité architecturale et chaînages d'angles diversifiés



Aunay-sous-Auneau

✚ Architecture soignée des clôtures traditionnelles



Bréchamps

✚ Encadrement de briques et toiture ardoises sur bâti bourgeois



Gallardon

✚ Présence de colombage sur les bâtis médiévaux



Nogent-le-Roi

Toutes les communes du territoire font état des mêmes bases d'implantations pour ce qui est des formes anciennes du bâti. Les coeurs anciens ont une implantation très continue et linéaire, largement accompagnées de hauts murs d'enceinte qui viennent joindre les constructions principales. Ces murs que l'on retrouve autour des demeures bourgeoises ou dans les quartiers plus populaires des centres-bourgs revêtent des caractéristiques différentes qui participent à la richesse du petit patrimoine architectural local.

### Matériaux communs pour une identité partagée

Le mur d'enceinte traditionnel est composé de bauge, de pierre de silex et pierres calcaires mélangées de torchis ou de chaux et couronnées d'un chapeau de tuile pour le protéger de la pluie.

On retrouve cet élément caractéristique de l'architecture ancienne dans certaines constructions récentes adaptées aux besoins et moyens actuels. Si les murs d'enceinte sont toujours d'usage, on remarque cependant une diminution de cette transmission architecturale à mesure que l'on s'éloigne des centralités vers les quartiers pavillonnaires, préférant les haies opaques aux murets de pierres.

Les portes, portails et portes cochères occupent une place remarquable dans la composition des façades et des interfaces avec l'espace public. Parties intégrantes du paysage urbain, elles participent à une ambiance de rue.

Le bâti ancien présent dans les hyper centres des villages font alors apparaître les architectures régionales : bâtiments de pierres, toits à deux pentes comprises entre 37° et 45° avec des couvertures en ardoises ou en tuiles plates (originellement en chaume). On retrouve de nombreuses lucarnes, notamment à la capucine, caractéristiques de l'habitat rural d'Île-de-France.

Les matériaux utilisés pour la maison rurale sont issus des ressources locales. Les murs sont principalement constitués de meulière, plus ou moins mélangée au silex, et de grès.

L'utilisation des chaînages d'angles et des encadrements d'ouvertures est courante. Elle est partiellement dépendante du type de construction et du niveau social du propriétaire d'origine, allant de la pierre de taille aux briques. Quelques bâtiments à colombages demeurent, notamment à Gallardon, Nogent-le-Roi ou Saint-Piat.

## 2 | STRUCTURES D'UN TISSU BÂTI CHANGEANT AVEC LES ÉPOQUES

Les typologies architecturales et urbaines des Portes Euréliennes d'Île-de-France sont diversifiées et ne reflètent pas une homogénéité régionale caractéristique, tel que cela peut être trouvé en Bretagne ou en Alsace. La base historique a un fondement de territoire d'interface et ces typologies se sont succédées au fil des développements.

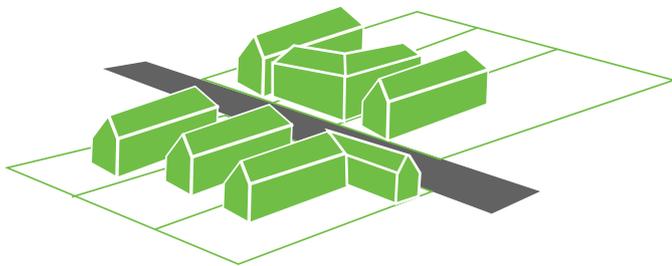
L'étalement urbain le long des voies s'est accompagné d'une modification de l'implantation avec deux grands types d'implantations du bâti ancien :

- Le positionnement perpendiculaire à la route pour la majorité des longères, ferment l'espace privé et permettent la création de cours isolées entre deux maisons. Le jardin se situe à l'arrière des maisons.
- Le positionnement accolé à la route quelques soit la forme de bâti. Cette implantation génère un linéaire bâti continu donnant sur la rue. Les façades principales tournent cependant le dos à la route privilégiant la vue sur le jardin en fond de parcelle.

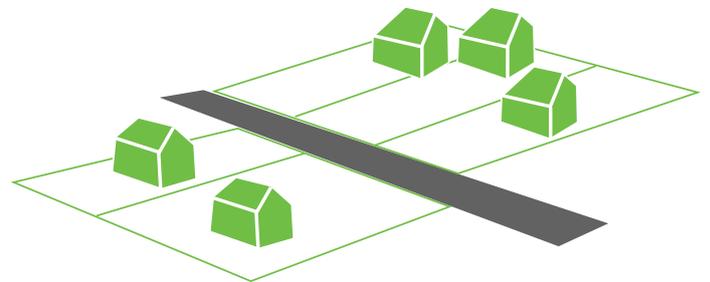
Ces deux implantations anciennes ont la caractéristique de générer un bâti dense et resserré en centre bourg en privilégiant l'espace de vie privée tout en ayant un accès direct, mais discret, sur la rue.

Les implantations récentes ont, pour leur part, considérablement changé la physionomie des rues. La position très régulière des maisons en milieu de parcelle et en retrait de la route, ainsi que leur orientation faisant face à la route vient à l'encontre des usages passés. On constate une standardisation, mais aussi une banalisation de la forme urbaine là où la diversité typologique et architecturale était de mise dans les centres anciens.

### Schéma d'implantation des habitations **anciennes**, accolées à la route et souvent perpendiculaires



### Schéma d'implantation des habitations **récentes** faisant face à la route en milieu de parcelle



Morainville

👉 Implantations historiques perpendiculaires à la rue



Auneau-Bleury-Saint-Symphorien

Rupture architecturale et urbaine avec les coeurs de bourgs 👉



Yermenonville

👉 Dualité des interactions entre le bâti et l'espace public



Mévoisins

Standardisation des nouvelles constructions sans interaction 👉

## 2.1 | LES CENTRES URBAINS DENSÉMENT CONSTITUÉS



### CHIFFRES CLEFS



**DENSITÉ DE LOGEMENTS**  
Densité forte



**OCCUPATION DU SOL**  
42% de surface bâtie



**SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES**  
400 - 450 m<sup>2</sup>

### CARACTÉRISTIQUES



**ALIGNEMENT À LA RUE**  
A l'alignement de la voie

**RETRAIT DES LIMITES**  
Implantation sur les limites

**HAUTEURS MAXIMALES**  
R + 2 + combles  
Hauteur ponctuellement accrue à Gallardon

**MATÉRIAUX**  
Traditionnels

**MIXITÉ FONCTIONNELLE**  
Mixité importante  
Forte diversité bâtie à Gallardon

Le territoire de la Communauté de communes compte quatre centres urbains médiévaux particulièrement denses au tissu bâti caractéristique. On les retrouve sur l'axe Chaudon - Nogent-le-Roi - Lormaye - Coulombs, à Epernon, à Auneau et à Gallardon. Tous présentent une topographie particulière, en fond de vallée pour le premier ou en éperon pour les trois autres.

La structure même de ces coeurs anciens typiques démontre un passé autour duquel il a fallu composer. Bien que des routes départementales alimentent ces coeurs de bourgs (à l'exception de Epernon), les voies publiques sont plutôt étroites, pouvant occasionner des problèmes de déplacement (passage de poids-lourds notamment) et laissant parfois peu de place aux piétons ou aux aménagements urbains (bancs, végétation, etc.). Ces problématiques de mobilités sont particulièrement vérifiées à Nogent-le-Roi, Gallardon et Epernon.

En leur centre, l'alignement des constructions est respecté et la densité est élevée, de l'ordre de 50 logements à l'hectare environ. Les parcelles sont plutôt petites et étirées de façon perpendiculaire à la voie principale. Epernon présente des îlots de petite taille. Les types de constructions sont quasi-exclusivement des maisons individuelles historiques avec des rez-de-chaussées commerciales. Nombre d'entre elles présentent un caractère patrimonial fort, avec l'utilisation de matériaux typiques, ou de colombages.

Ce tissu urbain est plutôt mixte, accueille des habitations mais aussi des activités variées (commerces, services, bureaux, restauration, etc.).



## 2.2 | LES TISSUS URBAINS TRADITIONNELS ET ANCESTRAUX



D'autres noyaux urbains maillent le territoire et forment les centres-bourgs des communes de plus petite taille. Leur origine historique est ancienne, et leur implantation est liée à la topographie, à l'hydrologie du territoire ou à l'histoire agricole qu'ils portent. De par leur ancienneté, ils ont participé à l'organisation du territoire et sont à ce titre souvent positionnés au croisement des axes principaux de circulation. La plupart des bourgs sont ainsi organisés autour d'une place ou d'un axe principal.

C'est autour de cet axe ou de cette place que la densité de construction est la plus importante, pouvant dépasser les 30 logements à l'hectare. La densité diminue cependant de façon assez rapide avec l'éloignement au centre, et peut atteindre 20 à 25 logements à l'hectare. De la même façon, l'alignement des constructions à la voirie et la continuité du front urbain sont plus respectés au centre des noyaux urbains.

La hauteur des constructions est plus faible que sur les centralités denses : la plupart disposent d'un seul étage auquel s'ajoute des combles. De par leur ancienneté et leur position stratégique, la plupart des centres-bourgs concentre les services et équipements des communes lorsqu'ils existent.

Certaines communes présentent des bourgs structurés de plus grande importance, aux portes de centres urbains denses, mais selon des caractéristiques plus sobres. C'est notamment le cas de Pierres, Aunay-sous-Auneau, Béville-le-Comte, etc. La mixité fonctionnelle y est plus marquée.



### CHIFFRES CLEFS



#### DENSITÉ DE LOGEMENTS

Densité moyenne à forte



#### OCCUPATION DU SOL

32% de surface bâtie



#### SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES

450 - 550 m<sup>2</sup>

### CARACTÉRISTIQUES



#### ALIGNEMENT À LA RUE

En retrait vis-à-vis de la rue  
A l'alignement de la voie

#### RETRAIT DES LIMITES

Implantation sur les limites

#### HAUTEURS MAXIMALES

R + 1+ combles

#### MATÉRIAUX

Traditionnels  
Davantage de diversité

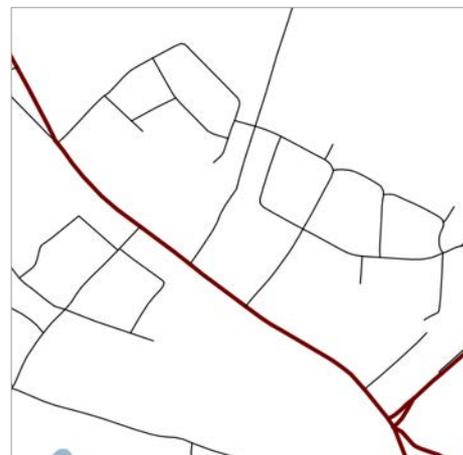
#### MIXITÉ FONCTIONNELLE

Peu de mixité dans les petits bourgs mais encore marquée dans les autres

## 2.4 | LES SECTEURS PAVILLONNAIRES MODERNES



Auneau-Bleury-Saint-Symphorien



### CHIFFRES CLEFS



#### DENSITÉ DE LOGEMENTS

Densité moyenne à faible



#### OCCUPATION DU SOL

19% de surface bâtie



#### SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES

400 - 1000 m<sup>2</sup>

### CARACTÉRISTIQUES



#### ALIGNEMENT À LA RUE

En retrait vis-à-vis de la rue

#### RETRAIT DES LIMITES

Implantation en retrait

#### HAUTEURS MAXIMALES

R + 1+ combles

#### MATÉRIAUX

Enduits, ardoises, tuiles  
Homogénéité architecturale

#### MIXITÉ FONCTIONNELLE

Pas de mixité

En opposition avec les zones urbaines, la campagne est synonyme d'accès à la propriété avec de grandes parcelles, de proximité avec les espaces de nature mais également d'absence d'une trop forte promiscuité avec le voisinage. L'attrait du territoire de la CCPEIF depuis les années 1970 et l'évolution démographique associée à cette période a conduit à un développement important de l'urbanisation. Celle-ci s'est très majoritairement traduite par la construction de quartiers pavillonnaires, en lisière des noyaux urbains déjà constitués, provoquant une rupture morphologique avec les formes traditionnelles des bourgs et des villages.

Cela a conduit à une homogénéisation des formes urbaines et d'habitat sur le territoire et à une banalisation du cadre de vie déconnecté des lieux d'échanges.

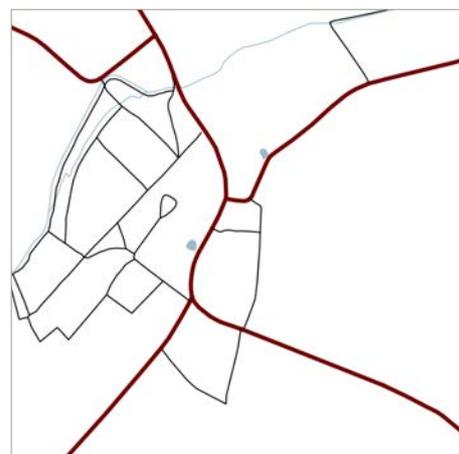
Si la taille des logements est relativement importante (T4, T5 ou plus), les parcelles sont aussi nettement plus imposantes qu'en centre-bourg, pouvant aisément dépasser les 1000m<sup>2</sup> dans les opérations les plus anciennes. En conséquence, les surfaces construites et les densités sont relativement faibles.

Les constructions sont majoritairement de plain-pied ; l'implantation et la localisation des habitations sont d'avantage pensées par des questions d'accès et de desserte par la route, que par la topographie ou l'hydrographie. De fait, le tissu pavillonnaire s'est développé en différents endroits : vallées, plateaux, côteaux. Dans de nombreux quartiers, la trame viaire est organisée autour d'impasses, débouchant sur un ou deux axes centraux de rabattement, rapidement connecté à une voirie plus importante.



Auneau-Bleury-Saint-Symphorien

## 2.3 | LES HAMEAUX HISTORIQUES



Plusieurs hameaux et villages viennent compléter ce maillage urbain du territoire. Ils sont pour la plupart implantés le long d'un ou deux axes de circulation, et ont une origine historique assez ancienne.

La grande majorité de ces hameaux a une origine agricole : le noyau historique est concentré autour de quelques habitations ou sièges d'exploitations. Les marques de ce passé sont d'ailleurs encore bien ancrées et de nombreuses fermes carrées et bâtis beaucerons viennent rappeler cet usage ancestral, pour la plupart toujours en activité. Avec l'évolution de l'urbanisation, des constructions plus récentes sont venues étoffer cette première implantation mais le bâti offre une diversité visible, alliant parfois même des bâtiments techniques et hangars aux habitations.

La baisse du nombre d'exploitations agricoles pose d'ailleurs la question du devenir des anciens bâtis agricoles présentant un intérêt patrimonial et qui ne sont plus utilisés.

Les parcelles sont plus importantes qu'au sein des tissus des centres et le respect de l'alignement n'est que partiel. La densité de l'habitat oscille entre 15 et 20 logements à l'hectare, selon l'importance des constructions récentes.

Ces noyaux urbanisés sont dépendants des centralités vis-à-vis des équipements. En conséquence, l'usage des modes motorisés est primordial pour les populations résidentes et une grande partie de l'espace public est orienté vers cette vocation de stationnement.



### CHIFFRES CLEFS



#### DENSITÉ DE LOGEMENTS

Densité moyenne à faible



#### OCCUPATION DU SOL

12% de surface bâtie



#### SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES

700 - 900 m<sup>2</sup>

### CARACTÉRISTIQUES



#### ALIGNEMENT À LA RUE

En retrait vis-à-vis de la rue  
A l'alignement de la voie

#### RETRAIT DES LIMITES

Implantation sur les limites  
Implantation en retrait

#### HAUTEURS MAXIMALES

R + 1+ combles

#### MATÉRIAUX

Traditionnels  
Enduits, ardoises, tuiles

#### MIXITÉ FONCTIONNELLE

Pas de mixité

## 2.5 | LES AUTRES STRUCTURES URBAINES PLUS PONCTUELLES

D'autres formes de constructions parsèment le territoire de la Communauté de communes.

Le logement collectif est, à ce titre, absent de la majorité des parcs de logements communaux. Il n'est visible que sur les communes des principales polarités : Nogent-le-Roi, Auneau, Gallardon, Epernon, Hanches, Pierres. À l'origine situé en frange du tissu urbain, il est aujourd'hui « débordé » par plusieurs opérations de constructions de logements pavillonnaires. La densité des logements sur ces secteurs s'approche des chiffres observés en centre urbain, mais l'occupation du sol est nettement réduite. Les espaces ouverts sont plus importants et bien souvent dédiés au stationnement.

Quelques opérations d'habitats individuels groupés ont également été réalisées sur le territoire. Il s'agit de quartiers pavillonnaires, souvent à caractère social, reprenant des « règles » plus urbaines : continuité des constructions, respect partiel de l'alignement. De par cette morphologie particulière, la densité des constructions est plus élevée que dans les quartiers pavillonnaires « classiques. »

À l'inverse, le quartier de la Croix-de-Pierre, développé sur les communes de Bréchamps, Chaudon et Croisilles est très peu dense. Les habitations, implantées sur de vastes parcelles dépassant régulièrement les 5000 m<sup>2</sup>, sont insérées dans le milieu forestier qui les entoure. Le quartier est, à ce titre, très peu visible de l'extérieur. L'organisation interne est axée autour de nombreuses impasses et de quelques voies de rabattement. La densité des constructions y est d'environ 2 logements à l'hectare, ce qui est extrêmement faible.

Finalement, et de manière plus sporadique, l'habitat diffus vient parsemer le territoire en de rares endroits, plus généralement du fait d'une implantation historique liée à son passé agricole. Ce sont donc des ensembles composés de plusieurs bâtiments clos de murs traditionnels. On y retrouve la richesse architecturale et la qualité des matériaux locaux.

### DES LIEUX DE DENSITÉ BÂTIE



#### DENSITÉ DE LOGEMENTS

Moyenne à très forte (plus de 60 logts/ha)



#### OCCUPATION DU SOL

Entre 10 et 20% de surface bâtie

### DES LIEUX DE DISPERSION BÂTIE

#### DENSITÉ DE LOGEMENTS

Très faible (moins de 2 logts/ha)

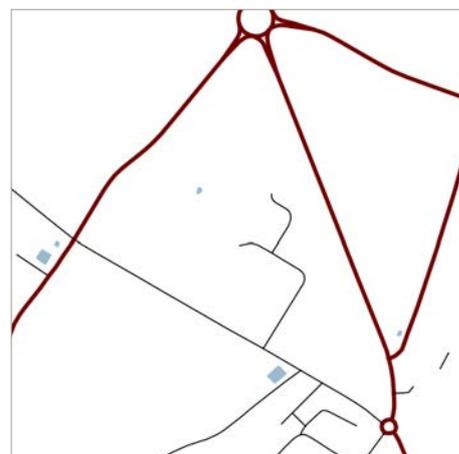


#### OCCUPATION DU SOL

Moins de 5% de surface bâtie



## 2.6 | LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



Au-delà de ces formes, mixtes et urbaines, on retrouve des zones aménagées spécifiquement pour l'activité. Ces espaces sont généralement situés en lisière urbaine, à proximité de grands axes routiers. De Pierres à Auneau ou encore Gallardon, ces espaces dédiés s'organisent de la même manière, afin de rendre efficaces les déplacements et permettre un bon fonctionnement des activités.

Ces zones sont davantage tournées vers des activités secondaires (industrie, logistique, etc.), nécessitant de plus grandes surfaces de développement et générant plus de nuisances (stationnement, bruit, etc.). Les constructions sont relativement hermétiques et peu intégrées à l'espace public avec lequel elles n'ont que

peu d'interfaces.

Les zones d'activités présentent une trame viaire fonctionnelle et large, et un parcellaire fortement clôturé bien que visuellement perméable. Le bâti est d'envergure et particulièrement horizontal pour répondre aux besoins de chacune des fonctions.

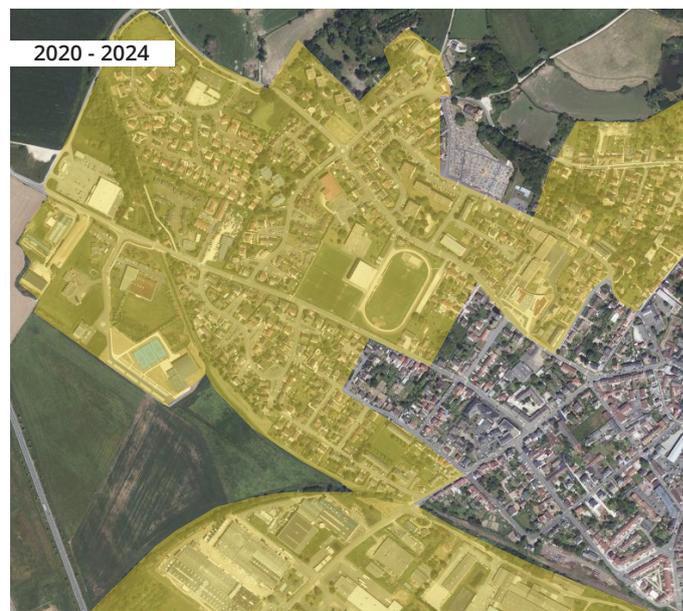
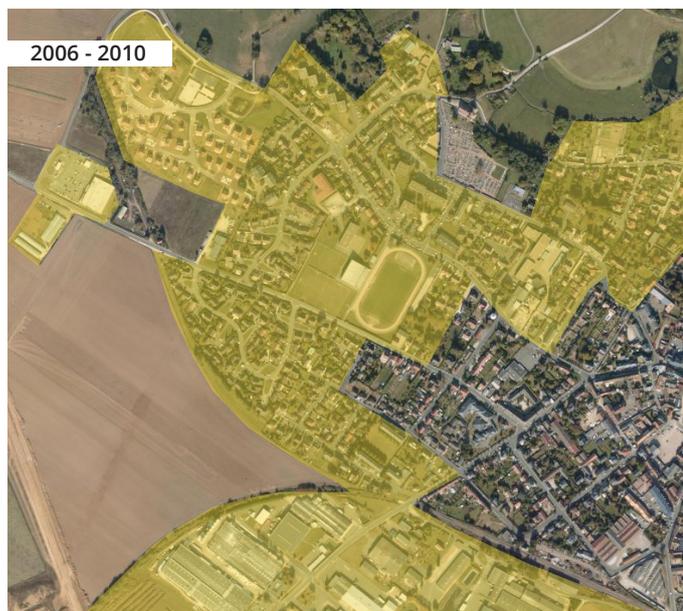
Si le nombre de zones d'activités est plutôt réduit comparativement au nombre de communes au sein de la CCPEIF, leur développement doit être encadré ; elles sont en effet fortement consommatrices de terres agricoles et naturelles. Par ailleurs, plusieurs espaces non construits ou vacants sont identifiables au sein de ces zones et sont explicités dans la partie dédiée.



## 2.7 | LES OPÉRATIONS RÉCENTES

La première impression du territoire offerte aux visiteurs comme aux habitants est provoquée par les entrées de villes. Ces périphéries viennent véhiculer une image du territoire et de ses paysages urbains et transmettent notamment l'histoire de développement des communes, miroir d'un étalement urbain marqué par des opérations "au coup par coup" (Gallardon, Béville-le-Comte, Auneau) ou des zones d'activités (Nogent-le-Roi, Auneau, Hanches).

Les développements résidentiels se sont réalisés principalement en extension aussi bien sous la forme de lotissement qu' "au coup par coup" le long des voies, marquant une rupture de morphologie urbaine entre les tissus pavillonnaires et les tissus urbains traditionnels. Ces développements conduisent à un éloignement du cœur de bourg, et à une dispersion sur les espaces agricoles.

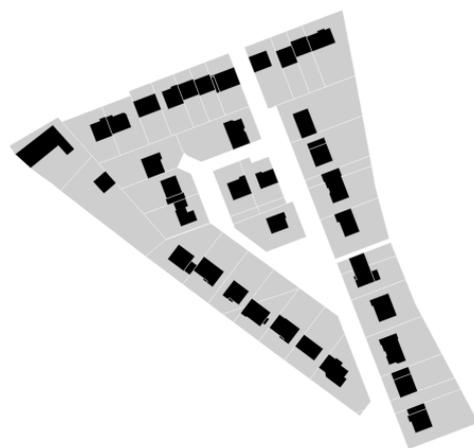


La commune de Auneau-Bleury-Saint-Symphorien illustre ici le développement pavillonnaire par opération groupée, avançant d'îlot en îlot. Un développement qui conduit à un éloignement du cœur de bourg, et à une consommation des espaces agricoles.

Quelques exemples de lotissements récents :

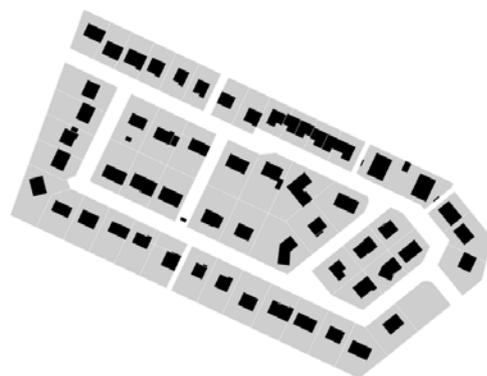
### Auneau - Rue de la Volière

Le lotissement, créé ex-nihilo au creux des champs, est excentré du coeur de ville. La rue et ses abords constituent le seul espace commun. Les parcelles couvrent une surface comprise entre 380 m<sup>2</sup> et 720 m<sup>2</sup> pour une moyenne établie à 450 m<sup>2</sup>. La densité est moyenne avec 17 logements à l'hectare grâce au linéaire groupé au nord.



### Nogent-le-Roi - Rue des Chênes

Le lotissement est organisé en impasse incluant une amorce vers le développement en cours. Les espaces publics sont dédiés aux stationnements. La densité bâtie est relativement moyenne mais profite de parcelles plus standardisées d'une superficie comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>.



### Pierres - La Clef des champs

Avec un maillage viaire orthogonal visant la rentabilité, cet aménagement est caractérisé par la répétition d'un modèle-type de construction. Le retrait par rapport à la rue est dimensionné pour le stationnement des véhicules. Un espace commun central est dédié au parking et l'agrément.



### 3 | LA DISSÉMINATION DU BÂTI

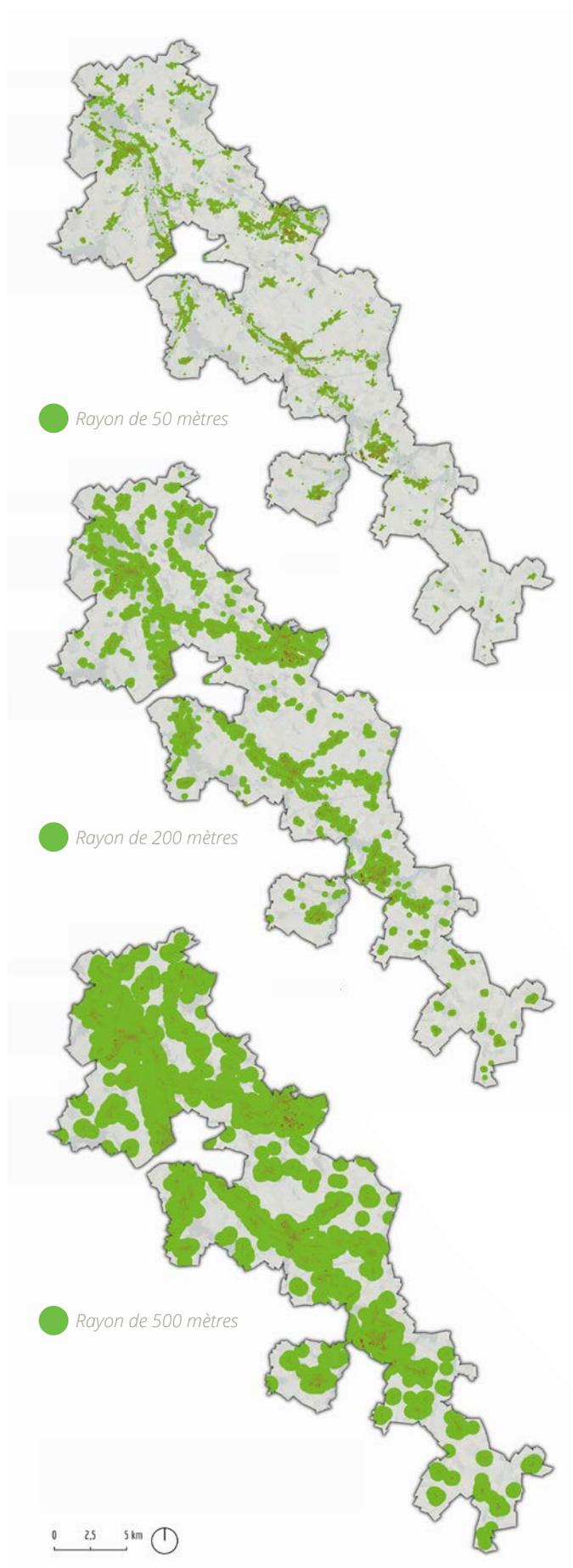
Les représentations ci-contre montrent la manière dont le bâti se répartit aujourd'hui sur le territoire communautaire, et mettent en évidence les espaces situés à proximité d'une construction :

- > 50 mètres, correspondant par exemple à la distance estimée entre deux bâtiments d'habitation pour considérer une continuité urbaine ;
- > 200 mètres, rayon dans lequel les bruits du voisinage sont encore perceptibles ;
- > 500 mètres, rayon dans lequel certaines espèces de grande faune (exemple : gibier) n'approchent pas, du fait de la gêne générée par l'habitation et son activité ou distance minimale entre une habitation et une éolienne ou encore distance souvent utilisée pour définir la protection des abords d'un Monument Historique (hors Périmètre Délimité des Abords).

L'analyse de ces cartes révèle une diffusion du bâti très linéaire laissant des parts du territoire plus poreuses : plusieurs grandes taches urbaines correspondant à l'espace aggloméré de Epernon/Hanches/Droue-sur-Drouette, ou celui qui longe l'Eure et ses affluents depuis Chaudon jusqu'à Gallardon. Mais ces cartes laissent aussi entrevoir les espaces sans construction correspondant aux bois mais surtout aux plaines agricoles. Bien que ces espaces ne soient pas bâtis, ils restent des secteurs anthropisés et marquent des ruptures dans les capacités de la faune à maintenir des corridors.

Cette répartition du bâti interagit avec des problématiques multiples : perceptions paysagères du territoire, morphologie des bourgs, villages et hameaux, déplacements et accès aux services, fonctionnalité des corridors écologiques, etc.

Cette répartition du bâti sur le territoire pose également la question de la distance aux services, des modes de déplacement mais aussi du changement de destination pouvant parfois compromettre la pérennité de l'activité agricole.



## Conclusion intermédiaire

### - Chapitre B - Partie 4 -

L'urbanisation du territoire est conditionnée par les caractéristiques physiques du socle. De ce fait on retrouve en Portes Euréliennes d'Île-de-France trois grands types d'implantations historiques des noyaux urbains : les implantations de plateau, de fond de vallées et celles d'interface. Sur la base de ces implantations s'est par ailleurs développée une base architecturale commune et une structure du bâti changeant avec les époques : d'habitations anciennes accolées à la

route et souvent perpendiculaires à des implantations récentes faisant face à la route en milieu de parcelle. Au gré des évolutions historiques les différentes formes urbaines sont venues fortement se diversifier : zones d'activités, extensions disparates, lotissement, habitat collectif créant une variété d'ambiances et surtout une dissémination du bâti croissante, propice à la chute de la densité et à une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers accrue.



# PARTIE 5

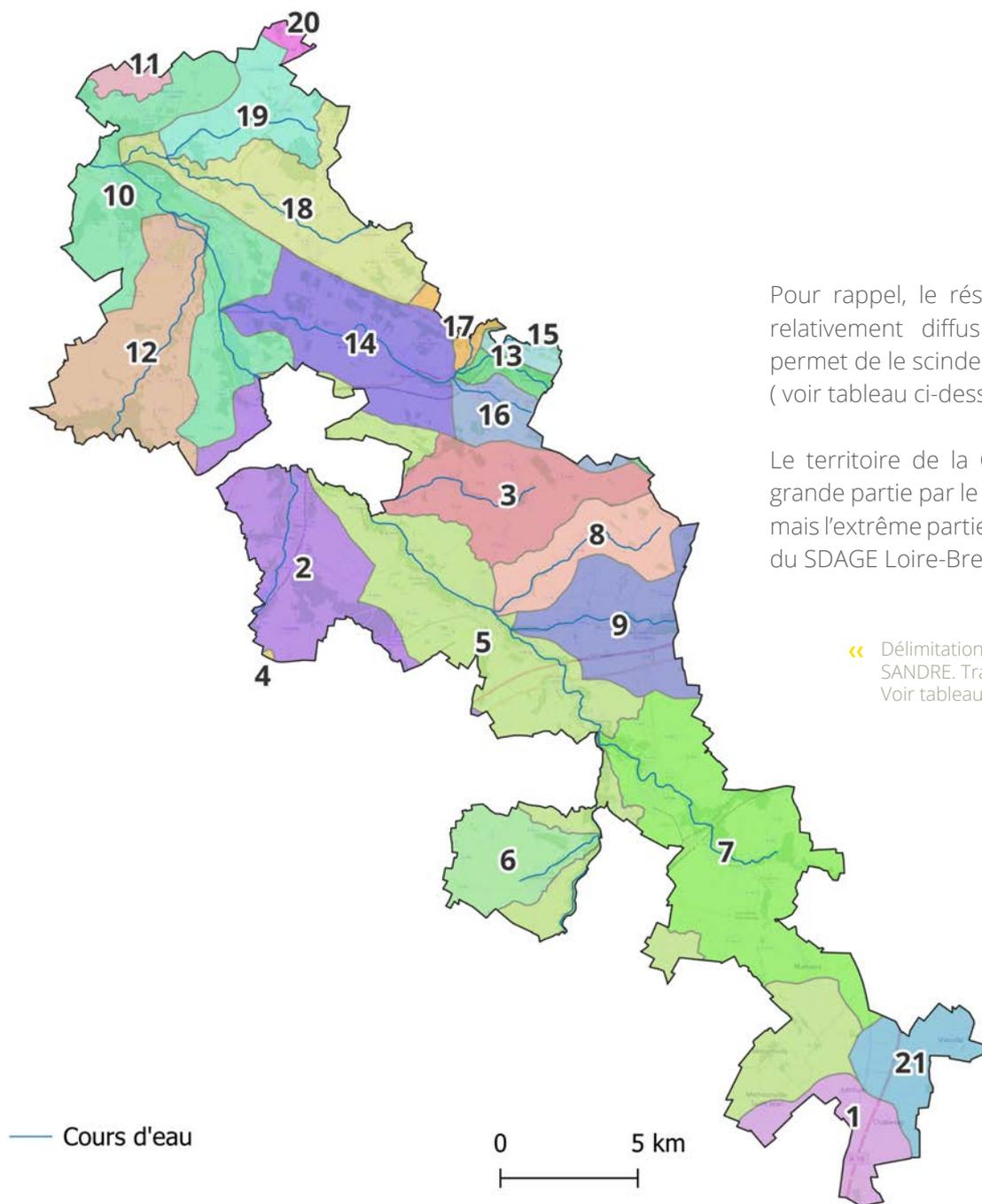
## Une capacité d'accueil limitée

Les Portes Euréliennes d'Île-de-France révèlent une capacité d'accueil limitée. Les communes, d'autant plus quand elles ont accueilli l'essentiel du développement récent, nécessitent une planification minutieuse des réseaux pour répondre à la demande croissante. Les contraintes liées à la cohabitation entre habitat, nature et agriculture imposent par ailleurs une réflexion sur les objectifs futurs d'accueil de population. Cette réalité incite à privilégier des développements maîtrisés, préservant ainsi l'équilibre entre la qualité de vie et la croissance démographique. Dans ce contexte, le PLUi-H doit être un outil au service d'un développement durable et harmonieux.



# 1 | L'EAU, UNE RESSOURCE PRÉSENTE ET RELATIVEMENT DISPONIBLE MAIS SOU-MISE À DIFFÉRENTES PRESSIONS

## 1.1 | LES OUTILS DE PLANIFICATION ET DE GESTION DE L'EAU



Pour rappel, le réseau hydrographique est relativement diffus sur le territoire mais permet de le scinder en 21 bassins versant (voir tableau ci-dessous).

Le territoire de la CCPEIF est recouvert en grande partie par le SDAGE Seine-Normandie mais l'extrême partie sud du territoire dépend du SDAGE Loire-Bretagne.

« Délimitation des bassins versants. Source : SANDRE. Traitement : Cittanova  
Voir tableau ci-après

La qualité de l'eau en France est encadrée par différentes mesures de protections avec principalement la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) et le découpage du territoire en Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des

Eaux (SDAGE). La DCE est une directive cadre européenne qui instaure des obligations de résultats concernant le bon état écologique et le bon état chimique des cours d'eau.

NOM DE LA MASSE D'EAU	CODE	N°
SDAGE LOIRE-BRETAGNE		
La Conie et ses affluents depuis la source jusqu'à la con-fluence avec le Loir	FRGR0493	1
SDAGE SEINE NORMANDIE		
L'Eure du confluent du ruisseau d'Houdouenne (exclu) au confluent de la Voise (exclu)	FRHR243	2
ruisseau de Gas	FRHR244-H4084000	3
la Roguenette	FRHR243-H4053000	4
La Voise de sa source au confluent de l'Eure (exclu)	FRHR244	5
vallée aux Cailles	FRHR244-H4061000	6
L'Aunay	FRHR244-H4064000	7
ruisseau d'Ocre	FRHR244-H4083000	8
La Rémarde de sa source au confluent de la Voise (exclu)	FRHR245	9
L'Eure du confluent de la Voise (exclu) au confluent de la Vesgre	FRHR246A	10
ruisseau d'Ouerre	FRHR246A-H4164000	11
ruisseau de Vacheresses	FRHR246A-H4141000	12
La Drouette de sa source au confluent de la Guesle	FRHR247	13

NOM DE LA MASSE D'EAU	CODE	N°
La Drouette du confluent de la Guesle (exclu) au confluent de l'Eure (exclu)	FRHR249	14
La Gueville de sa source au confluent de la Drouet	FRHR247A	15
ruisseau d'Houdreville	FRHR249-H4131000	16
La Guesle de sa source au confluent de la Drouette	FRHR248	17
La Maltorne de sa source au confluent de l'Eure (exclu)	FRHR250	18
ruisseau de Beaudeval	FRHR250-H4157000	19
l'Opton la chalouette	FRHR355-H4279000 FRHR95A-F4570600	20 21

« Les 21 bassins versants des Portes Euréliennes d'Île-de-France et leur SDAGE affilié »



### Zoom sur : la Directive Cadre sur l'Eau et la Loi sur l'Eau

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 vise à donner une cohérence à l'ensemble de la législation avec une politique communautaire globale de la gestion de la ressource eau. Elle définit sa réglementation, sa protection par grand bassin hydrographique dans une optique de développement durable. La DCE fixe en particulier l'objectif général d'atteindre le « bon état » des masses d'eau en 2015, avec des prolongations si l'échéance est trop courte, et établit une procédure de planification.

Plusieurs lois sur l'eau régissent les principes de gestion de la ressource : ce sont les lois de 1964, 1984, 1992 et 2006. La loi de 1964 a organisé la gestion décentralisée de l'eau par bassin versant, la loi de 1984 la gestion des ressources piscicoles, la loi de 1992 a instauré les SDAGE et les SAGE, et la loi de 2006 donne des outils pour atteindre un bon état des eaux et milieux aquatiques, et a pour ambition l'accès à l'eau pour tous.

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, le SDAGE, « fixe pour chaque bassin les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau ». Les SDAGE sont les documents de planification de la Directive Cadre sur l'Eau, avec lequel le SCoT doit être compatible (puis les PLUi-H qui doivent être compatibles avec les SCoT). Les SDAGE sont relayés à l'échelle des bassins versants grâce à la mise en application des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), avec lequel le SCoT doit également vérifier sa compatibilité.

## SDAGE Seine-Normandie

Le SDAGE Seine-Normandie, adopté pour la période 2022-2027 par arrêté du 23 mars 2022, recouvre une majeure partie du territoire de la CCPEIF. Il traduit la politique de l'eau sur le territoire en un programme de protection associées de différentes mesures.

Le SDAGE se décompose en 5 orientations fondamentales (OF) :

- OF1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- OF2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- OF3 : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles ;
- OF4 : Assurer la résilience des territoire et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- OF5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Le SDAGE décline les enjeux au travers de 124 dispositions. Les principales dispositions ayant des conséquences sur le territoire et l'urbanisme sont :

## SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 est entré en vigueur le 4 avril 2022. Les orientations fondamentales et les dispositions sont :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines par : l'encadrement de la création de nouvelles digues, l'information des CLE lors de l'identification de zones d'écoulements préférentiels des crues en lit majeur, la définition avec la CLE des ouvrages créant un obstacle à l'écoulement des eaux, la mise en place d'un SAGE à l'étude pour la création d'un ouvrage de protection contre les crues d'importance significative, la prise en compte de l'enjeu inondation en zone urbanisée pour l'entretien des cours d'eau ;
- Adapter les programmes d'actions en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux ;
- Prévenir les apports de phosphores diffus ;
- Réduire l'utilisation des pesticides et améliorer les pratiques ;
- Préservation et restauration du bassin versant ;
- Améliorer l'information sur les ressources et

- Protection des captages avec un objectif de 50% des aires de captages d'eau potable prioritaires ou sensibles couvertes par des cultures à bas niveau d'intrants (d'ici 2027) et la délimitation des aires de tous les captages du bassin ;
- Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à la gestion du risque d'inondation par débordement des cours d'eau (zéro perte nette de surface en zones humides) ;
- Développement d'un urbanisme durable avec l'adaptation au changement climatique et à ses risques (limitation de l'imperméabilisation et baisse de la consommation d'espaces agricoles et naturels), végétaliser la ville, compenser 150% des nouvelles surfaces imperméabilisées en milieu urbain et 100% en milieu rural ;
- Identifier les réservoirs de biodiversité et déterminer les continuités écologiques à préserver ou à restaurer
- Préserver les paysages et participer à leur connaissance ;
- Maîtrise des ruissellements (pratiques agricoles, éléments fixes du paysage, maintien des surfaces en prairie) ;
- Limiter les rejets liés à la gestion des eaux usées.

équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable ;

- Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme : prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales, limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements ;
- Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités au travers : des documents d'urbanisme, l'interdiction de destruction de certaines types de zones humides et la limitation des prélèvements d'eau en zones humides ;
- Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités par : la mise en œuvre de la séquence « éviter-réduire-compenser » pour les projets impactant des zones humides ;
- Améliorer la connaissance au travers : d'inventaires ;
- Renforcer la cohérence des politiques publiques avec une meilleure associations de la CLE à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme, l'adéquation

des prélèvements et des capacités d'assainissement à la ressource en eau ;

- Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans

le domaine de l'eau : organisation des maîtrises d'ouvrage pour assurer la compétence GEMAPI.

## État des masses d'eau sur le territoire

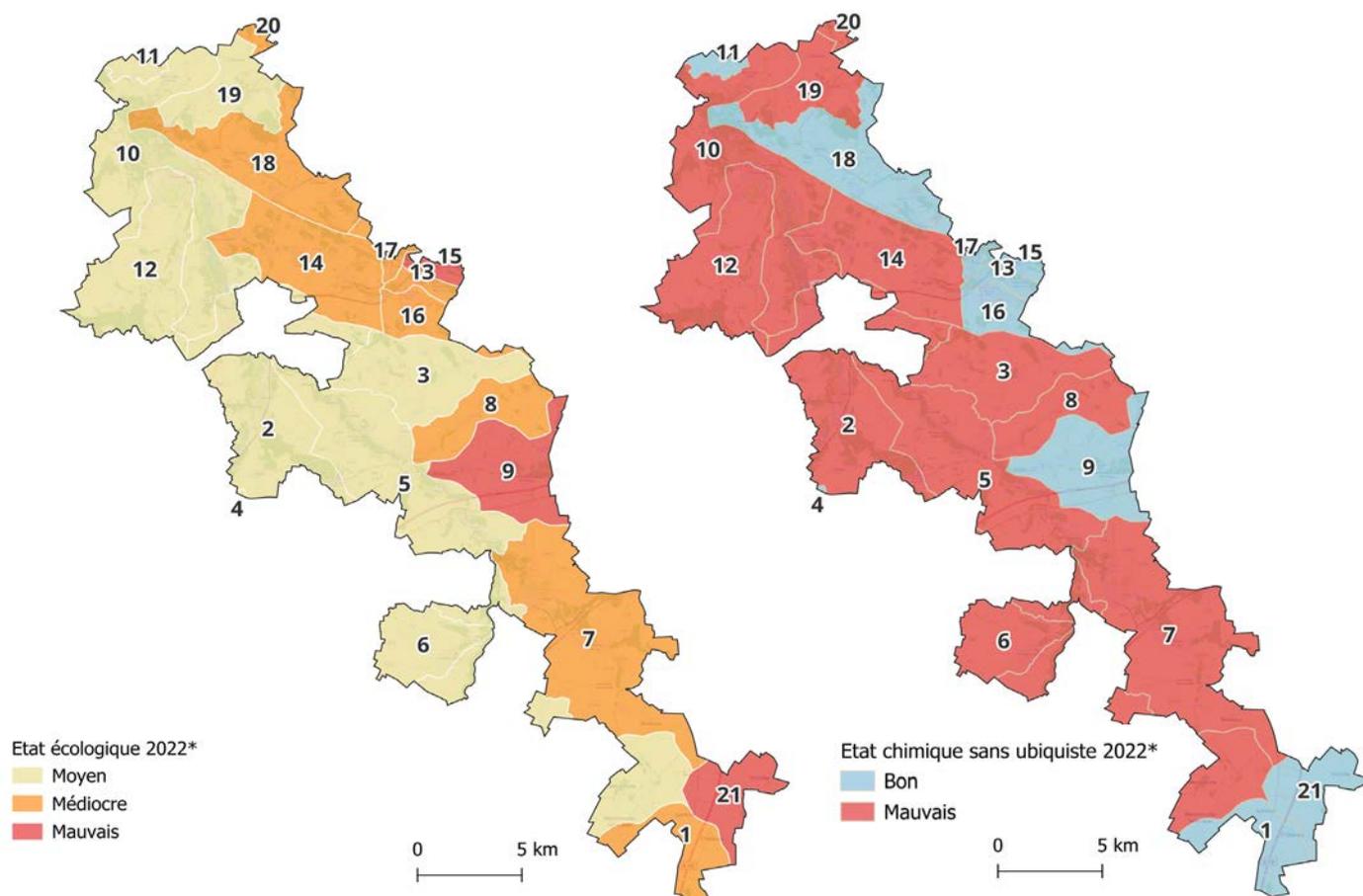
### Les masses d'eau superficielles

D'après les données du SDAGE Seine-Normandie, à partir de l'évaluation de l'état écologique des masses d'eau en 2022 et des données du SDAGE Loire-Bretagne, d'après les données de 2017, le territoire ne présente aucune masse d'eau en bon état écologique et possède globalement des états écologiques hétérogènes avec :

- 9 masses d'eau présentant un état écologique « Moyen » ;
- 9 masses d'eau présentant un état écologique « Médiocre » ;

- 3 masses d'eau présentant un état écologique « Mauvais ».

D'après les données du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, entre 2019 et 2022, l'état écologique s'est amélioré pour 4 masses d'eau (l'Aunay[N°7], ruisseau d'Ocre[N°8], la Voise de sa source au confluent de l'Eure[N°5] et ruisseau de Beaufeval[N°19]) et s'est dégradé pour 3 masses d'eau (ruisseau d'Ouerre[N°11], ruisseau d'Houdreville[N°16] et la Chalouette[N°21]).



⚡ Etat écologique des masses d'eau Source : Géo-Seine-Normandie, Données SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

⚡ Etat chimique des masses d'eau. Source : Géo-Seine-Normandie, Données SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

\*Les données de l'état de la masse d'eau N°1, associée au SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, sont basées sur l'état des lieux de 2019 en prenant des données mesurées en 2017.

## Les masses d'eau souterraines



Le territoire de la CCPEIF est concerné par 5 masses d'eau souterraines. Les masses d'eau souterraines du territoire possèdent des états hétérogènes allant de bon à médiocre d'un point de vue quantitatif et/ou chimique. L'état des 5 masses d'eau souterraines est présenté dans le tableau ci-dessous.

« Masses d'eau souterraines  
Source : SANDRE

### Masses d'eau souterraines

- Albien-Néocomien captif
- Craie altérée du Neubourg-Iton-plaine de Saint-André
- Craie et Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix
- Grès et arkoses du Berry captifs
- Multicouches craie du Séno-turonien et calcaires de Beauce libres

0 5 km

CODE	MASSE D'EAU	ÉTAT CHIMIQUE 2019	ÉTAT QUANTITATIF 2019
FRGG131	Grès et arkoses du Berry captifs	Bon	Bon
FRHG218	Albien-Néocomien captif	Bon	Bon
FRGG092	Multicouches craie du Séno-turonien et calcaires de Beauce libres	Médiocre	Médiocre
FRHG211	Craie altérée du Neubourg-Iton-plaine de Saint-André	Médiocre	Médiocre
FRHG102	Craie et Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix	Médiocre	Bon

« Etat des masses d'eau souterraine (2019)  
Source : Agence de l'eau Loire-Bretagne, GéoSeineNormandie

## Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La CCPEIF possède un SAGE sur une partie de son territoire, le SAGE Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés. Le SAGE a été approuvé par arrêté le 11 juin 2013. Le SAGE définit sa stratégie en 5 objectifs :

- Gérer quantitativement la ressource ;
- Assurer durablement la qualité de la ressource ;
- Protéger le milieu naturel ;
- Prévenir et gérer les risques de ruissellement et d'inondation ;
- Partager et appliquer le SAGE.

De plus, le SAGE expose des dispositions spécifiques aux documents d'urbanismes :

- Les inventaires de zones humides réalisés à l'échelle intercommunale ou communale seront intégrés aux documents d'urbanismes au moment de leur élaboration ou de leur révision. Les éléments cartographiques des inventaires y seront annexés et les orientations à prendre pour assurer la préservation des zones humides seront précisées dans les pièces stratégiques des documents ;
- Respecter les objectifs de protection stricte des zones inondables et des champs, naturels et potentiels, d'expansion des crues visant à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, en adoptant des règles permettant de répondre à ces objectifs.



### Zoom sur les SAGE

Les SAGE constituent des documents de planification et de gestion de l'eau à une échelle adaptée pour les actions territoriales et correspondant à une unité hydrographique cohérente. Ces programmes d'actions doivent être en compatibilité avec le SDAGE. Le SAGE est un document élaboré par les acteurs locaux (élus, usagers, associations, représentants de l'Etat...) réunis au sein de la Commission Locale de l'Eau (CLE). Ces acteurs locaux établissent un projet pour une gestion concertée et collective de l'eau et fixent des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

## Vulnérabilités du territoire

Dans le cadre de la directive 91/271/CEE, une partie du territoire est intégrée à la zone « La Loire, de l'estuaire à sa confluence avec l'Indre » et l'autre partie est intégrée à la zone « Le bassin de la Seine » toutes les deux définies en zone sensible à l'eutrophisation du registre des zones protégées de la DCE. Les rejets de phosphore, d'azote ou de ces deux substances, doivent être réduits dans

ces zones. Le territoire est aussi entièrement concerné par une zone vulnérable où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole ou d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.



### Zoom sur les Zones de Répartition des Eaux (ZRE)

Pour certains territoires, l'eau disponible est inférieure aux besoins de la population, qu'il s'agisse d'une période de sécheresse ou non. Certains territoires peuvent disposer de peu de ressource en eau disponible naturellement, d'autres peuvent être particulièrement peuplés, et d'autres secteurs peuvent cumuler ces deux réalités. Les Zones de Répartition des Eaux sont des espaces géographiques sur lesquels ce constat est fait. Ces territoires sont quotidiennement fragiles. Les territoires classés en ZRE font l'objet de mesures particulières, afin de sécuriser l'alimentation en eau potable dédiée à l'alimentation en premier lieu, mais également pour assurer l'ensemble des activités économiques. Ainsi, les seuils de prélèvements d'eau sont abaissés. L'objectif est d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages de la ressource. Les ZRE concernent aussi bien les prélèvements souterrains que superficiels dans les bassins versants des cours. De plus, les ZRE sont surveillées d'un point de vue quantitatif et peuvent faire l'objet de restrictions. Le territoire de la CCPEIF possède 2 aquifères classés en ZRE. Il s'agit de :

- L'aquifère multicouche du Séno-turonien et des calcaires libres de Beauce (FRGG092) ;
- L'aquifère captif de l'Albien-Néocomien (FRHG218).



### Zoom sur les Zones à Préserver pour l'alimentation en eau potable dans le Futur (ZPF)

En France, la ressource en eau est inégalement répartie. Les ZPF sont des zones ciblées pour l'alimentation en eau potable future. Parmi celles-ci des ZOS (Zones à objectifs plus stricts) ont été identifiées comme des zones nécessitant des programmes pour réduire les coûts de traitement de l'eau potable. Ces zones sont des portions de masses d'eau souterraine, cours d'eau et lacs stratégiques pour l'alimentation en eau potable.

L'article L212-1 du code l'environnement demande, entre autre, l'identification dans chaque circonscription administrative de bassin, des zones de prélèvement d'eau futures destinées à l'alimentation en eau potable. L'article 10 de l'arrêté du 17 mars 2006 relatif au contenu des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux impose quant à lui une représentation cartographique de ces zones dans le cadre des révisions du SDAGE.

Ces ZPF présentent un véritable enjeu pour l'alimentation en eau potable à la fois actuelle mais aussi future. Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a définis 3 masses d'eau souterraines sur le territoire listées comme ZPF. Il s'agit des masses d'eau souterraines :

- Craie altérée du Neubourg-Iton-plaine de Saint-André (FRHG211) ;
- Multicouches craie du Séno-turonien et calcaires de Beauce libres (FRGG092) ;
- Albien-Néocomien captif (FRHG218).

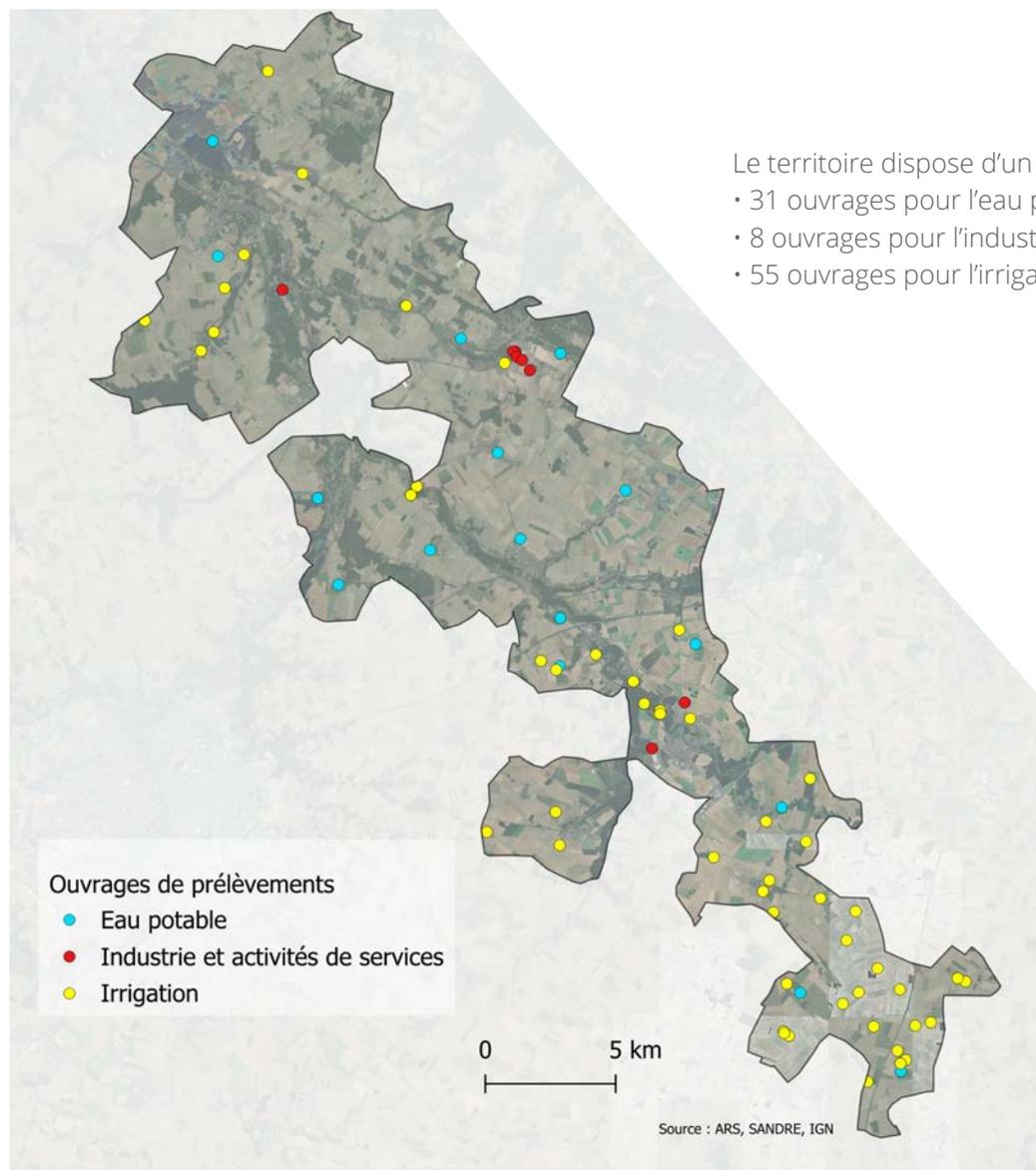
Ces 3 masses d'eau sont considérées ressources prioritaires pour l'alimentation en eau potable future.



Aunay-sous-Auneau

## 1.2 | LES DIFFÉRENTS USAGES DE L'EAU

### Les captages du territoire



Le territoire dispose d'un total de **94 captages** dont :

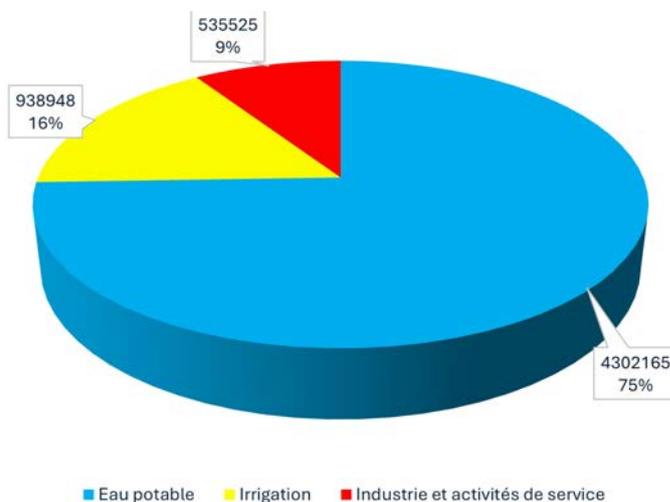
- 31 ouvrages pour l'eau potable ;
- 8 ouvrages pour l'industrie et les activités de services ;
- 55 ouvrages pour l'irrigation.

« Ouvrages de prélèvements  
Source : SANDRE

D'un point de vue quantitatif en 2021, les prélèvements d'eau étaient destinés à :

- 75% pour à l'eau potable (soit 4 302 165m<sup>3</sup>) ;
- 16% pour l'irrigation (soit 938 948m<sup>3</sup>) ;
- 9% pour l'industrie et les activités de services (soit 535 525m<sup>3</sup>).

Prélèvements d'eau en 2021 sur le territoire (en m<sup>3</sup>)  
Source : BNPE



USAGE	PRÉLÈVEMENTS (EN M3)				EVOLUTION 2018/2021
	2018	2019	2020	2021	
AEP	4470823	4599752	4406810	4302165	-3,8%
Irrigation	2580575	2529814	2937553	938948	-63,6%
Industrie et activités de services	520158	611496	557641	535525	+3,0%

↗ Evolution des prélèvements d'eau sur le territoire  
Source : BNPE

### La qualité de l'eau potable

Le bilan 2022 de l'Agence Régionale de Santé Centre-Val de Loire (ARS) sur la qualité de l'eau potable sur le territoire fait état d'une qualité globalement bonne d'un point de vue microbiologique. Une unité de distribution a fait l'objet d'une restriction de consommation de l'eau pendant quelques jours sur la commune d'Ecrosnes, pour cause de pollution microbiologique de l'eau. Sur le

plan physico-chimique, la qualité de l'eau potable est plus faible, notamment sur la teneur en nitrates. Ce constat coïncide avec les résultats du rapport environnemental du SDAGE Seine-Normandie qui qualifie l'état chimique des principales masses d'eau souterraines du territoire comme médiocre.

### La distribution en eau potable

Les prélèvements d'eau potable sont assurés par 31 ouvrages. Parmi eux, certains captages sont considérés comme prioritaires compte tenu de leur état qualitatif dégradé par les pollutions diffuses (nitrates, produits phytosanitaires...) et/ou de leur intérêt stratégique. Suite à la Loi sur l'Eau de 2006 et du Grenelle de l'Environnement de 2007, ces captages prioritaires sont communément appelés « captages Grenelle ».

Sur le territoire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, 2 captages d'eau prioritaires sont identifiés. Ils sont localisés sur les communes de Bréchamps et Gallardon. Ces captages doivent faire l'objet d'une démarche de protection en vue de protéger ou reconquérir la qualité de la ressource en eau exploitée.

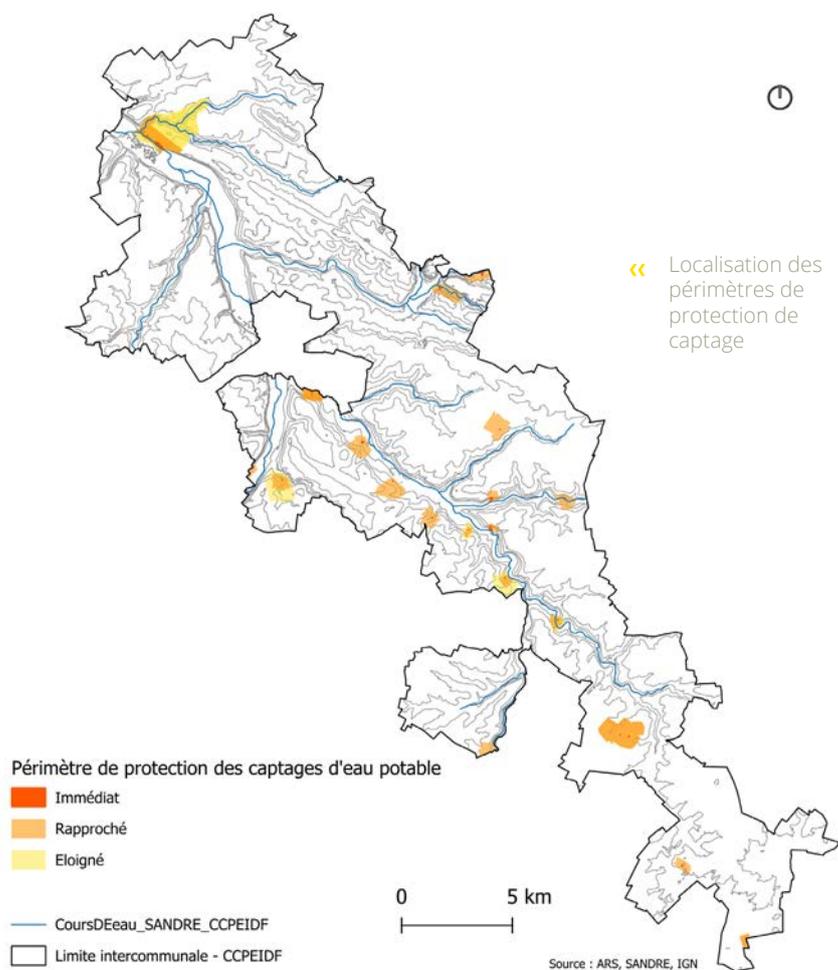
NOM DE L'OUVRAGE	Commune	Volumes prélevés (en m3)				Volume maximal autorisé
		2018	2019	2020	2021	
Ymeray-Montflube	YMERAY	0	39489	48781	148531	700 m3/j
BOIS DES CHATAIGNIERS	CHATENAY	87995	33106	62457	53498	1400 m3/j
FAVEROLLES F3	CHATENAY	66144	128955	105105	99169	1000 m3/j
BRECHAMPS-F2	BRECHAMPS	603217	575810	591996	544787	300 m3/j
LE GUE DE LONGROI	GUE-DE-LONGROI	91678	85157	85739	79749	-
AUNAY SOUS AUNEAU - F1	AUNAY-SOUS-AUNEAU	14506	12619	10928	16597	500 m3/j
AUNAY SOUS AUNEAU - F2	AUNAY-SOUS-AUNEAU	59061	48198	60936	47463	900 m3/j

AUNEAU	AUNEAU-BLEURY-SAINT-SYMPHORIEN	269573	290287	272419	288223	80 m3/h
DROUE SUR DROUETTE/La Chevalerie	DROUE-SUR-DROUETTE	275545	241514	260047	264823	1600 m3/j
F2 La prairie	YERMENONVILLE	333255	343378	328174	320594	1 168 000 m3/an
F5 La Prairie	YERMENONVILLE	169477	207233	185799	188729	
F6 Cote de la Grenouille	YERMENONVILLE	329989	376816	389287	409200	
L'Abime F1	DROUE-SUR-DROUETTE	521796	575185	525084	529674	1 200 000 m3/an
Cc des Portes Euréliennes d'Ile de France	SAINT-PIAT	538184	544382	438000	442399	?
SYND POMPAGE REGION SOULAIRES	SOULAIRES	0	0	6	2175	-
YMERAY	YMERAY	25051	25261	17446	14507	3000 m3/j
BAILLEAU ARME-NONVILLE	BAILLEAU-ARME-NONVILLE	58556	47495	47450	8710	630 m3/j
ECROSNES	ECROSNES	53193	22560	37960	18211	20 m3/h
GALLARDON	GALLARDON	9951	6606	11067	8803	400 m3/j
ST SYMPHORIEN LE CHATEAU	AUNEAU-BLEURY-SAINT-SYMPHORIEN	57556	53978	43093	61627	50 m3/h
MONT GRAND ZD50	YMERAY	360896	360254	317550	256947	3000 m3/j
GAS	GAS	12723	0	0	0	-
MORAINVILLE	MORAINVILLE	68375	43035	72854	51203	60 m3/h
YERMENONVILLE	YERMENONVILLE	65787	147682	110824	82134	-
Brechamps-F4 LLE B201	BRECHAMPS	0	102151	98688	126811	3000 m3/j
BRECHAMPS BOIS DE RUFFIN PARCELLE B 206	BRECHAMPS	188175	138541	131030	118501	3000 m3/j
Point d'eau BRECHAMPS 02175X0043/F1	BRECHAMPS	210140	150060	154090	119100	300 m3/j

 Tableau des prélèvements d'eau potable et des volumes maximums autorisés  
Sources : BNPE, DUP

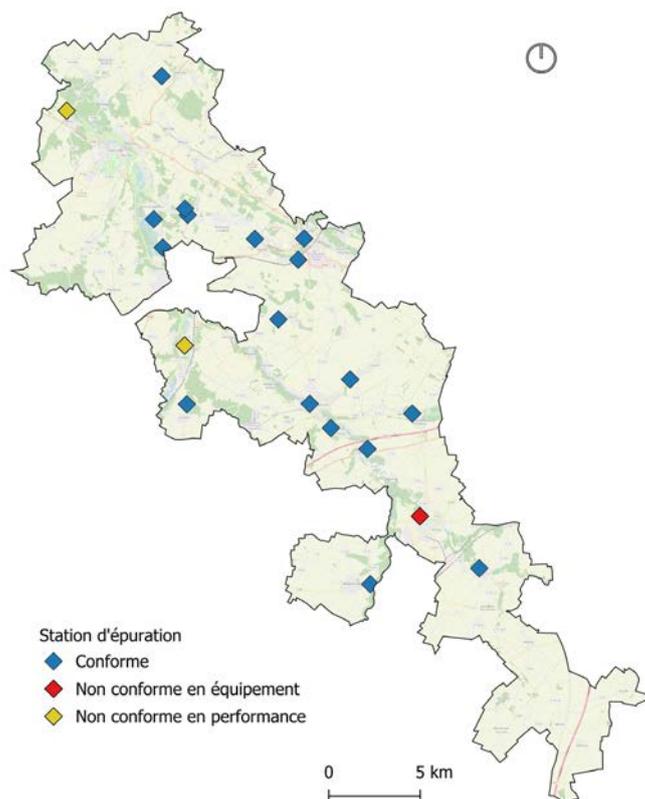
Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine sont une servitude instaurée par une déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvements d'eau. Ils visent à assurer la protection de la qualité des eaux et de la santé humaine contre les risques de pollutions ponctuelles ou diffuses. On distingue 3 types de périmètres :

- le périmètre de protection immédiate, instauré autour du point de prélèvement d'eau pour les terrains à acquérir en pleine propriété ;
- le périmètre de protection rapprochée, celui à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux ;
- et le périmètre de protection éloignée, à l'intérieur duquel peuvent être réglementés ces installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité de l'eau. Le recours au périmètre de protection rapprochée et éloignée n'est pas systématique.



### 1.3 | L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

L'assainissement collectif domine sur le territoire, qui dispose de **20 stations d'épurations** (STEP). L'ensemble des stations d'épurations possède une capacité nominale de 69020EH (+1400EH après la mise en service du projet de la deuxième STEP à Saint-Martin-de-Nigelles) et avaient une charge maximale en entrée de 50303 en 2022. Les charges entrantes ne dépassent pas les capacités nominales et laissent une marge de près de 10000EH. Néanmoins, la charge maximale en entrée a dépassé la capacité nominale pour 3 STEP : Gue-de-Longroi, Saint-Martin-de-Nigelles (Hanches) et Auneau-Bleury-Saint-Symphorien. En complément, la station d'Épernon a une saturation de 97% en 2022. De plus, les analyses réalisées en 2022 indiquent que les STEP de Mévoisins et de Nogent-le-Roi-Chaudon étaient non conformes en performance et la STEP d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien était non conforme en équipement. Le PLUi-H devra garantir la mise en conformité de l'ensemble des stations d'épurations de son territoire afin de se rendre compatible réglementairement aux obligations des SDAGE.



Localisation des stations d'épuration sur le territoire. Source : SANDRE 2020 >>

Commune	2022				% saturation
	Conformité équipement	Conformité performance	Charge maximale en entrée	Cap. Nominale	
AUNAY-SOUS-AU-NEAU	oui	oui	924	1800	51
GUE-DE-LONGROI	oui	oui	513	500	103
MEVOISINS	oui	non	750	2500	30
SAINT-MARTIN-DE-NIGELLES (Hanches)	oui	oui	2953	2700	109
EPERNON	oui	oui	11613	12000	97
SAINT-SYMPHORIEN-LE-CHATEAU	oui	oui	1241	2150	58
SOULAIRES	oui	oui	95	500	19
BEVILLE-LE-COMTE	oui	oui	743	1910	39
AUNEAU-BLEURY-SAINT-SYMPHORIEN	non	oui	7257	5330	136
YMERAY	oui	oui	138	450	31
GALLARDON	oui	oui	5114	5800	88
ECROSNES	oui	oui	559	1100	51
GAS	oui	oui	366	800	46
HANCHES (Epernon-Loreau)	oui	oui	4737	6000	79
PIERRES	oui	oui	6263	9270	68
VILLIERS-LE-MORHIER	oui	oui	395	1500	26
SAINT-MARTIN-DE-NIGELLES	oui	oui	423	1080	39
SAINT-MARTIN-DE-NIGELLES-2 (projet)				1400	
VILLIERS-LE-MORHIER	oui	oui	29	45	64
CHAUDON (Nogent-le-Roi-Chaudon)	oui	non	6016	12585	48
FAVEROLLES	oui	oui	174	1000	17
		<b>TOTAL</b>	<b>50303</b>	<b>69020</b>	

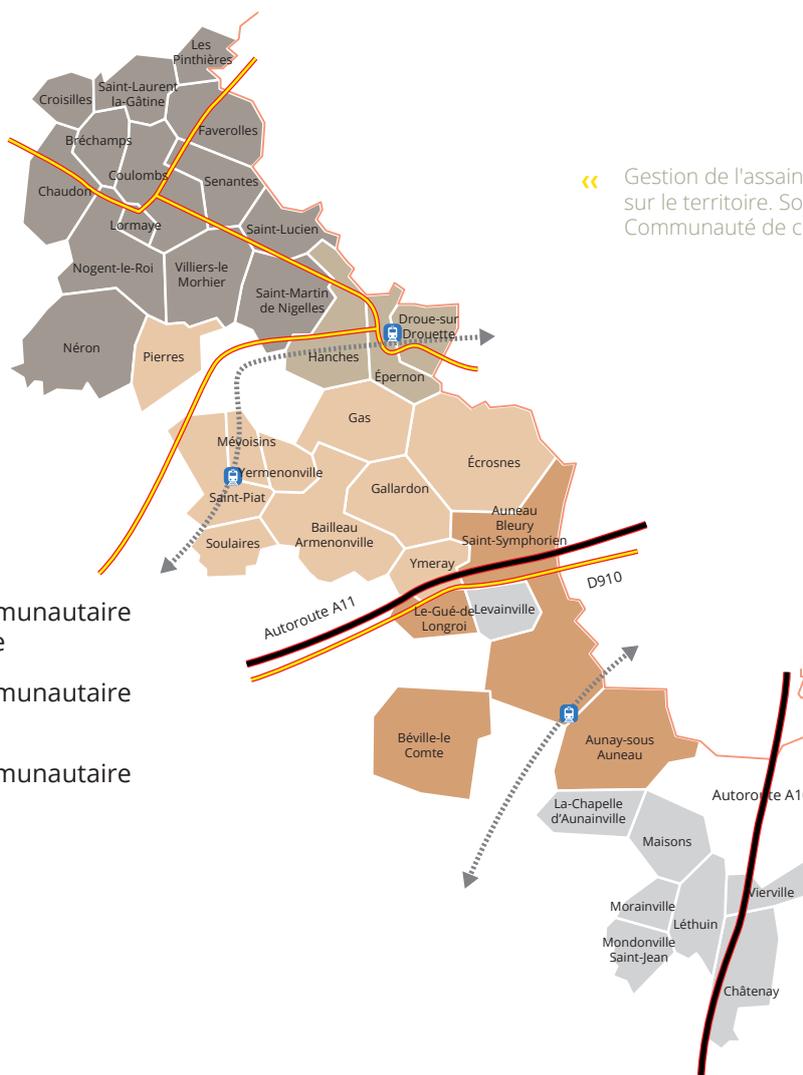
## 1.4 | L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

L'assainissement non-collectif est géré par la mise en place d'un service public d'assainissement non collectif (SPANC) qui est traité en régie par la Communauté de communes.

En 2021, **4135 habitants** étaient desservis par le service d'assainissement non collectif et 100% des dispositifs non collectifs étaient considérés comme conforme (Source :

eaufrance, SISPEA).

Le PLUi-H peut accompagner la mise en place des solutions et des travaux encourageant le maintien de la conformité des systèmes d'assainissement non-collectif.



« Gestion de l'assainissement sur le territoire. Source : Communauté de communes

### GESTION ASSAINISSEMENT

- Syndicat des Eaux de Ruffin
- Syndicat SIEPARE
- Service assainissement intercommunautaire en délégation de service publique
- Service assainissement intercommunautaire en régie directe
- Service assainissement intercommunautaire en régie directe SPANC

## 2 | LA GESTION DES DÉCHETS

### 2.1 | LES INSTALLATIONS ET OUTILS DE LA GESTION DES DÉCHETS

La compétence collecte des déchets ménagers et assimilés est assurée par :

- Le service collecte de la Communauté de communes des Portes Euréliennes pour 28 de ses communes est situé dans la commune de Pierres.
- La commune d'Épernon est gérée le SICTOM de la Région de RAMBOUILLET, qui est un syndicat mixte intercommunal dont le siège social est situé dans la commune de Rambouillet ;
- Les communes d'Aunay-sur-Auneau, Auneau, Béville-le-Comte, Châtenay, le Gué-de-Longroi, la Chapelle-d'Aunainville, Léthuin, Maisons, Mondonville-Saint-Jean, Morainville et Vierville sont collectées par le SICTOM de la Région d'Auneau, dont le siège est dans la commune d'Ouarville.

Le territoire dispose également de 4 déchetteries gérées par le Syndicat Intercommunal pour le Traitement et la Valorisation des déchets (SITREVA) à :

- Pierres ;
- Bailleau-Armenonville (Harleville)
- Droue-sur-Drouette ;
- Nogent-le-Roi.

A l'échelle européenne, la directive n°2008/98/CE du 19 novembre 2008, impose aux Etats membres de mettre en place des programmes de prévention des déchets . Cette directive cadre européenne se décline notamment à l'échelle nationale par la mise en place de la loi Grenelle 2 (2010) qui prévoit la définition d'un Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) par les collectivités territoriales responsables de la collecte et du traitement des déchets ménagers et assimilés. Ce document doit détailler l'ensemble des actions coordonnées, les moyens humains et financiers afin d'atteindre des objectifs de réductions des déchets ménagers et assimilés. En complément, la loi du 17 août 2015 relative à la Transition Énergétique Pour la Croissance Verte (TEPCV) fixe plusieurs objectifs de réduction et de prévention des déchets ménagers dont :

- Réduire de 10% les quantités de Déchets Ménagers et Assimilés (DMA) par habitant en 2020 par rapport à 2010
- Développer le réemploi, augmenter la quantité de déchets faisant l'objet de préparation à la réutilisation
- Atteindre 65% de déchets valorisés en 2025.

Enfin, suite à la loi NOTRe du 7 Août 2015, c'est le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de la région Centre – Val-de-Loire qui encadre la prévention des déchets à l'échelle locale. Le PRPGD fixe les objectifs du territoire en matière de réduction des déchets pour 2025 et 2031, lui-même en compatibilité avec le Plan National de Prévention Déchets (PNPD).

Le PRPGD Centre – Val-de-Loire planifie notamment comme objectifs de :

- Réduire la production des DMA de 10% en 2020 et de 15% en 2025 (par rapport à 2010) ;
- Réduire le gaspillage alimentaire de 50% en 2020 et tendre vers un objectif de 80% en 2031 (par rapport à 2013) ;
- Tendre vers une réduction des quantités de déchets des activités économiques de 10% entre 2010 et 2031 ;
- Réduire les quantités de déchets du bâtiment et des travaux publics de 10% entre 2010 et 2025 ;
- Tendre vers une valorisation de 76% des déchets non dangereux non inertes des activités économiques sous forme matière et organique d'ici 2031 ;
- Valoriser à minima 76% des déchets du bâtiment et des travaux publics d'ici 2020.

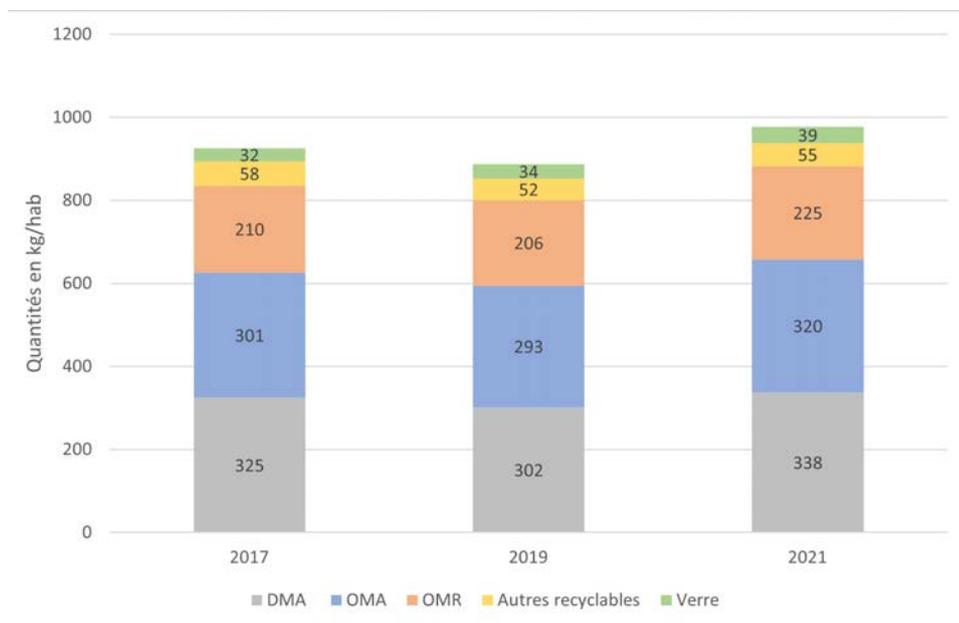


Déchetterie SITREVA à Bailleau-Armenonville ♻️

## 2.2 | L'ÉVOLUTION DE LA TYPOLOGIE DES DÉCHETS

Ce sont 3 catégories de déchets qui sont différenciées :

- Les déchets ménagers et assimilés (DMA) correspondant aux OMA et aux déchets essentiellement collectés en déchèteries ;
- Les ordures ménagères assimilées (OMA) correspondant aux déchets issus de la collecte sélective et aux résidus des tris ;
- Les ordures ménagères résiduelles (OMR) qui correspondent aux déchets collectés en mélange (poubelles ordinaires).



Evolution de la typologie des déchets sur le territoire entre 2017 et 2021. Source : SINOE

De manière globale, la quantité de déchets a augmenté sur le territoire en passant de 325kg/hab en 2017 à **338kg/hab** en 2021 ce qui n'est pas en accord avec les objectifs de réduction des déchets du PRPGD de la région Centre – Val-de-Loire.

De plus, la quantité des Ordures Ménagères Assimilées (OMA), est en augmentation entre 2017 et 2021 avec respectivement 301kg/hab et **320kg/hab** ce qui peut s'expliquer notamment par une meilleure prise en compte du tri par la population.

	ANNÉES		
	2017	2019	2021
DMA (en kg/hab/an)	325	302	338
OMA (en kg/hab/an)	301	293	320
OMR (en kg/hab/an)	210	206	225
Autres recyclables (en kg/hab/an)	58	52	55
Verre (en kg/hab/an)	32	34	39

« Evolution des quantités de déchets ménagers et assimilés sur le territoire entre 2017 et 2021. Source : SINOE

Il est important de noter que les données antérieures à 2017 ne sont pas disponibles sur le site SINOE ce qui peut limiter l'analyse de l'évolution des déchets sur le

territoire, notamment vis-à-vis des objectifs de réduction du PRPGD Centre – Val-de-Loire.

## 3 | HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT

### 3.1 | LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Duis quis enim id lorem vestibulum vulputate. Cras aliquam dolor ipsum, ut cursus nisl dictum id. Ut varius placerat libero, sit amet posuere ipsum lacinia vel. Cras id ullamcorper metus, nec vestibulum orci. Mauris mollis egestas orci, ac imperdiet enim hendrerit eu. Curabitur porttitor faucibus mi in pulvinar. Quisque tempus sit amet lectus et venenatis. Aenean porta, neque sed ullamcorper tincidunt, diam augue venenatis urna, id ultricies neque neque ut diam. Quisque ante nulla, placerat a condimentum sit amet, molestie at dui.

Quisque tincidunt ipsum ac ultrices varius. Pellentesque non augue quam. Nunc non dolor sit amet libero commodo euismod in sit amet nibh. Donec condimentum orci nibh, vitae fringilla dolor aliquet id. Praesent in tempus purus. Quisque lacinia maximus purus, et molestie sem. Donec eu congue ex, nec porta ex. Nunc euismod felis quis nulla pharetra pharetra.

Praesent dictum orci est, a faucibus velit molestie ut. Donec accumsan tristique odio, at facilisis massa finibus eu. Fusce at rutrum felis. Proin in congue eros. Pellentesque habitant morbi tristique senectus et netus et malesuada fames ac turpis egestas. Aenean consequat nunc nec dui semper, et scelerisque tellus auctor. Cras cursus gravida iaculis. Vestibulum ante ipsum primis in faucibus orci luctus et ultrices posuere cubilia curae; Vivamus nisi velit, vulputate at erat quis, convallis finibus nunc. Aenean maximus dolor sed erat lobortis maximus. Nam ornare sit amet sapien eget euismod. Nam ultrices mattis posuere. Donec maximus tincidunt eros sollicitudin tempus. Vivamus blandit turpis quam, vitae tristique urna venenatis et. Aliquam et dui purus.

Praesent egestas, velit ut malesuada sagittis, sem tortor condimentum nulla, nec pulvinar libero orci ut sem.

À COMPLETER AU FIL DU TRAVAIL DE PROSPECTIVE MENÉ EN PHASE PADD

### Conclusion intermédiaire

#### - Chapitre B - Partie 5 -

La capacité d'accueil du territoire se matérialise par ailleurs par la capacité de sa ressource en eau et en traitement des eaux et déchets à absorber un éventuel apport de population. La CCPEIF chevauche deux Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) (Loire-Bretagne et Seine-Normandie) qui instaurent des obligations de résultats concernant le bon état écologique et chimique des cours d'eau. Le fait est que sur le territoire l'état écologique des masses d'eau superficielles est hétérogène avec des niveaux allant de "moyen" à "mauvais", celui des masses d'eau souterraines, d'un point de vue quantitatif comme écologique, va de bon à médiocre.

La qualité de l'eau potable n'en n'est pas moins jugée comme bonne sur le territoire, seuls deux captages sont identifiés comme devant faire l'objet de protections particulières. Sur l'assainissement collectif, des mises en conformité sont à prévoir concernant certaines stations non conformes en en performance, une station non conforme en équipement (Auneau) et 5 stations dépassant ou froloant la saturation. Enfin, du point de vue déchets, le territoire dispose de 4 déchetteries, la quantité de déchets générés par habitants augmente sensiblement, de derniers chiffres montrant cependant un infléchissement.

## **Conclusion intermédiaire**

### **- Chapitre B -**

Ce second chapitre du diagnostic territorial a permis de mettre en relief les trajectoires passées et la capacité d'accueil du territoire au regard des évolutions démographiques, de la structure de la population, de l'habitat et des équipements présents sur le périmètre intercommunal. Il est clair que la capacité d'accueil du territoire ces dernières années s'est amoindrie et s'est traduite par une forte tension sur le marché du logement privé comme public, renforcé par un profil de l'habitat qui n'a que très peu évolué. Ce dernier se caractérise notamment par une proportion importante de maisons individuelles et plus largement de grands

logements occupés par des propriétaires. Marqueur de la tension : le niveau de vacance résidentielle qui n'est pas élevé. L'enjeu de rénovation énergétique est cependant important. Les équipements du territoire sont à ce jour ceux d'un bassin de vie hypermobile caractérisé par des flux intenses et provoquant une évasion vers les pôles voisins, pour le commerce notamment. Du point de vue gestion des eaux et déchets, la situation est hétérogène et nécessite des ajustements notamment quant à la mise aux normes de certaines stations d'épuration et à une vigilance sur la qualité des eaux superficielles et souterraines.



# CHAPITRE C

UNE RURALITÉ ACTIVE ET PRODUCTIVE À PROXIMITÉ DE  
L'ÎLE-DE-FRANCE, CHERCHANT À RAPPROCHER SERVICES  
ET EMPLOIS POUR UNE POPULATION HYPERMOBILE







# PARTIE 1

## Un territoire de l'hypermobilité, au carrefour d'influences géographiques multiples

La proximité de bassins de population et d'emplois d'ampleur considérable dans un rayon si proche pose de nombreux enjeux pour une population étant devenue, au fil des années, hypermobile. Il est question tant des nouveaux arrivants s'éloignant géographiquement de leur emploi afin de bénéficier du cadre de vie ou d'un foncier plus avantageux que des locaux voyant s'ouvrir le champ d'opportunités professionnelles, culturelles ou de services du fait de cette situation.



# 1 | UN TERRITOIRE DÉPENDANT À LA VOITURE LARGEMENT RELIÉ AUX GRANDS AXES, MAIS ENCORE MAL CONNECTÉ EN SON SEIN

## 1.1 | UN RÉSEAU VIAIRE DENSE BASÉ ESSENTIELLEMENT SUR DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France est desservi par un véritable maillage viaire de multiples routes départementales fendant les champs de manière relativement linéaire pour relier un village à un autre.

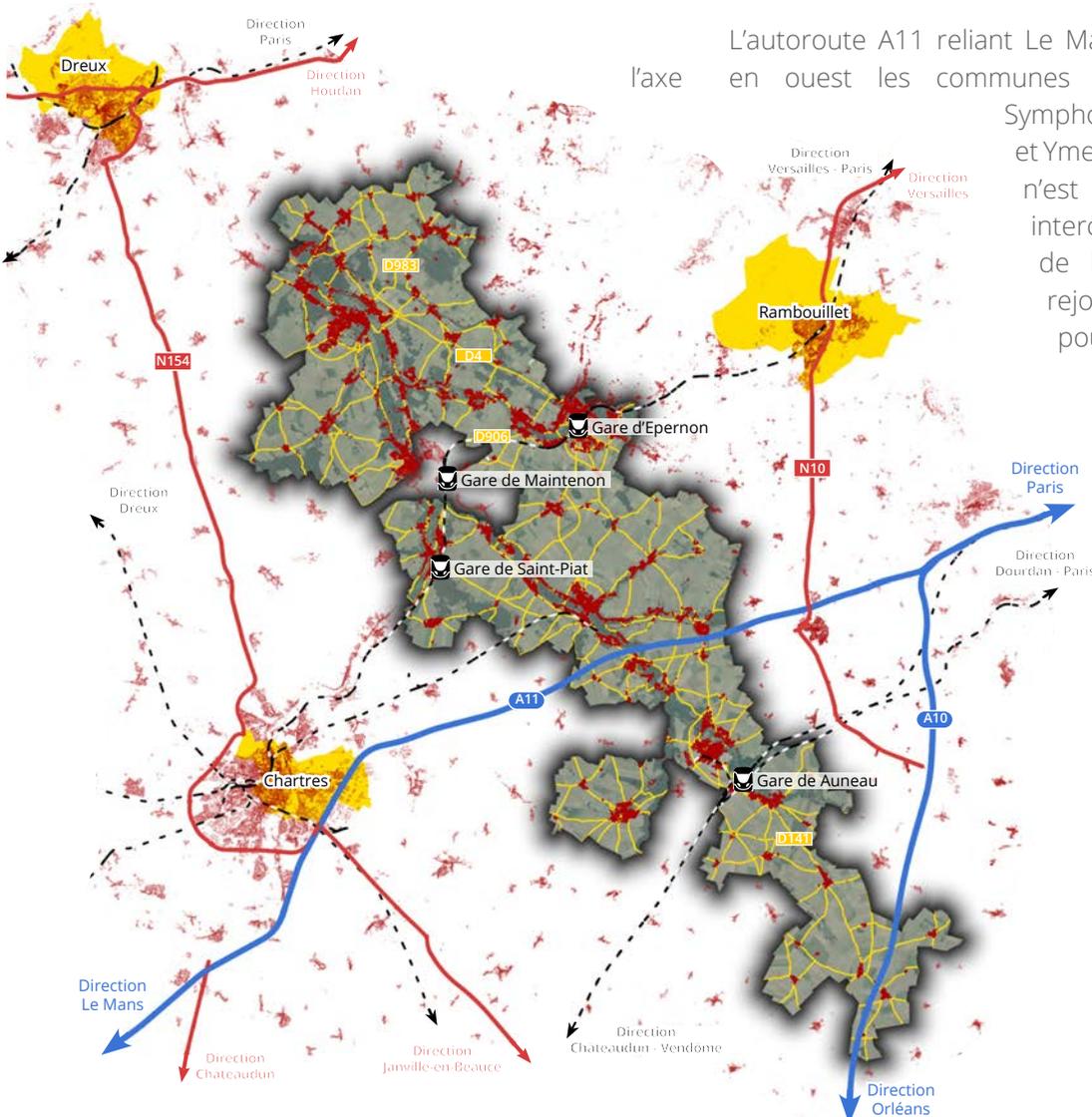
On retrouve alors plusieurs grands axes :

> le continuum D929, D4 et D983 reliant le nord du territoire à Epernon et Dreux,

> la D906 depuis Epernon et Hanches vers Chartres en passant par Maintenon,

de la D28, prolongé par la D116 et D141 permettant de relier Epernon, Gallardon et tout le sud du territoire jusqu'à Maisons.

Ce maillage de voies secondaires permet de rejoindre les grands axes desquels la CCPEIF est excentrée, et notamment RN154 reliant Dreux et Chartres ou la RN10 reliant Rambouillet à Ablis. Aucune route nationale ne traverse le territoire de l'intercommunalité.



L'axe en ouest

L'autoroute A11 reliant Le Mans à Paris traverse d'est en ouest les communes de Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, Le Gué-de-Longroi et Ymeray mais aucun échangeur n'est présent sur le territoire intercommunal. Les habitants de la CCPEIF doivent donc rejoindre Ablis ou Chartres pour s'insérer sur cet axe majeur en direction du bassin parisien. Une aire de repos (aire de Chaudonnes) se situe sur le territoire de Saint-Symphorien, sans y proposer de services.

De la même manière, l'A10 reliant Orléans à Paris traverse Vierville et Châtenay, au sud du territoire, sans y permettre d'accès direct. Les usagers rejoignent ainsi Allainville au nord ou Janville-en-Beauce au sud.

🚧 Un réseau de transports complet mais inégalement structuré - Source : BDTopo

## Un territoire aux temps de parcours étendus

Un focal sommaire mérite d'être fait sur la linéarité des Portes Euréliennes d'Île-de-France qui est à l'origine de temps de parcours qui peuvent s'avérer prohibitifs pour que ce territoire soit entièrement appréhendé par les habitants. Alors que les Pinthières appartient au bassin de vie de Dreux et se rattache plus aisément à Nogent-le-Roi, la commune de Châtenay, près d'une heure plus au sud, s'en distingue entièrement.

Chaque commune se situe toutefois à moins de 20mn d'une des polarités territoriales et des services qui s'y trouvent. Le maillage efficace de routes départementales permet une desserte globale mais tend également à assoir le portrait du territoire dans son rôle de dépendance à l'automobile. En réponse, une solution de transport à la demande se développe notamment depuis janvier 2024.

### LES PINTHIÈRES - CHÂTENAY

 Distance routière : **56,4 km**

 Temps de parcours : **56 minutes**

### NOGENT-LE-ROI - EPERNON

 Distance routière : **12,9 km**

 Temps de parcours : **15 minutes**

### EPERNON - AUNEAU

 Distance routière : **21,9 km**

 Temps de parcours : **26 minutes**

## La linéarité des voies génératrice de linéarité urbaine

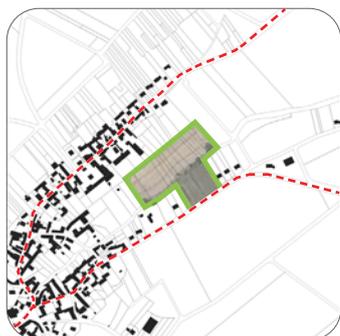
Le réseau de routes départementales est densément maillé et permet l'accès à l'ensemble des communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, mais avec de nombreuses traversées au sein des villages. Ce phénomène met en lumière une tendance à l'urbanisation linéaire le long de ces voies pour des raisons d'accessibilité des réseaux et de proximité de la route, et plus particulièrement au coeur des paysages de plaines.

Cet étalement urbain de long des voies génère des formes urbaines très étendues et consommatrices d'espace, rallongeant les distances domicile/centre-ville, obstruant les vues et accès sur les terres agricoles.

L'urbanisation linéaire le long des axes routiers génère de nombreuses enclaves agricoles ou naturelles au sein des villages et hameaux. En effet, ces larges enclaves fermées de toutes parts par un front bâti continu, sont très vite menacées d'urbanisation par leur proximité avec la ville mais aussi par les difficultés d'entretien de ces terres par les agriculteurs (parcellaire trop petit, proximité des habitations voisines, problématiques d'accessibilité depuis la route avec un tracteur).

Cette cohabitation agriculture et habitat pose aussi souvent la question des conflits d'usage et de voisinage (bruit pour les élevages à proximité d'habitation, odeurs d'épandage, pesticides, etc.)

👉 Linéarité et enclaves agricoles (de gauche à droite) à Ecosnes, Néron, Gallardon et Maisons



## Le recours à la voiture : un incontournable

L'analyse des déplacements permet d'avoir un regard anticipé sur l'équipement automobile des ménages qui illustre sans surprise un recours quotidien et global à la voiture. En effet, en 2020, ce sont **91,9%** des ménages de la Communauté de communes qui possèdent au moins une voiture (48,6% en possèdent deux ou plus). Cette proportion est croissante d'année en année avec +1,2% en dix ans.

En 2020, les déplacements domicile-travail se réalisent majoritairement en voiture ; en effet, près des deux tiers (73%) des actifs occupés de 15 ans et plus habitant la Communauté de communes utilisent ce mode de transport pour se rendre sur leur lieu de travail.

Néanmoins, la proportion d'actifs utilisant les transports en commun au quotidien est particulièrement élevée avec 17,7%. Cette réalité est le fait d'une bonne desserte ferroviaire de la CCPEIF avec trois gares au sein de son périmètre. Comparativement, la Communauté de communes voisine du Coeur de Beauce subissant la même force d'attraction du bassin d'emplois parisien ne présente pas une même proportion d'actifs utilisant les transports en commun (3,8%) impactant d'autant la dépendance du territoire à l'automobile (83%). Cette dépendance est liée aux possibilités qui sont offertes et est réduite à mesure de la proximité à l'Île-de-France.

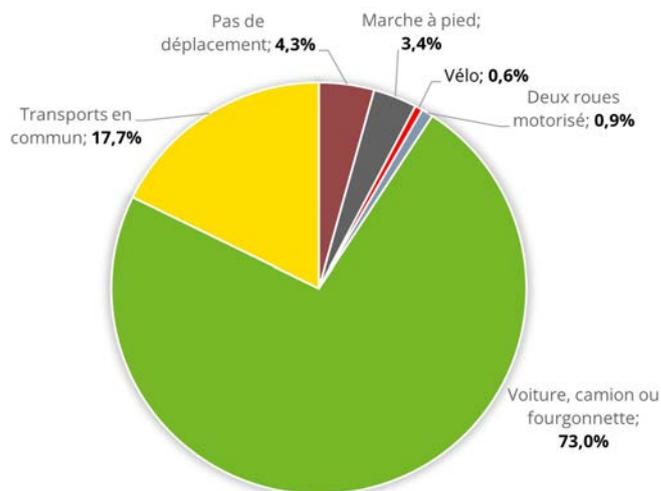
La proportion des communes à utiliser les transports en commun plutôt que la voiture personnelle est relative à la proximité avec les gares du territoire. Ainsi, cette proportion augmente considérablement à Epernon (37,5%) ou à Saint-Piat (32,0%) mais devient négligeable sur les communes les plus éloignées à l'instar de Faverolles (5,2%) ou Vierville (2,0%) par exemple.

## Des besoins en stationnement en réponse aux mouvements pendulaires

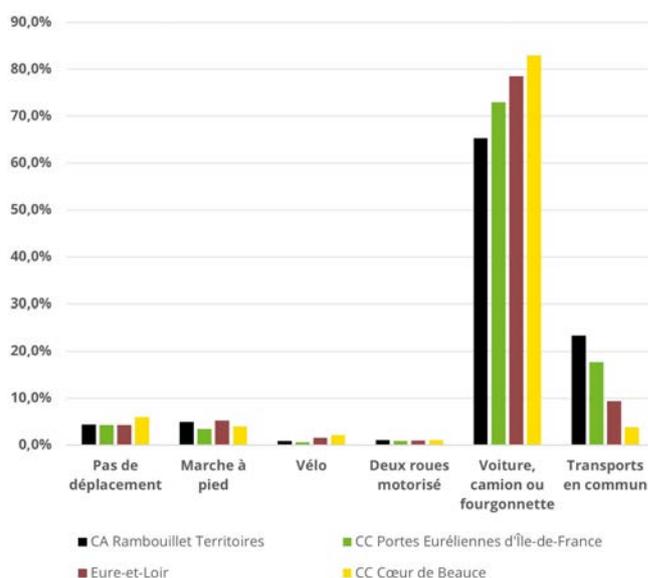
Cet usage de la voiture engendre des besoins en stationnement. Plusieurs types de stationnements peuvent être distingués :

- > Les stationnements liés aux commerces, services et équipements, facilement accessibles du fait de leur positionnement. Ces espaces sont plus suroccupés et difficiles d'accès dans les bourgs anciens tels qu'Epernon ou Gallardon au passé historique créant des espaces réduits.
- > Les stationnements liés à la fonction résidentielle, organisés généralement à la parcelle mais débordant dans les premiers faubourgs soit le long des voies de circulation, soit mutualisés au sein de l'opération (souvent relativement dense).

➤ Moyen de transport des actifs occupés de 15 ans et plus de la CCPEIF pour rejoindre leur lieu de travail - Source : INSEE 2020



➤ Comparatif des part modale pour les trajets D/T en les territoires de la CCPEIF et alentours - Source : INSEE 2020



> Les stationnements mis en place pour répondre à l'affluence des mouvements pendulaires, notamment à Epernon. Le taux d'occupation de ces aires diffère selon les heures.

Le territoire des Portes Euréliennes fait état d'un parc de stationnement d'environ      places dont la majeure partie est entrée sur le      (    ),      (    ) ; et      (    ). A l'inverse, la commune la plus excentrée en dénombre moins.

Au total, près de      places PMR sont recensées sur le territoire,      bornes de recharge électrique et près de      places pour camping-car.

**TRAVAIL DE RECENSEMENT EN COURS  
VIA UNE PLATEFORME EN LIGNE**

Une occupation qui suit les mouvements pendulaires - Epernon



Stationnement résidentiel sur rue - Faverolles



Forte visibilité du stationnement en place publique - Gallardon



Suroccupation en milieu urbain dense - Epernon



Usage de chicanes pour ralentir et stationner - Gas



Espaces de stationnement mutualisés - Hanches



## 1.2 | DES ALTERNATIVES DE DÉPLACEMENT PRÉSENTES MAIS LIMITÉES

L'analyse des flux domicile-travail et de la part modale qu'occupe chaque mode de transport dans le quotidien des habitants de la CCPEIF illustre la place importante que joue la voiture au quotidien sur le territoire intercommunal.

Néanmoins, des mobilités alternatives existent avec une forte représentation de l'utilisation des transports en commun, notamment en raison de la présence de gares ferroviaires.

Les usagers du réseau ferré sur le territoire mobilisent exclusivement quatre gares, dont trois se trouvent au sein de communes appartenant à la CCPEIF : Epernon, Saint-Piat et, dans une moindre mesure, Auneau.

En 2021, les données clés fournis par *SNCF Open Data* indiquent que près de **1,5 millions de voyageurs** transitent par les gares du territoire, dont près de 90% rien qu'à Epernon. Le taux de fréquentation des gares est croissant, avec une augmentation forte depuis l'après COVID-19, alimenté par une banalisation du télétravail et donc une capacité augmentée à vivre à distance de son lieu d'emploi.

Gare ferroviaire de Epernon



## Malgré des flux Domicile/Travail convergents, un territoire dépourvu d'aire de covoiturage

Bien que les destinations quotidiennes soient partagées et que la part d'utilisation de la voiture individuelle soit dominante, le territoire de la collectivité ne dispose que de **deux aires de covoiturage officiellement identifiées**. La pratique s'appuie donc essentiellement sur des stationnements publics ou de grandes surfaces pour assurer une occupation temporaire des espaces. Cette mutualisation informelle demeure une pratique connue, mais difficilement quantifiable.

Les deux aires de covoiturage identifiées sont situés à Nogent-le-Roi, rue du Pont des Demoiselles, et à Bailleau-Armenonville, place de la Gare.

Point covoiturage à Nogent-le-Roi - Source : GoogleMap



## Un système de transport interne en cours de développement et en complément d'un réseau départemental bien implanté, mais peu attractif pour les déplacements quotidiens

L'offre de transport en commun est limitée sur le territoire intercommunal mais le réseau ferroviaire est toutes les communes depuis Janvier 2024 (2€ le trajet), tout de même complété par les cars REMI de la région Centre-Val de Loire. On recense 9 lignes régulières :

- > La ligne n°8 : reliant Maintenon à Dreux en desservant Chaudon, Coulombs et Villiers-le-Morhier,
- > La ligne n°11 : reliant Chartres à Nogent-le-Roi en passant par Néron.
- > La ligne n°14 : reliant Chartres à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien en passant par Ymeray.
- > La ligne n°15 : reliant Chartres à Oysonville en passant par Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, Aunay-sous-Auneau, Aunainville, Maisons et Vierville.
- > La ligne n°16 : reliant Chartres à Angerville en passant par Morainville et Mondonville-Saint-Jean.
- > La ligne n°20 : reliant Chartres à Maintenon.
- > La ligne n°21 : reliant Ymeray à Epernon en passant par Gas et Gallardon.
- > La ligne n°22 : reliant Maintenon à Pont-sous-Gallardon en passant par Yermenonville.
- > La ligne n°23 : reliant Epernon à Saint-Martin-de-Nigelles en passant par Hanches.

Un service de Transport à la Demande (TAD) existe pour toute commune de la CCPEIF à une autre.

Par ailleurs, et en plus des transports scolaires, une ligne régulière relie la gare d'Épernon au parc d'activités du Val Drouette.



Malgré cet effort de desserte en transports collectifs, la voiture est le seul moyen de transport intéressant en termes de distance-temps, les cars étant peu nombreux, les itinéraires longs et les fréquences faibles. Le développement d'aménagements cyclistes sécurisés pourrait faciliter les petits trajets du quotidien.

Ce maillage couvre ainsi une plus de la moitié des communes de la CCPEIF mais ne facilite pas les reports modaux. Les autres communes ne sont pas desservies par des lignes régulières.

La fréquence des transports en commun proposés étant limitée il est difficile d'envisager des déplacements quotidiens en car. Les habitants sont contraints d'utiliser la voiture comme moyen de locomotion principal pour aller d'une commune à une autre, et rejoindre les lieux de travail, équipements et services.

Extrait du réseau REMI - Source : Rémi Centre-Val-de-Loire

## 1.3 | UN RÉSEAU VIAIRE OUVERT, SUPPORT DE RISQUES ET NUISANCES

### Un maillage viaire local et isolé au fort potentiel accidentogène

Le maillage routier du territoire est particulièrement marqué par le réseau de routes départementales aux tracés linéaires et à la visibilité lointaine, synonyme de prise de vitesse et donc de risques. Cette réalité de terrain engendre un nombre d'accidents non négligeable sur les Portes Euréliennes d'Île-de-France, avec 160 accidents dénombrés sur les dix dernières années (2013-2022). Parmi ces accidents, vingt-cinq ont été mortels et concernent principalement des victimes âgées (plus de 65 ans) ou jeunes (moins de 25 ans).

L'analyse de l'accidentologie démontre également que 74% des accidents surviennent en journée et 81 sont localisés en agglomération (51%). Toutefois, on peut constater une majeure représentation des situations accidentogènes sur les routes départementales où la circulation est la plus dense. A noter également une forte

concentration des accidents sur le réseau primaire, que ce soit l'A11 au niveau du Gué-de-Longroi ou l'A10 au niveau de Châtenay, ou sur le réseau secondaire comme sur la D910 ou le réseau autour d'Épernon .

Parmi les 160 accidents survenus sur le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France, 19 ont impliqué un piéton, 9 un cycliste, 29 un deux roues motorisé, 17 un poids lourds. Ces statistiques font à nouveau état d'une mobilisation quotidienne et quasi exclusive des voitures dans les modes de déplacements.

Dans l'analyse qui peut être faite, la météo ne peut pas être retenue comme cause principale puisque seulement 24% des accidents sont survenus lors d'intempéries. Parmi eux, cinq ont été mortels.

COMMUNE	ACCIDENT.S	TUÉ.S	BLESSÉ.S
Auneau-Bleury	18	3	31
Bailleau-Armenonville	11	0	20
Béville-le-Comte	1	0	1
La Chapelle-D'Aunainville	4	1	4
Chaudon	3	1	4
Châtenay	20	1	42
Coulombs	3	0	4
Croisilles	1	1	0
Droue-sur-Drouette	1	1	1
Ecrosnes	5	1	5
Epernon	19	1	25
Gallardon	6	1	6
Gas	7	1	9
Le Gué-de-Longroi	6	2	10
Hanches	8	1	10
Levainville	4	1	4

COMMUNE	ACCIDENT.S	TUÉ.S	BLESSÉ.S
Lormaye	1	0	2
Léthuain	1	0	1
Mévoisins	3	0	4
Nogent-le-Roi	9	3	10
Pierres	3	1	3
Saint-Laurent-la-Gâtine	1	2	1
Saint-Lucien	2	0	2
Saint-Martin-de-Nigelles	4	1	6
Saint-Piat	3	0	7
Senantes	1	0	1
Soulaire	1	0	1
Vierville	2	0	2
Villiers-le-Morhier	4	1	3
Yermenonville	1	0	1
Ymeray	7	1	11
<b>TOTAL</b>	<b>160</b>	<b>25</b>	<b>231</b>

📌 Accidents survenus sur le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France entre 2013 et 2022 inclus  
Source : Observatoire national interministériel de la sécurité routière

## Un risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) limité

Le territoire étant peu couvert par des voies de circulation nationales, peu de ces voies entraînent un risque de transport de matières dangereuses (TMD). Toutefois, certains communes restent concernées par le risque, consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, ou canalisations.

Trois types de risque TMD sont distingués :

- > Le **risque TMD par voie routière**, notamment lié au transport d'hydrocarbures et qui concerne uniquement les communes traversées par l'A11 : Ymeray, Le Gué-de-Longroi et Auneau-Bleury-Saint-Symphorien.

> Le **risque TMD ferroviaire** impactant toutes les communes traversées par des voies ferrées en activités : Aunay-sous-Auneau, Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, Droue-sur-Drouette, Epernon, Hanches, Mévoisins et Saint-Piat.

> Le **risque TMD gazoducs** s'appliquant sur le territoire de Bailleau-Armenonville, Chaudon, Croisilles, Faverolles, Gas, Hanches, Les Pinthières, Nogent-le-Roi, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien, Saint-Martin-de-Nigelles, Saint-Piat, Senantes, Soulaire et Yermenonville.

## Des infrastructures génératrices de nuisances sonores

La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ainsi que le code de l'environnement (articles L. 571-10 et R. 571-32 à R. 571-43) précisent que, dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Sur la base de ce classement, il détermine les secteurs affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les infrastructures de la CCPEIF concernées sont :

> D906 entre Epernon et Hanches (cat.3),

> Voie ferrée entre Droue-sur-Drouette et l'ouest du territoire (cat.3),

> D28 - D106 entre Droue-sur-Drouette et Gallardon en passant par Gas (cat.3),

> L'A11 depuis Auneau-Bleury-Saint-Symphorien jusqu'à Ymeray (cat.1) et la D910 en parallèle (cat.3),

> la voie ferrée passant à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (cat.1),

> l'A10 en traversant Châtenay et Vierville (cat.1).

Les périmètres des secteurs concernés par la nuisance, ainsi que l'arrêté préfectoral, seront annexés au PLUi-H.

CATÉGORIE DE CLASSEMENT DE L'INFRASTRUCTURE	NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE LAEQ (6H-22H) EN DB(A)	NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE LAEQ (22H-6H) EN DB(A)	LARGEUR MAXIMALE DES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT DE PART ET D'AUTRE DE L'INFRASTRUCTURE
1	L > 81	L > 76	d = 300 m
2	76 < L < 81	74 < L < 76	d = 250 m
3	70 < L < 76	65 < L < 71	d = 100 m
4	65 < L < 70	60 < L < 65	d = 30 m
5	60 < L < 65	55 < L < 60	d = 10 m

🚩 Niveaux sonores de référence sur les infrastructures routières et lignes à grande vitesse - Source : arrêté du 23 juillet 2013 - DDT28

CATÉGORIE DE CLASSEMENT DE L'INFRASTRUCTURE	NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE LAEQ (6H-22H) EN DB(A)	NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE LAEQ (22H-6H) EN DB(A)	LARGEUR MAXIMALE DES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT DE PART ET D'AUTRE DE L'INFRASTRUCTURE
1	L > 84	L > 79	d = 300 m
2	79 < L < 84	74 < L < 79	d = 250 m
3	73 < L < 79	68 < L < 74	d = 100 m
4	68 < L < 73	63 < L < 68	d = 30 m
5	63 < L < 68	58 < L < 63	d = 10 m

🚩 Niveaux sonores de référence sur les lignes ferroviaires conventionnelles - Source : arrêté du 23 juillet 2013 - DDT28

## 2 | L'EMPLOI, PRINCIPAL GÉNÉRATEUR DE DÉPLACEMENT

### 2.1 | DES SECTEURS D'ACTIVITÉS TRÈS DIFFÉRENCIÉS

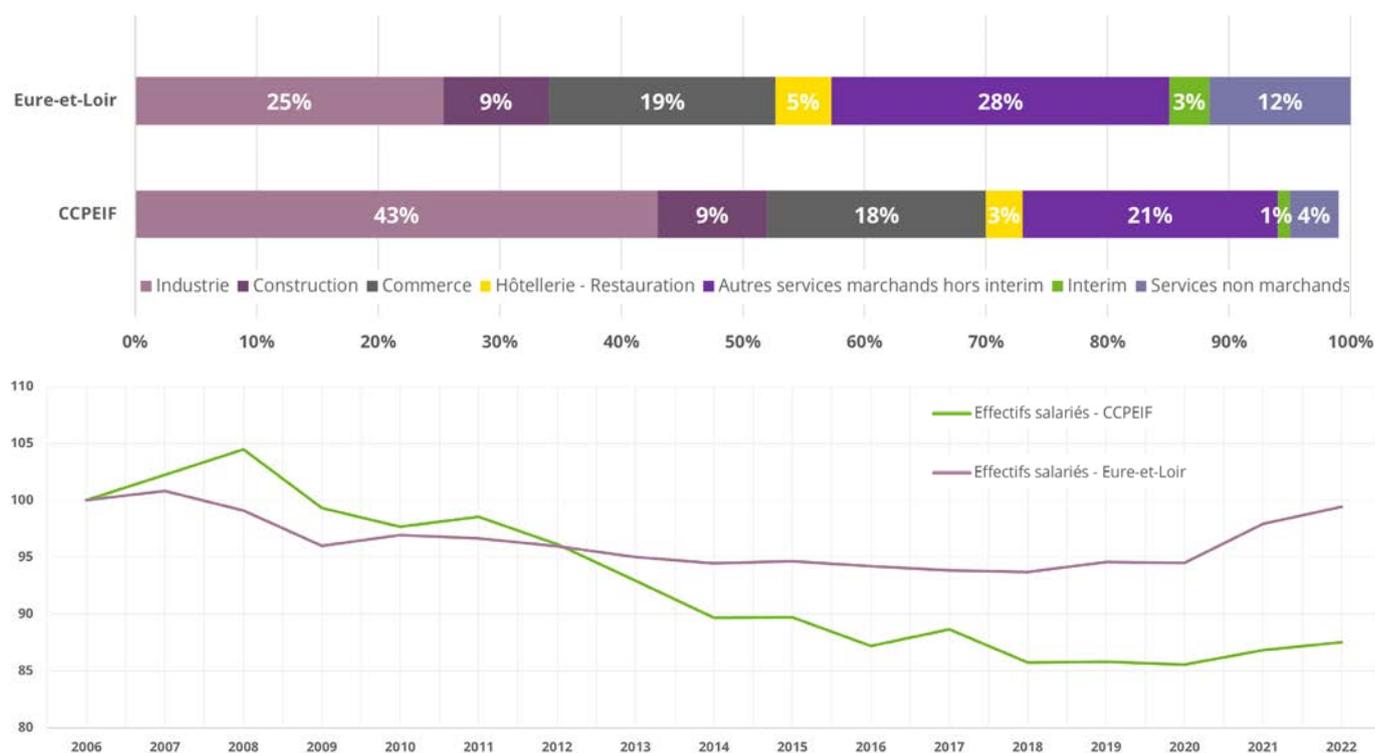
L'activité économique est marquée par la présence d'entreprises motrices, dans des secteurs diversifiés (industrie alimentaire ou de la construction, mécanique industrielle, électronique, logistique, pharmaceutique,...) et particulièrement bien répartis sur le territoire. Cependant, le tissu économique comporte également de nombreuses petites et très petites entreprises qui emploient au total de nombreux salariés (voir partie dédiée).

En termes d'emploi privé, la part de l'emploi industriel est bien plus importante au sein du territoire des Portes Euréliennes qu'en Eure-et-Loir et ces secteurs sont en croissance en 2022 comparativement à 2019.

A contrario, les secteurs des autres services marchands hors intérim et des services marchands prennent une part bien moindre que ce qui peut être constaté à l'échelle départementale.

Les principales activités employeuses des Portes Euréliennes d'Île-de-France sont toutes en croissance entre 2021 et 2022 et le territoire connaît ainsi une progression récente de l'emploi privé mais qui reste relativement stable sur le temps long en terme de nombre de salariés que cela génère. A l'inverse de l'Eure-et-Loir, le territoire présente depuis une quinzaine d'année, une baisse du nombre d'emplois privés.

👉 Répartition de l'emploi privé en 2022 et évolution des effectifs salariés privés par catégorie - Source : ACOSS URSSAF



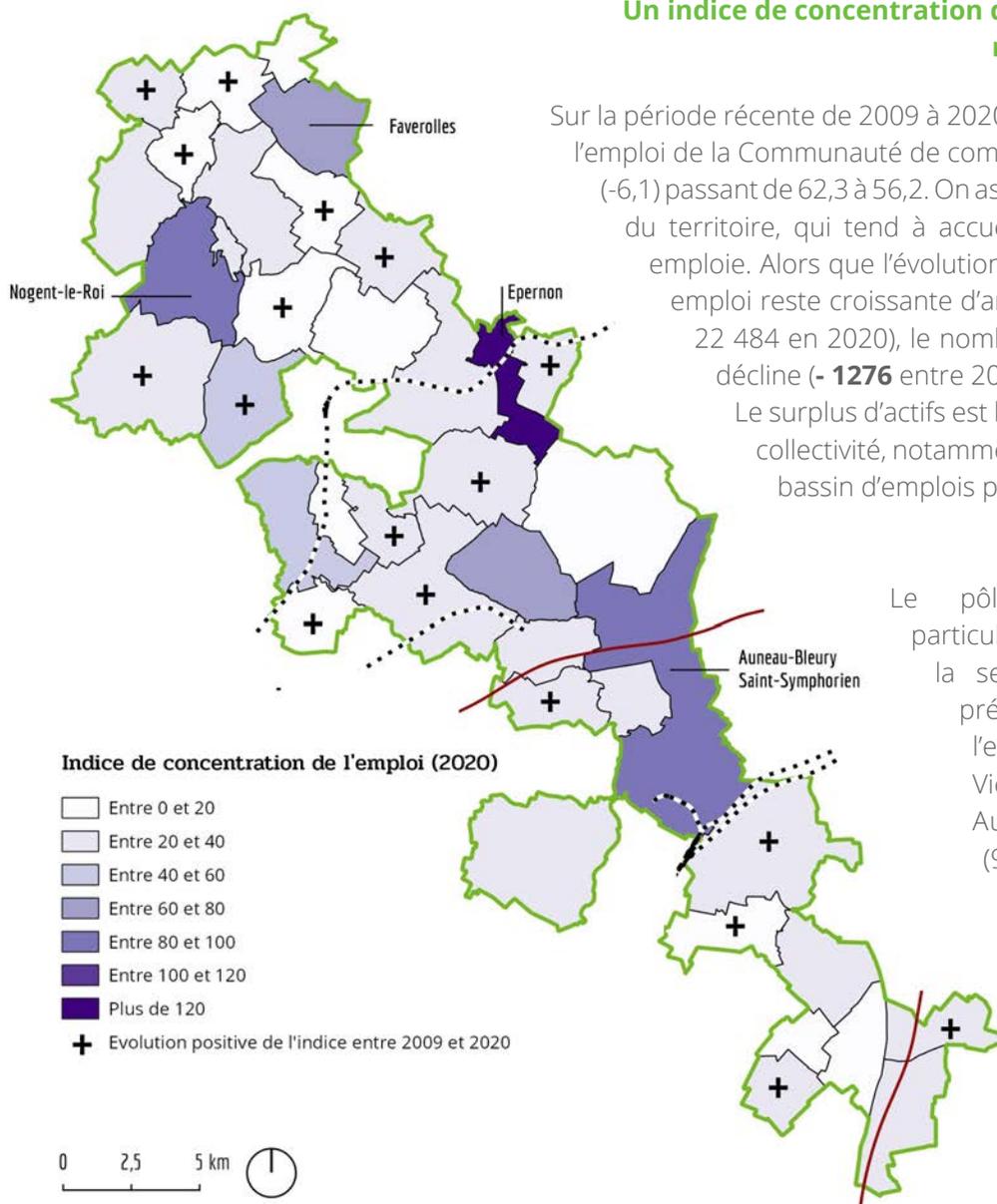
#### La concentration de l'emploi

L'indicateur de concentration de l'emploi est le rapport entre le nombre d'emploi proposés dans un territoire donnée et la population active qui y réside. Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace.

Avec **12 581** emplois pour **22 484** habitants ayant un emploi (2020), le territoire possède un nombre d'actifs presque deux fois plus important que d'emplois présents. Au total, pour 100 actifs occupés ce sont 56,2 emplois qui sont proposés sur le territoire intercommunal.

L'emploi se caractérise alors par un déséquilibre entre actifs et emplois qui est notamment dû aux flux domicile-travail polarisés par l'Île-de-France (elle attire 76 % des actifs sortant).

## Un indice de concentration de l'emploi qui témoigne d'une résidentialisation du territoire



Sur la période récente de 2009 à 2020, l'indicateur de concentration de l'emploi de la Communauté de commune a baissé considérablement (-6,1) passant de 62,3 à 56,2. On assiste donc à une résidentialisation du territoire, qui tend à accueillir davantage d'actifs qu'il n'en emploie. Alors que l'évolution de la population active ayant un emploi reste croissante d'année en année (22 212 en 2009 ; 22 484 en 2020), le nombre d'emplois sur le territoire, lui, décline (- 1276 entre 2009 et 2020).

Le surplus d'actifs est lié à l'attractivité résidentielle de la collectivité, notamment pour les actifs travaillant sur le bassin d'emplois parisien.

Le pôle d'Epernon se distingue particulièrement, puisqu'il s'agit de la seule commune du territoire à présenter une concentration de l'emploi favorable en 2020 (**122,9**). Viennent ensuite les polarités de Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (90,5), et Nogent-le-Roi (85,6). Le pôle de Gallardon possède une concentration d'emplois peu élevée, au regard de sa fonction territoriale (72,6). On compte toutefois, sur ces quatre pôles, 67% des emplois de la CCPEIF.



👉 Emploi commercial à Nogent-le-Roi

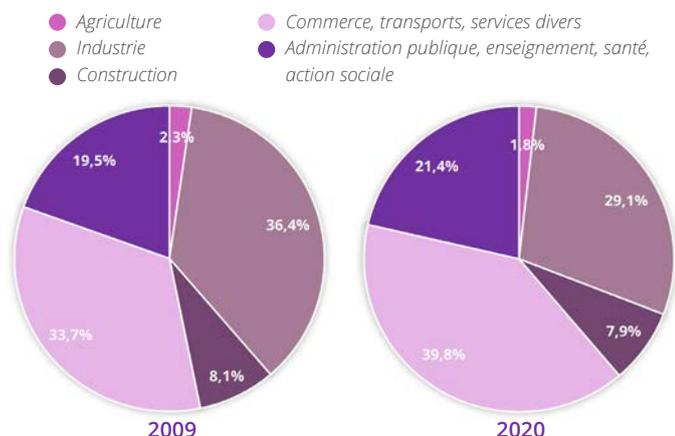
L'analyse de l'évolution des indicateurs de concentration de l'emploi permet également de préciser que la moitié des communes présente une diminution de son offre d'emploi au regard de sa population, et c'est notamment le cas des quatre polarités principales. Au contraire, les communes périphériques voient leur indicateur augmenter, à l'instar de Droue-sur-Drouette (+9,4 en 11 ans) ou Aunay-sous-Auneau (+11,1 en 11 ans). Cette analyse laisse également apparaître les pourvoyeurs d'emplois isolés dans les communes plus reculées, tel que cela peut être le cas pour *Fillon Technologies* à Faveroles.

Les petites communes présentent en général peu d'emplois. Ces derniers sont liés à l'agriculture et à l'artisanat, ou à l'existence d'un établissement spécifique.

A noter que **32 des 39 communes** présentent un indicateur de concentration de l'emploi inférieur à 40, ce qui témoigne d'une faible mixité des fonctions (habitat, activités économiques...).

## Des secteurs d'activités en profonde mutation

↳ Emplois selon le secteur d'activités en pourcentage - INSEE 2020



Malgré la forte visibilité de l'agriculture dans le paysage, l'analyse de l'emploi selon le secteur d'activité montre sa faible importance dans l'économie locale. En 2020, on dénombre seulement 231 emplois dans le secteur de l'agriculture, soit **1,3%** des emplois du territoire (30% de moins en dix ans).

Cette perte d'emplois touche presque tous les secteurs. L'agriculture est particulièrement impactée, mais c'est aussi le cas de l'industrie qui perd 7,3% de représentation en dix ans, alors même que les entreprises locales sont reconnues. Le seul secteur à avoir créé de l'emploi est celui du Commerce, des transports et services divers, avec une hausse de **6,9%** du nombre d'emplois entre 2009 et 2020.

## Un profil d'emplois très spécifique

L'étude des emplois révèle également un profil très différencié vis-à-vis de la situation à l'échelle du Département, mais aussi de la Région et des EPCI voisins. Les emplois liés à l'industrie représentent ainsi **29,1%** de l'ensemble des emplois de la CCPEIF, soit 11,4 points de plus qu'à l'échelle de l'Eure-et-Loir. Les valeurs observées sur le Centre-Val-de-Loire sont encore plus faibles. En revanche, le secteur des administrations publiques, enseignement, santé, action sociale est nettement sous-représenté. Ces caractéristiques ne sont pas pleinement homogènes sur le territoire.

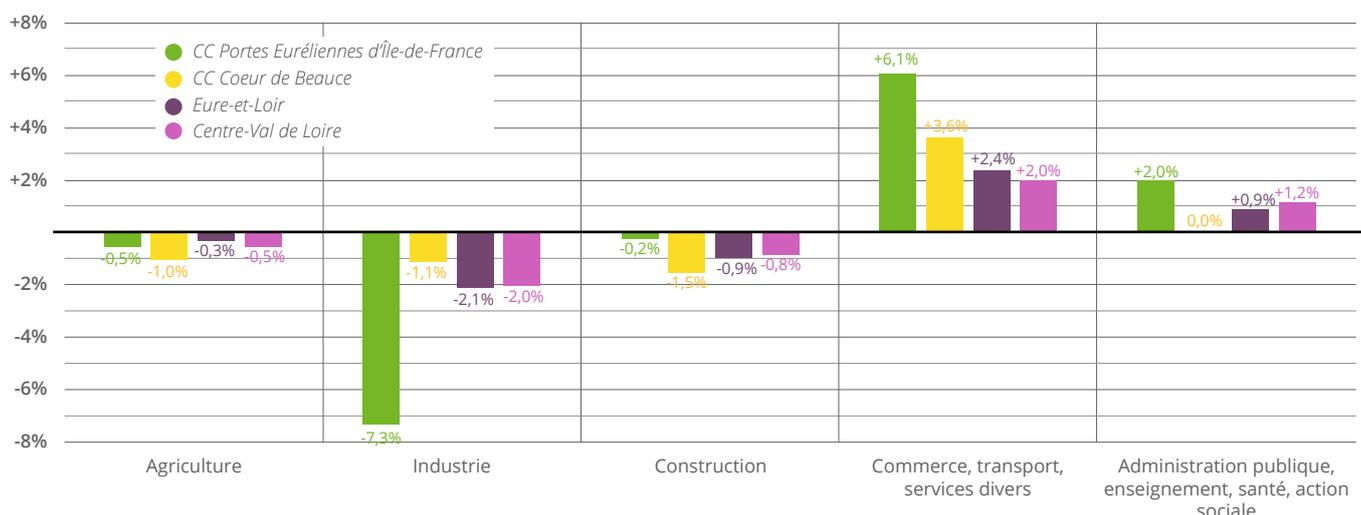
En tant que terre d'industrie, le recul de ce secteur sur la période récente est particulièrement marquant (**-7,3%** en 11 ans), au profit de secteur du commerce, transports, services divers qui connaît un bond de représentation.

L'évolution des emplois tend à gommer la spécialisation du territoire et à le rapprocher du profil de territoires de plus grande taille.

## Un chômage en nette hausse

Finalement, et afin de compléter les données liées à l'emploi, il peut être souligné une hausse significative du taux de chômage sur le territoire au cours de la dernière décennie, passant de **7,7%** en 2009 à **9,2%** en 2020. Ce sont ainsi 407 personnes supplémentaires qui ont été ajoutées au recensement des chômeurs dont le nombre est à présent de 2 242 individus. Parmi eux, soulignons que le taux de chômage atteint 22,6% chez les jeunes actifs de moins de 25 ans qui sont les premiers impactés avec une augmentation de +4% points.

↳ Evolution des secteurs d'activités entre 2009 et 2020 faisant apparaître des logiques différenciées vis-à-vis des autres territoires - INSEE 2020

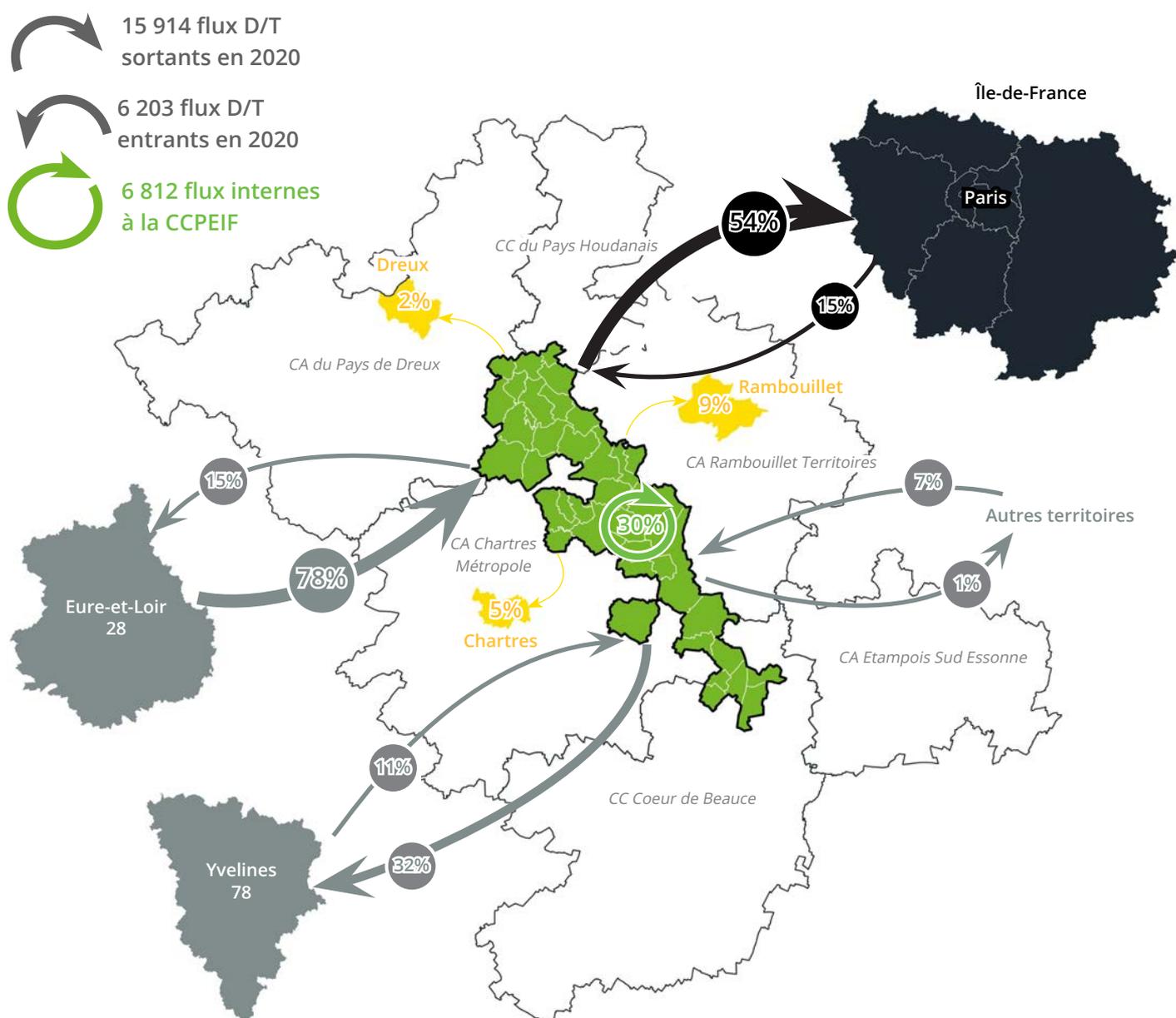


## 2.2 | DES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL QUI SOULIGNENT LA FONCTION RÉSIDENTIELLE DU TERRITOIRE

### Des flux domicile-travail tournés vers l'extérieur

Le caractère rural du territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France induit donc une forte dépendance à l'utilisation de la voiture individuelle. Au quotidien, la voiture est à la fois utilisée pour des trajets internes au territoire (se rendre au travail, à l'école, rejoindre les installations sportives, etc.) mais également pour des trajets vers l'extérieur du territoire.

L'armature du territoire, sa forme, et sa position en frange de grands centres urbains et donc, nécessairement la répartition de la population en son sein, des emplois, des services et des équipements, génère de nombreux déplacements au quotidien. L'analyse des déplacements domicile-travail sur le territoire de la Communauté de communes l'illustre.



La part d'actifs habitant et travaillant sur le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France est relativement faible puisque seulement **16,5%** travaillent sur leur commune de résidence en 2020 (-0,9% par rapport à 2009), et 7,7% travaillent sur une autre commune de l'intercommunalité.

Au niveau des flux, et sur les **22 726 flux domicile-travail** (D/T) enregistrés en 2020, 17,6% d'entre eux sont infracommunaux (4 007 flux), et 12,3% sont infracommunautaires (d'une commune de la CCPEIF vers une autre commune de la CCPEIF).

Les flux D/T au départ de la CCPEIF sont entièrement polarisés par l'Île-de-France (**12 160 flux**) qui attire plus de la moitié de tous les déplacements domicile-travail du territoire et jusqu'à 76% des actifs sortants.

Sur les **54%** de mouvements pendulaires dirigés vers l'Île-de-France, plus de la moitié sont drainés vers les Yvelines et un cinquième environ par Paris.

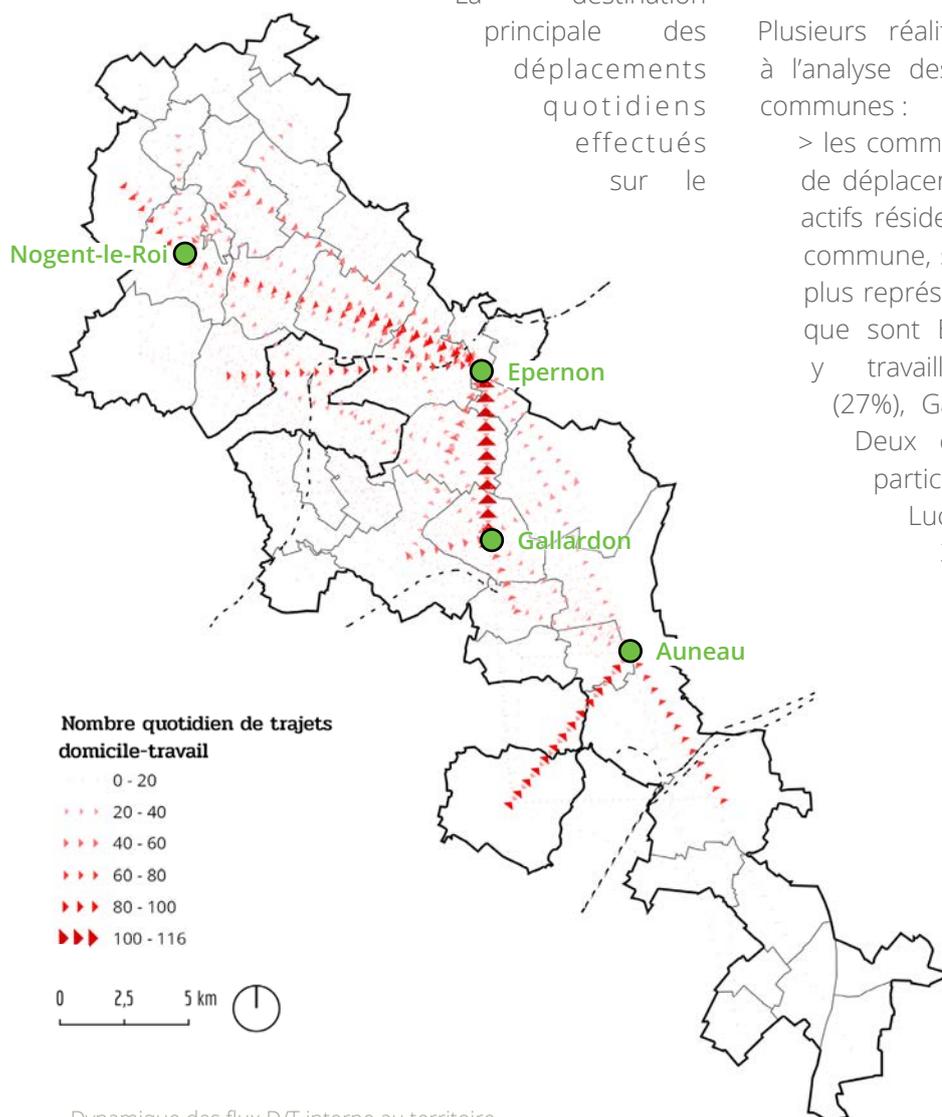
Plusieurs communes se démarquent particulièrement par l'importance de la proportion de leurs actifs qui se dirigent vers l'Île-de-France pour travailler, puisque sept

### Un tiers des flux Domicile/Travail internes au territoire polarisés vers Epernon et Auneau-Bleury-Symphorien

Les déplacements internes au territoire représentent 30% de l'ensemble des déplacements quotidiens domicile-travail des habitants des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

La répartition des emplois sur le territoire de la Communauté de communes crée nécessairement des flux quotidiens.

La destination principale des déplacements quotidiens effectués sur le



Dynamique des flux D/T interne au territoire (tous modes confondus) - Source : INSEE 2020

d'entre elles voient plus des deux tiers de leur population partir vers ce bassin d'emplois : La Chapelle d'Aunainville (67%), Epernon (68%), Droue-sur-Drouette (69%), Faverolles (69%), Châtenay (72%), Les Pinthières (74%) et Vierville (82%). La majorité de ces communes est située à proximité des principales infrastructures de transport, que ce soient la gare d'Epernon ou les voies routières rapides (A10). La commune de Droue-sur-Drouette fait d'ailleurs exception par sa forte part d'actifs qui se déplace chaque jour vers l'agglomération parisienne (21%).

territoire de la Communauté de communes est la ville d'Epernon (1 299). Ces flux proviennent en premier lieu des communes limitrophes ou à proximité immédiate (Gallardon, Saint-Martin-de-Nigelles...). Auneau-Bleury-Symphorien est la deuxième commune la plus attractive pour les actifs de la CCPEIF (1 177 flux) puis Gallardon (723).

Plusieurs réalités peuvent être mises en exergue à l'analyse des flux internes à la Communauté de communes :

- > les communes les plus « autonomes » en termes de déplacements domicile-travail, soit celles où les actifs résident et travaillent le plus dans la même commune, sont aussi celles où les emplois sont les plus représentés. Il s'agit des polarités du territoire que sont Epernon (20% des actifs qui y vivent y travaillent), Auneau-Bleury-Symphorien (27%), Gallardon (24%) et Nogent-le-Roi (25%). Deux communes se distinguent également particulièrement sur ce plan : Maisons et Saint-Lucien font respectivement état de 21% et 35% de leurs actifs qui travaillent sur leur lieu de résidence, notamment porté par les capacités à télétravailler.
- > Cinq communes affichent au moins un quart de leurs actifs qui travaillent au sein de l'intercommunalité : Bréchamps (31%), Coulombs (24%), Mévoisins (30%), Saint-Martin-de-Nigelles (24%) et Ymeray (42%).

A l'inverse, les actifs d'autres communes se déplacent quasiment exclusivement à l'extérieur de la CCPEIF. C'est notamment le cas de Châtenay (89% des actifs travaillent en dehors de la Communauté de communes), Faverolles (90%) ou Vierville (91%).

↳ Répartition des flux domicile-travail au départ des communes appartenant à la CCPEIF - Source : INSEE 2020

COMMUNE	FLUX INTERNE À LA COMMUNE	AUTRES FLUX INTERNE À LA CCPEIF	FLUX VERS L'ÎLE-DE-FRANCE	DONT FLUX VERS PARIS	FLUX VERS D'AUTRES TERRITOIRES
Aunay-sous-Auneau	8%	13%	15%	8%	15%
Auneau-Bleury-Saint-Symphorien	27%	4%	15%	5%	15%
Bailleau-Armenonville	15%	18%	18%	7%	18%
Béville-le-Comte	16%	14%	29%	2%	29%
Bréchamps	11%	31%	3%	8%	3%
Châtenay	7%	4%	17%	11%	17%
Chaudon	14%	22%	22%	8%	22%
Coulombs	10%	24%	22%	8%	22%
Croisilles	16%	17%	19%	0%	19%
Droue-sur-Drouette	15%	3%	13%	21%	13%
Ecrosnes	19%	19%	11%	5%	11%
Epernon	20%	4%	8%	16%	8%
Faverolles	9%	1%	21%	8%	21%
Gallardon	24%	12%	14%	5%	14%
Gas	11%	21%	13%	15%	13%
Hanches	16%	11%	12%	13%	12%
La Chapelle-D'Aunainville	19%	15%	0%	11%	0%
Léthuin	7%	14%	25%	7%	25%
Le Gué-de-Longroi	15%	9%	14%	5%	14%
Les Pinthières	11%	11%	4%	0%	4%
Levainville	13%	16%	18%	5%	18%
Lormaye	18%	21%	16%	7%	16%
Mévoisins	9%	30%	34%	2%	34%
Maisons	21%	14%	14%	2%	14%
Mondonville-Saint-Jean	10%	20%	10%	0%	10%
Morainville	50%	0%	0%	0%	0%
Néron	19%	14%	26%	10%	26%
Nogent-le-Roi	25%	12%	24%	5%	24%
Pierres	17%	13%	23%	14%	23%
Saint-Laurent-la-Gâtine	15%	14%	17%	8%	17%
Saint-Lucien	35%	11%	8%	16%	8%
Saint-Martin-de-Nigelles	6%	24%	13%	12%	13%
Saint-Piat	14%	13%	31%	17%	31%
Senantes	13%	14%	9%	12%	9%
Soulaire	14%	12%	35%	6%	35%
Vierville	9%	0%	9%	9%	9%
Villiers-le-Morhier	13%	16%	14%	10%	14%
Yermenonville	13%	19%	11%	2%	11%
Ymeray	5%	42%	19%	4%	19%

## Des flux entrants en grande majorité en provenance d'Eure-et-Loir

Avec plus des trois quart des déplacements domicile-travail entrants sur le territoire en provenance d'Eure-et-Loir (78%), la Communauté de communes se caractérise aisément comme étant un bassin d'emploi local. Chartres est la première commune extérieure d'où proviennent les actifs, alors que les flux en émanant se dirigent pour un tiers vers Auneau-Bleury-Saint-Symphorien et pour un tiers vers Epernon. Les actifs de Maintenon se déplacent également vers Epernon et Pierres.

Les flux domicile-travail du territoire se font vers des polarités locales puisque plus de la moitié (57%) rejoignent les bassins d'emplois de Epernon, Nogent-le-Roi, Auneau-Bleury-Saint-Symphorien et Gallardon, dont un quart (1494 flux - 24%) pour Epernon seule. Le reste est réparti de manière inégale sur le reste du territoire.

L'Île-de-France, pourtant largement la destination première des déplacements pendulaires des actifs de la CCPEIF ne représente que 15% des flux entrants dont 0,5% en provenance de Paris.

## Des temps de parcours compétitifs vers les lieux d'emploi

Que ce soit à destination de Chartres ou bien des principaux pôles d'attractivité d'Île-de-France (Rambouillet (78), Versailles (78) ou Paris (75)), les trajets Domicile/Travail sont considérablement plus rapides en transports en commun en empruntant les gares de Saint-Piat ou d'Epernon. En moyenne, le gain de temps de parcours est estimé entre 40% et 60%.

Toutefois, il ne faut pas omettre que le territoire, par sa linéarité nord-sud, n'est pas desservi de la même manière en transports ferroviaire. Ainsi, l'utilisation de la voiture personnelle demeure particulièrement compétitive pour les trajets vers Chartres ou Rambouillet où le maillage viaire permet un accès privilégié et où le transfert modal est une contrainte. Toutefois, les trajets domicile-travail en direction de la région parisienne et notamment en direction de Paris ou sa première couronne, sont particulièrement effectués via les transports ferroviaires en moins d'une heure.

### PARIS - EPERNON



Distance routière : **84,0 km**



Temps de parcours : **72 minutes**



Temps de parcours : **46 minutes**

### VERSAILLES - EPERNON



Distance routière : **53,7 km**



Temps de parcours : **50 minutes**



Temps de parcours : **28 minutes**

### RAMBOUILLET - EPERNON



Distance routière : **13,7 km**



Temps de parcours : **18 minutes**



Temps de parcours : **8 minutes**

### RAMBOUILLET - CHÂTENAY



Distance routière : **36,3 km**



Temps de parcours : **33 minutes**

### CHARTRES - EPERNON



Distance routière : **27,8 km**



Temps de parcours : **34 minutes**



Temps de parcours : **19 minutes**

### CHARTRES - NOGENT-LE-ROI



Distance routière : **31,8 km**



Temps de parcours : **33 minutes**

## 2.3 | TERRITOIRE CONNECTÉ : TERRITOIRE ATTRACTIF

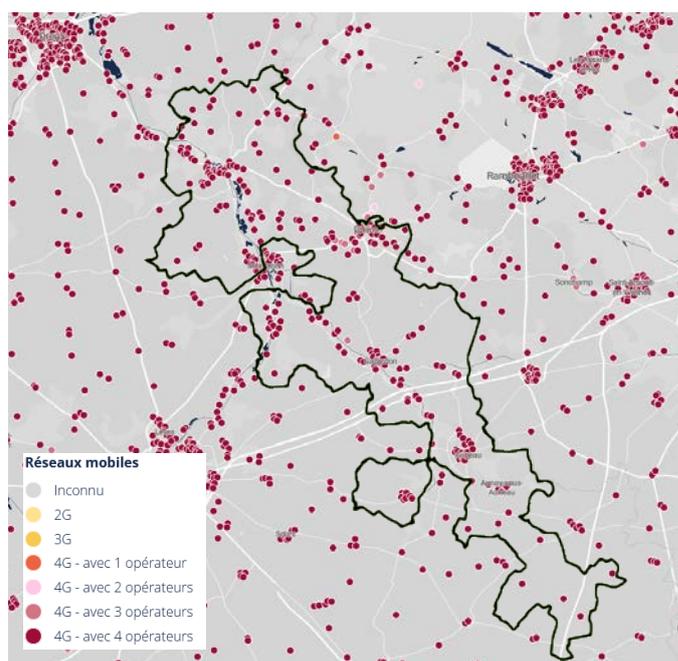
Qu'il s'agisse de la couverture téléphonique ou de la desserte numérique (Très haut débit notamment), il est démontré l'importance de ces technologies au sein des territoires, ruraux, en particulier pour l'accueil d'activités économiques innovantes et connectées, le développement des activités tertiaires et la facilitation des services.

A l'échelle du département d'Eure-et-Loir, plusieurs priorités ont conduit à la concrétisation d'un aménagement numérique de qualité pour offrir un accès au Très Haut Débit et à une couverture en téléphonie mobile optimale. Ces priorités sont donc bien de favoriser l'implantation de nouvelles entreprises en Eure-et-Loir, renforcer l'attractivité du territoire ou encore désenclaver les zones rurales.

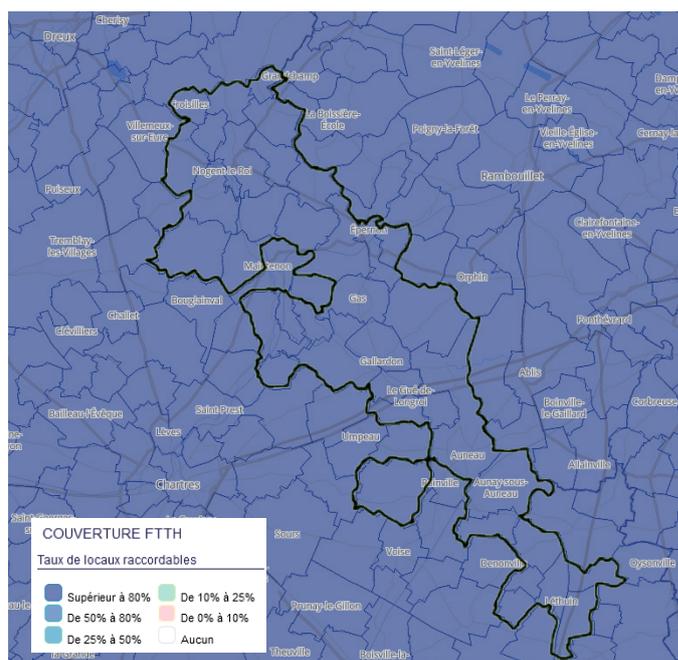
Sur le sujet de la fibre optique, les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir et le Conseil régional du Centre-Val-de-Loire ont créé le Syndicat Mixte Ouvert EURE-ET-LOIR NUMÉRIQUE : un outil commun de pilotage et de mise en œuvre de la politique d'aménagement numérique, au service des Euréliens.

Ce vaste chantier numérique qui s'est étendu jusqu'en 2022 avait un objectif clair : le Très Haut Débit (THD) doit être accessible à tous les Euréliens. Ainsi, l'intégralité du territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France est aujourd'hui couvert par la fibre optique, ce qui encourage amplement les franciliens à passer la limite régionale pour s'implanter là où le télétravail est possible dans de bonnes conditions. Cette couverture numérique de qualité, les trajets domicile-travail vers des bassins d'emplois tertiaires ou encore la fréquentation en hausse des gares sont autant de points de convergence pour un territoire moderne.

Concernant la couverture mobile, les 4 opérateurs couvrent efficacement le territoire intercommunal.



Carte de couverture mobile au 05/03/2023 - Source : ariase.com



Carte de déploiement de la fibre 05/03/2023 - Source : arcep

## Conclusion intermédiaire

### - Chapitre C - Partie 1 -

Les influences diverses autour du territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France en font un territoire caractérisé par l'hypermobilité de ses habitants. Le principal outil de déplacement des habitants est de loin la voiture individuelle, secondée par les transports en communs. Le territoire dispose en effet de trois gares dont deux LGV qui drainent des migrations domicile-travail quotidiennes vers l'Île-de-France. Le réseau de

bus, bien que développé, est quant à lui peu attractif pour les déplacements quotidiens. Le territoire est dépourvu d'aires de covoiturage. Enfin, depuis peu, le territoire s'est dotée d'une navette de transport à la demande. Le réseau viaire est ouvert, dominé par les routes départementales, et ponctuellement générateur de certaines nuisances.

# PARTIE 2

## Des activités économiques diverses et harmonieusement réparties

Les Portes Euréliennes d'Île-de-France sont, comme nous l'avons vu, un territoire hypermobile où beaucoup d'habitants travaillent à l'extérieur. Néanmoins, ces dernières années, le territoire a su se prémunir d'un caractère «dortoir» grâce au développement d'une offre économique diversifiée, portée par un secteur industriel de pointe, en faisant un des multiples «territoires d'industrie» repérés par l'État associé avec Dreux. La Communauté de communes s'appuie par ailleurs sur une offre en foncier lisible et également répartie entre zones propices à l'accueil d'artisans et de PME ou zones à vocation plus industrielles.



# 1 | UNE ARMATURE ÉCONOMIQUE DIVERSIFIÉE ET COMPLÉMENTAIRE ENTRE LES PÔLES

## 1.1 | UNE SPECIALISATION ET LOCALISATION LISIBLES DES ZONES D'ACTIVITÉS

Le territoire, troisième pôle économique du département, compte une quinzaine de zones d'activités concentrant près de **14 000 emplois** et sont découpées en zones d'intérêt régionales (à Auneau et Épernon), en zones d'équilibre (Nogent-le-Roi, Pierres et Gallardon), ainsi qu'en zones de proximité. Les Portes Euréliennes d'Île-de-France sont entrées dans deux dispositifs : l'AMI Rebond industriel France 2030 et Territoires d'Industries qui proposent, entre autres, une enveloppe financière et des soutiens en ingénierie.

Plus de **250 entreprises de toutes tailles** y sont installées et dans des domaines d'activité variés : agroalimentaire, cosmétique, pharmacie, plasturgie, métallurgie, automobile, logistique, etc. Les partenaires

du développement économique sont nombreux : l'établissement foncier porte les terrains, la SAEDEL (société d'économie mixte) les aménage. La Chambre de Commerce et d'Industrie est également associée, tout comme la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Encore une fois, c'est la position géographique du territoire qui est sa force puisqu'il peut capitaliser sur sa proximité directe avec le bassin parisien et plus spécifiquement de l'aéroport d'Orly ainsi que de l'A10 et l'A11 pour attirer les entreprises. On parle alors de dynamique exogène. Il existe aussi une dynamique endogène sur le périmètre intercommunal puisque certaines PME se développent dans le temps et exposent de nouvelles demandes pour assurer leur croissance.

### Une répartition équilibrée de l'activité économique

La répartition des zones d'activités sur le territoire est particulièrement équilibrée notamment, au regard des bassins de vie et des axes de transport. Seule la partie de l'intercommunalité se situant au sud d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien ne comporte aucune zone d'activités, du fait de son caractère plus rural, dominé par les grandes cultures, et que l'A10 n'y comporte pas

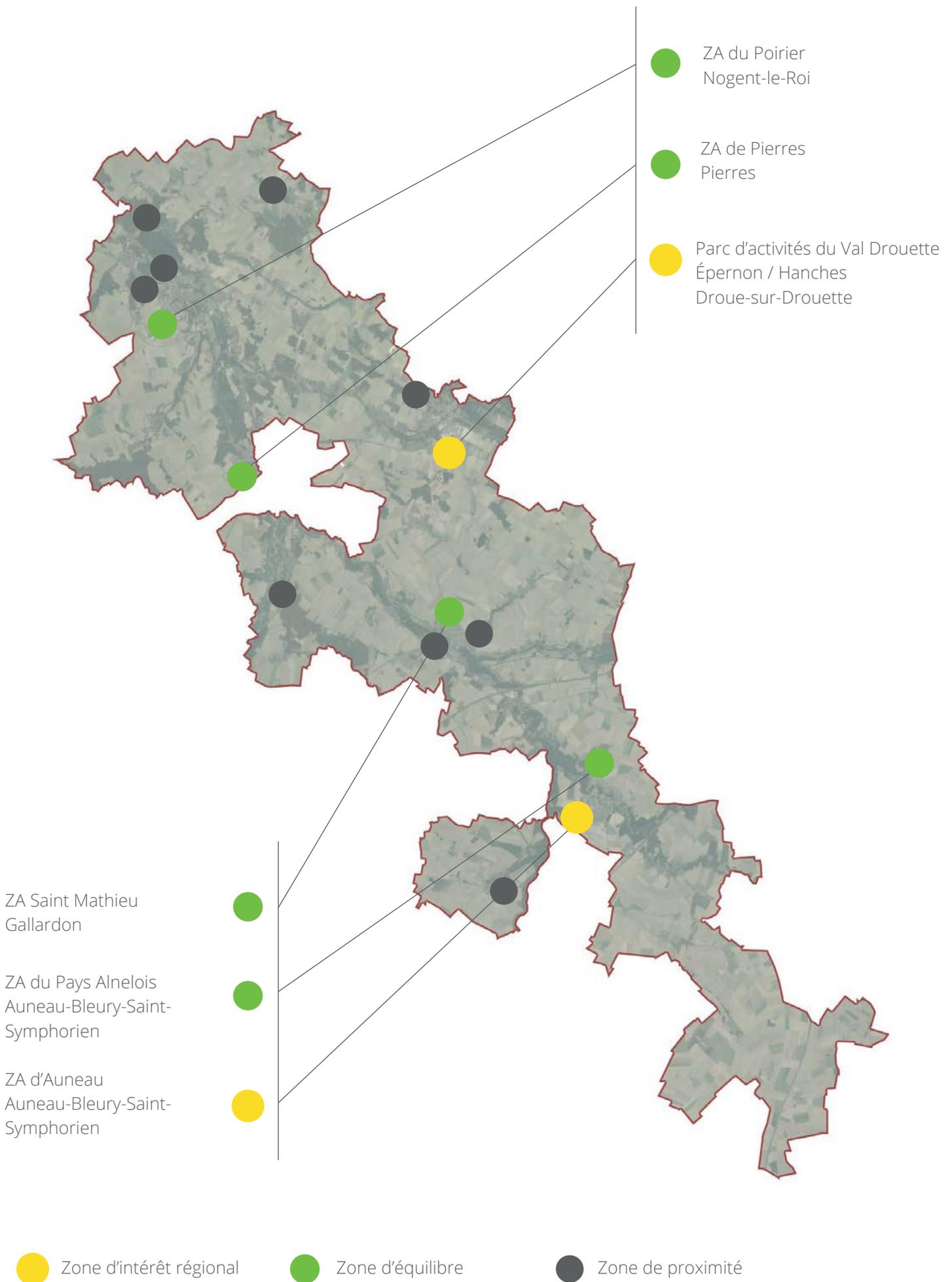
de bretelles d'entrées. On y trouve toutefois plusieurs entreprises isolées (des PME) notamment à Maisons ou à Châtenay. Des entreprises majeures telles que Claas à Ymeray se situent hors ZAE. À noter que sur le territoire, extensions exclues, la gestion des ZA est du ressort des communes ou parfois même du privé, comme c'est le cas pour la ZA Croix Brisée de Hanches.



### Qu'est-ce qu'une ZAE ? Comment les distinguer ?

La définition des Zones d'Activité Economique relève d'une certaine complexité. La notion ne fait l'objet d'aucune définition précise et normative, ce qui rend important l'action d'identification des ZAE locales. Le fait de classer un secteur en tant que zone d'implantation d'entreprises référencée uniquement au titre du document d'urbanisme ne suffit pas à considérer un espace comme ZAE. La ZAE traduit la volonté publique (des communes par le passé, des communautés de communes désormais), de développer une action économique coordonnée et cohérente sur un espace donné, en aménageant le secteur en prévision de cette vocation. Le PLUi-H assure ici une désignation des ZAE s'appuyant essentiellement sur des critères urbanistiques. Effectivement, un panel de critères peut permettre de dégager un consensus pour la qualification d'une ZAE, cependant, certains critères permettent de les recenser :

- Une concentration ou le regroupement d'activités économiques
- Un périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public,
- La vocation économique de la zone doit être mentionnée dans un document d'urbanisme,
- La zone présente une certaine superficie et une cohérence d'ensemble,
- La zone regroupe plusieurs établissements/ entreprises,
- La zone traduit une volonté publique (passée, actuelle ou future) d'un développement économique coordonné.



## Les principales zones d'activités

### Zone d'intérêt régional

1



#### EPERNON/ HANCHES/ DROUE-SUR-DROUETTE | PA du Val Drouette

- Type ZAE : Zone d'intérêt régional
- Spécialisation : Mixte avec surreprésentation tertiaire et industrie à forte valeur ajoutée
- Surface occupée : 122.4 ha
- Potentiel d'intensification : **28.9 ha**

- Parcelles (01.2024)
- Bâtiments (07.2023)
- Périmètre de la ZA
- Occupé
- Sans usage apparent / Dent creuse
- Site à l'abandon
- Site vacant
- Extension à court terme (ZAC)

Entreprises clés	Domaine d'activités	Nb de salariés	Commune
Sealed Air	Conception, fabrication et vente de systèmes d'emballage de haute technicité à destination de l'agroalimentaire, de l'industrie et de la grande distribution	760	Épernon
Aptiv	Fabrication connecteurs de circuits imprimés et de câble	492	Épernon
Expanscience	Fabrication de produits pharmaceutiques, cosmétiques et chimiques	300	Épernon
Cerib	Centre d'étude et de recherche pour les industries du béton	184	Épernon
Hyper U	Hypermarché	195	Hanches
Henkel	Fabrication de joints d'étanchéité alimentaire	92	Épernon

#### Caractéristiques, forces et faiblesses

- Conditions de desserte et de déplacements internes : desserte par le train ; desserte routière moyenne
- Stationnement : le stationnement au sein de la zone est exclusivement assuré par les équipements privés des entreprises. Ceux-ci apparaissent suffisamment proportionnés pour ne pas engendrer de pression sur les emprises publiques.
- Visibilité de la zone depuis les axes : les entreprises sont directement visibles depuis le plateau car situées pour la plupart en vallée.
- Desserte par les transports en commun : la zone est desservie par un bus géré par la Communauté de communes.
- La zone du Val Drouette est ancienne, puisque les premières entreprises se sont implantées dès les années 1950.
- Une zone vitrine qui compte parmi les plus gros employeurs du département et des leaders industriels régionaux. On y trouve des friches qui induisent un fort enjeu de requalification.
- Les aménagements sont qualitatifs.

## Zone d'intérêt régional

2



### AUNEAU-BLEURY-SAINT-SYMPHORIEN | ZA d'Auneau

- Type ZAE : Zone d'intérêt régional
- Spécialisation : Mixte avec surreprésentation industrielle (agroalimentaire) et logistique
- Surface occupée : 94.3 ha
- Potentiel d'intensification : **36.4 ha**

- Parcelles (01.2024)
- Bâtiments (07.2023)
- Périmètre de la ZA
- Occupé
- Sans usage apparent / Dent creuse
- Site à l'abandon
- Site vacant
- Extension à court terme (ZAC)

Entreprises clés	Domaine d'activités	Nb de salariés	Commune
Novandie	Produits laitiers et produits frais	425	AB2S
Telifrais	Entreposage et stockage frigorifique	175	AB2S
Paccor	Fabrication de plaques, feuilles, tubes et profilés en matières plastiques	165	AB2S
Vicat	Fabrication de mortiers et bétons secs	23	AB2S
Legendre	Entreposage et stockage non frigorifique	19	AB2S

### Caractéristiques, forces et faiblesses

- Conditions de desserte et de déplacements internes : Connexion ferrée et bonne connexion routière et autoroutière, cependant l'alignement des entreprises le long de la route départementale induit l'absence totale de circulations internes.
- Stationnement : Le stationnement au sein de la zone est exclusivement assuré par les équipements privés des entreprises. Ceux-ci apparaissent suffisamment proportionnés pour ne pas engendrer de pression sur les emprises publiques.
- Visibilité de la zone depuis les axes : Importante car située en entrée de ville par le flanc sud et le long de la route départementale.
- Desserte par les transports en commun : gare d'Auneau à proximité directe
- La zone d'Auneau est marquée par un profil logistique et industriel affirmé, à proximité d'un pôle urbain et donc d'un bassin d'emplois
- Une densité d'établissements faible du fait d'une importante emprise foncière des entreprises existantes

## Zone d'équilibre

# 3



### AUNEAU-BLEURY-SAINT-SYMPHORIEN | ZA du Pays Alnelois

- Type ZAE : Zone d'équilibre
- Spécialisation : Mixte à dominante commerces et services
- Surface occupée : 28.3 ha
- Potentiel d'intensification : **3.9 ha**

- Parcelles (01.2024)
- Bâtiments (07.2023)
- ▭ Périmètre de la ZA
- Occupé
- Sans usage apparent / Dent creuse
- Site à l'abandon
- Site vacant
- Extension à court terme (ZAC)

Entreprises clés	Domaine d'activités	Nb de salariés	Commune
Amazone	Commerce de gros de matériel agricole	78	AB2S
Super U (Distrauneau)	Grande surface	47	AB2S
La Poste	Activités de poste	24	AB2S
Ovoteam	Commerce de gros (commerce interentreprises) de produits laitiers, oeufs, huiles et matières grasses comestibles	20	AB2S

### Caractéristiques, forces et faiblesses

- Conditions de desserte et de déplacements internes : Bonne connexion routière.
- Stationnement : parkings mutualisés qualitatifs
- Visibilité de la zone depuis les axes : visibilité depuis la D18 et depuis les habitations
- Atouts : la zone bénéficie de la présence d'une entreprise de plus de 50 salariés (Amazone). Elle est par ailleurs située à proximité directe du bassin d'emploi d'Auneau et des commerces. Enfin, on trouve un restaurant sur la zone. La zone est dynamique et compte plusieurs projets en cours (hôtel...). L'aménagement paysager est soigné.
- Faiblesses : la proximité d'habitations rend difficile la diversification des activités et l'accueil d'entreprises plus industrielles.

## Zone d'équilibre

4



### PIERRES | ZA de Pierres

- Type ZAE : Zone d'équilibre
- Spécialisation : Mixte orienté PME
- Surface occupée : 26.1 ha
- Potentiel d'intensification : **4.1 ha**

- Parcelles (01.2024)
- Bâtiments (07.2023)
- Périmètre de la ZA
- Occupé
- Sans usage apparent / Dent creuse
- Site à l'abandon
- Site vacant
- Extension à court terme (ZAC)

Entreprises clés	Domaine d'activités	Nb de salariés	Commune
Conorm	Mécanique industrielle	99	Pierres
La Poste	Activités de poste	49	Pierres

### Caractéristiques, forces et faiblesses

- Conditions de desserte et de déplacements internes : proximité de la gare de Maintenon, voiries internes, accessibilité routière moyenne.
- Stationnement : le stationnement au sein de la zone est exclusivement assuré par les équipements privés des entreprises. Ceux-ci apparaissent suffisamment proportionnés pour ne pas engendrer de pression sur les emprises publiques.
- Visibilité de la zone depuis les axes : visibilité depuis les routes départementales adjacentes mais aménagement paysager limitant l'impact visuel (lisière arborée ou enherbé)
- Atouts : un aménagement paysager particulièrement soigné. La ZA est à proximité directe du bassin d'emplois de Maintenon. Le potentiel de redéveloppement est important du fait de la présence de dents creuses. Présence de l'entreprise Conorm qui compte plus de 50 salariés.
- Faiblesses : la vocation générale est difficilement identifiable. On compte par ailleurs quelques bâtiments peu qualitatifs à l'image des locaux vacants de l'ancien garage Ford.

## Zone d'équilibre

5



### NOGENT-LE-ROI | ZA du Poirier

- Type ZAE : Zone d'équilibre
- Spécialisation : Mixte orienté PME
- Surface occupée : 28.3 ha
- Potentiel d'intensification : **9.7 ha**

- Parcelles (01.2024)
- Bâtiments (07.2023)
- ▭ Périmètre de la ZA
- ▭ Occupé
- ▭ Sans usage apparent / Dent creuse
- ▭ Site à l'abandon
- ▭ Site vacant
- ▭ Extension à court terme (ZAC)

Entreprises clés	Domaine d'activités	Nb de salariés	Commune
ZEP Industries	Commerce de gros de produits d'hygiène	202	Nogent-le-Roi
Burgbad France	Fabrication de meubles et industries connexes de l'ameublement	115	Nogent-le-Roi
Sigebene	Fabrication de meubles et industries connexes de l'ameublement	55	Nogent-le-Roi
Usimat Sermees	Mécanique industrielle	30	Nogent-le-Roi

### Caractéristiques, forces et faiblesses

- Conditions de desserte et de déplacements internes : potentielle accessibilité autoroutière à venir (sur le tracé de la N154), éloignement des grands axes pour le moment. Absence de desserte ferroviaire.
- Stationnement : le stationnement au sein de la zone est exclusivement assuré par les équipements privés des entreprises. Ceux-ci apparaissent suffisamment proportionnés pour ne pas engendrer de pression sur les emprises publiques.
- Visibilité de la zone depuis les axes : importante lors de l'entrée dans Nogent-le-Roi par le plateau, depuis Chartres.
- Atouts : 3 entreprises de plus de 50 salariés porteuses. Des capacités d'extensions.
- Faiblesses : manque de lisibilité du positionnement. Aménagement ponctuellement peu qualitatifs et présence de friches.

Zone d'équilibre

6



GALLARDON |  
ZA Saint-Mathieu

- Type ZAE : Zone d'équilibre
- Spécialisation : PME industrielles
- Surface occupée : 25.4 ha
- Potentiel d'intensification : **5.9 ha**

- Parcelles (01.2024)
- Bâtiments (07.2023)
- Périmètre de la ZA
- Occupé
- Sans usage apparent / Dent creuse
- Site à l'abandon
- Site vacant
- Extension à court terme (ZAC)

Entreprises clés	Domaine d'activités	Nb de salariés	Commune
Systech	Fabrication de cartes électroniques assemblées	80	Gallardon
Ametis	Fabrication d'autres articles en papier ou en carton	50	Gallardon
Abipa	Mécanique industrielle	49	Gallardon
SISP-Gearboxes	Fabrication d'engrenages et d'organes mécaniques de transmission	35	Gallardon
SAAA SAS	Fabrication d'équipements de communication (alarmes)	34	Gallardon
Revoluplast	Fabrication de pièces techniques à base de matières plastiques	29	Gallardon

Caractéristiques, forces et faiblesses

- Conditions de desserte et de déplacements internes : future liaison bus avec Épernon. Circulation difficile dans le bourg de Gallardon.
- Stationnement : le stationnement au sein de la zone est exclusivement assuré par les équipements privés des entreprises. Ceux-ci apparaissent suffisamment proportionnés pour ne pas engendrer de pression sur les emprises publiques.
- Visibilité de la zone depuis les axes : importante en entrée de ville par le plateau depuis Épernon. Végétation en lisière.
- Atouts : bonne lisibilité de la vocation de la zone (PME industrielles), dynamisme important ces dernières années avec un développement endogène (d'entreprises déjà présentes) et exogène (d'entreprises s'implantant depuis l'extérieur). Traitement soigné des dernières constructions notamment au niveau architectural.
- Faiblesses : accès en transports en commun pour l'instant limité.

## Zones de proximité



### BÉVILLE-LE-COMTE | ZA des Longs Réages

- Type ZAE : Zone de proximité
- Spécialisation : Mixte avec présence logistique
- Surface occupée : 19.7 ha
- Potentiel d'intensification : **3.1 ha**



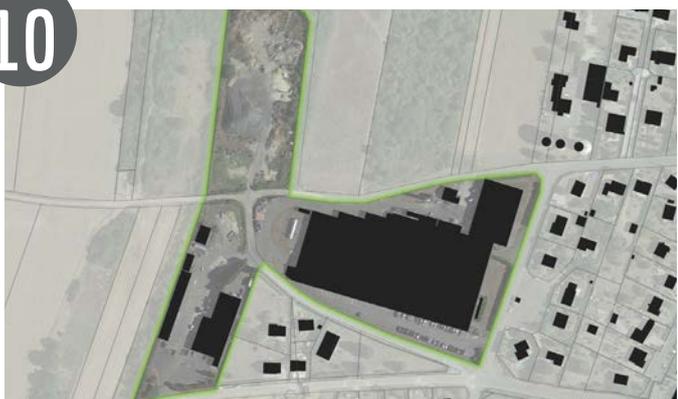
### BAILLEAU-ARMENONVILLE | ZA Bailleau-Armenonville

- Type ZAE : Zone de proximité
- Spécialisation : X
- Surface occupée : 7.5 ha
- Potentiel d'intensification : 0 ha



### GALLARDON | ZA Faubourg Bretonnière

- Type ZAE : Zone de proximité
- Spécialisation : Mixte orienté TPE
- Surface occupée : 6.9 ha
- Potentiel d'intensification : **1.4 ha**



### NOGENT-LE-ROI | ZA des Réservoirs

- Type ZAE : Zone de proximité
- Spécialisation : Mixte ; présence d'une industrie
- Surface occupée : 2.6 ha
- Potentiel d'intensification : **1.8 ha**

## Zones de proximité

11



### SAINT-PIAT | ZA des Petites Ruelles (Dionval)

- Type ZAE : Zone de proximité
- Spécialisation : Tertiaire orienté TPE
- Surface occupée : 1.6,ha
- Potentiel d'intensification : **0.7 ha**

12



### NOGENT-LE-ROI | ZA du Quai

- Type ZAE : Zone de proximité
- Spécialisation : Tertiaire et artisanale orientée TPE
- Surface occupée : 5.7 ha
- Potentiel d'intensification : **0.2 ha**

13



### FAVEROLLES | ZA des Bouleaux

- Type ZAE : Zone de proximité
- Spécialisation : Mixte avec présence d'une industrie
- Surface occupée : 6.7 ha
- Potentiel d'intensification : **1.5 ha**

14



### CHAUDON | ZA de Mormoulins

- Type ZAE : Zone de proximité
- Spécialisation : Artisanat
- Surface occupée : 7.6 ha
- Potentiel d'intensification : **0.2 ha**

## 2 | UNE ÉCONOMIE AGRICOLE EN MUTATION, SUJETTE À UNE ACCÉLÉRATION DES PRATIQUES

### 2.1 | L'EMPLOI AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE

Depuis la fin du XX<sup>ème</sup> siècle, deux faits marquent l'évolution du secteur agricole à l'échelle nationale, à savoir une chute du nombre d'exploitations compensée par une tendance à l'accroissement de leur taille, et une spécialisation des productions par région.

Le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France n'est pas exempt de cette réalité, dynamisé par une agriculture intensive de céréales qui se tourne de plus en plus vers la grande culture.

#### Un portrait économique agricole qui reflète une réalité nationale

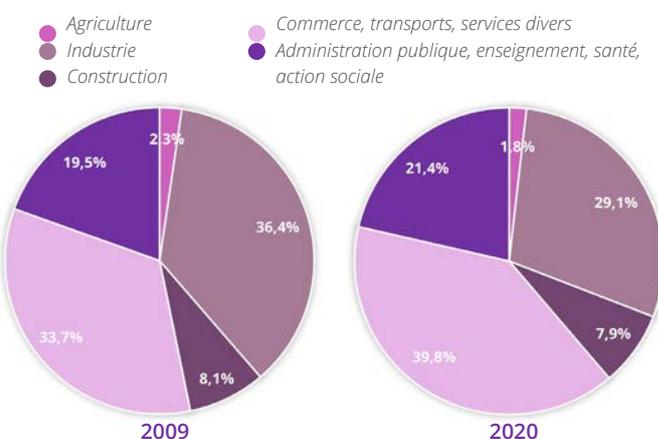
L'importance de l'agriculture sur le territoire ne se traduit pas dans les chiffres qu'elle représente, puisque la part de l'agriculture est négligeable dans le portrait territorial alors même qu'elle est omniprésente dans le paysage rural si caractéristique des Portes Euréliennes.

En 2020, une moyenne de 0,7% des actifs qui résidaient au sein de la CCPEIF étaient recensés comme Agriculteurs Exploitants avec un décompte de l'INSEE de 175 exploitants. En terme d'emplois, cela représente une diminution de 0,5% en une dizaine d'année, soit moins de 2% des emplois du territoire intercommunal.

Sur les dix dernières années, on a donc une part d'agriculteurs exploitants en nette diminution sur l'ensemble du territoire, en accord avec ce qui peut être observé à l'échelle du territoire national : la population d'agriculteurs et le nombre d'exploitation ne cesse de diminuer. En cause, d'une part la politique agricole commune qui a soutenu fortement les progrès mécaniques et agronomiques et ainsi permis de démultiplier l'efficacité des agriculteurs, au détriment de leur nombre ; d'autre part la mondialisation et la mise en place d'un marché commun au sein de l'UE qui vont dans le sens de cette agriculture productiviste.

Le monde agricole vieillissant et le maintien des exploitations de plus petite taille sont donc sous pression pour répondre aux changements des pratiques. Selon le recensement agricole établi en 2020, **l'âge moyen des chefs d'exploitation est aujourd'hui de 52 ans**, un chiffre légèrement en hausse depuis le recensement de 2010, ce qui indique bien une forte représentation des professionnels en fin de carrière.

↳ Emplois selon le secteur d'activités en pourcentage - INSEE 2020



#### Zoom sur les notions d'exploitation agricole, siège d'exploitation et agriculteur

Une **exploitation** dépend d'un « siège d'exploitation » et peut regrouper plusieurs sites d'exploitation, définis comme un groupe de bâtiments sur un même lieu et nécessaire à la production.

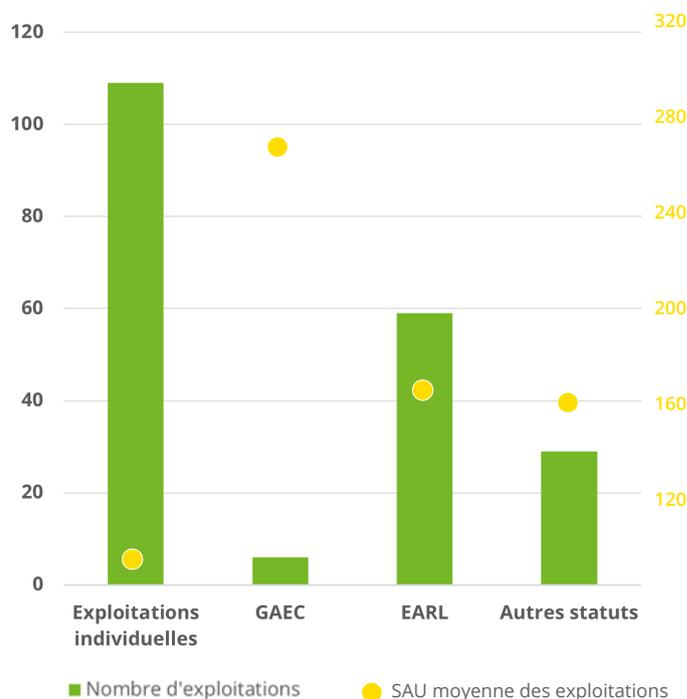
Le terme « **siège d'exploitation** » fait référence à l'adresse administrative de l'exploitation, renseignée par les communes ou par les données du Registre Parcellaire Graphique de la PAC. Elle coïncide dans la grande majorité des cas avec le site de production principal.

Dans le PLUi-H, le terme d'**agriculteur** s'appuie quant à lui sur la définition du code rural qui définit comme agriculteur toute personne exerçant une activité agricole, c'est à dire « les activités correspondant à la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal [...] » (Code rural L-311.1).

## Une baisse drastique des exploitations familiales et individuelles

Sur les 203 exploitations recensées en 2020, la faible majorité d'entre elles sont encore des exploitations individuelles (**109 exploitations - 54%**) tandis que seulement 3% sont en Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (GAEC) et 29% en Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée (EARL). Alors que tous ces statuts juridiques voient leur représentation diminuer, les exploitations individuelles ont connu une diminution de leur représentation encore plus marquée. Ce sont tous les autres statuts juridiques qui connaissent une hausse de leur représentation, et notamment les Sociétés Civiles d'Exploitation Agricole (SCEA). Les regroupements des actifs agricoles ont tendance à augmenter en termes de représentation, à l'échelle nationale et locale, diminuant le nombre d'exploitations individuelles au profit d'exploitations plus solides d'un point de vue financier, plus grandes en termes de structures. Ces regroupements contribuent logiquement à l'augmentation de la Surface Agricole Utile moyenne associée à une exploitation.

Forme juridique et SAU - Recensement agricole 2020



## Quel avenir pour la pérennité des exploitations ?

L'un des constats qui peut être fait face à cette part importante de chefs d'exploitation de plus de 50 ans, est que cela présage une transition complexe dans les 10 ans à venir, avec les nombreux départs en retraite dans la profession, surtout pour les exploitations individuelles.

Sur l'ensemble des exploitations du territoire, **plus d'un quart des exploitations est concerné par un départ en retraite imminent, impactant 1/5 de la SAU.**

Même si les cas de disparition totale des exploitations envisagée, reste une donnée maintenue sous couvert, on observe d'ores et déjà que la moitié des exploitations concernées présente une reprise assurée de l'activité, tandis qu'il s'agit des deux tiers des exploitations lorsqu'on intègre celles dont le départ de l'exploitant le plus âgé n'est pas envisagé. Peu d'exploitations concernées par ce phénomène demeurent donc dans une incertitude de reprise (5%).

	EXPLOITATIONS		SURFACE AGRICOLE UTILISÉE (ha)	
	2020	%	2020	%
<b>Nombre d'exploitations concernées</b>	<b>54</b>	<b>27%</b>	<b>5 558</b>	<b>21%</b>
Pas de départ du Chef ou coexploitant envisagé dans l'immédiat	9	4%	717	3%
Reprise assurée par un coexploitant, un membre de la famille ou un tiers	27	13%	3 538	13%
Ne connaît pas le devenir de l'exploitation	11	5%	890	3%
Disparition au profit de l'agrandissement d'une ou plusieurs autres exploitations	secret statistique	secret statistique	secret statistique	secret statistique
Disparition des terres au profit d'un usage non agricole	secret statistique	secret statistique	secret statistique	secret statistique

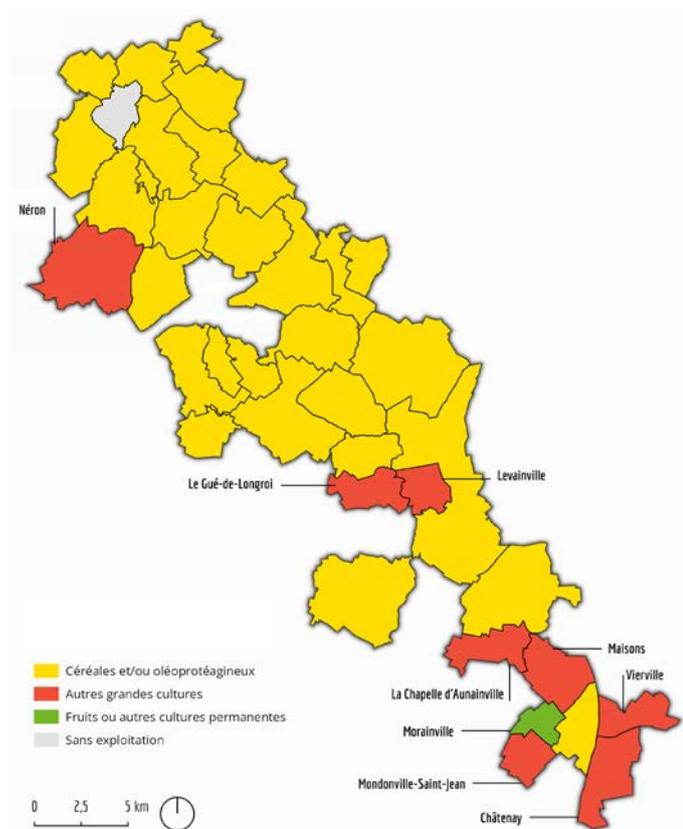
Devenir de l'exploitation dans les 3 prochaines années dans le cas où le chef d'exploitation, ou le plus âgé des exploitants, a plus de 60 ans - Source : Recensements agricoles 2010 et 2020

## 2.2 | UNE SPÉCIALISATION TERRITORIALE DE LA PRODUCTION AGRICOLE

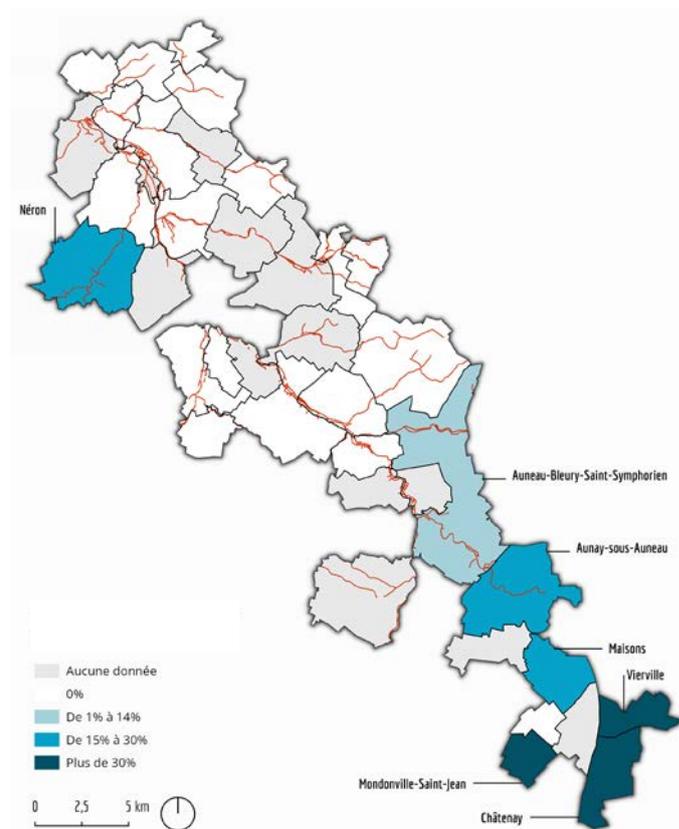
Le territoire est marqué par son identité de terre de culture et toutes les caractéristiques exprimées précédemment viennent dessiner cette réalité, en ce sens que le relief et la topographie du territoire ont permis de faire évoluer des pratiques et des formes parcellaires qui aujourd'hui encore orientent les productions agricoles. L'orientation technico-économique de chaque commune

(voir carte ci-dessous) témoigne de cette homogénéité des pratiques avec une orientation quasi exclusive vers les céréales et les oléoprotéagineux. L'orientation tend vers les autres grandes cultures en lisières des grands territoire de Beauce et notamment au sud de la CCPEIF. C'est aussi sur ces espaces que la part de terres irriguées est la plus forte.

➤ Orientations technico-économiques des communes  
Source : Recensement agricole 2020



➤ Part de la superficie irriguée dans la SAU  
Source : Recensement agricole 2020



A l'échelle de la CCPEIF, et sur les 26 319 hectares de surface agricole utilisée en 2020, ce sont ainsi plus de 85%, utilisés à des fins de cultures de céréales ou oléagineux.

Parmi ces hectares dédiés, moins de 10% sont des surfaces irriguées et, pour leur majorité, pour les céréales. Ce type de culture intensive est consommatrice d'eau.



### Zoom sur l'orientation technico-économique (OTEX)

L'orientation technico-économique (OTEX) correspond ici à l'OTEX dominante calculée au niveau communal.

Elle dépend de la production agricole dominante observée à cet échelon géographique, c'est-à-dire celle générant au moins les deux tiers de la production brute standard (PBS) de la commune.

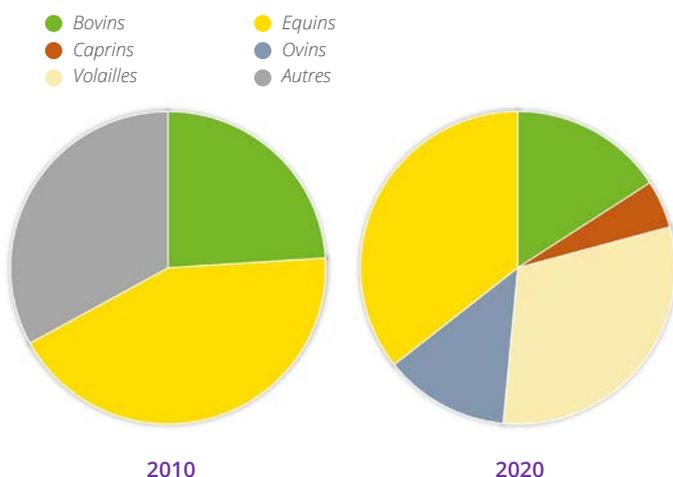


## Quelques rares élevages présents sur le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France

Un regard rapide peut être apposé sur les exploitations faisant état de la présence d'élevage avec près de 600 Unités de Gros Bétail (UGB) sur le territoire intercommunal. Seules 13 communes recensent des exploitations de ce type, majoritairement dans les boucles vallonnées de l'Eure et ses affluents : Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (154 UGB), Aunay-sous-Auneau (4 UGB), Bailleau-Armenonville (10 UGB), Chaudon (65 UGB), Coulombs (41 UGB), Levainville (41 UGB), Lormaye (13 UGB), Maisons (126 UGB), Néron (54 UGB), Nogent-le-Roi (4 UGB), Saint-Lucien (56 UGB), Saint-Piat (24 UGB), Soulaire (3 UGB).

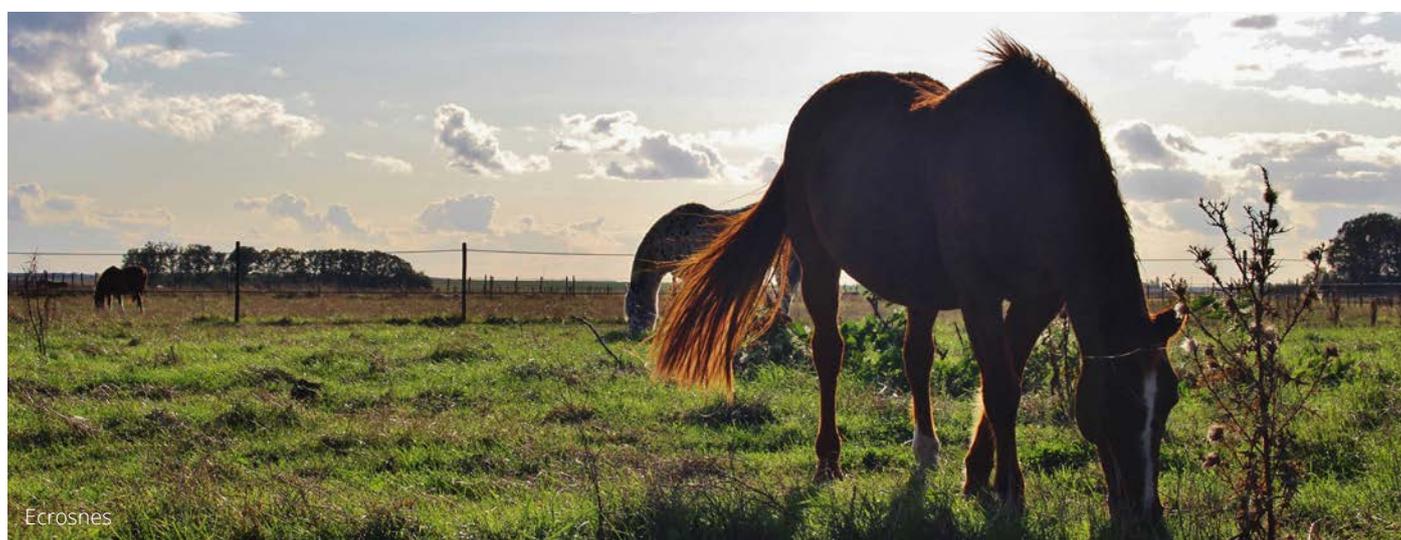
Le nombre d'unités de bétails présents sur le territoire a particulièrement augmenté entre 2010 et 2020 (+74%) mais ne concerne qu'une très faible part des exploitations existantes.

Evolution de la répartition des cheptels (UGB) - Agreste 2010-2020



	EXPLOITATIONS DISPOSANT D'UN CHEPTEL		CHEPTEL (TÊTES)		CHEPTEL (UGB)	
	2010	2020	2010	2020	2010	2020
Total - Ensemble du cheptel	35	34	-	-	341	595
Total - Bovins	6	5	106	117	81	94
Total - Ovins	secret statistique	6	secret statistique	496	secret statistique	75
Total - Caprins	secret statistique	8	secret statistique	137	secret statistique	27
Total - Equins	13	8	151	225	147	216
Total - Porcins	secret statistique	0	secret statistique	0	secret statistique	0
Total - Volailles	secret statistique	12	secret statistique	13 998	secret statistique	182
Lapines mères	4	3	96	7	16	1
Apiculture (nombre de ruches)	4	6	150	366	-	-

Effectif par catégorie de cheptel sur le territoire de la CCPEIF - Source : Recensements agricoles 2010 et 2020



## Une terre de culture peu soumise aux labellisations

Les **panels d'appellations d'origine contrôlées** viennent protéger à la fois l'origine du produit, sa fabrication et son rôle paysager et environnemental.

Dans le cadre de la procédure de PLUi-H, l'impact des choix de développement sur ces surfaces pouvant recevoir l'appellation doit être pris en compte et mesuré. En effet, en cas de réduction substantielle de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine, l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité) prend part aux commissions départementales venant examiner l'incidence du PLUi-H. (Art L112-1-1 Code Rural et de la pêche maritime).

Bien que quelques **labels** soient présents sur les lisières ouest de l'Eure-et-Loir, aucune Appellation (AOP - AOC) ou Indication Géographique Protégée (IGP) ne vient couvrir le territoire intercommunal. Le département est impacté par :

- > l'IGP Cidre de Normandie ou Cidre Normand en provenance de l'Orne,
- > l'IGP Oeufs de Loué provenant de la Sarthe au sud-ouest;
- > l'IGP Label Rouge des Porcs fermiers de la Sarthe,
- > l'IGP Volailles de Normandie dont la zone géographique vient cotoyer les limites communales de Croisilles et Les Pinthières,
- > l'IGP Volailles du Maine.



Les programmes d'accompagnement mis en place par les Chambres d'Agriculture et les coopératives agricoles ont contribué au développement de cette production au sein des exploitations agricoles.

La recherche d'une diversification agricole permet aux agriculteurs une stabilisation de leurs revenus et une moindre dépendance aux fluctuations du marché, qui font varier les capacités de subsistance des exploitations. C'est ainsi qu'est constatée l'émergence d'initiatives de circuit court, afin de reprendre en main une partie de la distribution et de la transformation par les exploitants.

A l'échelle du territoire de la CCPEIF et sur les 203 exploitations recensées en 2020, seules 3% (7 unités) indiquent être concernées par un signe officiel de qualité : le label rouge.



L'**agriculture biologique**, pour sa part, représente seulement 6% des exploitations du territoire (13 exploitations concernées). Son label AB, est un mode de production ayant pour objectif de rapprocher au maximum les productions agricoles des conditions naturelles de vie des animaux et des plantes -interdisant l'utilisation de produits issus de la chimie de synthèse-, reposant sur des principes écologiques, sociaux et économiques.

La culture productive des Portes Euréliennes d'Île-de-France tend vers davantage de valorisation mais cherche en premier lieu à assurer des objectifs de volumes.

Parmi les **activités de diversification**, 16% des exploitations ont recours au travail à façon, seuls 1% au tourisme ou à l'hébergement, et 3% (6 exploitations) ont recours aux énergies renouvelables pour la vente.

## Vers davantage de vente directe

Avec une augmentation de la vente directe de 130% entre 2010 et 2020 (de 10 à 23 exploitations), on remarque une volonté accrue de diversifier les activités ou de mettre en place des stratégies de vente complémentaires.

La vente directe est en effet de plus en plus pratiquée à l'échelle nationale et participe à une meilleure visibilité et cohabitation du milieu rural et agricole avec son environnement.

## 2.3 | UNE ENQUÊTE AGRICOLE POUR AFFINER LE PORTRAIT TERRITORIAL

### Méthodologie

Afin d'assurer une analyse complète du territoire, un diagnostic agricole a été mené, en plusieurs étapes :

- Une **étude bibliographique**, pour s'appropriier les dynamiques et les enjeux agricoles du territoire. Cette première démarche s'accompagne par le parcours du territoire, l'observation et le repérage de ses paysages agricoles et une étude de ses caractéristiques environnementales.
- Une **enquête agricole**, basée à la fois sur des questionnaires transmis aux exploitants du territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France début novembre 2023, et sur 6 demi-journées de permanences tenues fin novembre 2023. Ces permanences ont eu deux objectifs : répondre aux attentes et questions vis à vis de la démarche de PLUi-H et identifier les réalités du monde agricole à travers le regard des agriculteurs et leurs projets. Cette démarche inclusive et participative

permet une approche sensible et qualitative pour une connaissance éclairée du territoire.

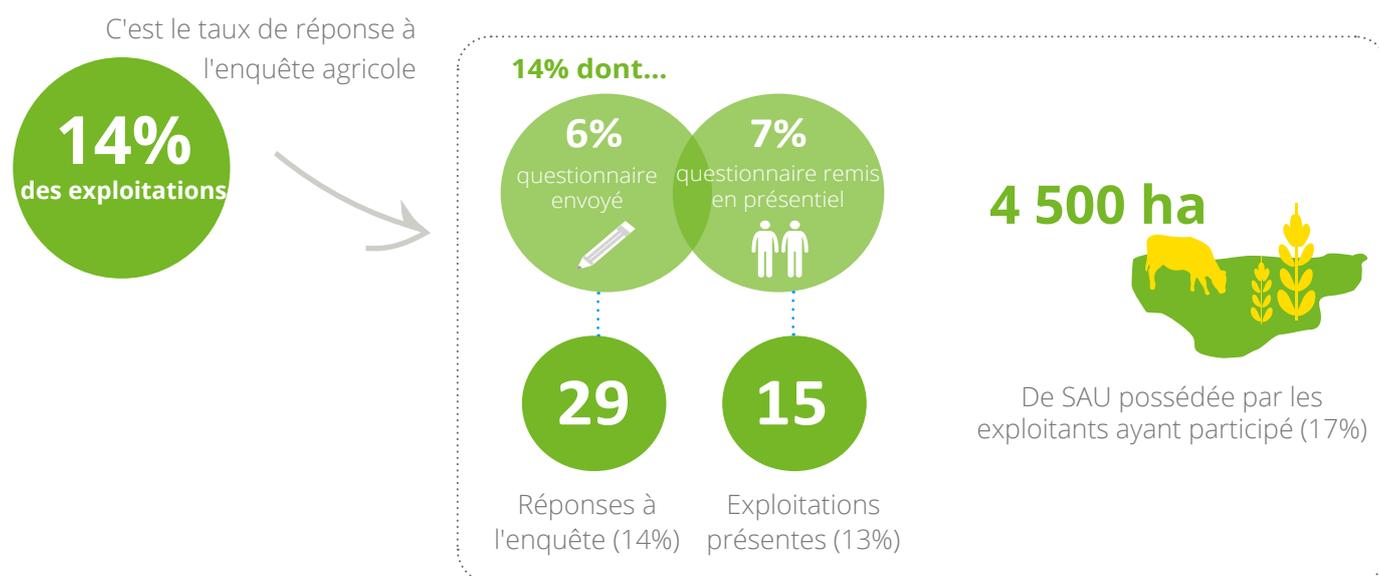
- Des **analyses** de la structure et du fonctionnement agricole viennent compléter et dresser un portrait précis de l'activité agricole. Ces analyses objectivent les données issues des rencontres et permettent de déterminer les enjeux majeurs et les projections pour l'avenir du territoire, qui devront être pris en compte dans les prochaines étapes du PLUi-H.

Les résultats de cette enquête irriguent le diagnostic territorial, tandis que les principales statistiques et données qui en émergent sont présentées succinctement ci-contre.

### Retours de l'enquête agricole

Le questionnaire agricole a été transmis aux **209 exploitations présentes sur le territoire** d'après la liste établie par la Chambre d'Agriculture et par le biais de celle-ci. Que cela soit via les retours de questionnaire papier ou bien lors des échanges en permanences, ce

sont 29 exploitations qui ont répondu à l'enquête, dont 15 se sont déplacées lors des journées de rencontres. On comptabilise donc un taux de réponse à l'enquête de près de 14%.



Afin de compléter les informations recueillies grâce à ce questionnaire, un repérage des bâtiments agricoles a été effectué avec les exploitants. Tout au long de la phase réglementaire du PLUi-H, les résultats d'identification seront affinés avec les communes, afin d'obtenir une vision définitive de l'ensemble des bâtiments agricoles du territoire.

Les exploitations présentes lors de l'enquête agricole occupent 17% de la surface agricole utilisée du territoire. Cette mobilisation lors de ce travail affiné du portrait agricole n'est pas suffisante pour en extraire des tendances généralisables mais cela permet d'avoir une perception plus claire des sensibilités locales et des besoins., en plus d'anticiper les phases réglementaires dans l'élaboration du PLUi-HH.



63, c'est le nombre de bâtiments à usages agricoles repérés lors de l'enquête. Ce sont principalement des bâtiments de stockage (matériel, grains,...), mais aussi quelques hangars ouverts.

Parmi eux, seuls 2 sont des bâtiments d'élevage, ce qui laisse transparaître une présence relativement faible de cette activité dans le territoire.

L'agriculture des Portes Euréliennes d'Île-de-France est caractérisée par de nombreuses entreprises familiales, mais peu avec des regroupements de plusieurs exploitants. Parmi les exploitations représentées lors de l'enquête, on observe cette même tendance, avec assez peu de jeunes repreneurs, mais de nombreux exploitants qui prendront leur retraite dans les quinze années à venir.

La pérennité des exploitations est en majorité assurée parmi les répondants. Sur les 29 témoignages, seuls 7 exploitants évoquent un devenir incertain. Les raisons évoquées face à cette incertitude sont avant tout le manque d'attractivité de la profession dans des conditions actuelles difficiles pour le monde agricole. Il existe aussi une difficulté à trouver un repreneur alors que la viabilité des exploitations est de plus en plus menacée par le développement de l'urbanisation, au détriment des surfaces agricoles. Il s'agit d'une économie d'échelle difficilement conciliable avec les ambitions territoriales : augmenter la taille des exploitations pour rester compétitif sur les productions.

**45** C'est l'âge moyen de l'exploitant le plus jeune sur site



Les exploitations qui se sont manifestées lors de l'enquête agricole sont particulièrement représentatives du territoire puisque 100% d'entre elles déclarent une activité de production tournée vers les céréales et oléoprotéagineux. Parmi elles, assez peu estiment se projeter dans des projets au cours des prochaines années. Toutefois, les quelques projets identifiés concernent principalement :



- La construction de hangars de stockage (matériel, récolte) afin de pouvoir agrandir leur exploitation et améliorer les conditions de stockage existantes,
- La diversification des exploitations via une activité complémentaire à l'agriculture, comme la production d'énergie, le développement de la vente directe ou des projets touristiques (hébergement de type gîte).

La diversification agricole permet notamment aux exploitants une stabilisation de leurs revenus, en réduisant leur dépendance vis à vis des fluctuations du marché qui font varier leur capacité de subsistance.

L'émergence des circuits courts, qui reprend en main une partie de la transformation et de la vente des produits par les exploitants, est en lien avec cette tendance. Parmi les agriculteurs interrogés sur le territoire, on observe que plus d'un quart des exploitants ont diversifié leurs activités.

A l'avenir, plusieurs exploitants font part de leur souhait de développer ces activités complémentaires : figurent dans les témoignages la vente directe, des projets touristiques (gîtes) ou encore pédagogiques.

En termes énergétiques, 14% des exploitants interrogés ont recours à des énergies renouvelables : en grande majorité les panneaux photovoltaïques installés sur les toitures de hangars, l'agrivoltaïsme, mais également quelques rares cas de bois-énergie pour le chauffage.

La majorité des exploitants est favorable à l'utilisation du photovoltaïque et envisage de développer cet aspect dans leurs futures constructions.

**14%**

des répondants ont recours à des ENR



L'enquête agricole a permis de mettre à jour quelques constats complémentaires :

- > Le nombre d'UTA (Unité de Travail Annuel) par exploitation est d'une moyenne de 1,57 à l'heure de la mécanisation et alors que le nombre d'hectares exploités sur le territoire par exploitation est de l'ordre de plus de 150 hectares. On fait donc face à une activité qui couvre de grandes surfaces avec une main d'oeuvre limitée. Les emplois agricoles deviennent largement minoritaires sur un territoire où sa ruralité est omniprésente
- > Concernant les cultures, seuls trois indiquent disposer d'une pratique secondaire, que ce soit du maraîchage ou de l'élevage. Tous s'activent néanmoins à conserver une part de leurs surfaces destinés à de la Surface d'Intérêt Ecologique (SIE) voire des jachères. Malgré quelques labels rouges, le territoire n'est pas un terroir de labellisation mais les exploitants s'engagent toutefois largement dans les bonnes pratiques en faveur de la biodiversité via l'entretien ou la plantation de haies, une agriculture de conservation des sols, une diversification des assolements, ou l'arrêt total de l'utilisation de produits phytosanitaires ou d'insecticides/fongicides.
- > L'intégralité des exploitations répondantes a mentionné une diminution de sa Surface Agricole Utilisée, majoritairement en raison d'une perte de terres face à l'avancée de l'urbanisation. Cette réalité soulève des inquiétudes quant à la pérennité de l'activité et sont à la source des principaux questionnements face à l'élaboration d'un document de planification territoriale. La perte des terres irriguées à forte valeur ajoutée est un constat subi.
- > Les réserves en eau sont globalement suffisantes bien que 31% des répondants soulignent quelques pertes de pression et des réserves qui viennent à manquer en période de sécheresse principalement pour la culture de céréales. Les PLUi-Hes irrégulières et les sécheresses récurrentes sont de nouvelles réalités climatiques avec lesquelles il faut composer.

### Quelles attentes exprimées par le monde agricole ?

Au delà de ces données, l'enquête agricole permet de faire émerger les attentes du monde agricole vis à vis de contraintes qui agissent aujourd'hui comme des freins pour leur activité, mais aussi de mettre à nu les réalités d'évolution que le PLUi-H peut accompagner à l'avenir :

- > La compréhension des pratiques agricoles et leur prise en compte dans la logique d'implantation urbaine et de distanciation entre construction à vocation d'habitation et activité agricole. La distanciation trop faible entre habitation et parcelle agricole est une source de conflits évoquée avec les riverains, notamment en période de traitement. Cette cohabitation peut engendrer des conflits.

> La prise en compte de l'activité agricole dans les aménagements urbains actuels, en particulier concernant les voiries et les mesures de sécurité appliquées dans les centres bourgs (chicanes, dos d'âne) pouvant gêner le passage d'engins agricoles. L'urbanisation et les aménagements doivent pouvoir s'adapter aux besoins évolutifs de l'agriculture, sachant que les engins agricoles doivent emprunter en priorité les chemins ruraux.

> La prise en compte du potentiel agronomique des sols dans les choix de destination des sols (des sols peu fertiles, très rocheux ou trop humides n'auront pas la même vocation à être cultivés).



### 3 | DES RISQUES TECHNOLOGIQUES LIÉS AU DYNAMISME INDUSTRIEL DU TERRITOIRE

Le territoire intercommunal est d'ores et déjà marqué par une présence humaine qui a su métamorphoser son environnement au travers des siècles et des récentes décennies, essentiellement pour en tirer économiquement parti au travers d'une activité agricole

omniprésente. Ce lien au territoire qu'entretiennent les populations avec leur environnement immédiat laisse des marqueurs visibles et durables qui peuvent être la cause de nuisances.

#### Des polarités aux nombreux marqueurs industriels polluants

Depuis les années 1990, l'État inventorie les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Les conséquences du déversement des produits et des pollutions dans l'eau, dans l'air et/ou dans les sols n'étaient alors pas ou peu connues. Ces pollutions, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, est susceptible de provoquer encore aujourd'hui une nuisance ou un risque pour les personnes ou l'environnement sur ces sites.

Deux sites sont référencés dans l'ancienne base de données BASOL :

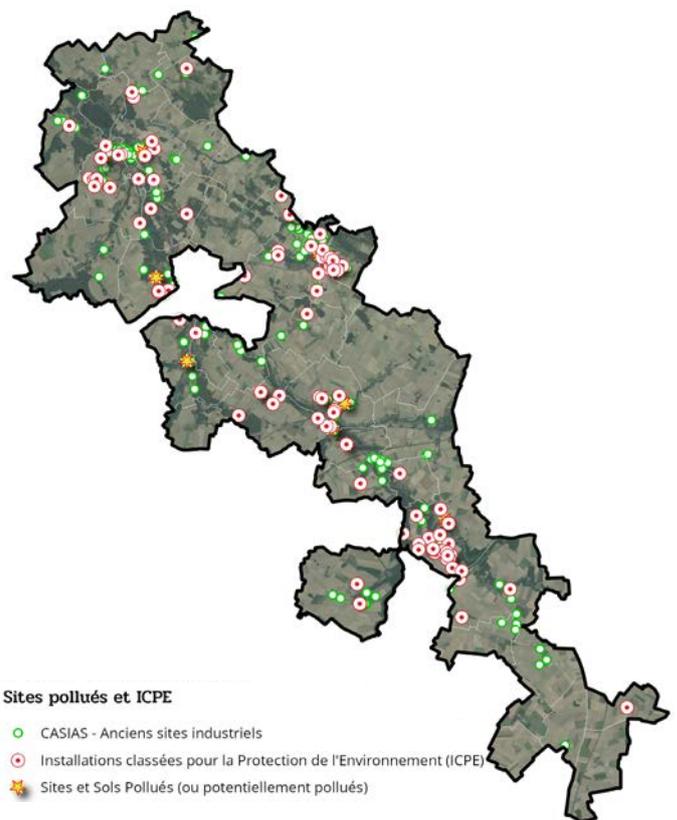
- > la société Revelec à Auneau en lien avec ses activités de traitements chimiques et électrolytiques des métaux,
- > la société Roy à Saint-Piat dans le cadre de son activité de dégraissage des métaux ayant conduit à la détection de deux des solvants utilisés au niveau des captages AEP.

A ceux là s'ajoutent dix huit sites répartis principalement sur les polarités d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (2 sites), Epernon (5 sites), Gallardon (2 sites) et Nogent-le-Roi (1 sites). On retrouve toutefois deux sites à Bailleau-Armenonville, un site à Coulombs, un à Droue-sur-Drouette, un à Hanches, un à Pierres et un à Ymeray. On recense un total de 199 sites CASIAS (Carte des Anciens Sites industriels et Activités de Services).

Un seul Secteur d'Informations sur les sols (SIS) à Auneau  
Source : Géorisques



Un seul Secteur d'Informations sur les sols (SIS) à Auneau  
Source : Géorisques



D'autre part et sur le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France, un seul site a été identifié comme **Secteur d'Informations sur les sols (SIS)**. Les SIS comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

Cette identification se situe au sein de la ZA sud d'Auneau et concerne le site de Revelec (Legendre Delpierre) actuellement laissé en l'état de friche.

📁 Archive des Sites pollués ou potentiellement pollués selon l'ancienne base de données BASOL - Source : Géorisques 2024

COMMUNE	NOM DU SITE	HISTORIQUE DE L'INSCRIPTION À LA LISTE DES SITES POLLUÉS
Auneau-Bleury-Saint-Symphorien	Ethicon	Les éléments recherchés sont les hydrocarbures et les composés organiques volatiles, 8 métaux (Arsenic, Cadmium, Chrome, Cuivre, Mercure, Nickel, Plomb et Zinc) et les BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes). Présence de plomb dans les sols.
	Revelec	La société est spécialisée dans les traitements chimiques et électrolytiques des métaux : zingage, étamage, nickelage, cuivrage, chromage, phosphatation. En 2002, de nombreux déchets industriels spéciaux étaient encore stockés sur le site et laissés à l'abandon.
	Freix	
Bailleau-Armenonville	Shell Direct	La zone est polluée par des hydrocarbures localisés dans les sols et dans la nappe.
	Sita Ile-de-France	Les analyses des eaux souterraines ont constaté un pic de concentration à 2,1 mg/L de fer, un pic de radioactivité et des dépassements de valeurs (manganèse, aluminium, fer).
Coulombs	Coulombs	A la suite de la découverte d'un dépôt clandestin de fûts de méthacrylate de méthyle sur une décharge brute de déchets divers sur le territoire de la commune de MEVOISINS (28) et de l'accident qui s'y est déroulé (explosion d'un fût)
Droue-sur-Drouette	Bemis Epernon	Les études ont révélé la présence de nickel, de chrome, d'antimoine, d'éthylbenzène et des traces d'hydrocarbures.
Epernon	Expanscience (ancien site d'exploitation)	Présence d'une source de pollution des sols en hydrocarbures totaux de type fioul répartie entre 3 et 6 mètres de profondeur et un impact en Naphtalène
	Expanscience - Site 2	En juillet 2008 a été décelée une forte teneur en 1,2 dichloroéthane (composé utilisé pour l'extraction de certaines substances).
	FCI Automotive France SA	Le site présente une pollution aux métaux lourds, une faible pollution par les hydrocarbures et la présence d'arsenic au droit des parkings, une contamination de la nappe souterraine par des hydrocarbures et le tétrachloroéthylène.
	Scientis	Un sondage au droit des cuves enterrées de fioul révèle une teneur (920 mg/kg) dépassant le seuil de 500 mg/kg pour les hydrocarbures totaux classant les sols comme matériau inerte.
	SOFCA	La pollution du site est occasionnée par la présence de composés organohalogénés volatils et de composés aromatiques volatils.
Gallardon	Foga	Les études indiquent la présence de deux transformateurs haute-tension contaminés par des PCB et la présence de déchets d'huiles, résidus de déchets brûlés sur place sur sol nu, bac de trempe, sables de sablage, fours de fusion (contenant très probablement de l'amiante).
	MTH (Mécanique Tour Hélio-gravure)	Les analyses réalisées ont mis en évidence de fortes contaminations par le chrome, le cuivre et le nickel sur de larges parties du terrain nu de l'entreprise.
Hanches	SUEZ - Hanches2 - CET	Les limites de qualité des eaux destinées à la consommation humaine sont parfois dépassées pour les teneurs en MES (Matières en Suspension), Métaux totaux (Aluminium, Fer), et COHV (trichloroéthylène et tétrachloroéthylène).
Nogent-le-Roi	Verretubex	La présence de HCT et de certains métaux sont mesurés au Nord, au Sud et en quantités significatives à l'Est du site. Ces trois zones correspondent à l'emplacement des cuves enterrées. Les analyses de sol ont révélé des fuites probables lorsque ces cuves étaient en fonctionnement.
Pierres	Supertape France	En 2014 seul le benzène restait au-dessus de la limite de qualité des eaux de consommation (1,4µg/L au lieu de 1µg/L)
Saint-Piat	Roy	La société ROY a utilisé du dichlorométhane ainsi que deux des solvants détectés au niveau des captages AEP : le trichloroéthylène et le trichloroéthane.
	Chromix	L'ADEME a été chargée de travaux d'urgence visant à l'enlèvement des matériels et produits toxiques laissés à l'abandon sur le site. Le site n'appelle plus de suivi.
Ymeray	Kirchhoff	Les résultats ont indiqué des teneurs anormalement élevées en hydrocarbures totaux et la présence d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP). La surveillance des eaux souterraines continue.

## Plus d'une centaine d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement dont un site SEVESO seuil haut

On recense **116 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** sur le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

Selon le Code de l'environnement, les ICPE sont « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».

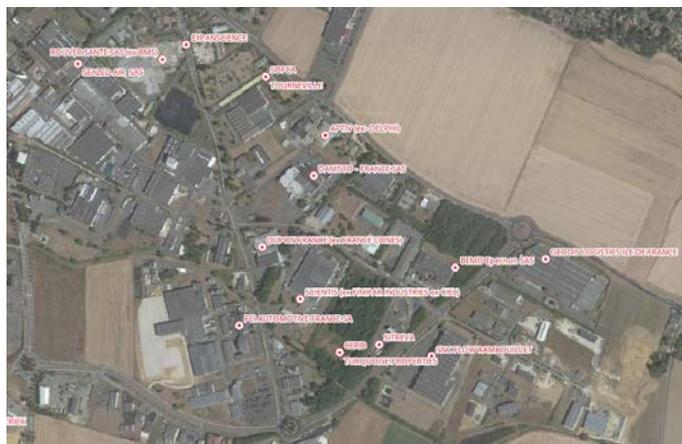
Ces entreprises sont de natures diverses, depuis les industries extractives comme à Hanches, jusqu'aux entreprises de collecte, traitement et élimination des déchets, les entreprises de fabrication (de meubles

(Coulombs, Nogent-le-Roi), de produits en caoutchouc et plastiques (Epernon, Auneau, Pierres) ou de produits métalliques (Saint-Piat, Coulombs), les industries chimiques, pharmaceutiques, alimentaires, etc.

On comptabilise des ICPE dans les communes de Aunay-sous-Auneau (6), Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (28), Bailleau-Armenonville (8), Béville-le-Comte (3), Chaudon (1), Coulombs (6), Droue-sur-Drouette (4), Epernon (16), Faverolles (1), Gallardon (8), Gas (1), Hanches (8), Le Gué-de-Longroi (1), Levainville (1), Lormaye (1), Nogent-le-Roi (12), Pierres (4), Saint-Piat (2), Vierville (1), Villiers-le-Morhier (3) et Ymeray (1).

Les concentrations d'ICPE les plus marquantes se situent au sud du bourg d'Auneau où la ZA concentre 12 ICPE (Revelec, Ono Packaging, Axereal, Aubijoux, Legendre Delpierre, Atmos,...) et au coeur de la ZA Epernon-Hanches où 19 ICPE sont recensées (Scientis, SOFCA, Expanscience, SITREVA, Geodis Logistics, Danisco, Sealed Air SAS,...).

Concentration d'ICPE à Epernon - Hanches  
Source : Géorisques



La société REVELEC était spécialisée dans les traitements chimiques et électrolytiques des métaux : zingage, étamage, nickelage, cuivrage, chromage, phosphatation.

Une visite en septembre 2002 a permis de constater que de nombreux déchets industriels spéciaux étaient encore stockés sur le site et que les installations étaient corrodées et laissées à l'abandon.

L'arrêté préfectoral du 19 décembre 2003 a chargé l'ADEME de l'enlèvement et l'élimination des quantités de déchets extérieurs et la pose d'une clôture.

En 2008, l'ADEME a été chargée de l'élimination des déchets présents à l'intérieur des bâtiments et sur les pourtours.

Concentration d'ICPE à Auneau-Bleury-Symphorien  
Source : Géorisques



Il fut ensuite nécessaire de caractériser l'impact du site REVELEC sur la qualité des eaux souterraines. En effet, des traces de trichloréthylène ont été détectées dans le captage d'alimentation en eau potable de la commune d'Auneau.

Le suivi semestriel du site a été réalisé pendant 3 ans (2011-2014) où a été mis en évidence un impact significatif en COHV (Composés Organo-Halogénés Volatils) et en Fréon 11 sur la nappe du Tertiaire superficielle. Au regard des résultats, la pollution des eaux souterraines semble avoir une origine commune à toute la zone industrielle et non pas uniquement à REVELEC. Une approche à l'échelle de toute la zone industrielle apparaît nécessaire pour mieux déterminer l'origine des sources de la pollution des captages d'eau potable.

## Conclusion intermédiaire

### - Chapitre C - Partie 2 -

L'économie du territoire se caractérise par sa répartition harmonieuse entre différentes zones d'activité détenant pour chacune d'entre elles un rôle et une portée (régionale, d'équilibre, de proximité). Ces dernières abritent des activités diversifiées autour de l'industrie de pointe, l'agroalimentaire, la logistique, le commerce de gros de matériel agricole ou encore l'artisanat. L'activité agricole, pourvoyeuse d'emplois,

n'est pas en reste et on observe des prémices de diversification des activités notamment autour de la vente directe ou de la production d'énergies renouvelables. Le portrait du territoire se caractérise par ailleurs par des risques liés à ces activités économiques avec plus d'une centaine d'installations ICPE et un site SEVESO classé seuil haut à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien.

# PARTIE 3

## Un territoire s'inscrivant comme acteur de la transition énergétique



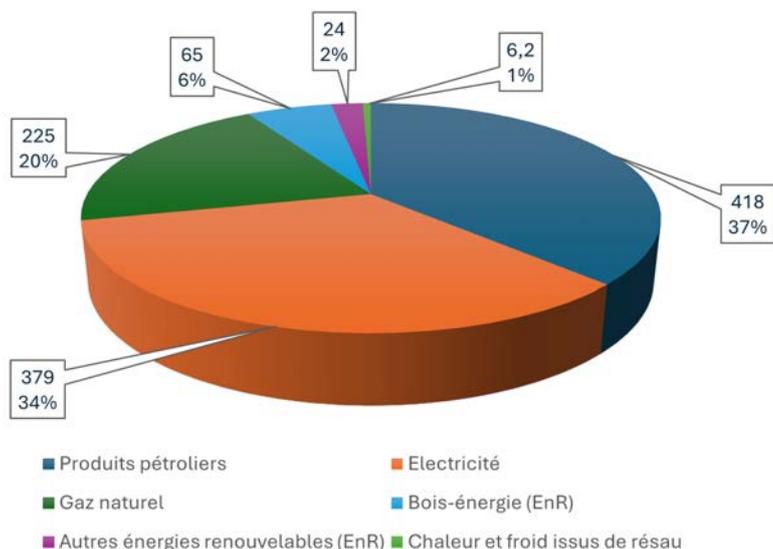
Si la première éolienne de France fut installée à Nogent-le-Roi ce n'est pas un hasard : le territoire disposait de conditions favorables à l'implantation de l'éolien et en a pris sa part. Il avance désormais sur d'autres sujets : méthanisation, photovoltaïque ou encore énergie thermique dans la droite ligne d'une tradition productive et en réponse aux enjeux de notre temps. L'accueil de population a par ailleurs été source d'une consommation d'espace importante par le passé, notamment dédiée à l'habitat : le PLUi-H est l'occasion de s'orienter vers une plus grande sobriété foncière et de nouvelles pratiques, favorisant un développement plus harmonieux.



# 1 | UNE DÉMARCHE DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ENTAMÉE

## 1.1 | LE PROFIL ÉNERGÉTIQUE ET LES CONSOMMATIONS DU TERRITOIRE

### Le profil énergétique



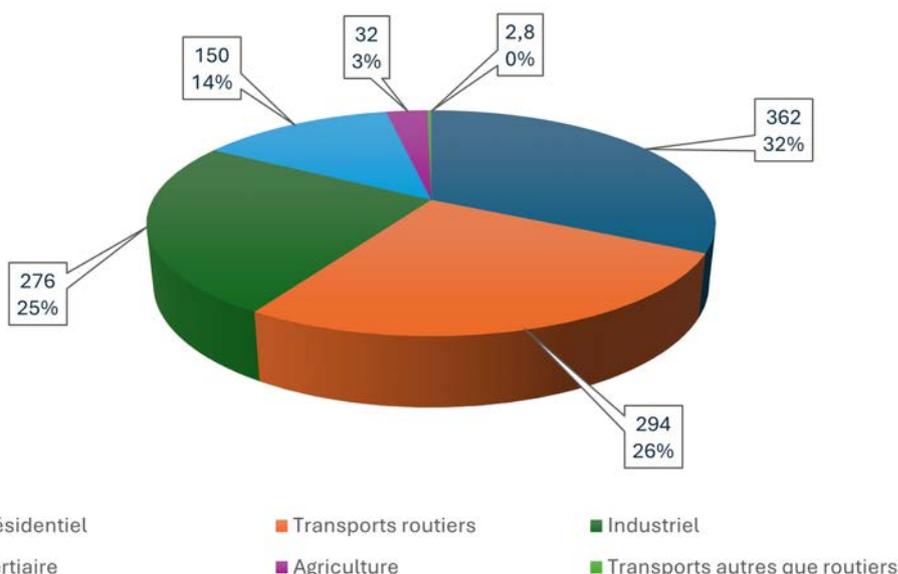
D'après les données fournies par la plateforme ODACE (Lig'air), la consommation énergétique totale du territoire de la CCPEIF est de 1 116GWh en 2020. L'énergie consommée sur le territoire provient à plus de 50% des énergies fossiles, dont 37% des produits pétroliers et 20% du gaz naturel.

« Bilan énergétique du territoire en 2020 par types d'énergie (en GWh. Source : Lig'AIR (plateforme ODACE)

Parmi les secteurs consommateurs d'énergie sur le territoire, le secteur résidentiel correspond à la catégorie la plus consommatrice, avec une consommation en 2020 de 362GWh (soit 32% de la consommation totale du territoire), suivie par les transports routiers (correspondant à 26% de la consommation totale), puis le secteur industriel (25% de la consommation totale d'énergie). En effet, le territoire possède plusieurs pôles urbains et accueille plus de 39 000 habitants. De

plus, l'activité industrielle y est fortement développée et souvent en lien avec la logistique. Les mouvements entre lieux de vie et lieux de travail sont nombreux sur le territoire, expliquant la consommation importante du secteur industriel et des transports routiers. De plus, ces facteurs d'urbanisation et de déplacements vers le lieux de travail des habitants en dehors du territoire, expliquent la dépendance aux énergies fossiles de la CCPEIF.

Le territoire de la CCPEIF avait une consommation énergétique de 1331GWh en 2012 et de 1252GWh en 2014. Par rapport à la consommation énergétique de 2020 (1116), le territoire a réduit sa consommation énergétique de près de -11% par rapport à 2014 et de -16% par rapport à 2012.



» Consommation énergétique du territoire par secteur en 2020 (en GWh)  
Source : Lig'AIR (plateforme ODACE)

2012	2014	2020	2014-2020 (%)	2012-2020 (%)	OBJECTIFS LTECV 2030	OBJECTIFS SRADDET 2030
1331	1252	1116	-10,9	-16,2	-20 % (par rapport à 2012)	-15% (par rapport à 2014)

» Bilan de la consommation d'énergie sur le territoire et objectifs de réduction PCAET, Lig'AIR (plateforme ODACE)

## Les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

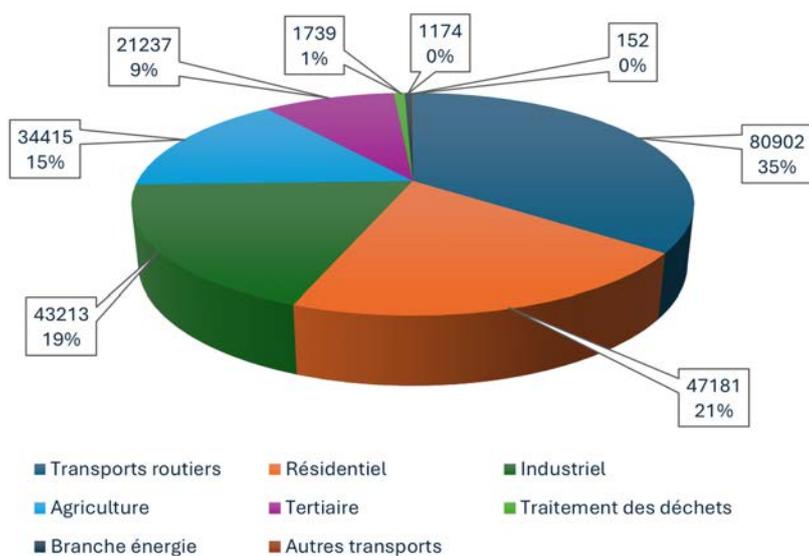
Le PCAET de la CCPEIF définit les émissions de GES selon 2 natures :

- Energétiques : GES résultant de la combustion des énergies fossiles (charbon, produits pétroliers et gaz)
- Non énergétiques : GES résultant majoritairement du secteur agricole (élevage, intrants agricoles ...) ,dont notamment le protoxyde d'azote (N2O) et le méthane (CH4).

D'après les données disponibles de Lig'Air sur la plateforme ODACE, les secteurs les plus émetteurs de GES sont représentés, en 2020, par les transports routiers avec l'émission de 80,9k teqCO2 de GES représentant près de 34% des émissions de GES, puis le secteur industriel avec l'émission de 50,2 kteqCO2 de GES soit 21% des émissions totales et le secteur résidentiel avec l'émission de 47,1 kteqCO2 de GES soit 20% des émissions totales. Ces 3 secteurs représentent plus de 75% des émetteurs de GES sur le territoire.

D'après les données Lig'AIR, le total des émissions de GES était de 230 kteqCO2 en 2020 contre 253 kteqCO2 en 2014 soit une diminution de près de 9,25% entre 2014 et 2020. Cependant, il est important de noter que les évolutions de l'émission des GES sont différentes en fonction des secteurs d'activité entre 2014 et 2020 avec :

- **Une diminution des émissions des GES de 17,8% pour le transport routier**, de 16,7% pour le secteur résidentiel, de 14,70% pour l'agriculture, de 15% pour le tertiaire, 8,6% pour le secteur du traitement des déchets, de 20,8% pour la branche énergie et de 29,3% pour les autres transports ;
- **Une augmentation significative des émissions de GES de 46,80% pour le secteur industriel.**



Emissions des GES par secteur d'activité sur le territoire en 2020 (en teqCo2). Source : Lig'AIR (plateforme ODACE)

	EMISSIONS DES GES PAR AN EN TEQCO2		EVOLUTION 2014/2020
	2014	2020	
Transports routiers	98465	80902	-17,80%
Résidentiel	56645	47181	-16,70%
Industriel	29442	43213	+46,80%
Agriculture	40340	34415	-14,70%
Tertiaire	24972	21237	-15,00%
Traitements des déchets	1903	1739	-8,60%
Branche énergie	1482	1174	-20,80%
Autres transports	215	152	-29,30%
Total	253464	230013	-9,25%

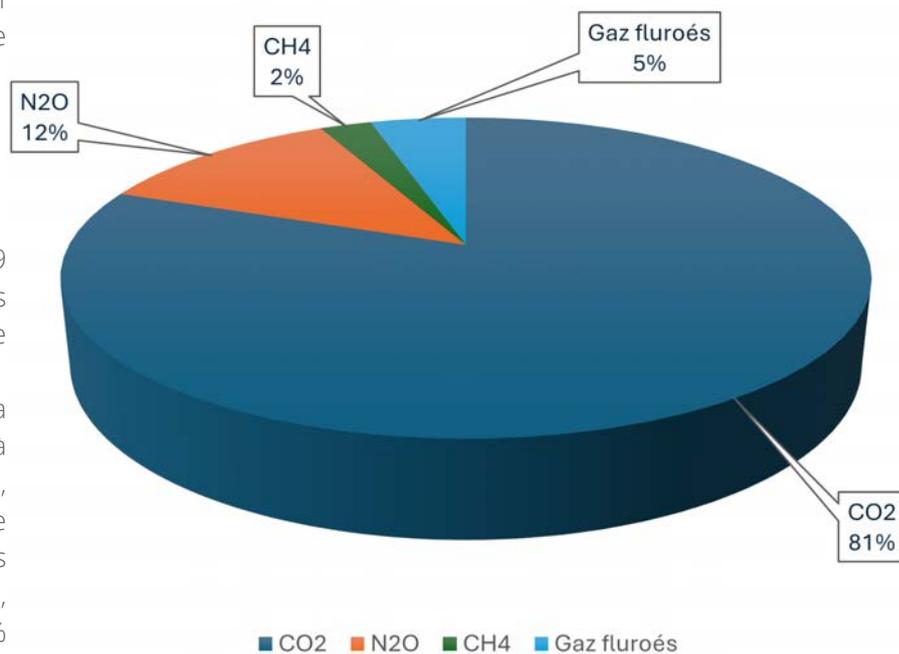
Bilan des émissions des GES par secteur d'activité entre 2014 et 2020. Source : Lig'AIR (plateforme ODACE)

Le SRADDET Centre-Val de Loire (CVdL) approuvé en 2019, fixe comme objectif une réduction des émissions globales de GES par rapport à 2014 à hauteur de :

- -50% d'ici 2030;
- -65% d'ici 2040 ;
- -85% d'ici 2050.

En complément, le SRADDET CVdL 2019 fixe à objectif de réduire de 100% les émissions de GES d'origine énergétique d'ici 2050 par rapport à 2014.

Dû à la combustion d'énergie pour la production d'électricité, au transport et à l'industrie, le dioxyde de carbone (CO2), est le GES le plus important sur le territoire et représente 81% des émissions des GES suivi par le protoxyde d'azote (N2O), d'origine agricole et responsable de 12% des émissions de GES. D'autres GES sont également émis sur le territoire dont les gaz fluorés et le méthane (CH4).



Répartition des émissions des GES par polluant sur le territoire en 2020 (en teqCO2). Source : Lig'AIR (plateforme ODACE)

### Polluants atmosphériques

Le territoire est également concerné par l'émission de polluants atmosphériques. Le SRADDET CVdL fixe

des objectifs de réduction des émissions de polluants atmosphériques par rapport à 2008.

	EMISSION ANNUELLE EN TEQ CO2		EVOLUTION 2008/2020	OBJECTIFS SRADDET	
	2008	2020		2026	2030
SO2	69	22	-68,1%	-61,50%	-77%
Nox	829	380	-54,2%	-54%	-69%
COVNM	1345	631	-53,1%	-44,60%	-52%
NH3	430	339	-21,2%	-5,60%	-13%
PM2,5	189	128	-32,3%	-33%	-57%

Bilan des émissions des polluants atmosphériques sur le territoire entre 2008 et 2020 par polluants et objectifs de réduction du SRADDET. Sources : SRADDET Centre – Val de Loire 2019



Vierville

## 1.2 | LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

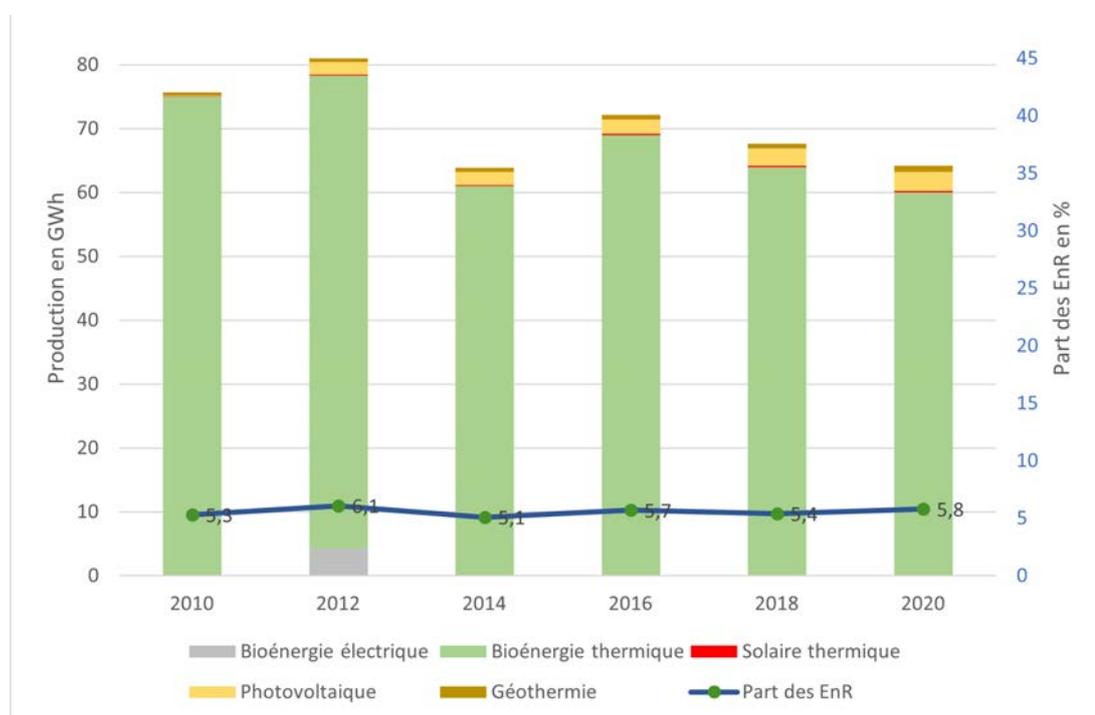
Les énergies renouvelables (EnR) sont considérées comme les énergies issues de processus à faibles émissions de polluants et produisant très peu de déchets. A travers ces EnR, on retrouve l'énergie solaire, l'énergie éolienne, l'énergie hydraulique, la géothermie, le biogaz, et le bois-énergie.

Les EnR sont des énergies dites « vertes » car elles participent à la lutte contre le réchauffement climatique et la protection de la biodiversité.

En 2020, la production des EnR sur le territoire de la CCPEIF représentait une part de 5,8% de la consommation

d'énergie. Les objectifs nationaux et régionaux (SRADDET) en termes d'EnR, sont rappelés dans le PCAET de la CCPEIF, à savoir :

- Au niveau national, la part des EnR doit atteindre **33%** de la consommation finale brute à l'horizon 2030 ;
- Les objectifs du SRADDET : atteindre 100% de la consommation d'énergie couverte par la production régionale d'EnR et de récupération en 2050. Les moyens de production d'EnR seront détenus au minimum à 15% (participation au capital) par des citoyens, collectivités territoriales et acteurs économiques locaux à l'horizon 2030.



Type d'EnR	ANNÉES					
	2010	2012	2014	2016	2018	2020
Bioénergie électrique		4,3				
Bioénergie thermique	75	74	61	69	64	60
Solaire thermique	0,15	0,18	0,21	0,24	0,25	0,26
Photovoltaïque	0,044	2	2	2,2	2,7	3
Géothermie	0,47	0,57	0,7	0,7	0,75	0,96
<b>Total</b>	76	81	64	72	68	64

Tableau de la production d'EnR par type d'énergie et par année (en GWh). Source : Plateforme ODACE (lig'air) ↗

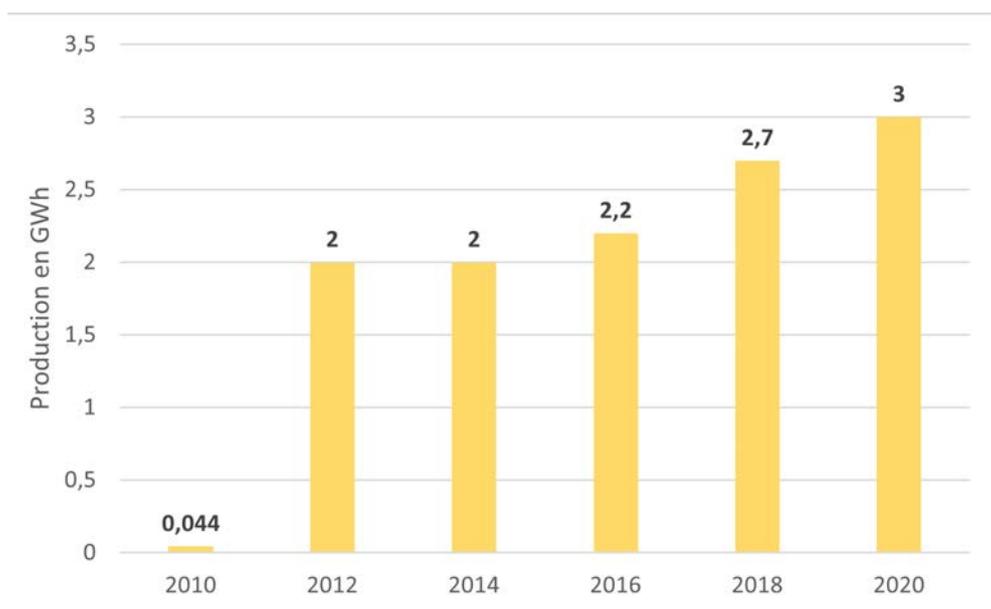
## La production d'énergie éolienne et photovoltaïque

Il est important de noter que la plateforme ODACE ne référence pas de production pour l'énergie éolienne sur le territoire alors qu'il existe bien des mâts éoliens sur le sud du territoire, le long de l'autoroute A10. Cette production d'énergie éolienne est cependant mentionnée dans le PCAET de la CCPEIF dont la production d'électricité annuelle est estimée à 40GWh.

Etant donné qu'aucun mât éolien supplémentaire n'a été implanté sur le territoire depuis 2016, il est possible de compléter le bilan énergétique de la production des EnR pour l'année 2020 avec une production électrique de l'éolien à hauteur de 40 GWh. Le total de la production d'EnR pour 2020 s'élèverait alors à 104 GWh représentant une part de 9,3% de la production d'EnR par rapport à la consommation totale.

Le PCAET de la CCPEIF a estimé le potentiel de développement de l'éolien sur le territoire à 168GWh/an. Ce potentiel a été estimé en fonction des contraintes paysagères, environnementales et patrimoniales avec notamment, la présence du cône de visibilité de la cathédrale de Chartres sur une majeure partie du territoire.

Les installations photovoltaïques sur les toitures ont quant à elles fortement augmenté entre 2010 et 2012 passant d'une production de 0,044 GWh en 2010 à 2GWh en 2012. Le solaire photovoltaïque continue à progresser sur les dernières années, puisqu'il a atteint une production annuelle de 3 GWh en 2020.



Lors de son élaboration, le PCAET de la CCPEIF a estimé le potentiel de production maximal du photovoltaïque (sur toitures) du territoire à 251 GWh/an. Les toitures des bâtiments résidentiels représentent 62% du potentiel de développement et celles des bâtiment industriels 38%.

« Evolution de la production d'énergie photovoltaïque sur le territoire  
Source : Plateforme ODACE (lig'air)

De plus, le territoire dispose d'une installation de centrale photovoltaïque au sol sur une ancienne déchetterie à Bailleau-Armenonville (mise en service en 2023). Le PCAET de la CCPEIF a identifié 5 sites (le site de la centrale à Bailleau-Armenonville n'est pas identifié dans le PCAET) susceptibles d'accueillir des centrales au sol en analysant les sites BASOL et BASIAS sont présents sur le territoire. Le potentiel de production des centrales photovoltaïques au sol est de plus de 24GWh/an. Cependant, il est important de préciser que certaines friches industrielles présentent aujourd'hui un intérêt environnemental important en abritant des espèces d'intérêt patrimonial. Le PLUi-H devra intégrer dans ses zonages et sa réglementation d'aménagement les enjeux du développement des panneaux solaires photovoltaïques

individuels afin de concilier la transition énergétique du territoire avec la protection et la valorisation du patrimoine paysager et culturel. Enfin, il est à noter que le réseau hydrographique, ainsi que les ouvrages sur les cours d'eau, ne permettent pas un potentiel important du développement de l'hydroélectricité sur le territoire. Le PCAET de la CCPEIF estime une production potentielle marginale de 900MWh/an. Les déchets collectés sur le territoire sont quant à eux envoyés à l'usine d'incinération située à Ouarville. Cette usine procède à la valorisation des déchets et produit environ 50GWh par an, toutes provenances de déchets confondues. Du fait de cette valorisation déjà effective, le PCAET de la CCPEIF n'estime pas de potentiel de valorisation supplémentaire sur le territoire.

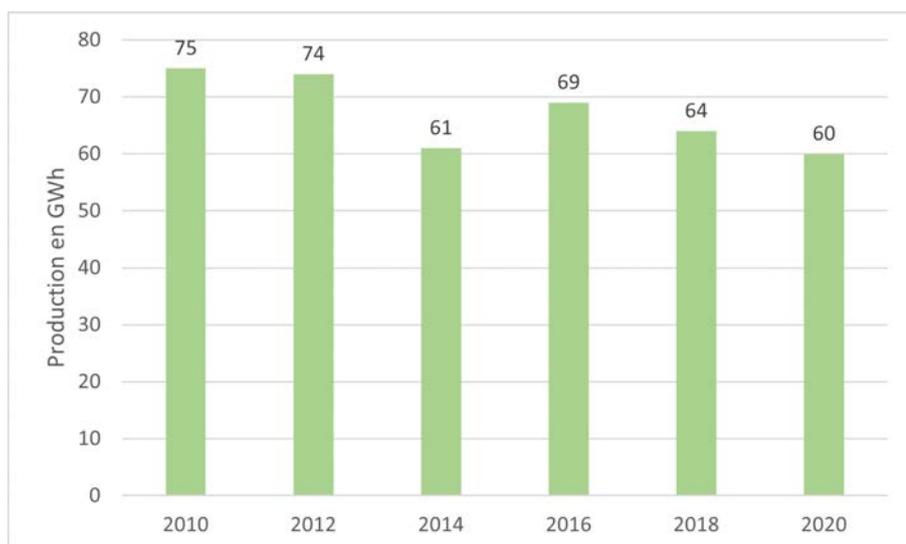
## La filière bois-énergie

La production d'EnR thermique provient en majorité de la filière bois-énergie (>97%). L'exploitation de cette énergie connaît depuis ces 10 dernières une baisse de sa production. En effet, la filière bois-énergie représentait une production de 75 GWh en 2010, pour passer à 60GWh en 2020.

De plus, le bois domestique représente plus de 97,5% de la production thermique de la filière bois-énergie (données du PCAET CCPEIF sur l'année 2016). Le territoire dispose également de deux installations industrielles valorisant le bois-énergie d'une production annuelle de près de 2 GWh.



Auneau-Bleury-Saint-Symphorien ↗



Le développement de la filière bois-énergie est relativement modéré sur le territoire. En effet, la CCPEIF présente près de 16% de sa surface occupée par des milieux boisés. De plus, le PCAET de la CCPEIF évalue le potentiel maximal de développement de la filière bois-énergie à 95GWh/an auquel s'ajoutent 50GWh/an de gains potentiels avec le changement des appareils des particuliers pour des appareils plus performants.

« Evolution de la production thermique de la filière bois-énergie  
Source : Plateforme ODACE (lig'air)

## Le potentiel de valorisation de la chaleur fatale

En l'état des connaissances actuelles, le territoire ne dispose pas d'installations procédant à la valorisation de la chaleur fatale. Cependant, le PCAET n'exclue pas la possibilité de l'existence d'installation de récupération de

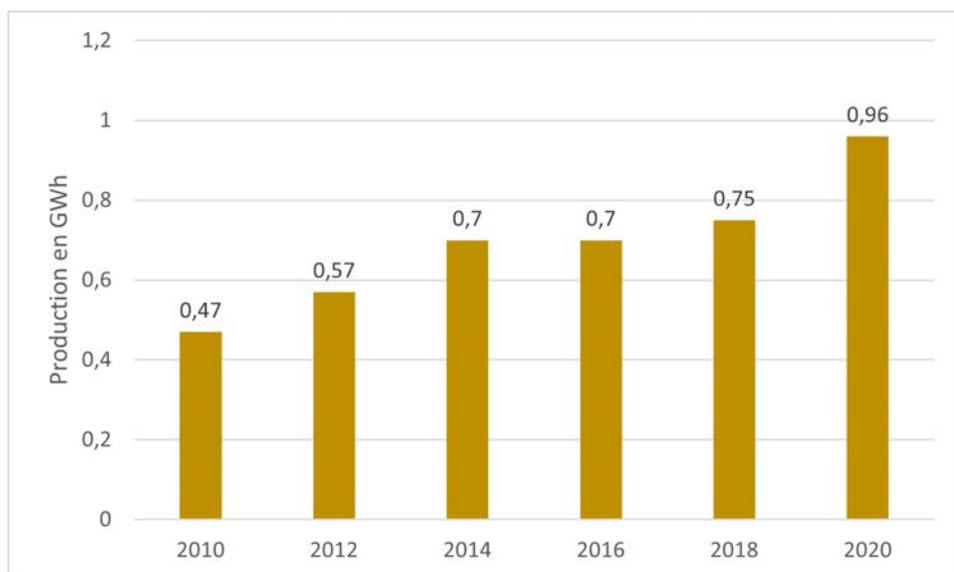
la chaleur fatale de certaines industries.

En complément, le PCAET estime le développement du potentiel de valorisation de la chaleur fatale à 28,5GWh/an.

## Le potentiel géothermique

Même si elle est encore peu développée sur le territoire, la production d'énergie géothermique a doublé au cours des 10 dernières années en passant de 0,47 GWh en 2010 à 0,96 GWh en 2020. En effet, le territoire de la

CCPEIF dispose de 2 installations chez des particuliers, 1 installation sur un site industriel et 2 autres installations au sein de 2 résidences HLM.



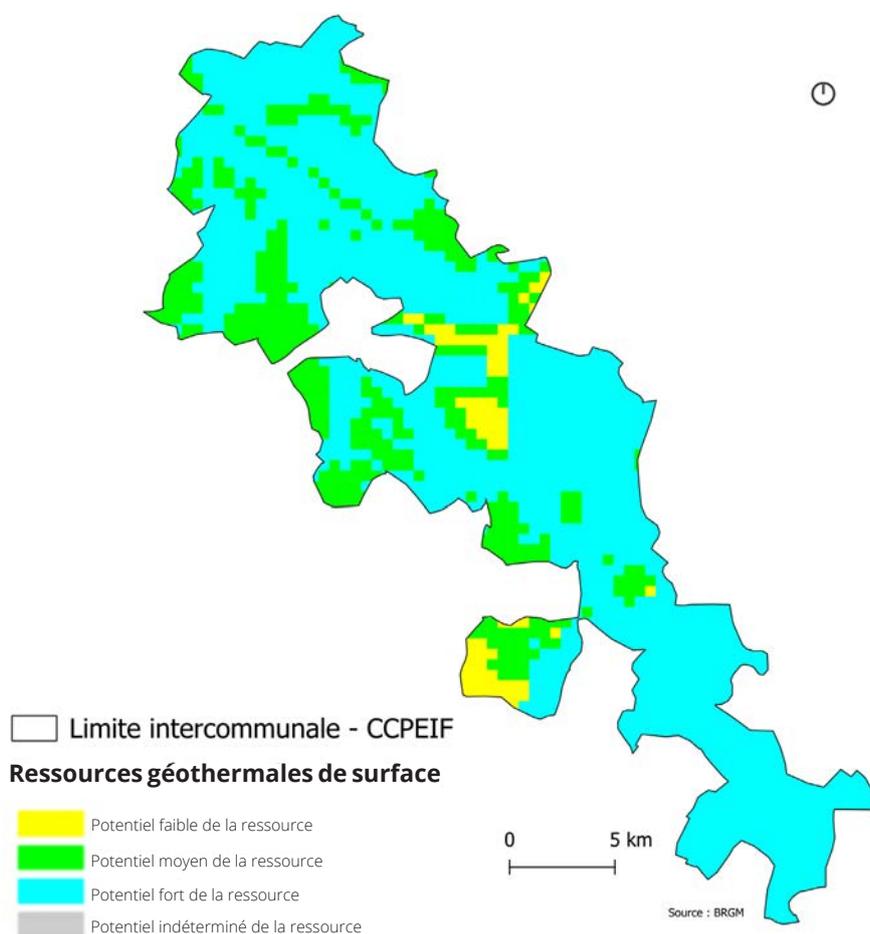
Les caractéristiques géologiques du territoire ne permettent pas le développement de géothermie profonde.

En revanche, plus de 75% du territoire présente un potentiel de développement de la géothermie de surface estimé à « Fort ».

Le PCAET de la CCPEIF évalue le potentiel de développement de la production d'énergie issue de la géothermie comprise en 13 et 40GWh/an.

« Evolution de la production thermique issue de la géothermie  
Source : Plateforme ODACE (lig'air)

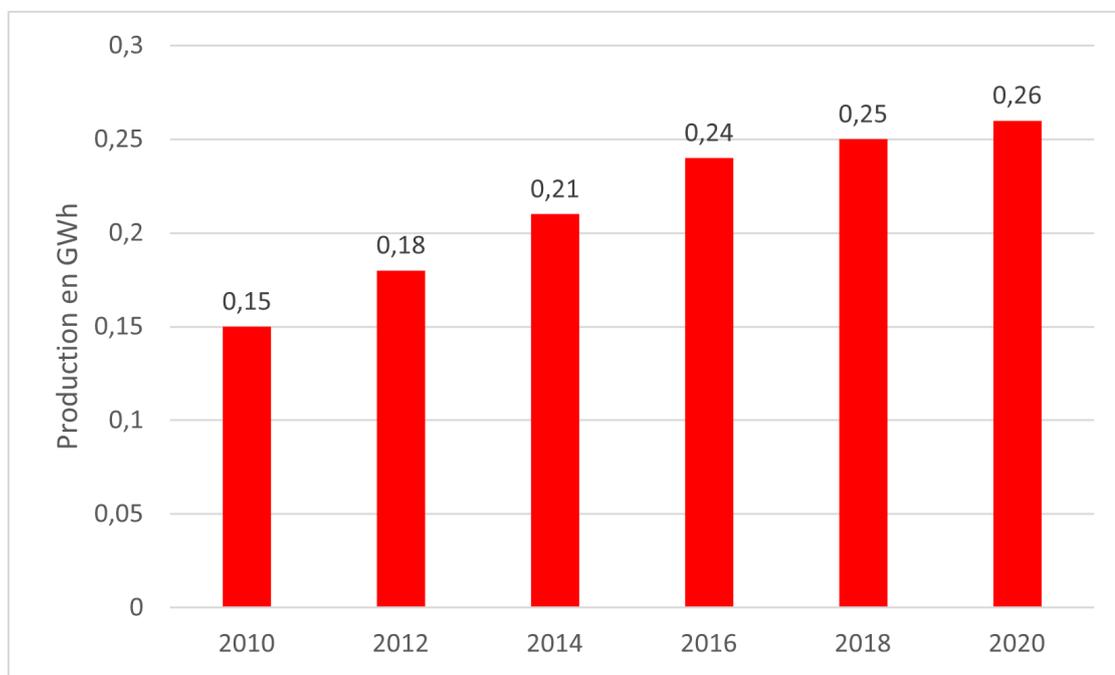
Le PLUi-H devra intégrer le zonage du potentiel géothermique afin de permettre le développement de cette EnR lorsqu'il est possible, dans le respect des enjeux environnementaux, culturels et paysagers.



## Le potentiel solaire thermique

Parmi les EnR exploitées sur le territoire, l'énergie solaire thermique présente la plus faible production. Cependant, la production d'énergie solaire thermique a presque

doublé ces dernières années passant de 0,15 GWh en 2010 à 0,26 GWh en 2020, ce qui reste encore très faible.



« Evolution de la production du solaire thermique sur le territoire. Source : Plateforme ODACE (lig'air)

Le potentiel maximum de développement du solaire thermique est estimé par le PCAET de la CCPEIF à 39 Wh/an. Tout comme pour les panneaux solaires photovoltaïques, le PLUi-H devra intégrer dans ses zonages et sa réglementation d'aménagement les enjeux

du développement des panneaux solaires thermiques individuelles, afin de concilier la transition énergétique du territoire avec la protection et la valorisation du patrimoine paysager et culturel.

## Le potentiel de la méthanisation

Le biogaz peut être produit à partir de :

- La méthanisation des déchets ménagers biodégradables ;
- La méthanisation de matières végétales issues des déchets verts ou des déchets agricoles, et même de certains produits agricoles ;
- La méthanisation des boues et graisses des stations d'épurations des eaux usées ;
- La captation du biogaz produit dans les installations de stockage de déchets non dangereux.

Le biogaz permet ainsi de valoriser différents types de déchets. Aucune installation de biogaz n'est présente dans le territoire malgré un potentiel de développement.

Le potentiel de développement de la méthanisation est en effet évalué par le PCAET de la manière suivante, selon les substrats méthanisables :

- Fumiers et lisiers : 0,2 GWh/an, dont la moitié est mobilisable d'ici 2030 ;
- Pailles et coproduits de l'agriculture : 242 GWh/an, dont 62 GWh/an mobilisables à l'horizon 2030 ;
- Stations d'épurations : gisement brut de 1,2 GWh/an issue de la seule STEP de plus de 10 000 équivalent-habitants à Epernon ;
- Industries : 3,8 GWh/an issue d'une seule industrie susceptible de produire des substrats méthanisables.

## 2 | ADAPTER LE TERRITOIRE FACE À UN CHANGEMENT CLIMATIQUE ENGAGÉ

### 2.1 | LES ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les Nations Unies propose la définition suivante : « Les changements climatiques désignent les variations à long terme de la température et des modèles météorologiques. Il peut s'agir de variations naturelles, dues par exemple à celles du cycle solaire ou à des éruptions volcaniques massives.

Cependant, depuis les années 1800, les activités humaines constituent la cause principale des changements climatiques, essentiellement en raison de la combustion de combustibles fossiles comme le charbon, le pétrole et le gaz. La combustion de combustibles fossiles génère des émissions de gaz à effet de serre qui agissent comme une couverture autour de la Terre,

emprisonnant la chaleur du soleil et entraînant une hausse des températures. Les émissions de dioxyde de carbone et de méthane, notamment, sont à l'origine des changements climatiques. Elles résultent par exemple de l'utilisation de carburants pour alimenter les véhicules ou du charbon pour chauffer un bâtiment. Le défrichement des terres et des forêts peut également entraîner la libération de dioxyde de carbone. L'agriculture et les moteurs à combustion constituent une source importante d'émissions de méthane. Les secteurs de l'énergie, de l'industrie, des transports et de la construction ainsi que de l'agriculture et d'autres utilisations des terres figurent parmi les principaux émetteurs ».



#### Zoom sur le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC)

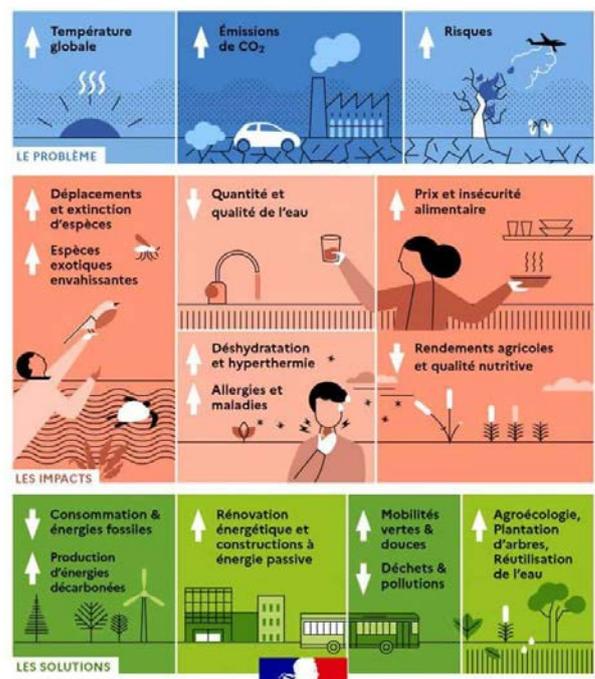
Le GIEC est un organisme intergouvernemental chargé d'évaluer la réalité, les causes et les conséquences du changement climatique en cours. Créé en 1988 sous l'égide de l'Organisation météorologique mondiale et du Programme des Nations unies pour l'environnement à la suite d'une initiative politique internationale, le GIEC est ouvert à tous les pays membres de l'Organisation des Nations unies. En 2021, il regroupe 195 États. Les évaluations du GIEC sont principalement fondées sur les publications scientifiques et techniques. Elles sont publiées sous la forme de rapports synthétiques ou dédiés à un aspect particulier du changement climatique.

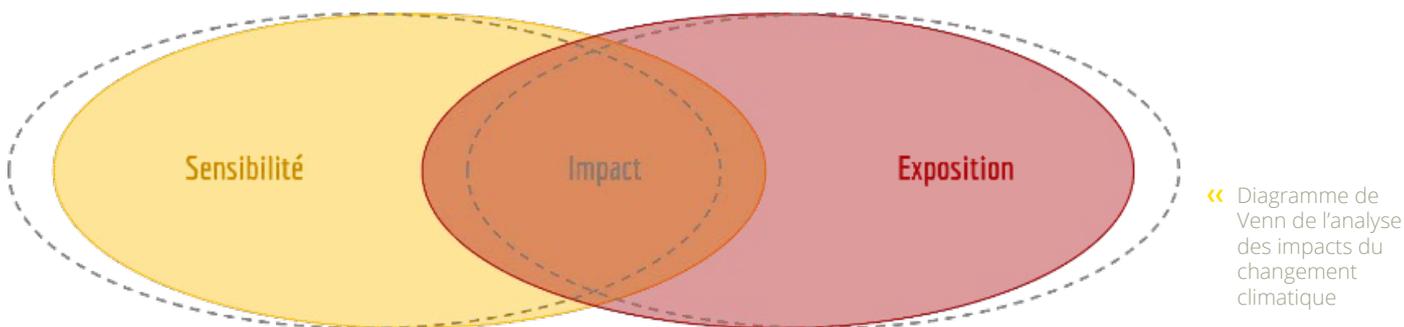
La synthèse du sixième rapport d'évaluation, publiée le 20 mars 2023 par le GIEC rappelle que les émissions de gaz à effet de serre dues aux activités humaines ont réchauffé le climat à un rythme sans précédent : la température de la surface du globe s'est élevée de 1,1 °C par rapport à la période préindustrielle. Quels que soient les scénarios d'émission, le GIEC estime que le réchauffement de la planète atteindra 1,5 °C dès le début des années 2030. Le rapport mondial sur le climat de Copernicus 2024 confirme déjà que l'année 2024 a été la plus chaude jamais enregistrée, avec une température moyenne annuelle pour la première fois supérieure à 1,5 °C. Limiter ce réchauffement à 1,5°C et 2 °C ne sera possible qu'en accélérant et en approfondissant dès maintenant la baisse des émissions pour : ramener les émissions mondiales nettes de CO<sub>2</sub> à zéro ; réduire fortement les autres émissions de gaz à effet de serre. Le 6e rapport d'évaluation du GIEC atteste d'une augmentation des risques (vagues de chaleur, précipitations extrêmes, sécheresses, fonte de la cryosphère, changement du comportement de nombreuses espèces...) pour un même niveau de réchauffement par rapport au 5e rapport d'évaluation de 2014. Les risques climatiques et

non climatiques vont s'aggraver et se multiplier, ce qui rendra leur gestion plus complexe et difficile.

#### Rapport de synthèse du GIEC

#### Le changement climatique aujourd'hui





Il est important pour proposer un aménagement résilient et d'assurer le bien-être et la sécurité des habitants, de prendre en compte la vulnérabilité du territoire. La vulnérabilité est définie par la prise en compte de l'exposition et de la sensibilité.

L'analyse de l'exposition évalue comment le climat se manifeste « physiquement » sur un espace géographique. L'exposition correspond à la nature et au degré auxquels un système est exposé à des variations climatiques significatives (événements extrêmes, modification des moyennes climatiques...).

### Les évolutions climatiques

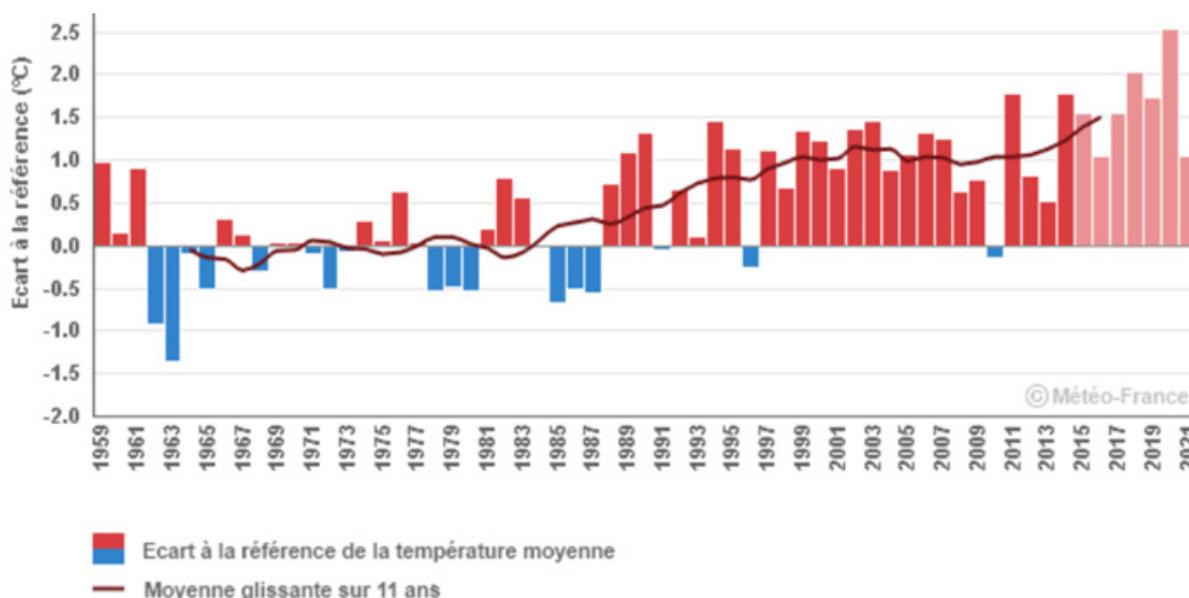
#### Un climat océanique altéré

Le territoire est de type océanique altéré, selon la classification établie par Météo France. Ce climat est à la transition entre le climat océanique, le climat de

L'analyse de la sensibilité du territoire au climat qualifie la proportion dans laquelle le territoire exposé est susceptible d'être affecté, favorablement ou défavorablement, par la manifestation d'un aléa.

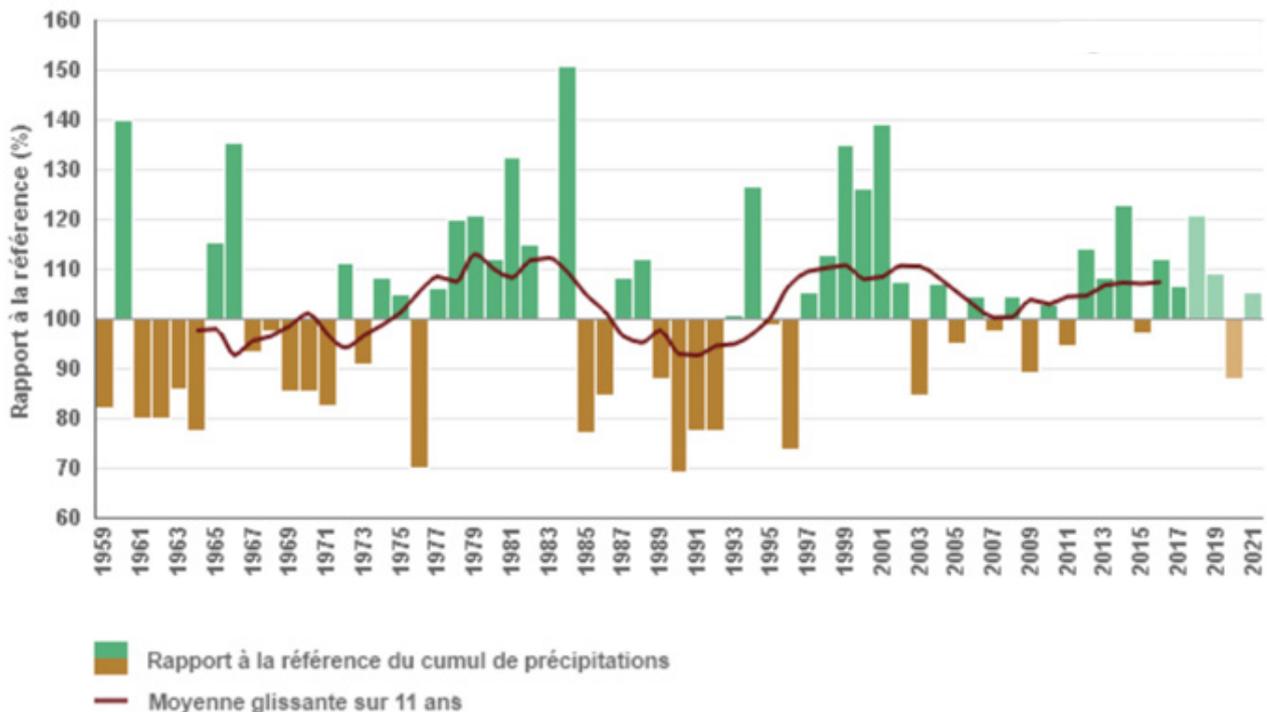
Les impacts (parfois nommés « effets » voire encore « conséquences ») d'un aléa peuvent être directs (cas d'un aléa climatique, par exemple une modification des rendements agricoles liée à un changement de la valeur moyenne, de l'amplitude ou de la variabilité de la température) ou indirects (cas d'un aléa induit, par exemple des dommages causés par la fréquence accrue des inondations de zones côtières dues à l'élévation du niveau de la mer).

montagne et le climat semi-continentale. Il se caractérise par des écarts de température importants entre l'été et l'hiver, et une pluviométrie plus faible qu'en bord de mer.



Température moyenne annuelle à Chartres : écart à la référence 1961-1990. Source : MétéoFrance

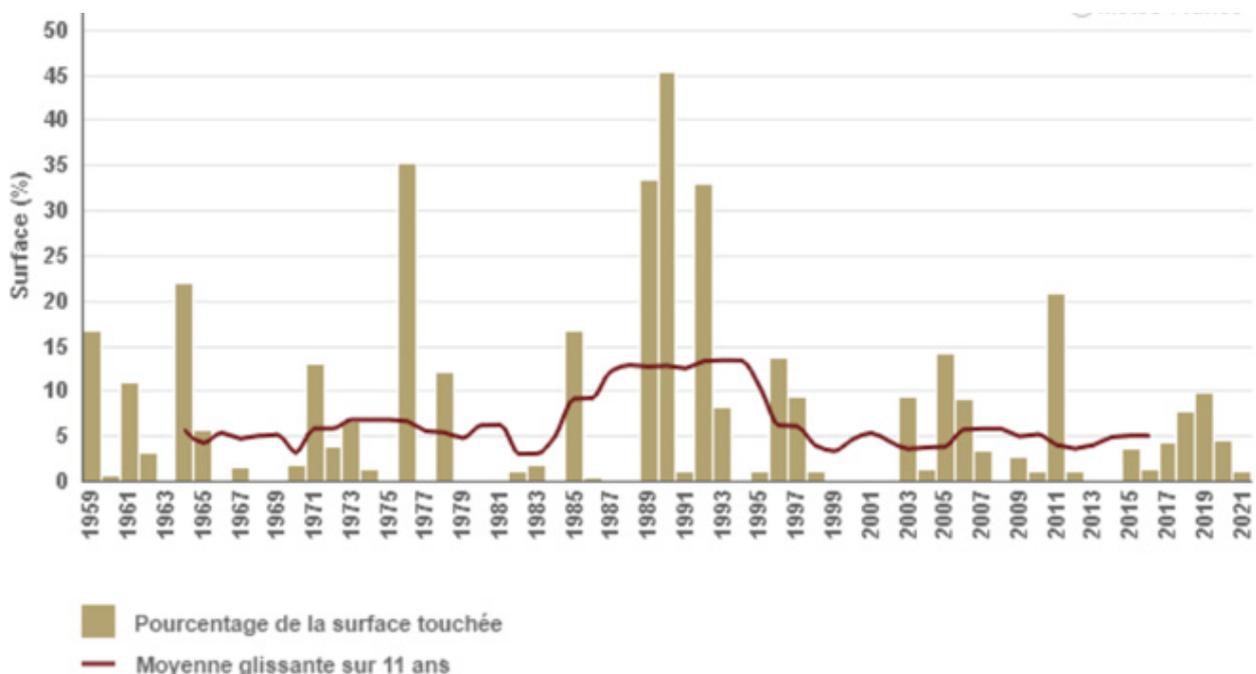
La station météorologique située à Chartres montre une augmentation de la température moyenne annuelle de +1,5°C entre 1959 et 2019.



Cumul des précipitations de la station météorologique de Chartres : rapport à la référence 1961-1990. Source : MétéoFrance [↗](#)

Selon les données de MétéoFrance, les précipitations annuelles en région Centre-Val de Loire, présentent une légère augmentation depuis 1961 en période estivale et

une variabilité interannuelle importante des cumuls de précipitations.



Pourcentage annuel de la surface touchée par la sécheresse en région Centre-Val de Loire Source : MétéoFrance [↗](#)

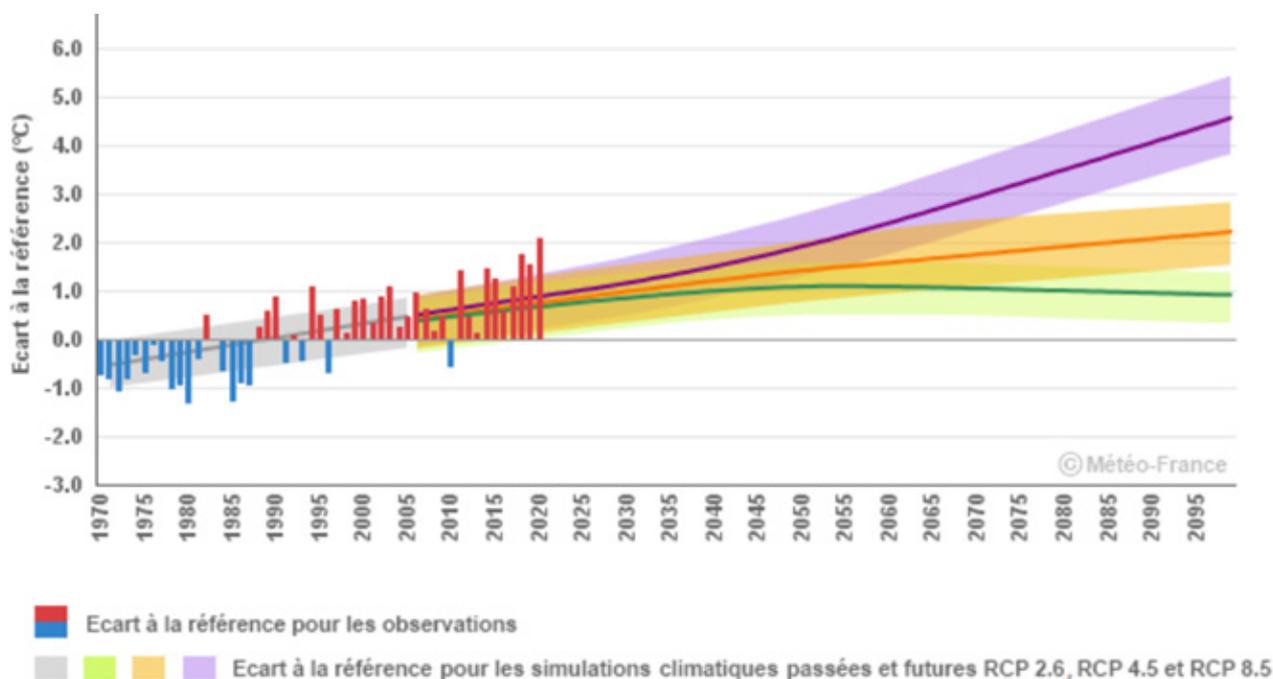
Concernant l'humidité et la sécheresse des sols, les données de Météo France indiquent un assèchement relativement faible en période estivale et printanière avec un léger allongement moyen de la période de sol

sec l'été, et une diminution faible de la période de sol très humide au printemps. Cependant, aucune augmentation significative de la surface touchée par la sécheresse des sols n'est observée entre 1959 et 2019.

## Les répercussions du changement climatique

Quel que soit le scénario, la tendance en région Centre-Val de Loire suit les prévisions du GIEC, à savoir une augmentation des températures au cours des prochaines années. Cette augmentation varie selon les scénarios

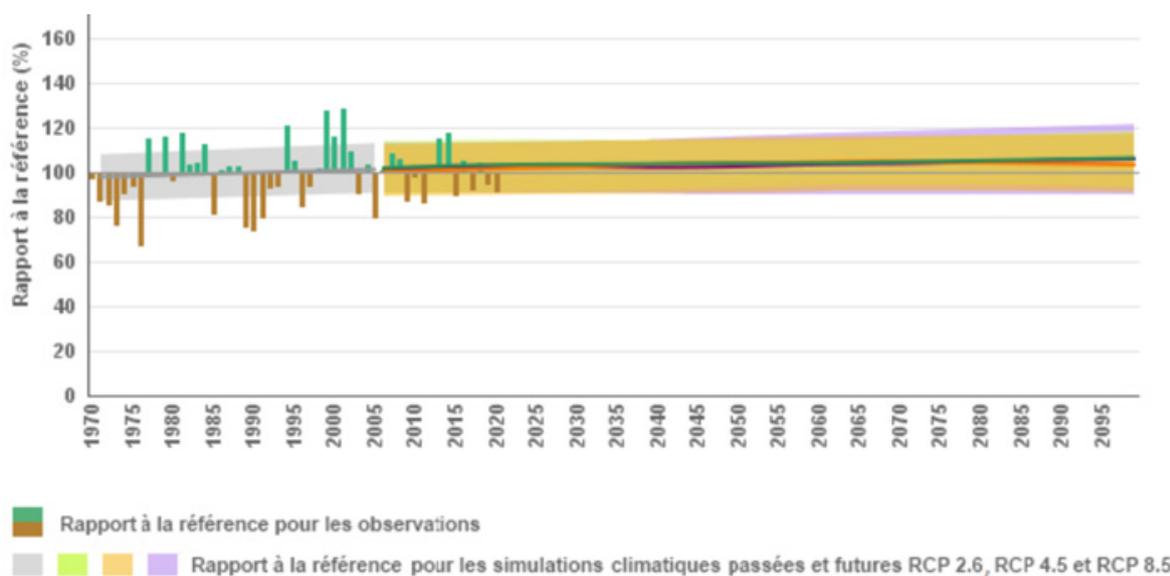
entre une stabilisation autour de +1°C (selon le scénario le plus optimiste) et +4,6°C (selon le scénario le plus pessimiste) à la fin du siècle.



↘ Evolutions de la température moyenne annuelle en Centre-Val de Loire selon trois scénarios d'évolutions (RCP2.6 étant le scénario le plus optimiste et RCP 8.5 le plus pessimiste) : écart à la référence 1976-2005. Source : Météo France

La variabilité interannuelle du cumul des précipitations en région Centre-Val de Loire persistera avec une légère hausse des précipitations et une intensification de la

saisonnalité (augmentation des précipitations hivernales et diminution des précipitations estivales) à la fin du siècle.



↘ Evolutions du cumul annuel des précipitations en Centre-Val de Loire selon trois scénarios d'évolutions (RCP2.6 étant le scénario le plus optimiste et RCP 8.5 le plus pessimiste) : écart à la référence 1976-2005. Source : Météo France

## Des répercussions sur les milieux

L'augmentation des températures moyennes et des journées de fortes chaleurs augmenteront le phénomène de sécheresse. Cela impactera directement les milieux en diminuant les apports en eau nécessaires à la végétation, provoquant un stress hydrique. Mais cela pourrait conduire à une augmentation des besoins en eau des cultures ce qui entrainera l'augmentation des compétitions des besoins en eau entre différents secteurs : les besoins en eau potables pour la population, les besoins en eau pour l'agriculture, le tourisme, les activités économiques et industrielles entre autres.

L'augmentation des températures exacerbera le phénomène d'évapotranspiration, diminuant ainsi le débit des cours d'eau. Cela pourrait conduire également à une baisse de la recharge en eaux des nappes souterraines. Les zones humides seront également impactées par le manque d'eau et l'augmentation des températures ce qui amènera ces milieux à diminuer, voire perdre certaines fonctions écologiques.

Les milieux naturels subissent de nombreuses pressions anthropiques qui les rendent fragiles : urbanisation, pollutions diverses, prélèvements importants en eau, intensification agricole... Les dérèglements climatiques s'ajoutent à cette liste et renforceront les dégradations des écosystèmes remarquables :

- Fragilisation / risques de disparition de certains milieux ;
- Adaptation ou disparition de certaines espèces animales et végétales ;
- Prolifération d'espèces envahissantes ;
- Migration des espèces.

## Des répercussions sur l'agriculture

De plus, l'ensemble des activités agricoles seront affectées par le réchauffement climatique et se traduiront de différentes manières :

- Diminution de la production laitière ;
- Alimentation en fourrage plus difficile (sécheresse des prairies de fauches et pâturées) ;
- Modification des caractéristiques des vins ;
- Impact sur la qualité et les rendements de certaines cultures (notamment celles les plus dépendantes en eau).

Les zones humides, notamment les vallées alluviales et les milieux associés sont particulièrement sensibles à l'assèchement et la concentration des polluants liés à la baisse du volume d'eau disponible. Ces milieux rendent de nombreux services écosystémiques pouvant être déséquilibrés : libération de gaz carbonique et méthane, régulation des crues assainissement naturel des eaux de surface... Les écosystèmes forestiers sont aussi particulièrement sensibles en raison du stress hydrique et thermique et de la prolifération de risques phytosanitaires ou physiques. En prenant en compte une augmentation de 2 à 3 °C :

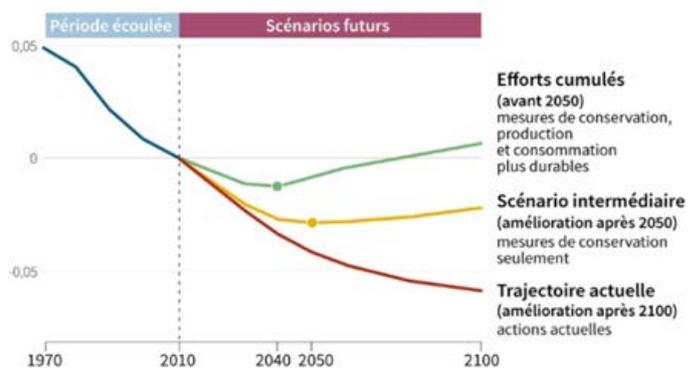
- une diminution de 20 à 30 % de la diversité spécifique est attendue ;
- la saturation de l'océan en CO<sub>2</sub> provoque une augmentation de son acidité, ce qui menace des pans entiers de la faune aquatique ;
- une modification des aires de répartition des espèces conduisant à la disparition de certaines ;
- une augmentation du risque incendie aura d'importantes conséquences sur la biodiversité et les éco-systèmes.

La préservation de la biodiversité est une solution majeure pour lutter contre le changement climatique. Cela favorise l'absorption des émissions de gaz à effet de serre, mais offre aussi de nombreux avantages comme la résilience face aux événements météorologiques extrêmes (vagues de chaleur, inondations...), la protection des côtes, l'amélioration de la qualité de l'eau, la réduction de l'érosion des sols...

## Biodiversité : inverser la courbe

Des actions drastiques nécessaires pour stopper la perte de biodiversité

Indicateur de biodiversité\*



\* Calcul d'abondance moyenne des espèces

Source : WWF, rapport Planète vivante 2022



## Des répercussions sur la santé humaine

Le changement climatique sera vecteur d'événements climatiques extrêmes plus fréquents et plus intenses avec notamment des périodes caniculaires plus fréquentes. La population urbaine est particulièrement exposée aux effets directs et indirects au sein des espaces urbains denses par le renforcement du phénomène d'îlots de chaleur et la dégradation de la qualité de l'air.

La température observée dans le centre urbain d'un secteur bâti est généralement plus élevée, que dans les zones rurales environnantes, notamment de nuit. En effet, certains matériaux davantage présents dans les villes (béton, bitume) stockent l'énergie solaire qu'ils reçoivent pendant la journée et la restituent la nuit. L'air se refroidit ainsi moins vite qu'en secteur moins densément peuplé, où la végétation, la diversité des zones humides et les sols naturels permettent une meilleure régulation thermique. Ce phénomène est également amplifié par les sources de chaleur anthropiques (industrie, circulation automobile, chauffage, climatisation, etc.) et la modification du régime des vents (la forme urbaine dense pouvant empêcher les vents de circuler).

Les conditions météorologiques en temps de canicule (vents faibles, températures nocturnes élevées et fort ensoleillement) sont favorables à la formation d'ozone au sol et d'autres polluants atmosphériques. Au sein des habitations, celles-ci peuvent favoriser la multiplication des acariens, des moisissures, des bactéries et de l'émanation de produits toxiques.

## Des répercussions sur les risques naturels

Pour finir, le réchauffement climatique accentuera la vulnérabilité des milieux et augmentera ainsi les risques naturels.

Comme énoncé précédemment, le territoire sera sujet à des phénomènes pluvieux plus importants en période hivernale et des événements de sécheresse plus importants en périodes estivales. Le phénomène de retrait-gonflement des argiles sera accentué, alors que le territoire y est particulièrement sensible. Les incidences sur le bâti seront plus importantes.

Les habitants peuvent ainsi souffrir d'irritations oculaires, d'insuffisances respiratoires, de pathologies asthmatiques et d'incidents cardio-vasculaires. La sensibilité des personnes aux canicules dépend essentiellement de leur fragilité sociodémographique (âge, conditions de santé, niveau de ressource, etc.) et des caractéristiques de leur lieu de vie (isolation et ventilation du logement, proximité d'un espace vert, accès aux soins et proximité à un hôpital, etc.). Les populations les plus vulnérables aux fortes chaleurs sont notamment les jeunes enfants, les personnes âgées ou malades, ainsi que les personnes isolées et précaires. Ces canicules se traduisent par des situations d'inconfort, de malaises pouvant aller jusqu'au décès.

D'autres effets sanitaires indirects sont à noter, comme l'accroissement de l'exposition aux allergènes et la propagation de maladies, via l'élargissement de l'aire de répartition de certaines espèces.

L'intégration de ces risques pour la santé publique au sein des aménagements à venir est primordial que ce soit à travers : des bâtiments avec isolation thermique adaptée, la création et la préservation des espaces verts, le renforcement de la trame brune (désimperméabilisation, plantation en pleine terre...).

Etant donné que le territoire est recouvert par plus de 16% de milieux boisés et 39% de milieux cultivés, l'augmentation des périodes de sécheresse provoquera une accentuation du risque d'incendie. Une attention particulière devra être apportée à la prise en compte du changement climatique dans l'aménagement du territoire, l'adaptation du bâti et la mise en place d'îlots de fraîcheur en zone urbanisée.



## 3 | VERS DAVANTAGE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

### 3.1 | LE CONTEXTE LÉGISLATIF VISANT LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

#### La loi Climat & Résilience ou la mise en oeuvre d'une stratégie « Zéro Artificialisation Nette »

La modération de la consommation d'espace n'est pas un objectif nouveau qui est apparu avec le Zéro Artificialisation Nette introduit par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Dès la loi ALUR du 24 mars 2014, l'analyse de la consommation est devenue obligatoire dans les SCoT et les PLU. Il n'existait cependant pas de définition précise de cette notion de consommation et aucun dispositif coercitif n'était prévu.

La loi Climat et Résilience est ainsi venue pallier ces lacunes en posant le principe de lutte contre l'artificialisation des sols comme un objectif chiffré et opposable dans les documents d'urbanisme locaux. Elle a fixé l'**objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050** avec un objectif intermédiaire de réduction de l'artificialisation à hauteur de **50 %** en 2030 et par rapport à la période 2011-2021.



Pour rappel, l'artificialisation s'entend comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (article 192 de la loi Climat et Résilience). Depuis 1981, les terres artificialisées sont passées de 3 à 5 millions d'hectares (+ 70 %) soit une croissance bien supérieure à celle de la population (+ 19 %). Le phénomène s'est accentué au cours des dernières décennies en raison de plusieurs facteurs : l'augmentation du nombre de ménages, due à la croissance de la population et à la diminution de la taille des ménages ; l'étalement urbain et le mitage avec une augmentation du prix du foncier en centre-ville et l'attrait généralisé pour l'habitat individuel en périphérie ; la sous-exploitation du bâti existant avec une vacance qui reste structurelle et le développement des résidences secondaires. Cette artificialisation grandissante s'est produite au détriment des espaces agricoles et naturels.

Les conséquences de l'artificialisation des sols sont nombreuses et particulièrement préoccupantes notamment pour un territoire comme les Portes Euréliennes d'Île-de-France qui véhiculent une image de territoire nourricier où les terres agricoles sont au coeur du paysage. La perte de biodiversité, le réchauffement climatique, les pollutions diverses, la réduction de la production et de l'autonomie alimentaire ainsi que le renforcement des îlots de chaleur en zone urbaine sont en effet autant de résultantes de l'artificialisation.

La loi Climat et Résilience a ainsi posé un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon de 2050. Une artificialisation "nette" des sols sur une période donnée n'implique ici pas nécessairement l'arrêt total de l'artificialisation de nouveaux espaces. Cette dernière sera conditionnée à une renaturation à proportion égale d'espaces artificialisés. Le principe de « renaturation » pour chaque espace artificialisé est ici structurant dans la stratégie ZAN.



👉 La consommation d'espace en image - Béville-le-Comte



👉 La consommation d'espace en image - Pierres

Face aux difficultés exprimés par les élus locaux pour mettre en place la stratégie ZAN (problèmes dans la méthode de mesure de l'artificialisation et sur les périodes prises en compte pour la renaturation, délais trop courts pour modifier les documents d'urbanisme, inadaptation vis à vis de certaines problématiques locales,...), une loi spécifique a été promulguée le 20 juillet 2023. Les principales évolutions sont :

- > Un **allongement des délais laissés aux collectivités** pour modifier leurs documents d'urbanisme et y intégrer les objectifs de réduction de artificialisation
- > La **mise à disposition d'outils** dans l'attente de la mise à jour des documents d'urbanisme (comptabilisation en net de l'artificialisation dès la première période décennale 2021-2031, droit de préemption urbain élargi, sursis à statuer lorsqu'un projet pourrait mettre en péril l'atteinte des objectifs de réduction à l'horizon 2031...)
- > Une **nouvelle instance régionale de gouvernance**, la conférence ZAN, qui rassemble les élus locaux compétents en matière d'urbanisme

et de planification et des représentants des l'État

- > Un **forfait national de 12 500 ha pour les projets d'envergure nationale** ou européenne (projets industriels d'intérêt majeur, construction de lignes à grande vitesse...)

- > L'**instauration d'une "garantie rurale"** d'un hectare au profit de toutes les communes à condition d'être couvertes par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026. Ce droit à construire pourra être mutualisé à l'échelle intercommunale.

## Une déclinaison territorialisée des objectifs de réduction de l'artificialisation

Les documents de planification régionale se voient offrir un rôle central pour la mise en œuvre des objectifs ZAN. C'est le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui fixe en effet les objectifs et règles de gestion économe et de lutte contre artificialisation des sols à l'échelle de la région. La loi Climat et Résilience, via le décret du 29 avril 2022, lui impose de fixer une trajectoire aboutissant à l'atteinte de l'objectif ZAN en 2050 et ce, par tranche de 10 ans. Les objectifs chiffrés fixés par le SRADDET sont déclinés sur le territoire à l'échelle du SCoT lorsqu'il existe.

Approuvé par arrêté du préfet de région le 04 février 2020, le SRADDET de la Région Centre-Val de Loire doit désormais être modifié avant le 22 novembre 2024 pour prendre en compte les évolutions législatives de ces dernières années et notamment la loi Climat et Résilience. La Région Centre-Val de Loire a donc décidé d'engager le projet de modification.

En 2019, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Centre-Val-de-Loire a fixé une perspective de diminution de l'artificialisation de 50 % en 2025, en vue d'atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2040, anticipant la loi Climat et Résilience qui a fixé respectivement pour ces deux objectifs les dates de 2030 et 2050.

Le SCoT est le deuxième maillon de la territorialisation des objectifs ZAN au travers de son Plan d'Aménagement Stratégique (PAS) et son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Il est désormais précisé avec la loi Climat et Résilience que « le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation» tandis que le DOO «peut décliner ces objectifs par secteur géographique(...)» en tenant compte de plusieurs éléments (besoins en matière de logement et en matière d'implantation d'activités, le potentiel foncier mobilisable dans les espaces urbanisés...).

Le PLU(i) est le dernier maillon de la territorialisation des objectifs ZAN au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La loi Climat et Résilience introduit désormais le fait que c'est le PADD qui « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Il est précisé en parallèle que « **il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés**».

L'artificialisation des sols est une notion qui combine une approche quantitative (superficie des sols artificialisés à l'échelle d'un territoire) et une approche qualitative (transformation des caractéristiques d'un sol naturel et ses effets sur l'environnement). Face aux difficultés d'appréhension de cette notion, un décret du 29 avril 2022 précise les surfaces considérées comme artificialisées et celles qui ne le sont pas.

Néanmoins, en raison de l'absence de données de mesure efficaces et cohérentes avec la nouvelle définition, ce sont les données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui seront prises en compte pour la première tranche décennale de 2021 à 2031. Les données d'artificialisation sont produites à partir de l'Occupation du Sol à Grande Échelle (OCSGE) à compter de 2022 pour certains départements. Ce travail est en cours pour le département d'Eure et Loir et devrait aboutir d'ici 2026.

## 3.2 | LA CONSOMMATION D'ESPACE RÉTROSPECTIVE 2011-2021

### Une dynamique d'artificialisation fluctuante

Les Portes Euréliennes d'Île-de-France est un territoire qui a vu sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers suivre différentes dynamiques ces 10 dernières années. Atteignant jusqu'à 22 ha en 2011, elle atteint 7 ha en 2014 pour finalement remonter à 18 ha en 2015 ou 2018 et enfin redescendre à 7 ha en 2021. Cette courbe évolue au gré des projets et semble présenter une évolution quasiment binaire entre l'étude du projet et sa réalisation physique.

La consommation totale pour la première tranche du ZAN, à savoir 2011-2021, s'élève ainsi à **139 hectares** d'après le portail national de l'artificialisation des sols.

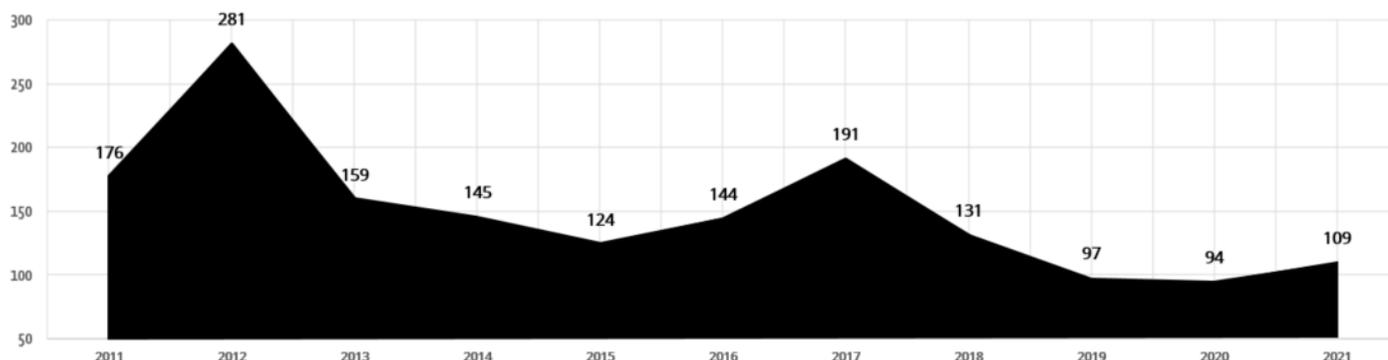
A l'échelle du département, ou de la région, la consommation d'espaces est relativement dégressive depuis 2017, avec une remontée légère entre 2020 et 2021 grâce à la reprise des projets intervenue après la crise de Covid-19.

La consommation d'ENAF à l'échelle de la CCPEIF pour la période 2011-2021 est répartie de manière disparate entre les communes. Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (31,5 ha) est la première commune en termes de consommation avec un petit peu plus d'1/5 du total consommé à l'échelle de l'intercommunalité. Hanches (18,5 ha) et Nogent-le-Roi (16,4 ha) représentent à elles deux 1/4 de la consommation totale pour cette période.

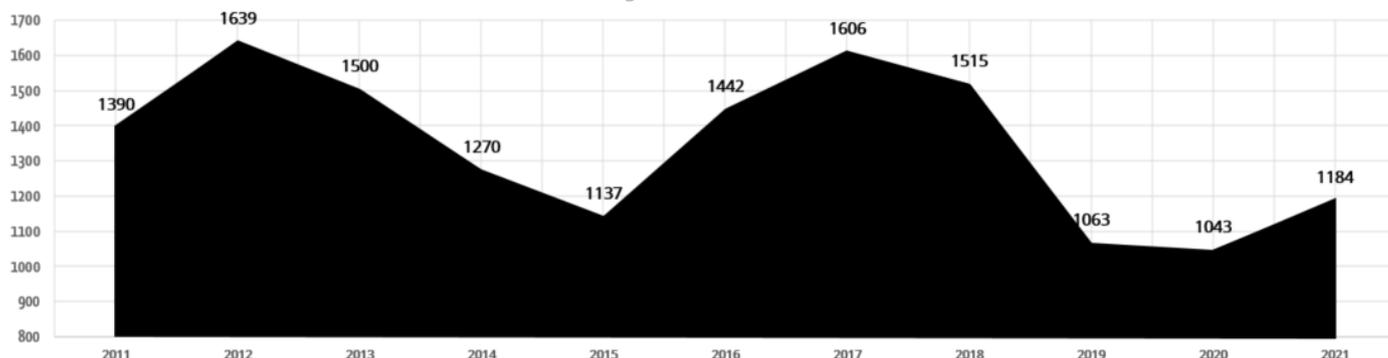
↘ Evolution de la consommation ENAF entre 2011 et 2021 - CC Portes Euréliennes d'Île-de-France (Portail de l'artificialisation)



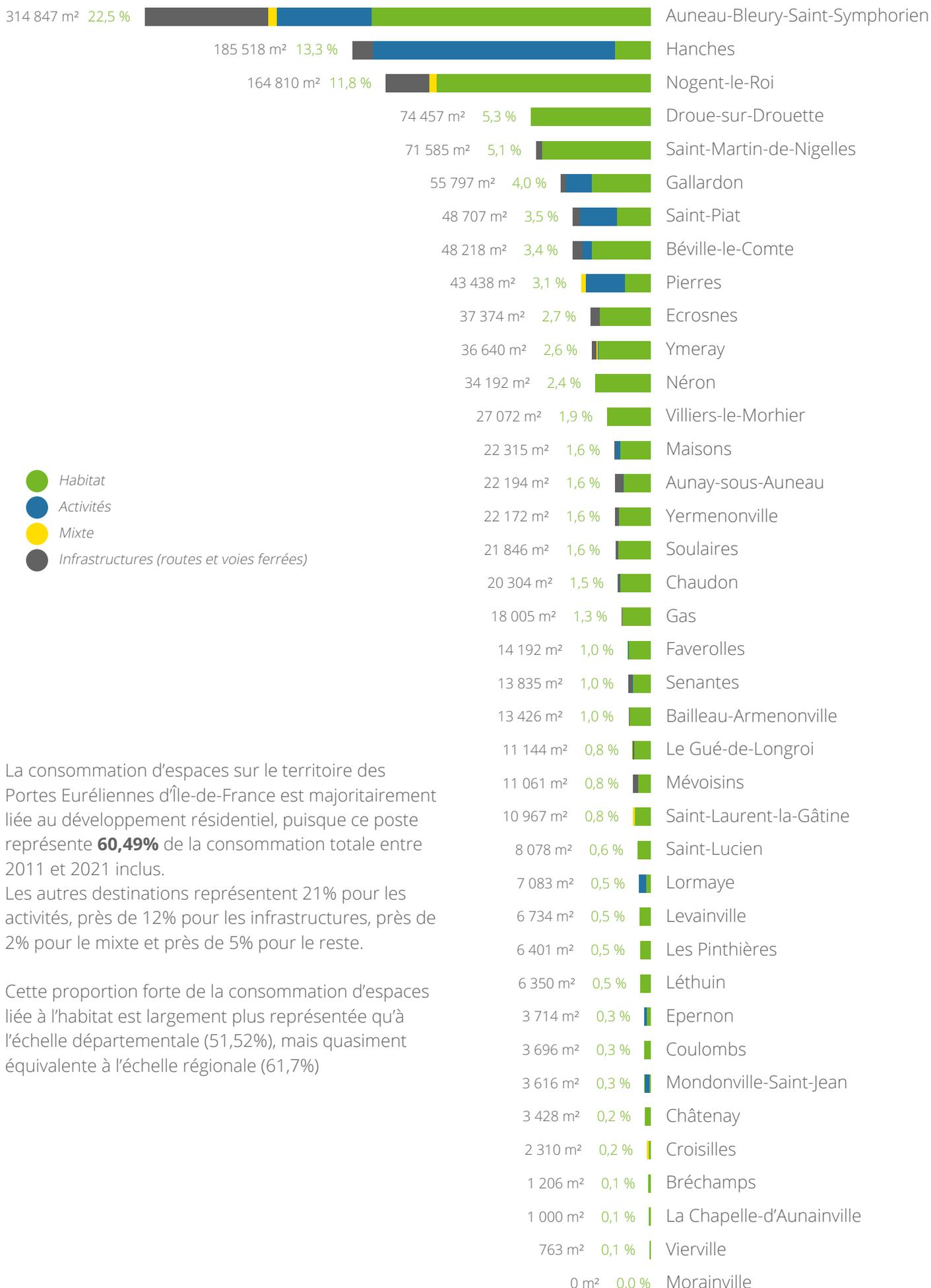
↘ Evolution de la consommation ENAF entre 2011 et 2021 - Département Eure-et-Loir (Portail de l'artificialisation)



↘ Evolution de la consommation ENAF entre 2011 et 2021 - Région Centre-Val de Loire (Portail de l'artificialisation)



↳ Répartition de la consommation ENAF entre 2011 et 2021 - CC Portes Euréliennes d'Île-de-France (Portail de l'artificialisation)



La consommation d'espaces sur le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France est majoritairement liée au développement résidentiel, puisque ce poste représente **60,49%** de la consommation totale entre 2011 et 2021 inclus.

Les autres destinations représentent 21% pour les activités, près de 12% pour les infrastructures, près de 2% pour le mixte et près de 5% pour le reste.

Cette proportion forte de la consommation d'espaces liée à l'habitat est largement plus représentée qu'à l'échelle départementale (51,52%), mais quasiment équivalente à l'échelle régionale (61,7%)

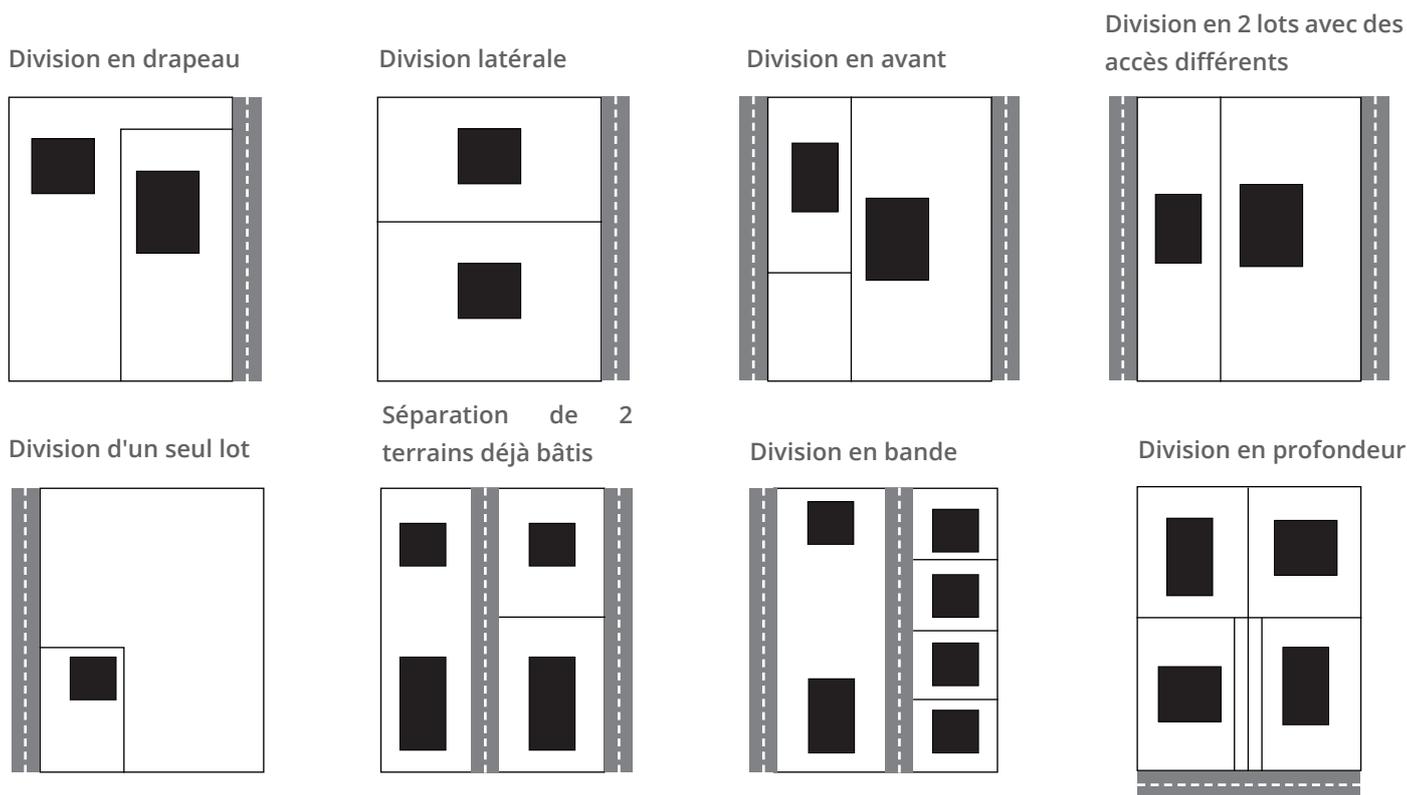
## Le travail de la densité comme outil de limitation de la consommation d'espace

La densité de construction a un impact prépondérant sur la consommation foncière. Plus la surface moyenne consommée par logement est basse, plus la densité est importante. Sur le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France, ce sont ainsi **11.7 logements** qui sont construits pour chaque hectare consommé entre 2011 et 2021 (**139,8 ha pour 1634 logements**) (Données SITADEL).

Les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience avec la trajectoire ZAN obligent désormais à mobiliser le foncier différemment pour la production de logements. La priorité donnée aux espaces déjà urbanisés fait intervenir la mobilisation des dents creuses, des friches et des unités foncières divisibles.

La division parcellaire apparaît comme un levier de densification avec pour principe la mobilisation d'une parcelle constructible en zone urbaine afin de produire du logement exempt de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La division d'une parcelle nécessite d'avoir un terrain suffisamment grand pour dégager une partie à destination d'un ou plusieurs logements et rendre l'opération efficace et « acceptable » en termes d'accès, d'implantation, de ruissellement des eaux, etc... Plusieurs types de divisions existent mais celle qui prédomine sur le territoire est la division en drapeau, celle qui fait véritablement référence à la tendance "Bimby". ("Build In My Backyard")

👉 Exemples de typologies de divisions parcellaires



## Conclusion intermédiaire

### - Chapitre C - Partie 3 -

Les transition(s) sont étudiées à travers le prisme du profil énergétique du territoire qui voit sa consommation dominée par l'habitat, notamment au vu des enjeux de rénovation précédemment évoqués. Les transports routiers représentent par ailleurs un poste majeur dopé par l'ampleur des déplacements locaux. Les émissions de gaz à effet-de serre sont d'ailleurs dominées par les transports routiers. À noter que le territoire assiste à une réduction générale de ses émissions sauf pour l'industrie. Il en va de même

pour l'émission de polluants atmosphériques, tous en diminution. La production d'énergie renouvelable est sur le territoire diversifiée (éolien, bioénergie, solaire, géothermie) avec un potentiel d'amélioration sur nombre d'entre eux. Conformément à l'enjeu de sobriété foncière traduit dans la Loi Climat et Résilience, le territoire s'engagera à travers ce PLUi-H vers une démarche de modération de sa consommation d'espaces, qui, sur la période 2011-2021, a représenté près de 139 hectares notamment pour l'habitat.

## Conclusion intermédiaire

### - Chapitre C -

Ce troisième chapitre du diagnostic visait à évoquer le profil productif du territoire avec en filigrane la question de l'hypermobilité et des transitions entamées. La tradition productive du territoire se matérialise aujourd'hui par un réseau de zones d'activités pourvoyeuses d'emplois dans de nombreux domaines, du nord au sud du territoire. Pour autant, ce sont les déplacements domicile-travail qui contribuent à générer le plus de déplacements quotidiennement, notamment vers et depuis l'extérieur du territoire, plus de 15 000 actifs quittent la CCPEIF pour rejoindre

leur lieu de travail et ce, principalement en véhicule individuel.

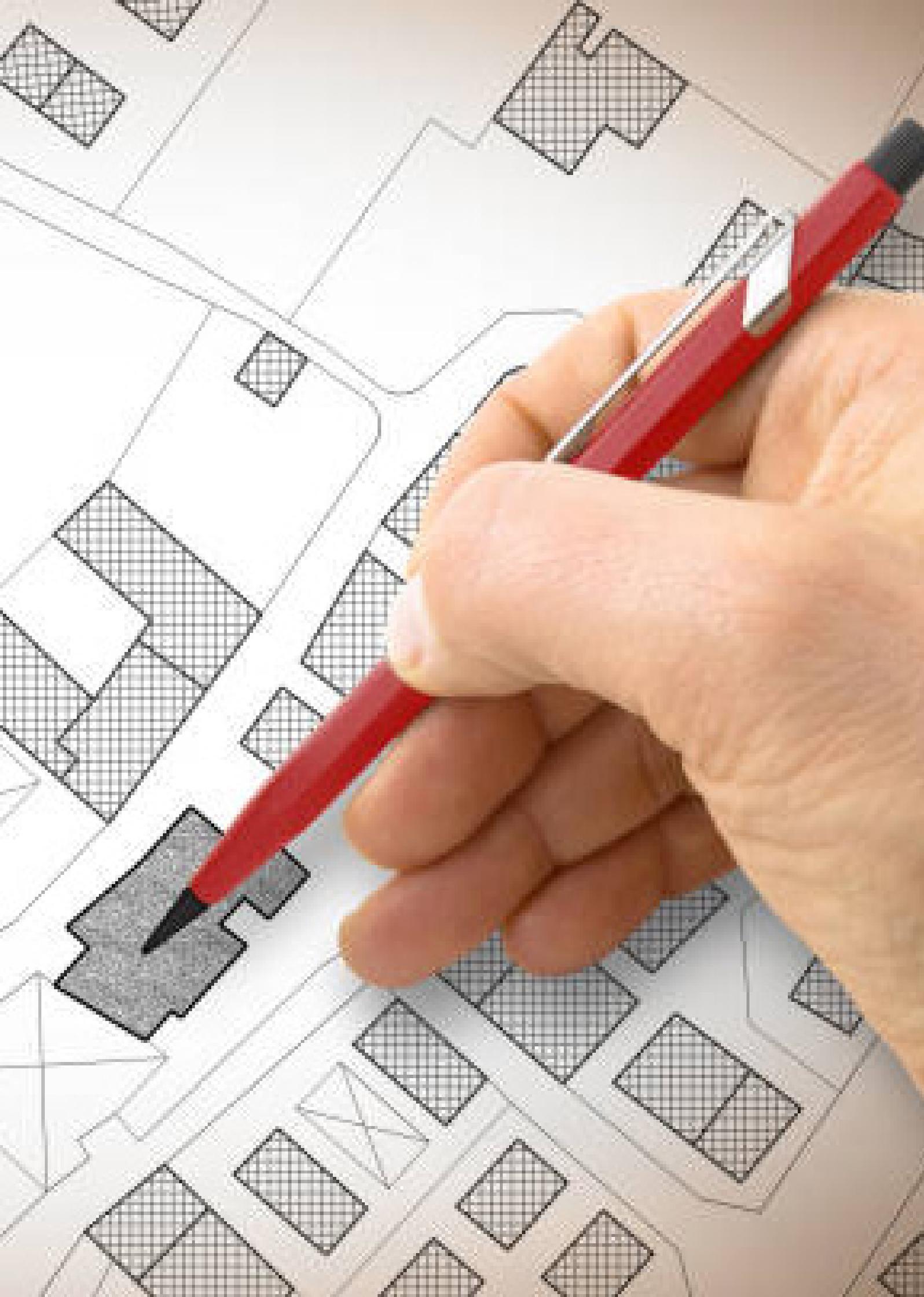
La transition énergétique est entamée sur le territoire qui voit d'ailleurs la plupart de ses indicateurs évoluer positivement, avec un potentiel restant à exploiter sur de nombreux points. Enfin, la question de la consommation d'espaces transparait, 139 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ayant été consommés sur les dix années de référence notamment pour de l'habitat. Le contexte législatif impose une inflexion sur ce point.



# SYNTHÈSE DES ENJEUX

---







## SYNTHÈSE THÉMATIQUE 1

# LE PAYSAGE



### Atouts / Opportunités

- Une diversité notable de paysages
- Une diversité support d'une grande variété d'activités économiques et agricoles (industrie, exploitation des carrières et culture céréalière).
- Des paysages de vallées alluviales
- Une qualité des paysages
- Caractère fortement rural



### Fragilités / Menaces

- Développement des projets d'énergies renouvelables pouvant impacter d'appréciation du paysage
- Exploitation des carrières pouvant modifier l'appréciation du paysage
- Des milieux sensibles au réchauffement climatique avec le développement de boisement de conifères au détriment des feuillus ou encore l'assèchement des milieux humides causé par le déficit hydrique
- Des milieux ouverts vulnérables à l'absence ou la modification de la gestion de leur couvert végétal (fermeture des milieux, changement de pratiques agricoles, etc.)

## Enjeux

### Plaine agricole

- Encourager la présence de l'arbre et des haies, replanter des arbres isolés en limites de parcelles et de chemins. Cibler les actions de replantations sur les secteurs qui ne sont le plus ouverts
- Gérer et planter les abords des villages tout en veillant à ne pas les masquer. Planter les abords des nouvelles constructions. Traiter les lisières et les entrées de villes/villages.
- Maintenir des formes d'habitat groupé pour éviter le mitage du paysage
- Planter aux abords des bâtiments agricoles et des silos pour souligner les paysages. Choisir des couleurs qui se fondent dans le paysage
- Recréer un maillage végétal minimal en lien avec la trame verte et bleue
- Maintenir ou créer un réseau de chemins agricoles accessibles sans culs de sac, surtout en

périphérie des villages. Planter des arbres et des haies le long des chemins.

- Accompagner le développement d'énergies renouvelables : mobiliser le bâti agricole pour l'implantation de panneaux photovoltaïques, maintenir des paysages dépourvus d'éoliennes, des respirations visuelles, penser l'implantation d'éoliennes en lien avec la répartition des boisements

### **Plaine arborée**

- Préserver les arbres repères existants qui animent le paysage (arbres isolés, bosquets, haies)
- Veiller à maintenir l'arbre dans le paysage. Renouveler les arbres vieillissants. Inciter à replanter des arbres de haut jet pour l'avenir. Diversifier les modes de plantation : arbre isolé, ligne, haie... Cibler les actions de replantations sur les secteurs les plus ouverts
- Planter aux abords des bâtiments agricoles et des silos pour souligner les lisières et transitions dans le paysage. Choisir des couleurs qui se fondent dans le paysage
- Préserver la silhouette groupée des villages. Affirmer les limites de bourgs et entrées de villes/villages et créer des transitions avec les espaces agricoles.
- Préserver un réseau de chemins agricoles autour des villages

### **Vallées principales**

- Mettre en valeur la présence de l'eau dans les bourgs, soigner l'aménagement des abords, aménager des espaces publics attractifs
- Donner accès aux cours d'eau : restaurer les ponts anciens, rétablir des chemins menant à la berge, ouvrir et entretenir des accès ponctuels à l'eau ou des chemins le long des berges
- Révéler, restaurer le patrimoine lié à l'eau : lavoir, moulin
- Proscrire le mitage sur les versants, conserver des formes urbaines compactes. Densifier les quartiers existants plutôt que de s'étendre. Permettre une densification des quartiers pavillonnaires existants.
- Maintenir des espaces de respirations agricoles entre les bourgs, affirmer les limites de bourgs et créer des transitions avec les espaces agricoles
- Gérer le développement des peupleraies, notamment aux abords des bourgs et des ponts pour éviter une trop grande fermeture des paysages
- Donner à voir les étangs, gérer la végétation pour rendre visible l'eau par "fenêtres paysagères" aux abords et le long des routes et chemins. Mettre en valeurs les étangs.
- Valoriser l'élevage qui entretient des paysages herbagés ouverts en fond de vallée qui maintiennent une bonne infiltration des eaux et un équilibre dans le fonctionnement des habitats écologiques

### **Vallons secondaires :**

- Mettre en valeur la présence de l'eau dans les bourgs, soigner l'aménagement des abords : plantations
- Donner accès aux cours d'eau : restaurer les ponts anciens, rétablir des chemins menant à la berge, ouvrir et entretenir des accès ponctuels à l'eau ou des chemins sur les berges
- Révéler, restaurer le patrimoine lié à l'eau : lavoir, moulin
- Valoriser l'élevage qui entretient des paysages herbagés ouverts en fond de vallée qui maintiennent une bonne infiltration des eaux et un équilibre dans le fonctionnement des habitats écologiques

### **Enjeux :**

- Affirmer les entrées de villes
- Soigner la perception lointaine des villes
- Aménager des espaces de transitions avec l'espace rural : chemin, alignements d'arbres, jardins
- Mettre en valeur le patrimoine bâti contribuant à la qualité paysagère dans les hameaux, bourgs et villages

SYNTHÈSE  
THÉMATIQUE 2

## ENVIRONNEMENT



## Atouts / Opportunités

- Diversité de milieux naturels et agricoles : milieux aquatiques et humides, boisements, pelouses, prairies et cultures
- De nombreuses espèces patrimoniales et/ou déterminantes
- Des milieux naturels patrimoniaux tels que les pelouses et des sites humides remarquables
- Des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques d'importance régionale et locale



## Fragilités / Menaces

- Sensibilité des milieux au réchauffement climatique
- Fragmentation des continuités écologiques par les infrastructures de transports (notamment ligne LGV et autoroutes A10 et A11) ainsi que par la forte urbanisation dans les fonds de vallées
- Perte de biodiversité par homogénéisation ou modification des pratiques agricoles et sylvicoles
- Des milieux humides et aquatiques fragilisés par de nombreuses pressions : obstacles à l'écoulement, risque de dégradation de la qualité et de la quantité d'eau et impact du réchauffement climatique

## Enjeux

- Conserver, restaurer, renforcer et valoriser les milieux naturels constitutifs de la trame verte et bleue
- Conforter les pratiques agricoles et sylvicoles favorables aux habitats et aux espaces inféodés
- Mettre en avant la richesse environnementale du territoire par différents usages et aménagements



### Atouts / Opportunités

- Le patrimoine lié à l'eau (moulins, puits, roues, lavoirs...)
- Le patrimoine culturel (calvaires, chapelles...)
- Le patrimoine lié à l'activité humaine (moulins, granges...)
- Des bourgs authentiques et préservés
- Des sites emblématiques et lieux de mémoires
- De nombreux éléments de patrimoine protégés au titre du régime des monuments historiques
- Un périmètre de SPR à Épernon
- Un label petites cités de caractère pour Épernon
- Des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres
- Un tourisme vert de proximité
- Des parcours découvertes permettant de valoriser et de parcourir les communes
- Une identité médiévale et un patrimoine lié dans certaines communes
- Un produit touristique phare : la véloscénie ; support d'un tourisme cyclable
- Un maillage d'offices de tourisme et/ou de points d'accueil
- La présence de fermes fortifiées en Beauce
- Un tourisme d'affaires dynamique
- De nombreux lieux de réceptions et d'hospitalité propices au séminaires d'entreprise ou autres évènements



### Fragilités / Menaces

- Des sites historiques peu valorisés à l'année et avec une faible fréquentation
- Un déficit d'identité et d'image à l'extérieur
- Une seule aire de camping-car
- Des retombées modestes du tourisme sur l'emploi local

## Enjeux

- Développer le tourisme de nature, par une mise en valeur des sites touristiques et de loisirs en contexte naturel ou agricole
- Préserver les qualités naturelles, paysagères et architecturales sur les portes d'entrées du territoire (routes stratégiques, véloscénie...)
- Capter les visiteurs de passage afin d'optimiser les retombées économiques
- Intégrer le tourisme comme vecteur de valorisation paysagère et architecturale

SYNTHÈSE  
THÉMATIQUE 4

## ÉQUIPEMENTS &amp; SERVICES



## Atouts / Opportunités

- Une armature territoriale cohérente avec une proximité des habitants des équipements et services
- Un niveau d'équipements satisfaisant sur l'ensemble du territoire
- Des services petite enfance et périscolaires particulièrement bien répartis



## Fragilités / Menaces

- Une offre culturelle et de loisirs peu développée
- Des équipements concentrés dans les pôles principaux nécessitant des déplacements quotidiens

## Enjeux

- Maintenir l'offre en service public et accompagner le déploiement et la montée en puissance de certains services et équipements
- Développer les services administratifs de proximité en lien avec la fracture numérique
- Permettre le développement de l'offre culturelle à destination des habitants du territoire
- Localiser les équipements et services en fonction de la desserte, pour favoriser les déplacements pédestres et cyclables



## Atouts / Opportunités

- Une bonne santé des grandes et moyennes surfaces
- Une certaine vitalité des commerces non-sédentaires
- Des stationnements nombreux et gratuits



## Fragilités / Menaces

- Une vacance commerciale présente dans certains bourgs-centres
- De nombreuses communes dépourvues de commerces sédentaires
- Des linéaires commerciaux peu mis en valeur
- Une carence sur certains secteurs (habillement, bricolage...)
- Une clientèle captée par les territoires voisins impactant la pérennisation des commerces sédentaires
- Encore peu de vente directe des agriculteurs locaux malgré de premières initiatives

## Enjeux

- Cibler les artères les plus porteuses, afin d'y préserver les cellules commerciales et marquer leur visibilité
- Limiter le développement des commerces de périphérie, pouvant porter atteinte au commerce de centre-bourg
- Permettre le maintien du commerce non-sédentaire et son développement
- Encourager la vente directe par les agriculteurs locaux

**SYNTHÈSE  
THÉMATIQUE 6**
**ÉCONOMIE & ENTREPRISES**

**Atouts / Opportunités**

- Un nombre important d'actifs
- Un secteur industriel dynamique et diversifié
- Un réseau de TPE/PME
- Une dynamique de développement endogène (des entreprises du territoire qui se développent)
- Une hiérarchisation et une répartition claire des zones d'activités
- Un label Territoire d'Industrie facilitant la mise en réseau et l'implantation d'entreprises faisant rayonner le territoire
- Une proximité de la région parisienne et des noeuds de transport attractifs
- Le développement d'une offre de transports en commun pour les entreprises
- Des friches en attente de reconversion à proximité directe des zones d'activités


**Fragilités / Menaces**

- Des actifs ne travaillant pas forcément sur le territoire (attraction du bassin parisien)
- Des difficultés de logement pour les jeunes actifs
- Une carence en solutions d'hébergement pour les personnes en formation
- Peu d'offres de formation sur le territoire

**Enjeux**

- Développer les conditions d'accueil des jeunes actifs (logement notamment) propices à répondre aux besoins des entreprises du territoire
- Maintenir une offre de foncier économique, afin d'encourager le développement des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles au sein des zones d'activité
- Conforter l'armature économique actuelle et la spécialisation des zones
- Renforcer le lien entre les entreprises locales et les habitants du territoire



## Atouts / Opportunités

- Une double desserte ferroviaire support des mobilités pendulaires
- Le développement de nouvelles solutions de transport à la demande
- Une importante densité du réseau de bus



## Fragilités / Menaces

- Une carence en stationnement dans les pôles
- Une ossature cyclable encore peu formalisée
- Aucune aire de covoiturage formelle
- Aucune sortie ni entrée autoroutière sur le territoire
- Une problématique liée aux poids-lourds dans les centres-bourgs
- Des arrêts de transports scolaires peu sécurisés

## Enjeux

- Développement des mobilités douces entre les communes et notamment des voies cyclables (un enjeu pour la véloscénie, et de reconversion des emprises ferroviaires désaffectées)
- Aménagement des abords de gare et le développement de l'intermodalité
- Prise en compte des nuisances liées au trafic routier dans l'aménagement du territoire pour le maintien du cadre de vie



## Atouts / Opportunités

- Des tissus urbains variés marqueurs d'un territoire aux identités diverses, de la vallée royale de l'Eure aux plaines de Beauce
- Des capacités de densification dans les centres-bourgs



## Fragilités / Menaces

- Une banalisation et standardisation de l'architecture récente peinant à transmettre l'héritage du passé
- Un aménagement des espaces publics ne participant pas à l'attractivité des centres-villes
- Des tissus urbains de fond de vallées sujets au risque inondation et entremêlés avec la trame verte et bleue
- Des extensions urbaines récentes sur des terres agricoles ou naturelles
- Une faible attention portée aux lisières urbaines, notamment à l'interface avec les plateaux agricoles
- Des entrées de bourgs ponctuellement peu valorisantes

## Enjeux

- Préservation et mise en valeur des identités architecturales propres aux différents secteurs du territoire
- Encourager la densification et l'intensification urbaine, notamment au sein des centres-bourgs, afin d'impulser une nouvelle dynamique dans les centralités et de limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers
- Veiller à la requalification des lisières à l'interface entre habitat et zones agricoles ou naturelles
- Requalifier certaines entrées de bourgs



### Atouts / Opportunités

- Un parc de logements locatifs sociaux réparti sur toutes les polarités principales comme secondaires
- Un enjeu sur le parc indigne restant légèrement en dessous de la moyenne départementale
- Une offre large d'hébergements à destination des seniors
- Des nouveaux arrivants majoritairement actifs et jeunes (25-39 ans).



### Fragilités / Menaces

- Une carence en petits logements couplée à la forte progression des ménages d'une seule personne
- Un coût du logement ici augmente en raison de la proximité du bassin parisien induisant un phénomène d'éviction des ouvriers/employés
- Un besoin de rénovation thermique d'une partie du parc
- Une pression sur le parc social, notamment sur les petites typologies, concernant toutes les communes
- Une vacance frictionnelle restant raisonnable, mais qui tend à s'accroître
- Le besoin d'identifier rapidement des zones propices à l'installation de terrains et d'une aire de petit passage destinés à accueillir les gens du voyage

## Enjeux

- Diversifier le parc privé, afin de permettre la continuité du parcours résidentiel (logement abordable locatif comme à l'accession, petites surfaces, logement adapté)
- Développer le parc social et y diversifier les typologies de logements pour répondre aux besoins exprimés par les jeunes, les seniors, les personnes en décohabitation
- Maintenir le taux de vacance à un niveau raisonnable
- Contribuer à une meilleure performance énergétique du parc résidentiel
- Identifier des zones permettant d'accueillir deux terrains familiaux locatifs et une aire de petit passage pour les gens du voyage

SYNTHÈSE  
THÉMATIQUE 10

## RÉSILIENCE



## Atouts / Opportunités

- Présence d'un SAGE sur le territoire
- Des prélèvements en eau en diminution
- Certaines masses d'eau superficielles possèdent un bon état chimique et certaines masses d'eau souterraines possèdent un bon état quantitatif chimique
- Existence de PPRI et équivalent pour les communes de Bréchamps, Chaudon, Coulombs, Lormaye, Nogent-le-Roi, Villiers-le-Morhier, Pierres, Mévoisins, Saint-Piat, Soulaire et Épernon.
- Risque sismique et aléa feux de forêt faible
- Des concentrations en polluants atmosphériques inférieures aux valeurs seuils réglementaires
- Diminution de l'émission de GES
- Baisse de la consommation d'énergie
- Part en augmentation des ENR
- Potentiel d'ENR présent



## Fragilités / Menaces

- Plusieurs réseaux d'assainissement collectifs sont non conformes
- Plusieurs réseaux d'assainissement collectifs sont saturés
- Un territoire vulnérable aux rejets directs et indirects des nitrates d'origine agricole
- Un état écologique dégradé pour l'ensemble des masses d'eau superficielles et plusieurs d'entre elles possèdent un mauvais état chimique
- Un mauvais état quantitatif et chimique de certaines masses d'eau souterraines
- Risque inondation important (débordement des cours d'eau, ruissellements et coulées de boues et remontées de nappes)
- Un territoire exposé au risque de retrait-gonflement des argiles
- Des risques technologiques importants liés au développement industriel du territoire
- Risque lié au TMD : réseau routier et canalisation de gaz naturel
- Présence de plusieurs sites industriels pollués ou susceptibles de l'être
- Forte dépendance du territoire aux énergies fossiles
- Part d'ENR du territoire (9%) en dessous de l'objectif national (23%) en 2020

- Prise en compte du document cadre SDAGE et mise en place d'actions pour l'atteinte des objectifs du bon état des masses d'eau
- Prise en compte des zones de protection pour le captage d'eau potable
- Mise en conformité des systèmes d'assainissements collectifs
- Réduction des rejets de phosphore, d'azote et de nitrates dans les milieux
- Mise en place d'un SAGE sur les parties du territoire n'en disposant pas afin d'apporter une gestion et une protection de la ressource en eau plus forte et adaptée à l'échelle locale
- Prise en compte des documents cadres de gestion des risques inondations dont les prescriptions liées aux zones d'expansion de crues et la mise en compatibilité du zonage des zones inondables
- Prise en compte du risque éboulement et du risque effondrement des cavités dans le zonage du PLUi-H
- Prise en compte du risque de feux de forêts dans le zonage des aménagements urbains

## Enjeux

- Adaptation des aménagements et du bâti dans la prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles
- Prise en compte des sites industriels ou activités de services référencés sur le territoire, afin d'élaborer un zonage d'aménagement adapté aux risques technologiques
- Prise en compte des polluants atmosphériques dans l'aménagement et le développement économique et énergétique afin de maintenir leur compatibilité, a minima, avec les seuils réglementaires nationaux
- Intégration des sites pollués ou potentiellement pollués, afin de garantir leur remise en état et de prévenir tout risque humain et environnemental
- Développement des énergies renouvelables et leur diversification
- Maitrise de la consommation d'énergie et diminution des gaz à effets de serre
- Prise en compte du changement climatique dans l'aménagement du territoire, l'adaptation du bâti et la mise en place d'ilots de fraîcheur en zones urbanisées
- Prise en compte des documents cadres de gestion des déchets sur le territoire
- Prise en compte du risque ruissellement

SYNTHÈSE  
THEMATIQUE 11

## AGRICULTURE



## Atouts / Opportunités

- Un fort potentiel agronomique
- Des opportunités de diversification
- Une agriculture marquant l'identité locale et les paysages
- Un important patrimoine bâti lié à l'agriculture



## Fragilités / Menaces

- Un fort potentiel agronomique
- Une surface agricole utile en forte baisse par rapport aux moyennes départementales
- Une diminution du nombre d'exploitants
- Une baisse des moyennes et petites exploitations
- Monoculture
- Disparition des continuités végétales
- Des conflits d'usage entre agriculteurs et autres usagers
- 

- Permettre le changement de destination du bâti afin d'accompagner les projets
- Préserver les terres au meilleur potentiel agronomique
- Limiter la consommation d'espaces agricoles
- Limiter le mitage des constructions en zone agricoles
- Protéger et renforcer les haies
- Améliorer la circulation des engins agricoles





**Portes Euréliennes  
d'Île-de-France**  
communauté de communes

6, place Aristide Briand  
28230 EPERNON  
02 37 83 49 33  
[www.porteseureliennesidf.fr](http://www.porteseureliennesidf.fr)

**Cittànova**

Urbanisme  
Architecture  
Paysage  
Environnement  
Communication

74, boulevard de la Prairie au Duc  
44200 NANTES  
02 40 08 03 80  
[www.cittanova.fr](http://www.cittanova.fr)