



**Maillebois**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. Rapport de présentation 1.1 Diagnostic territorial

Arrêté le :

9 septembre 2016

Enquête publique :

Du 9 mai au 10 juin 2017

Approuvé le :

Mairie de Maillebois  
2 place Jean-Baptiste Desmarets  
28170 Maillebois  
Tel: 02 37 48 17 35  
maillebois.28@wanadoo.fr





## SOMMAIRE

<b>AVANT PROPOS</b> .....	<b>1</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>
<b>PRESENTATION</b> .....	<b>9</b>
<b>I. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE : PREVISIONS ET BESOINS</b> .....	<b>13</b>
A. LA DEMOGRAPHIE .....	13
1. <i>Etat des lieux de la démographie</i> .....	13
2. <i>Prévisions et effets démographiques</i> .....	17
3. <i>Synthèse et enjeux en rapport avec la démographie</i> .....	18
B. L'HABITAT .....	19
1. <i>Etat des lieux de l'habitat</i> .....	19
2. <i>Enjeux et objectifs pour l'équilibre social de l'habitat</i> .....	24
3. <i>Synthèse et enjeux en rapport avec le logement</i> .....	28
C. L'ACTIVITE ET L'EMPLOI .....	29
1. <i>La population active</i> .....	29
2. <i>L'activité économique et commerciale</i> .....	32
3. <i>L'activité agricole</i> .....	38
4. <i>Synthèse et enjeux en rapport avec l'activité économique et agricole</i> .....	45
D. LE TRANSPORT.....	46
1. <i>Etat des lieux du transport routier</i> .....	46
2. <i>Etat des lieux des circulations douces</i> .....	50
3. <i>Synthèse et enjeux en rapport avec le transport</i> .....	52
E. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES .....	53
1. <i>Les équipements à vocation intercommunale</i> .....	53
2. <i>Les équipements communaux à Maillebois</i> .....	53
3. <i>Les équipements scolaires et l'évolution des effectifs d'élèves</i> .....	53
4. <i>Les associations sur Maillebois</i> .....	54
5. <i>Synthèse et enjeux des équipements et services pour Maillebois</i> .....	54
<b>II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>56</b>
A. LES PAYSAGES ET SES COMPOSANTES.....	56
1. <i>Qu'est ce que le paysage ?</i> .....	56
2. <i>Les entités paysagères du Thymerais</i> .....	57
3. <i>Les unités paysagères et les ambiances bâties à Maillebois</i> .....	58
4. <i>Les perceptions visuelles à Maillebois</i> .....	62
5. <i>Synthèse et enjeux paysagers pour Maillebois</i> .....	62
B. LE MILIEU PHYSIQUE .....	65
1. <i>La topographie</i> .....	65
2. <i>La géologie</i> .....	65
3. <i>Le Climat</i> .....	66
C. LES RESSOURCES NATURELLES .....	68
1. <i>La ressource en eau</i> .....	68
2. <i>La gestion des déchets</i> .....	75
3. <i>L'énergie</i> .....	76
4. <i>La fibre optique</i> .....	77

5.	<i>Les énergies renouvelables</i> .....	78
6.	<i>Synthèse et enjeux pour le thème des ressources naturelles à Maillebois</i> .....	81
D.	LES MILIEUX NATURELS .....	83
1.	<i>L'inventaire des ZNIEFF</i> .....	83
2.	<i>Le réseau Natura 2000</i> .....	84
3.	<i>Trame verte et bleue</i> .....	85
4.	<i>Synthèse et enjeux des milieux naturels à Maillebois</i> .....	90
E.	LES RISQUES NATURELS .....	91
1.	<i>L'aléa retrait gonflement des argiles</i> .....	91
2.	<i>Le risque sismique</i> .....	91
3.	<i>L'aléa érosion</i> .....	92
4.	<i>Les cavités souterraines</i> .....	93
5.	<i>Le risque d'inondation</i> .....	94
6.	<i>Bilan des risques naturels à Maillebois</i> .....	96
F.	LES RISQUES INDUSTRIELS, LES POLLUTIONS ET NUISANCES .....	98
1.	<i>Les risques industriels et technologiques</i> .....	98
2.	<i>La qualité de l'air</i> .....	101
3.	<i>Les nuisances sonores</i> .....	102
4.	<i>Bilan des risques industriels, pollutions et nuisances à Maillebois</i> .....	103
G.	ENVIRONNEMENT GENERAL ET EVOLUTION DU BATI .....	104
1.	<i>Le paysage bâti du Thymerais</i> .....	104
2.	<i>Le développement urbain de Maillebois</i> .....	107
3.	<i>La morphologie urbaine du village</i> .....	117
4.	<i>Bilan et enjeux de l'environnement général et de l'évolution du bâti à Maillebois</i> .....	119
H.	LE PATRIMOINE BATI .....	120
1.	<i>Le Château de Maillebois</i> .....	120
2.	<i>La Ferme du Rouvray</i> .....	120
3.	<i>Les Forges de Dampierre-sur-Blévy</i> .....	121
4.	<i>L'Eglise Saint-Pierre de Blévy</i> .....	122
5.	<i>L'Eglise Saint-François-d'Assise de Maillebois</i> .....	122
6.	<i>La Maison à pans de bois (Blévy)</i> .....	122
7.	<i>La Ferme des Moulins</i> .....	123
8.	<i>L'Eglise Saint-Pierre de Dampierre-sur-Blévy</i> .....	123
9.	<i>Bilan et enjeux du patrimoine bâti à Maillebois</i> .....	123
I.	SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE MAILLEBOIS .....	124

## **Avant propos**

A ce jour, la commune de Maillebois est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Celui-ci s'applique pour réglementer la construction en cas d'absence de document d'urbanisme.

En 2014, la commune a souhaité entreprendre l'élaboration de son PLU afin de mieux maîtriser le développement durable de son territoire et d'être en accord avec les nouvelles normes législatives et réglementaires.

### **La planification urbaine à l'échelle communale**

Suite à une délibération du Conseil Municipal prise le 13 février 2006, la commune de Maillebois a choisi d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU). La procédure a pu être menée jusqu'à la phase d'arrêt de projet, en 2011. Auparavant, le lancement de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à l'échelle de la Communauté de Communes du Thymerais, moins deux communes (Tremblay-les-Villages et Sézazereux), a été décidé. Après avoir initialement décidé de ne pas prendre part à ce projet de PLUi, la commune de Maillebois a finalement intégré, en 2011, le groupe des communes concernées par ce document. Le PLU, alors en phase d'arrêt de projet, n'a jamais fait l'objet d'une approbation et n'a de ce fait pas de caractère exécutoire.

### **Le contexte relatif à la planification urbaine à l'échelle de l'Agglomération du Pays de Dreux et de la commune de Maillebois**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, l'Agglo du Pays de Dreux regroupe l'ancienne Communauté d'Agglomération de Dreux, ainsi que les Communautés de Communes du Val d'Eure-et-Vesgre, du Val d'Avre, des Villages du Drouais, du Thymerais et du Plateau de Brezolles. A la vue de l'impossibilité technique et juridique de parvenir à l'approbation du PLUi de la Communauté de Communes du Thymerais d'ici au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (loi ALUR), le Conseil Communautaire, en date du 30 juin 2014, a voté pour la restitution de la compétence « élaboration des documents de planification » à chaque commune membre du territoire intercommunal. Dès lors, la commune de Maillebois est redevenue compétente quant à l'élaboration d'un PLU sur son territoire.

En 2014, la commune de Maillebois connaît une croissance démographique stable par rapport aux années précédentes. Celle-ci conduit à se poser la question de la capacité d'accueil des réseaux et équipements communaux, mais aussi de la protection des espaces naturels et de l'activité agricole, ainsi que de la préservation du cadre bâti traditionnel, dans un contexte où l'instruction du droit des sols sur la commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

C'est donc dans l'objectif de revenir à une croissance démographique et un développement communal maîtrisés que la commune a souhaité engager l'élaboration générale de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 5 septembre 2014.

La mise en œuvre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) dans l'élaboration du PLU va permettre à la commune d'identifier et d'évaluer les différents impacts environnementaux de ses projets urbanistiques ainsi que les mesures à mettre en œuvre pour mieux les maîtriser.

L'élaboration générale du PLU concerne la totalité du territoire communal de Maillebois, soit 4 100 hectares pour une population de 975 habitants en 2016.

**Au travers de cette élaboration, la volonté de la commune s'exprime dans les objectifs généraux suivants :**

- La mise en cohérence de l'évolution spatiale et démographique afin de pérenniser le développement de la commune d'une part, et d'aboutir à une gestion économe de l'espace d'autre part ;
- L'intégration des conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, les principes définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme et notamment ceux issus de la loi dite « Grenelle 2 », tels que la réduction des émissions des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la production énergétique à partir de ressources renouvelables, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, la maîtrise de la consommation d'espaces ;
- La nécessité d'articuler l'échelle communale avec les échelles supra communales (Schéma Régional Climat Air Energie (SCRAE), Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), ... ) ;
- La recherche d'un développement socio-spatial équilibré.

**Contenu du Plan Local de L'Urbanisme**

Selon les articles L. 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les modalités d'élaboration d'un PLU sont explicites. Nous retiendrons ici qu'un PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement durable et fixe en conséquences les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Il est composé :

- Du rapport de présentation,
- Du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Du règlement,
- Des documents graphiques,
- Des annexes.

**Le PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux suivants :**

- Le SDAGE Seine-Normandie, 2016-2021 ;
- Le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration ;

**Le PLU doit être prendre en compte les documents supra-communaux suivants :**

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique adopté en janvier 2015 ;
- Le Plan Climat Energie Territorial de Dreux agglomération, 2013 ;

**Le PLU, dans une recherche de cohérence externe la plus optimale possible, tiendra compte des documents suivants :**

- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) approuvée le 15 décembre 2011 ;
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), 2012 ;
- Les Schémas Départementaux de Gestion des déchets, 2011 ;
- Le Schéma Départemental des Déplacements, 2011 ;
- Le Schéma Départemental des Zones d'Activités 2007 ;
- Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDAN), 2010 ;

- Le Schéma de Développement et d'Équipement Commercial de Dreux agglomération, 2006 (en cours de révision)
- Un Agenda 21 approuvé en septembre 2014.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, Dreux Agglomération a fusionné avec les communautés de communes du Val d'Eure-et-Vesgre, du Val d'Avre, des Villages du Drouais, du Thymerais (dont faisait partie Fontaine-les-Ribouts) et du Plateau de Brezolles pour devenir l'Agglomération du Pays de Dreux. Cette dernière a engagé l'élaboration de son SCOT dont le périmètre a été validé par l'arrêté inter-préfectoral du 16 juin 2014 et du 25 juin 2014 portant publication du périmètre du SCOT du Pays de Dreux. Le PLU intègre les éléments disponibles sur cette révision à la date d'approbation afin de garantir la compatibilité avec ce document supra communal. La même démarche anticipatrice est réalisée avec la révision du PLH de l'Agglo du Pays de Dreux. Dans le même temps, l'élargissement du PCET et de l'Agenda 21 a été engagé sur le périmètre des 78 communes.**

## Préambule

### **Le concept d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) et son intégration à l'élaboration du PLU**

Depuis le début des années 1990, la diffusion du concept de développement durable impose la prise en compte de divers champs techniques dans la mise en œuvre de politiques environnementales. Les réformes du Code de l'Urbanisme, notamment par la loi SRU (2000), par la loi Grenelle 2 (2010), et plus récemment par la loi ALUR en 2014, obligent à avoir une autre approche environnementale de l'urbanisme. Ainsi, l'ADEME a créé un outil pour y répondre : l'AEU<sup>®1</sup>. Cette approche se définit comme une approche globale et transversale, une démarche opérationnelle applicable aux différentes échelles de projets d'urbanisme, qui associe trois dimensions :

- l'orientation des choix conceptuels et techniques,
- l'accompagnement de projet, tout au long de son processus,
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Partant prioritairement des enjeux environnementaux, l'AEU<sup>®</sup> œuvre pour une qualité urbaine durable qui se concrétise par les déplacements maîtrisés, des déchets bien gérés, une offre diversifiée d'énergie, une ambiance sonore qualifiée et une gestion maîtrisée des ressources en eau et de l'assainissement. D'autres thématiques environnementales telles l'environnement climatique, la biodiversité, le respect des milieux naturels, la valorisation des paysages sont également traitées afin de garantir une bonne intégration de l'ensemble des enjeux environnementaux dans le projet. Elle peut également se présenter comme une base méthodologique pour intégrer les dimensions économiques et sociales du développement durable dans une démarche de projet urbain.

La commune de Fontaine-les-Ribouts a souhaité mettre en œuvre cette AEU<sup>®</sup> au titre de sa compétence urbanisme afin de guider l'élaboration de son PLU.

### **Les principes méthodologiques de l'AEU®**

Quelle que soit l'échelle à laquelle on intervient, tout projet d'urbanisme passe par un certain nombre d'étapes clés :

- Etudes préalables,
- Réalisation du diagnostic,
- Définition des enjeux,
- Elaboration d'un projet,
- Réalisation des dossiers,
- Mise en application opérationnelle,
- Evaluation.

Les choix et les décisions résultent ainsi d'arbitrages entre, d'une part l'ensemble de ces préoccupations et, d'autre part, leurs interactions possibles. Dans ce processus d'élaboration de projet, l'AEU<sup>®</sup> a pour but de favoriser et de faciliter la prise en compte des facteurs environnementaux.

---

<sup>1</sup> « L'approche environnementale de l'urbanisme, le guide », méthodologie ADEME.

### **Méthodologie générale de mise en œuvre d'une AEU®**

L'AEU® doit rester souple et adaptable, tant au rythme des projets qu'aux contextes locaux. On peut ainsi distinguer quatre moments clés dans sa mise en œuvre :

- Le diagnostic croisé (analyse de l'existant en fonction des différents facteurs environnementaux, évaluation des impacts prévisibles,...),
- La restitution du diagnostic et son appropriation par les acteurs impliqués (l'adhésion aux constats, la compréhension partagée des enjeux,...),
- La définition d'orientations, d'objectifs et de principes d'aménagement intégrant les facteurs environnementaux (faire émerger des consensus, des propositions concrètes,...). Ces derniers doivent être quantifiables et vérifiables,
- La transcription des orientations retenues dans le PLU,
- La définition de mesures d'accompagnement.

### **Pourquoi engager l'AEU® ?**

La prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques est aujourd'hui nécessaire pour :

- Respecter la réglementation (Grenelle 2, Schéma Régional Climat Air Energie, Schéma Régional de Cohérence Ecologique,...). Ainsi, le principe éthique rejoint alors l'exigence législative,
- Une amélioration globale de la prise en compte de l'environnement dans le PLU de la commune,
- Faire participer les acteurs du territoire au devenir de la commune,
- Articuler les objectifs environnementaux avec les objectifs économiques et sociaux tout au long de la démarche...

### **L'AEU® : mobiliser par un dispositif d'animation adapté**

Cette approche globale et transversale représente aussi un temps fort de communication, de sensibilisation et d'information tant sur les enjeux aux thématiques explicitement abordées, que sur les choix urbains dans lesquels elles s'intègrent. Ces derniers vont au-delà des seules considérations environnementales, pour concerner finalement la commune, son devenir et comment la vivre.

Elle permet notamment dans le cadre du diagnostic de susciter une adhésion commune aux constats et une compréhension partagée des enjeux de la part de l'ensemble des acteurs territoriaux concernés.

La concertation devient alors une contribution particulière à l'économie générale d'un projet d'aménagement dans la mesure où elle est porteuse d'éléments attractifs supplémentaires. La qualité environnementale devient un argument de promotion qui pourra être mis en avant.

Par ailleurs, les retours d'expérience montrent que, même dans le cas où les résultats obtenus par une AEU® sont demeurés en deçà des objectifs de départ, la concertation a permis de renforcer les connaissances et la prise de conscience des problèmes environnementaux.

### **En conclusion, l'AEU® propose de :**

- l'information (apporter des éléments de compréhension et d'analyse),
- la consultation (collecter les avis d'acteurs des sphères différentes),
- le débat (accorder un droit de parole qui permette aux acteurs de mieux se connaître pour mieux se comprendre),
- négocier des solutions acceptables pour le plus grand nombre.

**L'AEU® et le PLU**

L'AEU® est un outil d'aide à la décision auprès des acteurs du territoire lors de l'élaboration ou de l'élaboration d'un PLU. Les conditions de réussite sont d'une part, que l'AEU® soit menée sur la totalité de la démarche. D'autre part, l'AEU® doit proposer des outils de sensibilisation et de concertation variés pour pouvoir s'adapter au contexte communal (degré de culture sur l'AEU®) et doit croiser plusieurs thèmes (environnement, énergie, eau...) pour faire prendre conscience de ces enjeux pour un développement équilibré de la commune à long terme.

<b>Démarche AEU® (approche environnementale de l'urbanisme)</b>	<b>Document de planification PLU</b>	
Analyse des enjeux environnementaux Diagnostic partagé	Etat initial de l'environnement Rapport de présentation	Le dossier de PLU contient un rapport de présentation qui expose les résultats du diagnostic environnemental. Le PADD peut fixer des objectifs généraux en matière d'environnement à condition qu'ils puissent se traduire concrètement en matière d'urbanisme et d'aménagement. Le PADD est un document souple dans sa structure et évolutif dans son contenu. Il doit rendre compte des intentions durables de la commune pour
Définition des objectifs environnementaux et principes d'aménagement	PADD Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Suivi et animation	Dispositif de suivi et évaluation Suivi des PLU Suivi des autorisations d'urbanisme : permis d'aménager, de construire	

les années à venir et définir des objectifs en fonction des besoins répertoriées sur la base de prévisions démographiques et économiques.

Le PLU a également pour vocation de délimiter des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Depuis la mise en œuvre d'une politique de lutte contre l'étalement urbain, la question de la hiérarchisation des zones à urbaniser devient centrale dans l'exercice d'élaboration du PLU. La prise en compte des facteurs environnementaux doit permettre de déterminer les zones qui seront les plus favorables pour accueillir l'extension urbaine, ou du moins, celles qui seront les moins fragilisées en termes de pression environnementale.

La concertation est une étape importante dans la conception du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme car elle permet d'appréhender le savoir d'usage de la population et donc de vérifier et d'approfondir les connaissances d'un territoire.

La concertation est également un outil de communication qui permet d'associer les acteurs du territoire à une réflexion, de leur faire prendre conscience de certains constats et de débattre ensemble pour un projet de territoire commun. Cette concertation doit être menée durant toute la période d'élaboration du PLU.

### **L'AEU® pour l'élaboration du PLU de Maillebois**

La commune a choisi de mener une AEU® selon la méthode définie précédemment. En matière de concertation, elle sera bien effectuée sur l'ensemble de l'élaboration du PLU de Maillebois, mais il a été souhaité de commencer par des phases de sensibilisation et de participation citoyenne afin d'acquérir une culture commune de l'AEU®, du développement durable et du PLU.

Ainsi, dans la délibération du conseil municipal du 5 Septembre 2014, les modalités de concertation ont été définies selon les articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme :

- Affichage de la délibération en mairie ;
- Parution dans le journal municipal ou le bulletin municipal ;
- Organisation d'ateliers avec le public ;
- Mise à disposition d'un registre sur lequel chacun pourra consigner ses observations ;
- Organisation de réunions publiques.

### **Les ateliers AEU® dans la phase diagnostic du PLU de Maillebois**

Pour la phase diagnostic, la concertation avec les habitants, professionnels et associations du territoire prévoit quatre réunions en fonction de grands thèmes issus du développement durable :

- Un premier atelier AEU® a été dédié aux thèmes de l'énergie, du climat et des déplacements le 10 Décembre 2014,
- Un second atelier AEU® dédié à la démographie, à la biodiversité et aux formes d'habitats le 17 Décembre 2014,
- Une réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA) le 18 Décembre 2014,
- Une réunion publique avec les acteurs du territoire le 19 Janvier 2015.

Plusieurs réunions sont prévues pour chaque étape de révision du Plan Local d'Urbanisme. De même, les personnes publiques associées sont consultées à chaque rendu, pour assurer la bonne réalisation des objectifs définis dans la délibération de lancement du PLU.

### **Le 1<sup>er</sup> atelier AEU® « Energie, climat et déplacements »**

L'atelier se divise en deux parties : Une première sous forme de réunion publique avec un diaporama pour rappeler ce qu'est un PLU, les défis climatiques et énergétiques à venir, ainsi que l'importance de ces derniers dans nos modes de déplacements. Puis, dans un second temps, les personnes ont travaillé en groupe sur les implications de ces problématiques pour le territoire communal. L'idée était de faire ressortir, vis-à-vis des défis climatiques et énergétiques et des déplacements, ce qui est important pour la commune à court, moyen et long terme.

De manière générale, les habitants présents lors de cet atelier souhaitent avant tout que l'on préserve leur cadre de vie et l'environnement bâti de la commune. Il s'agit d'un point qui a été plusieurs fois souligné et qui mérite d'être préservé dans l'avenir. La protection des chemins, des espaces boisés et de la vallée de la Blaise s'inscrivent dans cette idée.

Ils ont également souhaité aborder les questions de circulation et de sécurité routière dans le village de Maillebois. La RD 939 est en effet emprunté par un grand nombre de véhicules et notamment des poids lourds. Ceux-ci entraînent alors des nuisances sonores importantes pour les riverains et un risque important, en particulier pour la sécurité des enfants scolarisés. Il s'agit de ce fait d'un problème à propos duquel les habitants souhaitent voir une amélioration dans les années à venir.

En matière de transports, les habitants désirent qu'une offre plus riche de transports en commun soit proposée, en particulier pour les habitants souhaitant se rendre sur les pôles de vie voisins et principalement à Dreux. Les horaires aujourd'hui proposés ne correspondent pas aux besoins des habitants de la commune mais plutôt uniquement à un public scolaire. Sur ce point, la qualité des transports a en revanche été louée.

Les habitants ont à plusieurs reprises évoqué leur désir d'une amélioration des réseaux de communication (téléphone, internet). Il s'agit là pour eux d'un élément important pour le bon développement de leur commune et le maintien d'une certaine qualité de vie pour toute personne habitant ou désirant habiter à Maillebois.

### **En ce qui concerne le 2<sup>nd</sup> atelier AEU® « Démographie, biodiversité et formes d'habitats »**

Ce second atelier s'est divisé en deux temps. Une première partie lors de laquelle il a été rappelé la procédure d'élaboration du PLU puis la présentation des indicateurs démographiques, de la biodiversité locale et des typologies bâties présentes sur la commune. Une seconde partie au cours de laquelle les participants se sont mis en groupe pour travailler à l'identification de formes architecturales qu'ils souhaitent ou non voir se développer sur la commune.

Après retour de chaque groupe, on peut dire que les participants sont attachés au cadre de vie rural de leur commune. En effet, les formes d'habitat traditionnel de type maison individuelle avec mur de clôture en pierre sont privilégiées. Il en va de même pour les toitures, où l'utilisation des tuiles plates de pays a été mise en avant par les participants.

A l'inverse, toutes les formes d'urbanisation plutôt « denses » (mitoyen, maison en bande, lotissement, etc.) sont rejetées. Dans le souci de limiter les impacts sur l'architecture locale, les participants à cet atelier ont mis en avant à plusieurs reprises la nécessité que les clôtures soient toujours composées d'une part de végétal, afin de garantir une meilleure intégration paysagère des constructions.

Les formes d'habitats plus modernes (maisons « cubiques », toitures terrasses) ont été généralement refusées par les personnes présentes qui ont jugé qu'il s'agissait de constructions trop « urbaines » et incohérentes avec le cadre bâti traditionnel de Maillebois.

Les systèmes de production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires photovoltaïques, voire les éoliennes individuelles, n'ont pas été rejetés par les participants, à condition que ceux-ci demeurent le moins visibles possible depuis l'espace public.

Certaines touches de modernité peuvent néanmoins être acceptées, tant que celles-ci ne portent pas atteinte au cadre bâti traditionnel. Il peut par exemple s'agir d'une toiture végétalisée, à la condition que l'ensemble respecte une implantation permettant son entretien.

## Présentation

### Contexte historique

Maillebois, nommée aussi *Malli Boscum* (« malli » provenant de l'Allemand « mahl », signifiant assemblée et « boscum » signifiant bois), fut longtemps un hameau de Blévy situé sur les deux rivières de la Blaise et de Saint Martin, où l'on trouve encore aujourd'hui les vestiges d'anciennes forges.

Au Moyen-Âge, Maillebois faisait partie du Thymerais, subdivision du comté du diocèse de Chartres, dont la capitale était Châteauneuf (chef-lieu de canton actuel).

Le bourg de Maillebois se constitua à partir de 1680 suite à la destruction d'un des faubourgs de Blévy. Tous les habitants furent transférés sur Maillebois. Halles de blé et fabricants de laine s'établirent par la suite. Maillebois a ensuite absorbé Saint-Martin-de-Lézeau et Saint-Germain-de-Lézeau en 1842, puis Blévy et Dampierre-sur-Blévy depuis le 26 décembre 1972. Cette dernière était alors membre de l'ex-Canton de Senonches. La constitution de chacun de ces lieux-dits s'est faite par l'arrivée de différentes familles seigneuriales au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle. On retrouve par exemple les vestiges du Rouvray, véritable forteresse construite au Nord-Ouest de Maillebois.

Le château de Maillebois, à l'origine manoir de Renaud de Trie, fut vendu en 1383 à Hutin Le Baveux, puis fut très endommagé lors de l'invasion anglaise du XVI<sup>ème</sup> siècle. Réaménagé et embelli par François d'O surintendant d'Henri IV, le château connu différents propriétaires pour être acquis par Desmarets (neveu de Colbert) en 1679. La création du parc ainsi que des dépendances fut achevée. Après successions et reventes, le domaine fut acquis en 1882 par Latham, père du célèbre pionnier de l'aviation française. Le château fut également la résidence du professeur Armand-Delille (mari de la fille Latham) connu pour avoir inoculé la myxomatose à quelques lapins de la propriété enclenchant une épidémie sur la France entière (1952). Le château demeurant aujourd'hui ne représente qu'une partie de l'édifice ancien (cour intérieure, tours rondes, tourelles au niveau de la porte principale existaient auparavant).

Notons que le territoire de Dampierre-sur-Blévy fut un important site sidérurgique au XVII<sup>ème</sup> siècle.

### Cartes postales de la commune



Source : <http://www.notrefamille.com/>

**Contexte général de la commune****Commune** : Maillebois**Superficie en hectares** : 4 100 ha**Habitants en 2016** : 975**Département** : Eure-et-Loir**Canton** : Saint-Lubin-des-Joncherets**Densité moyenne** : 24 hab./km<sup>2</sup>

Maillebois est située à vingt-quatre kilomètres au Sud-ouest de Dreux. Elle est membre de la communauté d'Agglomération du Pays de Dreux qui compte 78 communes. Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, l'Agglomération du Pays de Dreux est créée par fusion de Dreux Agglomération et des communautés de communes du Val d'Eure-et-Vesgre, du Val d'Avre, des Villages du Drouais, du Thymerais, du Plateau de Brezolles et de la commune d'Ormoy, couvrant ainsi le bassin de vie et d'emploi du Drouais.

Située dans la deuxième couronne de Dreux, Maillebois est bordée par les communes :

- au Nord, de Crucey ;
- au Nord-Est, de Saint-Ange-et-Torçay ;
- au Sud-Est, de Saint-Maixme-Hauterive ;
- au Sud, de Jaudrais ;
- au Sud-Ouest, du Mesnil-Thomas ;
- à l'Ouest de Louvilliers-lès-Perche.

Située à 24 km du cœur de l'agglomération drouaise et à 35 km de Chartres, Maillebois constitue un pôle de vie stratégique. À l'Ouest de la commune, on retrouve les communes de Verneuil-sur-Avre (22 km), Senonches (13 km) et Nogent-le-Rotrou (46 km).

Cette commune se compose de plusieurs villages (Maillebois, Blévy, Dampierre-sur-Blévy, Chennevières) et hameaux. Le village de Maillebois s'est développé le long de la route départementale 939 reliant Verneuil-sur-Avre à Chartres, en passant par Brezolles et Châteauneuf-en-Thymerais, et qui constitue donc un axe routier d'importance. La commune est également entourée par les routes nationales N 12, N 154, et N 23, d'envergure suprarégionale.

La proximité de la commune vis-à-vis de ces pôles urbains que sont Dreux et Chartres, ainsi que son caractère rural participent à son attractivité résidentielle, ainsi qu'à la présence de quelques commerces et services de proximités.

Cette commune se situe à 10 km de Châteauneuf-en-Thymerais, un pôle rural comprenant une offre commerciale et de services qui profite donc aux communes rurales de la vallée et des plateaux alentours.

De plus, la commune de Maillebois est située à seulement quelques kilomètres du Parc Naturel Régional du Perche, un lieu où les richesses naturelles et paysagères sont préservées. Cela tend à favoriser son image et préserve ses alentours et ses paysages. Elle est essentiellement occupée par des terres agricoles ponctuées d'espaces boisés, de ruisseaux et des rivières. Maillebois dispose dès lors d'un cadre de vie de qualité et d'un patrimoine historique et naturel à protéger.

Située dans la partie Sud-Ouest de l'Agglomération drouaise, la commune de Maillebois se tourne aussi vers le Perche Nord.

Maillebois est constituée de la manière suivante :

- Les villages de Maillebois, Blévy, Dampierre-sur-Blévy, Chennevières ;
- Les hameaux de la Pommeraie, Fouville, Saint-Martin, Feuilleuse, les Châtelets, la Verdière ;

- Les fermes de la Mainferme, la Barberie, le Grand Boulay, la Billonière, les Terriers, la Ferme Neuve, le Rouvray, la Vieille Boulay, la Jeune Boulaye, les Touches Brûlées, le Champart, la Noé, le Bois Veillard, le Goguelin, le Gord, la Verdière, le Boulay Sauveloup ;
- Les Vallées de la Blaise, de Saint-Martin et de Grimoux ;
- De nombreux boisements.

### Situation géographique de Maillebois



Source photographie aérienne : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

### **Cadre juridique et institutionnel**

Le porter à connaissance est un document technique, du ressort du Préfet et de ses services, qui fait mention de tous les documents juridiques et législatifs dont la personne en charge de l'élaboration du PLU doit tenir compte.

Ce document a été délivré à la commune par les services de la Direction Départementale des Territoires (DDT) d'Eure-et-Loir en juillet 2015. Les éléments constitutifs de contraintes et de servitudes d'utilité publique sont définies au fil des thématiques développées dans le présent rapport de présentation et dans le dossier Annexes, pièce n°4 du PLU.

## I. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE : PREVISIONS ET BESOINS

### A. LA DEMOGRAPHIE

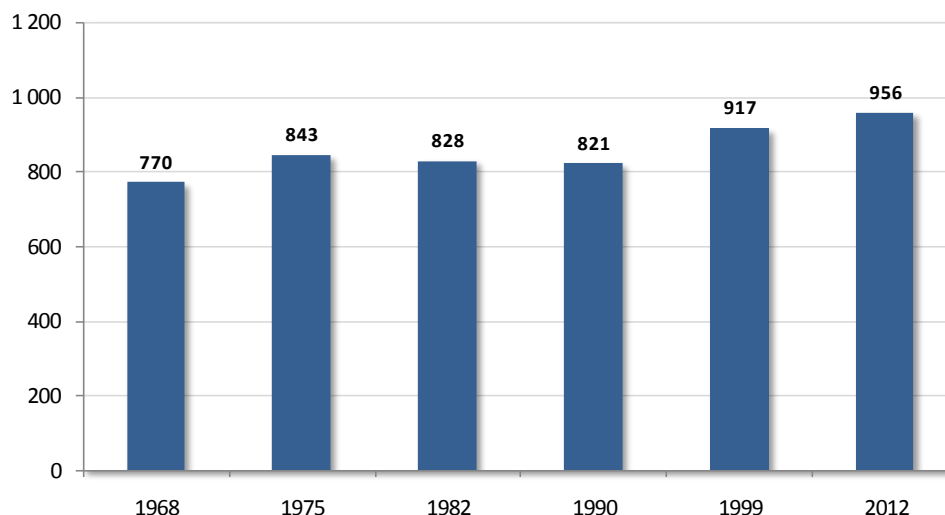
#### 1. Etat des lieux de la démographie

##### a. Evolution de la population

#### Une croissance démographique depuis vingt ans

La commune de Maillebois a connu une importante croissance démographique au cours des années 1990 (+1,1% par an), passant de 821 habitants à la fin des années 1980 à 917 habitants en 1999. Depuis, cette croissance démographique s'est certes atténuée, mais demeure importante (+4% entre 1999 et 2012). Avec 956 habitants selon le recensement de 2012, la commune de Maillebois représente près de 10 % de la population de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais et se positionne ainsi en quatrième position en termes de poids de population. Elle présente une densité démographique de 23 habitants au km<sup>2</sup> pour une superficie de 41km<sup>2</sup> (densité de 36 hab. /km<sup>2</sup> en moyenne pour l'ex-Canton).

**Evolution de la Population de Maillebois depuis 1968**



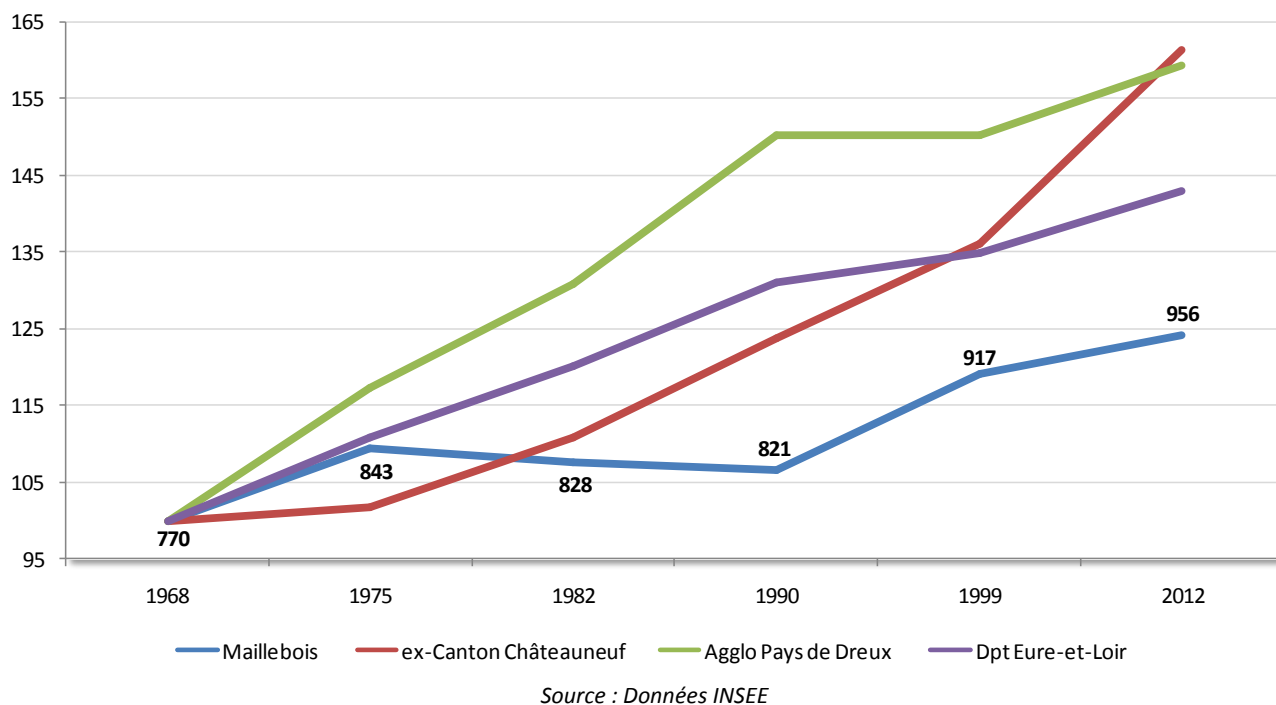
Evolution de la population communale entre 1968 et 2012 – *Source : Données INSEE*

Une analyse de l'évolution comparée de la population par territoire permet de constater que la commune de Maillebois s'inscrit dans une tendance générale d'augmentation démographique seulement depuis 1990 (cf. graphique suivant). En effet, la commune a connu une stagnation, voire une légère diminution de son nombre d'habitants entre 1975 et 1990, alors que dans le même temps la population augmentait à l'échelle de l'ex-Canton. Durant les années 1990, la croissance démographique a été en revanche légèrement supérieure à Maillebois, avant de l'être à nouveau moins durant les années 2000. En 2016, la population communale s'est stabilisée autour à 975 habitants. Depuis 25 ans, la population de Maillebois augmente en proportions plus vite que celle de l'Agglomération du Pays de Dreux.

**Variation annuelle de la population par décennie (en %)**

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2012
<b>Maillebois</b>	1,1%	-0,2%	-0,1%	1,1%	0,3%
<b>ex-Canton Châteauneuf</b>	0,2%	1,1%	1,2%	1,0%	1,2%
<b>Agglo Pays de Dreux</b>	2,0%	1,4%	1,5%	0,0%	0,4%
<b>Dpt Eure-et-Loir</b>	1,3%	1,0%	1,0%	0,3%	0,4%

Evolution comparée de la population entre 1968 et 2012 (sur une base 100 en 1968)

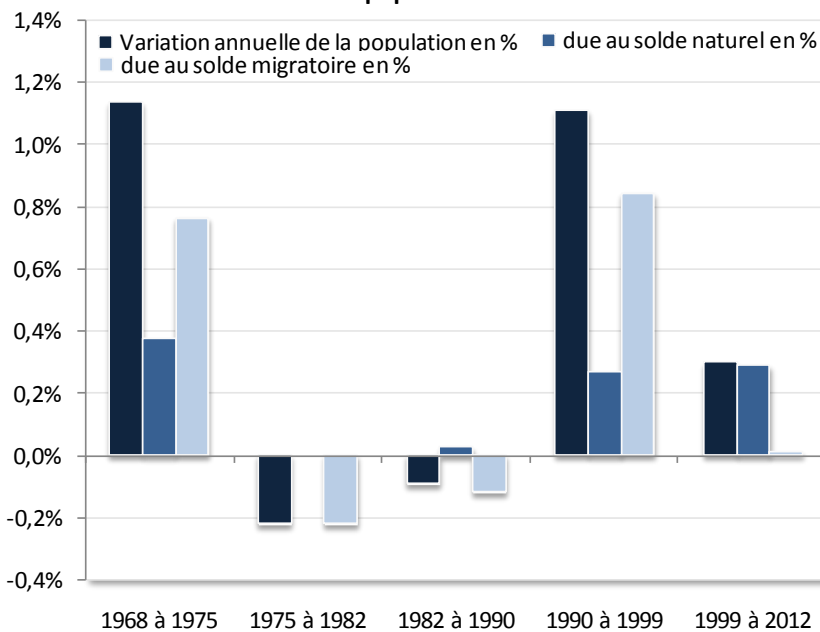


b. Facteurs de l'évolution démographique

**Le solde migratoire soutient la croissance démographique**

La croissance démographique observée à Maillebois entre 1990 et 2012 s'explique par l'enregistrement d'un solde naturel positif, qui a permis au nombre d'habitants d'augmenter malgré un solde migratoire nul. La commune voit ainsi sa population se renouveler naturellement grâce aux générations de ménages présentes sur le territoire, tandis que le territoire a vu les arrivées de nouveaux habitants fortement chuter par rapport à la décennie précédente. Durant les années 1990, Maillebois a vu de nombreux ménages s'installer sur son territoire, chose qui n'était plus le cas au cours des années 2000.

Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population



Facteurs d'évolutions de la population communale par période

Facteurs d'évolutions de la population	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2012
Variation annuelle de la population en %	1,1%	-0,2%	-0,1%	1,1%	0,3%
due au solde naturel en %	0,4%	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%
due au solde migratoire en %	0,8%	-0,2%	-0,1%	0,8%	0,0%
Taux de natalité en %	14,7%	11,5%	9,0%	11,0%	8,8%
Taux de mortalité en %	11,2%	11,5%	8,8%	8,5%	6,2%

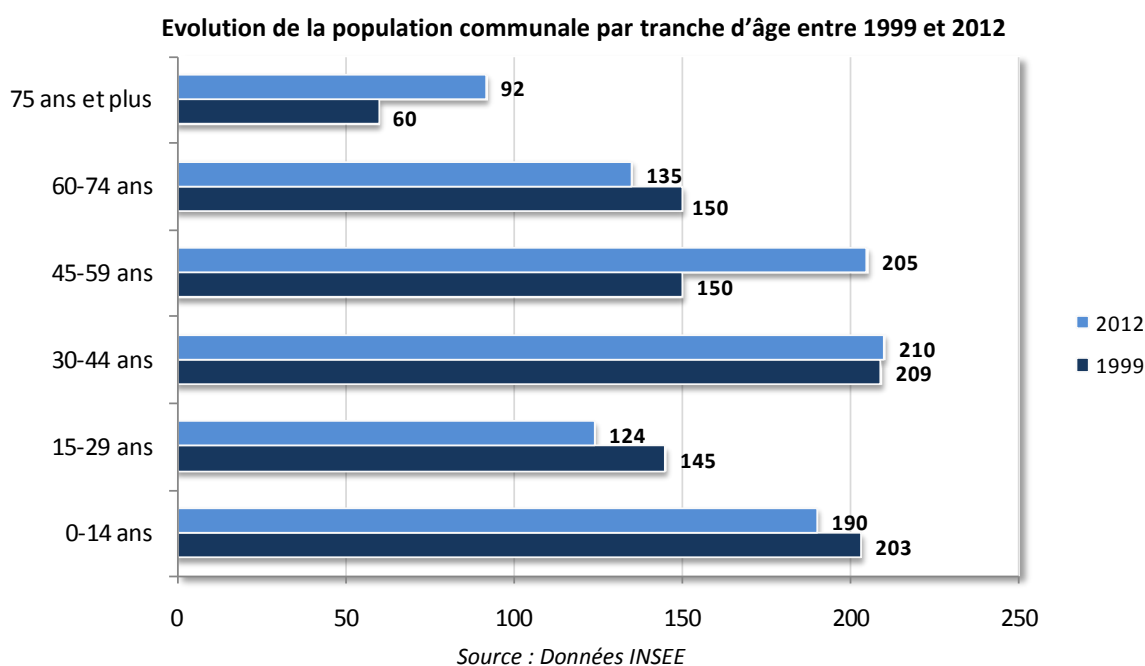
Source : Données INSEE

Le solde migratoire enregistré durant les années 2000 indique une baisse d'attractivité pour la commune de Maillebois, dont l'augmentation du nombre d'habitants n'a été permise que par les naissances liées aux ménages installés au cours des années 1990. Pourtant, la commune bénéficie de plusieurs atouts, tels que son implantation sur la RD 939, lui permettant un accès direct et rapide à la commune de Châteauneuf-en-Thymerais, au reste de l'agglomération drouaise et à Chartres. D'autre part, le coût du foncier permet d'attirer des ménages pouvant exercer une activité à Dreux ou à Chartres.

### Une population jeune, mais en vieillissement

On observe un certain vieillissement de la population communale entre 1999 et 2012 (cf. graphique suivant) :

- **Moins de 45 ans (-33 personnes, soit -6%) ;**
- **45 ans et plus (+72 personnes, soit +20%).**



Ce constat démontre bien que l'augmentation de la population constatée entre 1999 et 2012 a concerné les tranches d'âges comprenant des personnes de plus de 45 ans (+20%). Les catégories de personnes âgées de moins de 45 ans ont quant à elles diminué (-6%).

Cela s'explique notamment par le fait que la tranche d'âge des 45-59 ans a connu une forte hausse durant cette période (+36,7%), de même que la tranche d'âge des 75 ans et plus (+53,3%). Ce constat est le reflet de l'analyse précédente portant sur les facteurs d'évolution de la population. La diminution du solde migratoire à Maillebois durant les années 2000 a entraîné un vieillissement des ménages, et donc une diminution des naissances et des effectifs des catégories de population les plus jeunes.

Ces évolutions s'avèrent être différentes de celles qui ont pu être mesurées durant la même période sur l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais (cf. tableau suivant), où la population a eu tendance à rajeunir. Maillebois s'inscrit plutôt dans la même tendance que l'Agglomération du Pays de Dreux, avec un vieillissement de sa population.

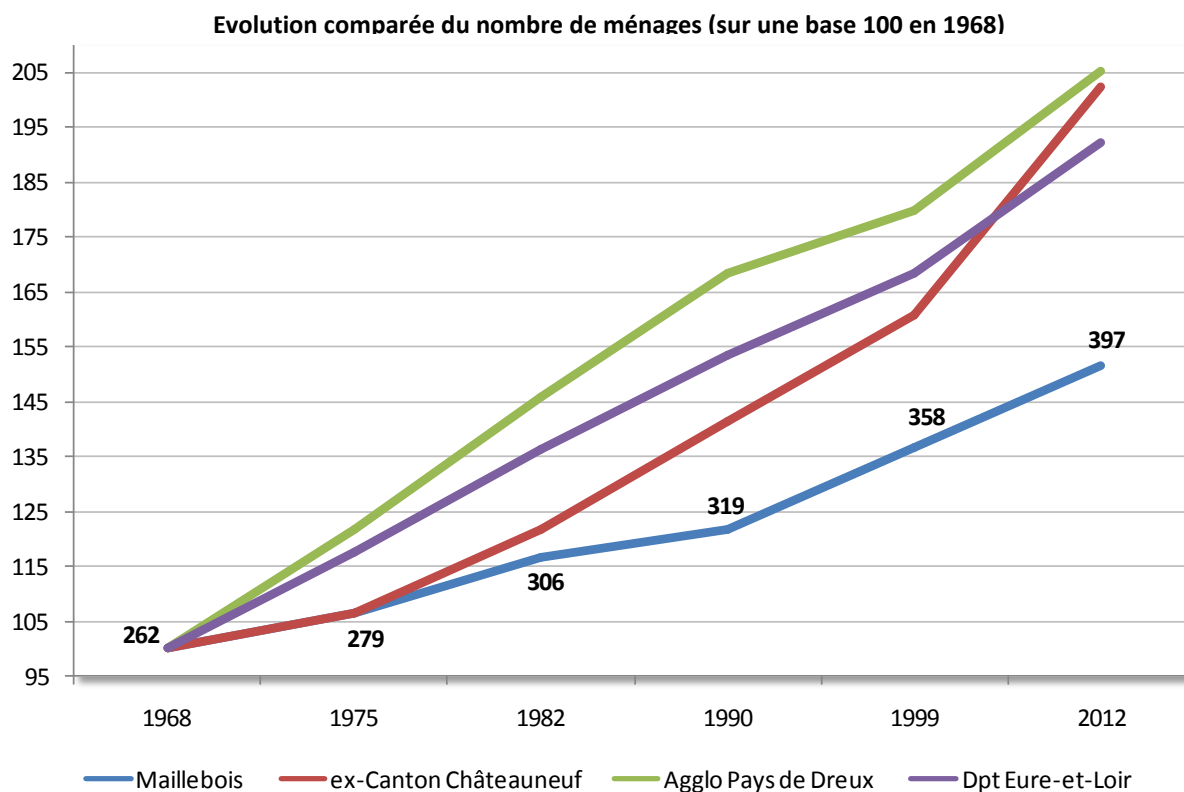
### Evolution comparées des effectifs par tranche d'âge entre 1999 et 2012

1999-2012	0-14 ans		15-29 ans		30-44 ans		45-59 ans		60-74 ans		75 ans ou plus	
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%
<b>Maillebois</b>	-13	-6,4%	-21	-14,5%	1	0,5%	55	36,7%	-15	-10,0%	32	53,3%
<b>ex-Canton Châteauneuf</b>	531	26,1%	10	0,6%	347	16,1%	407	25,6%	255	22,1%	160	25,4%
<b>Agglo Pays de Dreux</b>	753	3,2%	-2 035	-9,6%	-135	-0,6%	2 489	12,8%	3 297	27,5%	2 050	33,8%
<b>Dpt Eure-et-Loir</b>	2 312	2,8%	-6 963	-9,0%	-4 728	-5,3%	12 863	17,1%	10 823	20,6%	10 474	36,6%

### c. Composition des ménages

#### Des ménages en augmentation

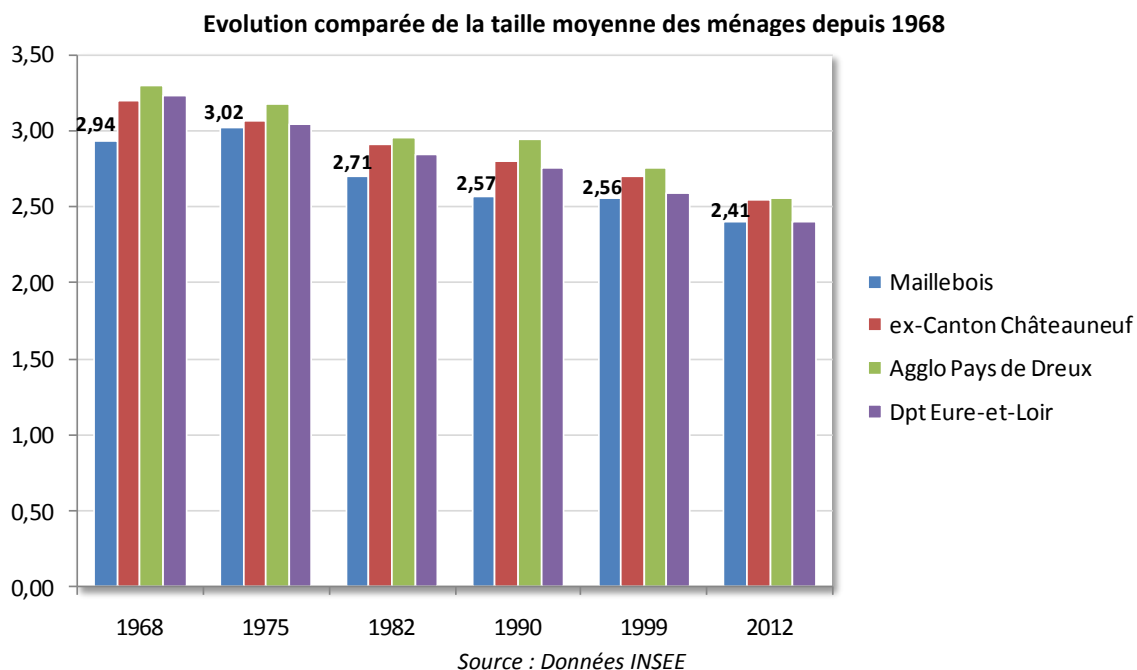
Entre 1968 et 2012, le nombre de ménages a fortement augmenté à Maillebois (+52%). Le graphique ci-dessus montre qu'après avoir rencontré une période de ralentissement au cours des années 1980, le nombre de ménages a repris une forte hausse entre 1990 et 2012. Cette hausse (+24,5%) a néanmoins été inférieure à celle observée sur le territoire de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais (+43%) et du département de l'Eure-et-Loir (+25%) et légèrement supérieure à celle de l'Agglomération du Pays de Dreux (+21%).



#### Des ménages moins denses

Maillebois a gagné 39 nouveaux ménages entre 1999 et 2012, pour une hausse de population de 38 habitants sur cette période. Proportionnellement, le nombre de ménages augmente plus vite que le nombre d'habitants, ce qui a pour effet de réduire la densité des ménages. Ce phénomène se nomme « *desserrement des ménages* ».

Le graphique suivant met en évidence une constante diminution de la taille des ménages à Maillebois depuis 1975. Cela veut dire qu'un logement accueille moins d'habitants que par le passé. A Maillebois, la taille moyenne des ménages était de 3,02 personnes par ménage en moyenne en 1975 contre 2,41 personnes par ménage en 2012. En comparaison, la taille des ménages suit une évolution similaire sur les territoires de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais (3,06 personnes en moyenne par ménage en 1975, contre 2,57 en 2010) et de l'Agglo du Pays de Dreux (3,18 personnes en moyenne par ménage en 1975, contre 2,58 en 2010). A Maillebois, l'arrivée de nouveaux habitants qui se sont installés au cours des années 1990 a permis de stabiliser la densité des ménages (2,57 personnes en moyenne en 1990, contre 2,56 en 1999). Durant les années 2000, avec le recul du solde migratoire, la taille des ménages s'est réduite.



## 2. Prévisions et effets démographiques

La commune connaît une croissance démographique depuis une vingtaine d'années qui se traduit par des soldes naturel et migratoire positifs durant les années 1990. Malgré la pression foncière des aires urbaines de Dreux et de Chartres, la commune a vu son solde migratoire fortement ralentir entre 1999 et 2012, si bien que durant cette période la part des personnes âgées de plus de 45 ans a augmenté (+20%), tandis que la part des personnes âgées de moins de 45 ans a diminué (-6%), traduisant ainsi un vieillissement de la population communale.

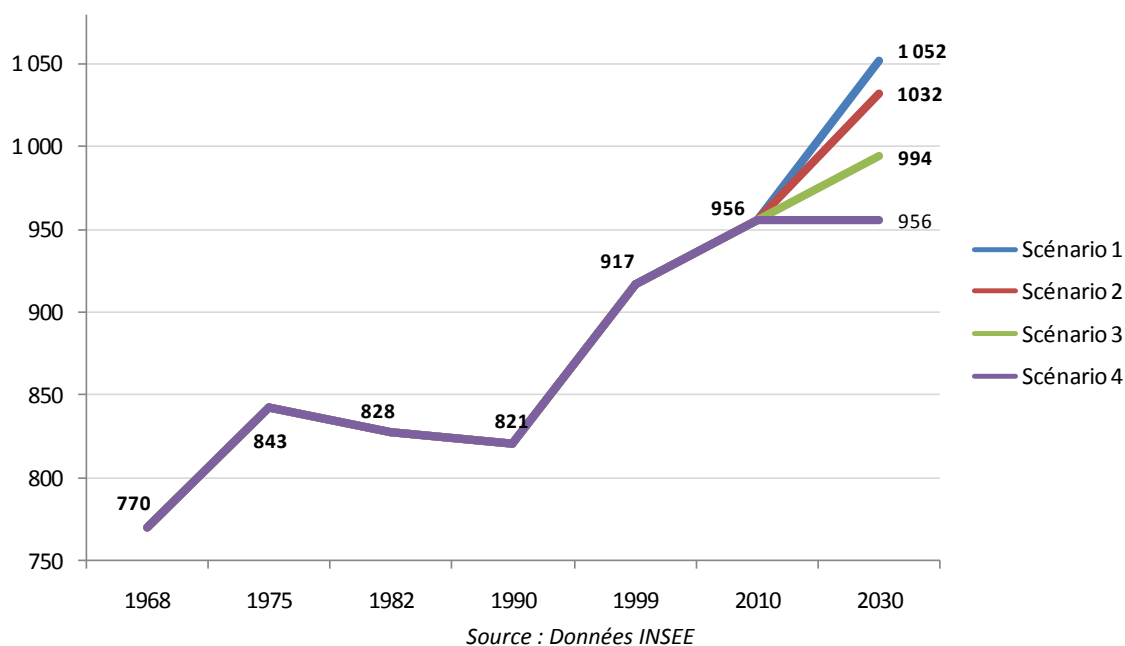
Au vu de ces éléments et des indicateurs démographiques, plusieurs projections d'évolution démographique sont proposées, de façon à illustrer sur le niveau que pourrait atteindre le nombre d'habitants d'ici à 10 ou 15 ans :

- Projection n°1 (+10% sur la période 2015-2030) : la croissance de la population se réaffirme, conduisant à une population de 1 052 habitants d'ici 2030 ;
- Projection n°2 (+8% sur la période 2015-2030) : la croissance démographique est importante pour conduire à une augmentation du nombre d'habitants qui serait alors supérieur à 1 030 unités ;
- Projection n°3 (+4% sur la période 2015-2030) : la croissance suit la tendance de la dernière décennie, au fil de l'eau, pour atteindre 994 habitants ;
- Projection n°4 (0% sur la période 2015-2030) : l'évolution de la population est nulle et le nombre d'habitants demeure à 956 unités.

Aujourd'hui, la commune de Maillebois souhaite assurer le fonctionnement de ses équipements, et en particulier de ses écoles, tout en veillant au maintien de son caractère rural ce qui implique dès lors une maîtrise de la dynamique démographique.

De même, cette tendance reste à corréliser avec les dynamiques du parc de logements afin de comprendre son fonctionnement et d'identifier les besoins de la commune en matière de logements.

Scénarios comparés de l'évolution de la population de Maillebois d'ici à 2030



### 3. Synthèse et enjeux en rapport avec la démographie

Maillebois est une commune qui connaît une croissance démographique continue depuis une vingtaine d'années. Durant les années 1990, cette croissance s'expliquait principalement par l'arrivée importante de jeunes ménages, âgés de moins de 45 ans, à l'origine de nombreuses naissances contribuant au renouvellement de la population. Depuis 1999, l'arrivée de ces jeunes ménages a fortement diminué. Même s'ils contribuent toujours à l'augmentation de la population, ces ménages ne peuvent empêcher un vieillissement de celle-ci. Les personnes venant s'installer à Maillebois travaillent pour la plupart sur les pôles urbains de Dreux et de Chartres, respectivement accessibles par la RD 20 et la RD 939.

#### En conclusion

Soutenue par une population composée à la fois de jeunes ménages et de ménages vieillissant, située à une distance raisonnable des deux pôles urbains d'importance que sont Dreux et Chartres (respectivement 24 km et 35 km), tout en ayant conservé un cadre de vie rural, la commune de Maillebois souhaite pouvoir retrouver une certaine attractivité. Sur la dernière décennie (1999 – 2012), la population communale a augmenté de 4%, ce qui constitue un recul assez important en comparaison avec l'évolution enregistrée durant les années 1990 (+12%). Ceci pose la question de la capacité de la commune à maintenir le fonctionnement de ses équipements, notamment ses deux écoles, si ce ralentissement de la croissance démographique, conjugué au vieillissement de la population, devait se poursuivre.

#### Enjeux

- Tendre vers une croissance démographique suffisante pour assurer le bon fonctionnement des équipements de la commune, au premier rang desquels figurent les deux écoles ;
- Une croissance démographique suffisante pour assurer le maintien du renouvellement naturel de la population et pour lutter contre les phénomènes de vieillissement et de desserrement de la population ;
- Veiller à une croissance démographique maîtrisée dans le temps pour préserver le cadre de vie rural de Maillebois.

## B. L'HABITAT

### 1. Etat des lieux de l'habitat

#### a. Evolution du parc de logements

Le parc de logements de Maillebois a augmenté depuis 1990. Sur cette période le nombre de logements a augmenté de 6% environ, passant de 510 à 541 constructions. Des chiffres qui incluent les résidences principales, secondaires et les logements vacants.

La diminution de 31 logements mesurée entre 1982 et 1990 interpelle par son importance pour une commune comme Maillebois. Cette évolution qui est ici rapportée par les données de l'Insee ne trouve pas d'explication auprès des élus de la commune et des Personnes Publiques Associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les logements les plus récents sont principalement localisés sur le village de Blévy (partie Sud) et le village de Dampierre-sur-Blévy (partie Nord). Le hameau de Feuilleuse comporte également plusieurs constructions pavillonnaires récentes.

Des logements pavillonnaires existent évidemment dans le village de Maillebois, mais il s'agit de constructions plus anciennes, datant pour la plupart du début des années 1980. C'est le cas notamment de la Cité Jean Moulin, composée à la fois de maisons individuelles non mitoyennes (rue Jean Moulin) et de logements locatifs mitoyens.

Evolution comparée du nombre de logements entre 1968 et 2012

Evolution du nombre de logements	1968	1975	1982	1990	1999	2012
Maillebois	472	513	541	510	540	541
ex-Canton Châteauneuf	3 092	3 366	3 797	4 107	4 335	5 078
Agglo Pays de Dreux	27 668	32 920	39 103	43 201	45 358	49 955
Dpt Eure-et-Loir	115 568	136 668	159 319	174 327	185 845	207 952

Source : Données INSEE

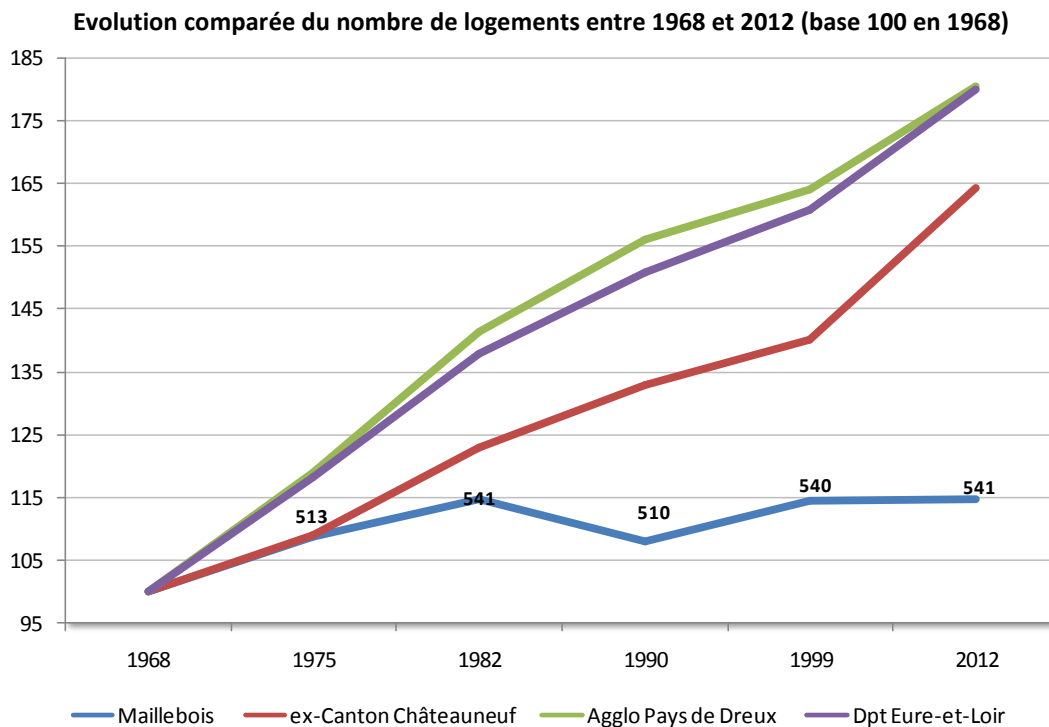


Les logements de la Cité Jean Moulin (village de Maillebois)



Exemples de constructions pavillonnaires : le lieu-dit de La Verdrière (à g.), le hameau de Feuilleuse (au c.) et le village de Blévy (à d.)

Le graphique suivant permet de constater que le nombre de logements a connu une croissance proportionnellement moins importante sur le territoire communal que sur celui de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais, et encore moins que sur celui de l'Agglomération du Pays de Dreux. Cela reflète le fait que la commune de Maillebois n'est pas la plus attractive du Thymerais, en comparaison avec les autres communes voisines.



Source : Données INSEE

Néanmoins, le nombre de logements est reparti à la hausse au cours des années 1990, au rythme moyen de 3 logements supplémentaires par an. Soit un rythme supérieur à celui mesuré en moyenne sur les communes membres de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais (1,6 logements supplémentaires par an). Au cours des années 2000, cette tendance s'est inversée, avec davantage de logements créés en moyenne par commune sur l'ex-Canton (3,7 logements par an) que sur la commune de Maillebois (1 logement par an).

## b. Nature du parc de logements

### Une large majorité de logements individuels

Maillebois est une commune qui s'inscrit dans un environnement rural, mais qui reste pour autant attractive en raison de son cadre de vie et de sa relative proximité avec les pôles urbains de Dreux et de Chartres. Pour ces raisons, la pression foncière y demeure importante.

Pour autant, on constate que le parc reste relativement homogène, puisque l'on recense une forte majorité de logements individuels. Le parc de logements sur le territoire communal se composait ainsi de 532 maisons

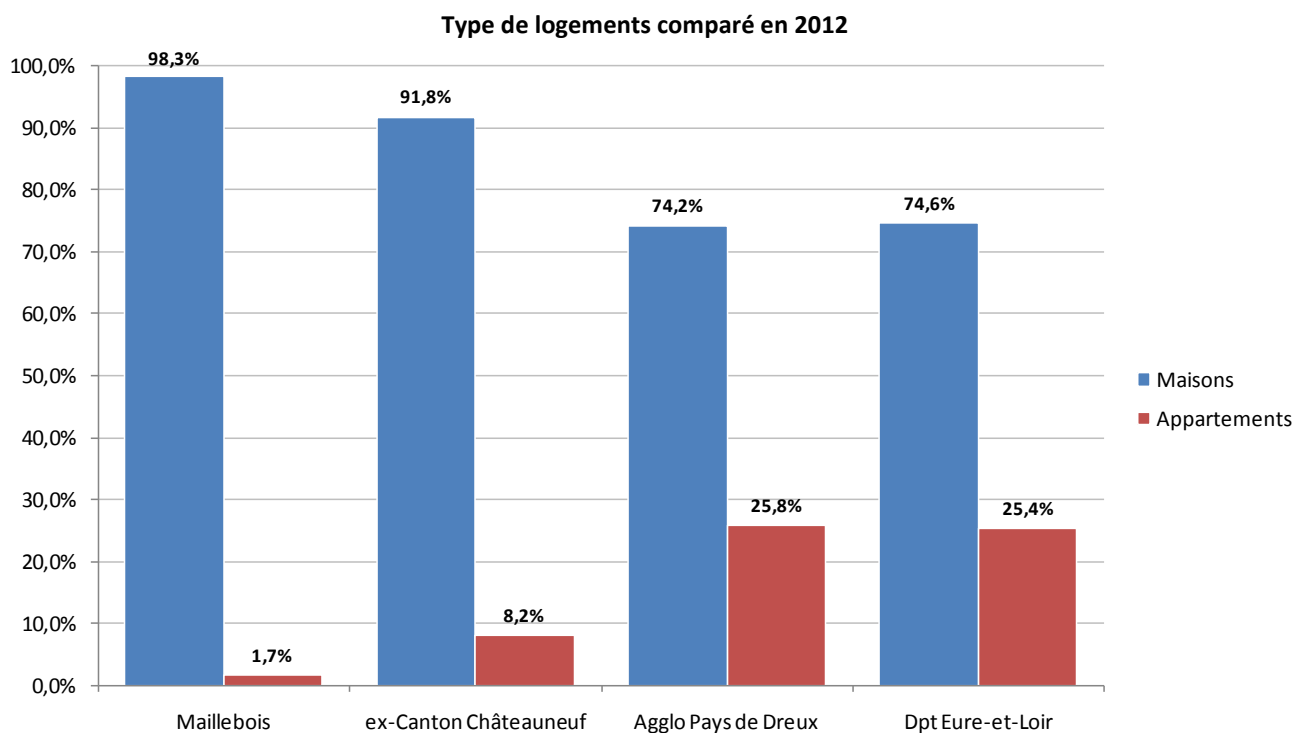


Des maisons individuelles dans le village de Blévy 20

individuelles en 2012, soit une part de 98,3% du parc (cf. graphique suivant). Neuf appartements était recensés lors de cette même année 2012.

Pourtant, l'état actuel du parc de logement a fortement évolué au cours de la dernière décennie. En effet, en 1999 on dénombrait 48 appartements sur le territoire communal, ce qui représentait 9,1% du parc de logement à l'époque (contre 1,7% en 2012). Des regroupements d'appartements, investis par des ménages, ont donc eu lieu entre 1999 et 2012, en même temps bien sûr que de nouvelles constructions étaient entreprises. Ceci a de ce fait contribué à faire augmenter la population de manière plus importante que le nombre de logements total et ce, malgré un desserrement des ménages clairement identifié.

A Maillebois, le modèle de la maison individuelle s'est affirmé comme étant le type de logement privilégié. Un fait qui s'observe moins à l'échelle du territoire de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais, où 91,8% de maisons individuelles étaient présentes en 2012.



Source : Données INSEE

### Un parc de grands logements

Les logements correspondent à des maisons individuelles comprenant majoritairement 5 pièces et plus (52%). Ce type de logement est confortable pour des ménages ayant des enfants mais ne semblent pas adapté à des personnes vivant seules.

Les petits logements sont rares car 79% des logements de la commune sont composés d'au moins 4 pièces.

Une typologie de logements plus variée pourrait permettre l'accueil d'une population plus large et mixte, notamment si le desserrement des ménages devait se poursuivre.

Le parc de logements se compose de 14% de logements locatifs privés, ce qui peu néanmoins faciliter le parcours résidentiel des ménages sur le territoire communal, même si ce taux a diminué depuis 1999 (16%).

#### c. Occupation du parc de logements

#### Un parc immobilier qui demeure flexible

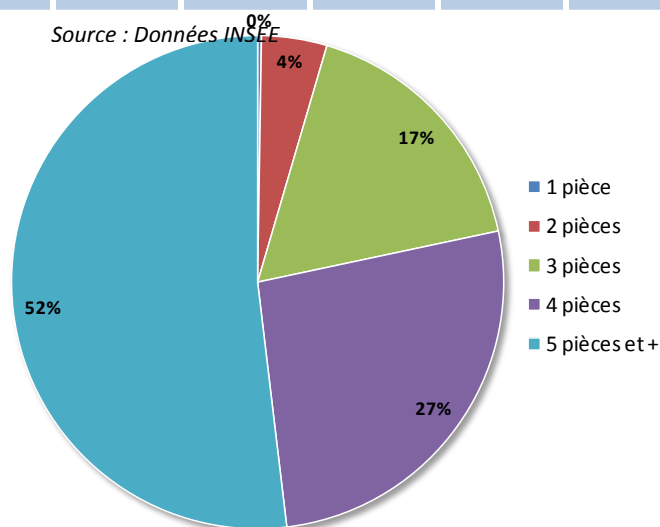
Depuis les années 1970, l'attractivité des communes périphériques aux grands pôles de vie et d'emplois (tels que Dreux et Chartres) se traduit par l'augmentation du nombre de résidences principales, ce qui est le cas pour Maillebois (+11% entre 1999 et 2012). La perte d'attractivité de Dreux/Vernouillet est donc compensée par le regain des communes périphériques. La part des résidences secondaires n'a fait que diminuer au cours des dernières années (-29% entre 1999 et 2010). La commune de Maillebois appartient à ce groupe de communes situées en périphérie de Dreux et où le parc immobilier se tend en raison d'une occupation qui s'accroît. Cela en raison, d'une part, de la vente progressive des résidences secondaires qui sont devenues résidences principales, et d'autre part, du fait de la rareté de logements vacants.

Au sens de l'Insee, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

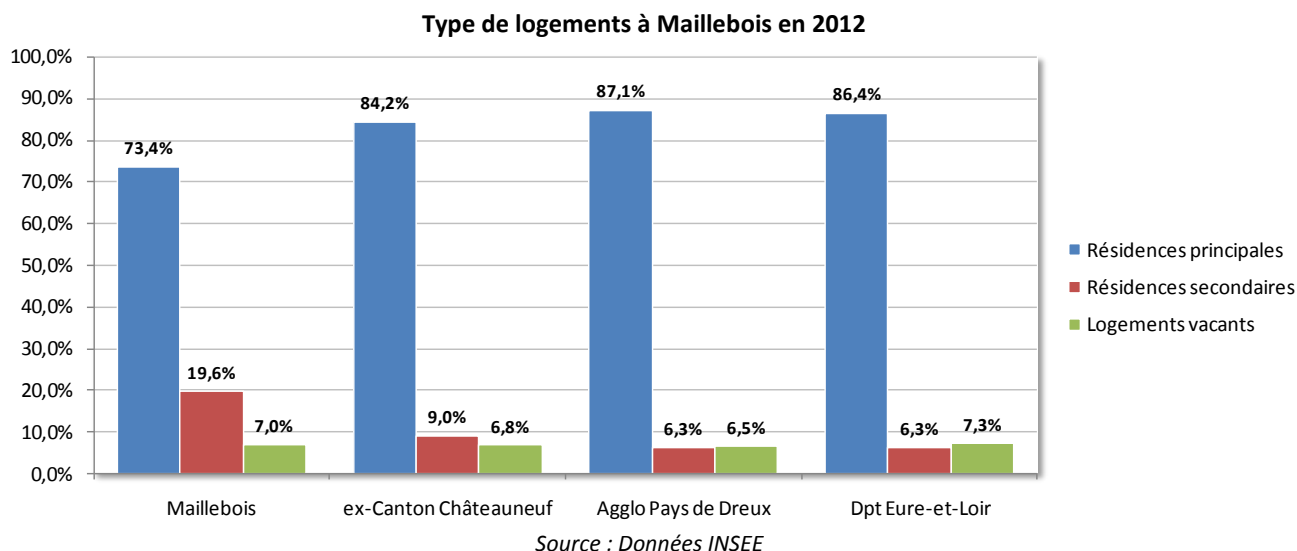
- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple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

Evolution du type de logements à Maillebois entre 1999 et 2012

Maillebois	1999	%	2012	%	Evolution brut	Evolution %
Ensemble	540	100%	541	100%	1	0%
Résidences principales	358	66,3%	397	73,4%	39	11%
Résidences secondaires	150	27,8%	106	19,6%	-44	-29%
Logements vacants	32	5,9%	38	7,0%	6	19%



Source : Données INSEE



Un taux de vacance allant de 5% à 6% des logements est qualifié de « *normal* » dans la mesure où il permet le parcours résidentiel. Ce taux de logements vacants est principalement dû à la variation du marché (vente/achat) plutôt qu'à un délaissement du patrimoine immobilier. En 2012, le taux de logements vacants était de 7% à Maillebois, un chiffre permettant le parcours résidentiel. En 2015, on recense encore une trentaine de logements vacants à Maillebois, même si certains ne sont pas utilisables en l'état.

### Un parc immobilier homogène

La commune de Maillebois est constituée de 80% de propriétaires. On recense 14% de logements locatifs de type individuel sur la commune, ce qui est sensiblement similaire au taux relevé en moyenne sur chacune des communes de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais (15%). La part de logements sociaux (HLM) est de 5% sur le territoire communal, un taux certes inférieur à ceux relevés sur les territoires de l'ex-Canton (8%) et de l'Agglomération du Pays de Dreux (17%), mais déjà important pour une commune comme Maillebois. Sur les constructions de la dernière décennie, on trouve principalement des logements individuels de type primo-accédant. De fait, le parc s'est homogénéisé, réduisant la possibilité pour les ménages qui le souhaiteraient de réaliser leur parcours résidentiel sur la commune.

#### Statut d'occupation des résidences principales en 2012 (en moyenne par commune)

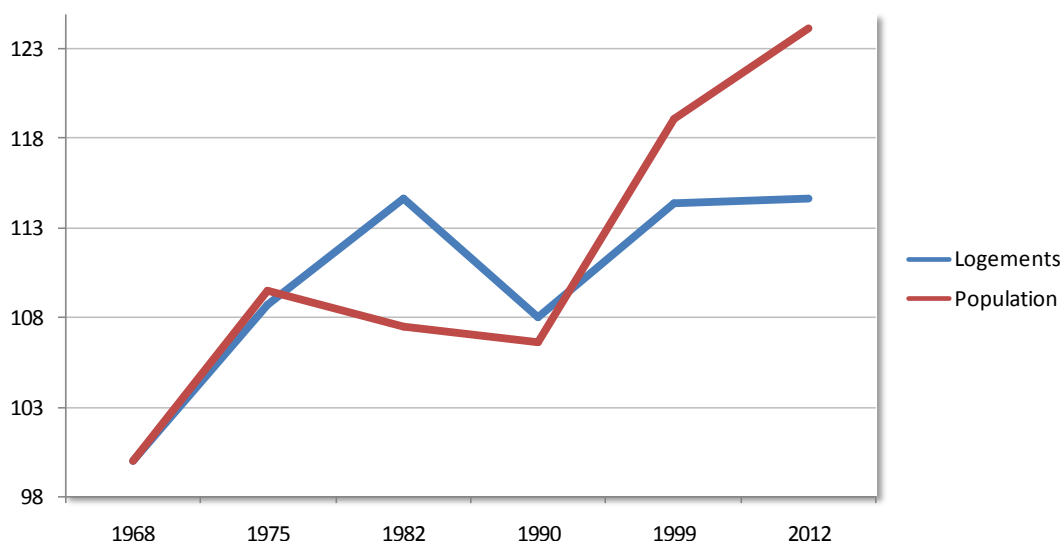
INSEE 2012	Propriétaires		Locataires (hors HLM)		HLM		Logés gratuitement	
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%
<b>Maillebois</b>	316	80%	56	14%	19	5%	6	2%
<b>ex-Canton Châteauneuf</b>	3 224	75%	648	15%	315	7%	89	2%
<b>Agglo Pays de Dreux</b>	28 255	65%	7 055	16%	7 332	17%	888	2%
<b>Dpt Eure-et-Loir</b>	118 836	66%	30 032	17%	27 732	15%	3 054	2%

Source : Données INSEE

### L'adéquation entre le logement et la démographie

Le graphique suivant démontre que depuis 1990, le nombre d'habitants augmente plus vite que le nombre de logements à Maillebois. Un phénomène surprenant, dans un contexte où le desserrement des ménages existe bel et bien, et qui s'explique principalement par des regroupements de logements qui ont pu avoir lieu depuis une vingtaine d'années, contribuant à ralentir la progression du nombre de logements, tandis qu'à l'inverse le nombre d'habitants a poursuivi sa progression.

Comparaison de l'évolution de la population et des logements (base 100 en 1968)



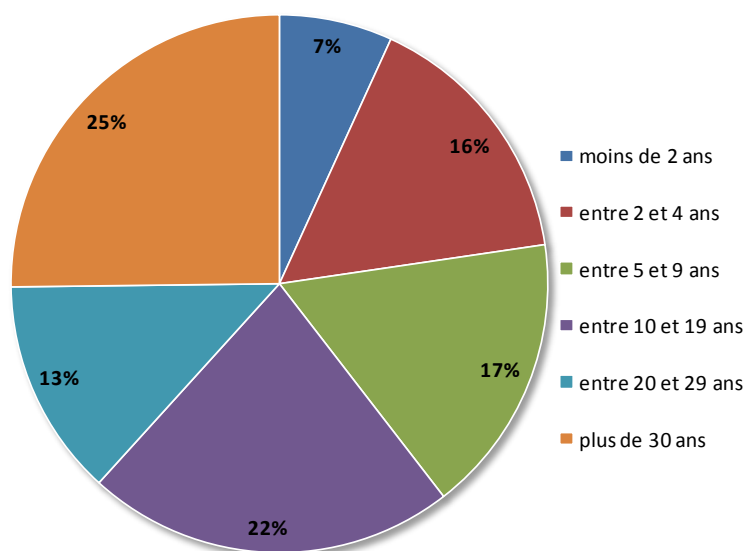
Source : Données INSEE

### Ancienneté d'emménagement

Environ 60% de la population de la commune est installée depuis plus de 10 ans dans son logement actuel, ce qui constitue un taux important.

Le turn-over des ménages est relativement faible sur la commune, puisqu'environ 7% des ménages se sont installés depuis moins de deux ans sur le territoire communal, 23% depuis moins de 5 ans en 2012. Des taux qui s'expliquent en grande partie du fait du recul important du solde migratoire au cours des années 2000.

Ancienneté d'emménagement sur la commune en 2012



Source : Données INSEE

## 2. Enjeux et objectifs pour l'équilibre social de l'habitat

### a. Perspectives d'évolutions du logement

Le « point mort » permet d'identifier les mouvements démographiques d'un territoire sur une période. En effet, l'écart entre les besoins endogènes et la construction neuve effective (le nombre de logements produits) détermine les dynamiques démographiques observées sur la période de référence.

La méthode dite du « point mort » permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », qui sont :

- Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants ;
- Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements ;
- Compenser la diminution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

Le cumul de ces besoins endogènes est appelé « point mort » et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

### Les besoins en logements liés au renouvellement du parc pour la période 1999-2012

La construction de nouveaux logements n'est pas toujours le seul facteur à l'origine d'une augmentation nette du parc. En effet, certains logements de grande taille peuvent faire l'objet de divisions, ce qui contribue à augmenter le nombre total de logements. D'autres peuvent être vétustes et font alors l'objet d'aménagements (rénovation) ou d'une démolition. Pour la période 1999-2012, le renouvellement du parc sur

Maillebois  
représenté  
potentiel  
logements  
suivant).

Calcul du renouvellement du parc existant	
variation du parc en 1999 et 2012	1
logement en 1999	540
logement en 2012	541
construction neuve entre 1999 et 2012	33
<b>nombre de logements dû au renouvellement</b>	<b>32</b>

a  
un  
de 32  
(cf. tableau

### Le besoin en logement lié au desserrement des ménages entre 1999 et 2012

Le nombre de personnes par ménages ayant diminué depuis 1999 (2,56 personnes contre 2,41 en 2010), le desserrement des ménages enregistré jusqu'en 2012 a été équivalent à 22 logements (cf. tableau précédent). Dans un contexte de vieillissement de la population (+20% de personnes ayant 45 ans et plus entre 1999 et 2012), les ménages installés depuis une quinzaine d'années vont voir leurs enfants partir sur d'autres territoires d'ici à quelques années, ce qui va sans doute contribuer à accentuer le desserrement des ménages.

Calcul des besoins liés au desserrement	
Population des ménages en 1999	917
T5 taille moyenne des ménages en 2012	2,41
rp99 nombre de résidences principales en 1999	358
<b>(Population des ménages 1999 / T5) - rp99</b>	<b>22</b>

### Le besoin en logements dû à la variation des résidences secondaires et des logements vacants entre 1999 et 2012

En 2012, on comptait davantage de logements vacants qu'en 1999 (38 contre 32). Le constat contraire s'observe pour le nombre de résidences secondaires : 106 en 2012 contre 150 en 1999. Cela s'explique par le besoin en logements lié au renouvellement du parc qui s'est manifesté au cours de cette période. Face à une possibilité restreinte d'entreprendre de nouvelles constructions, une partie des nouveaux habitants qui sont venus s'installer sur la commune ont alors investi des constructions déjà existantes. Sur la dernière décennie, ce potentiel existant a permis de répondre à un besoin de 38 logements.

	Calcul de la variation des résidences secondaires et logements vacants	
	1999	2012
Résidences secondaires	150	106
Logements vacants	32	38
Total	182	144
Variation	<b>-38</b>	

Le cumule de ces trois besoins permet d'évaluer le « point mort » démographique à 16 logements pour la période 1999-2012.

### Les besoins en logements liés à la croissance démographique pour la période 1999-2012

Entre 1999 et 2012, la commune de Maillebois a gagné 39 habitants supplémentaires. Pour répondre à ce besoin, il aurait fallu produire un total de 15 logements, en se basant sur le nombre d'habitants par logement mesuré en 1999 (cf. tableau suivant).

Besoin en logements lié à la croissance démographique	
Nombre d'habitants supplémentaire entre 1999 et 2012	39
Nombre moyen d'habitants par logements en 1999	2,56
Total logement dû à la croissance démographique	15,2

Au total, sur la période 1999-2012, le parc de logements n'a pas évolué (+1 construction). L'augmentation du nombre d'habitants sur la commune au cours de cette période a ainsi été absorbée à travers le renouvellement du parc existant et la récupération de résidences secondaires. Des besoins en logements qui ont aussi et surtout résultés d'un desserrement des ménages important.

Au cours des ateliers de concertation, les habitants ont émis le souhait de préserver le cadre de vie rural de Maillebois, un vœu qui passe par une maîtrise de l'urbanisation dans les années à venir.

La population communale a subi un vieillissement au cours des dernières années, un phénomène qui est dû à une arrivée de jeunes ménages trop faible pour contrebalancer le vieillissement des nombreux ménages venus s'installer à Maillebois au cours des années 1990.

Afin de répondre au mieux à ces phénomènes de vieillissement de la population et de desserrement des ménages, il est nécessaire de veiller à ce qu'une offre de logements suffisante soit proposée.

#### b. Les orientations du Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est en cours d'élaboration à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux. Il a pour objectif de définir la politique de développement de l'habitat et notamment de l'habitat social, pour la période 2016-2022, de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire communautaire.

Le scénario retenu à ce jour est le renforcement de l'attractivité du territoire, par le recentrage de la construction dans les polarités et une intervention ciblée sur le parc ancien :

- Sur le plan des équilibres démographiques :
  - o Une reprise de la croissance démographique sur le pôle urbain de Dreux-Vernouillet,
  - o Un renforcement de l'attractivité des autres polarités (équilibre migratoire ou maintien du solde migratoire positif),
  - o Un ralentissement marqué de la croissance démographique dans les communes rurales,
  - o Un ralentissement du rythme de desserrement des ménages plus marqué, lié au maintien des familles, notamment dans les polarités.
- Sur le plan de l'habitat :
  - o Une reconquête des logements vacants à l'échelle intercommunale qui se traduit par une action forte dans les polarités où la vacance est élevée et une stabilité du nombre de logements vacants dans les autres territoires,
  - o Une action plus forte en matière de renouvellement urbain, avec une intervention dans les quartiers d'habitat social mais également la démolition de logements privés obsolètes, notamment dans les centres anciens.

### 3. Synthèse et enjeux en rapport avec le logement

Maillebois possède un parc de logements relativement homogène avec une large majorité (80%) de grands logements (4 pièces et plus) en propriété (79%). Il existe quelques logements locatifs (14%) sur le territoire, un taux plutôt soutenu pour une commune de cette importance. Dans un contexte de réduction de la taille des ménages, une diversification du parc de logements, avec notamment la création de petits logements locatifs ou encore de logements individuels sur des superficies de terrain plus restreintes, apparaît à l'heure actuelle comme un objectif censé, devant permettre de répondre aux attentes en matière de logements des ménages plus jeunes.

Sur la décennie précédente, la commune a vu sa population croître de 4%. Le besoin en logements sur cette période a principalement résulté du desserrement des ménages installés durant la décennie précédente.

Actuellement, dans un contexte d'absence de document d'urbanisme approuvé, le potentiel de nouvelles constructions se réduit, ce qui pourrait entraîner à court terme une tension du marché du logement, voire l'incapacité pour la commune à répondre à ces besoins. Il est donc nécessaire d'anticiper tout phénomène accru de vieillissement et de desserrement des ménages par une production régulière et maîtrisée de logements sur le territoire communal.

#### **Enjeux :**

- Assurer une production régulière et maîtrisée de logements afin de maintenir une offre de logements suffisante pour permettre à la commune de répondre à ses besoins dans les années à venir ;
- Maîtriser le développement communal en ayant une production de logements programmée dans le temps et l'espace pour répondre aux besoins des populations présentes et à venir.

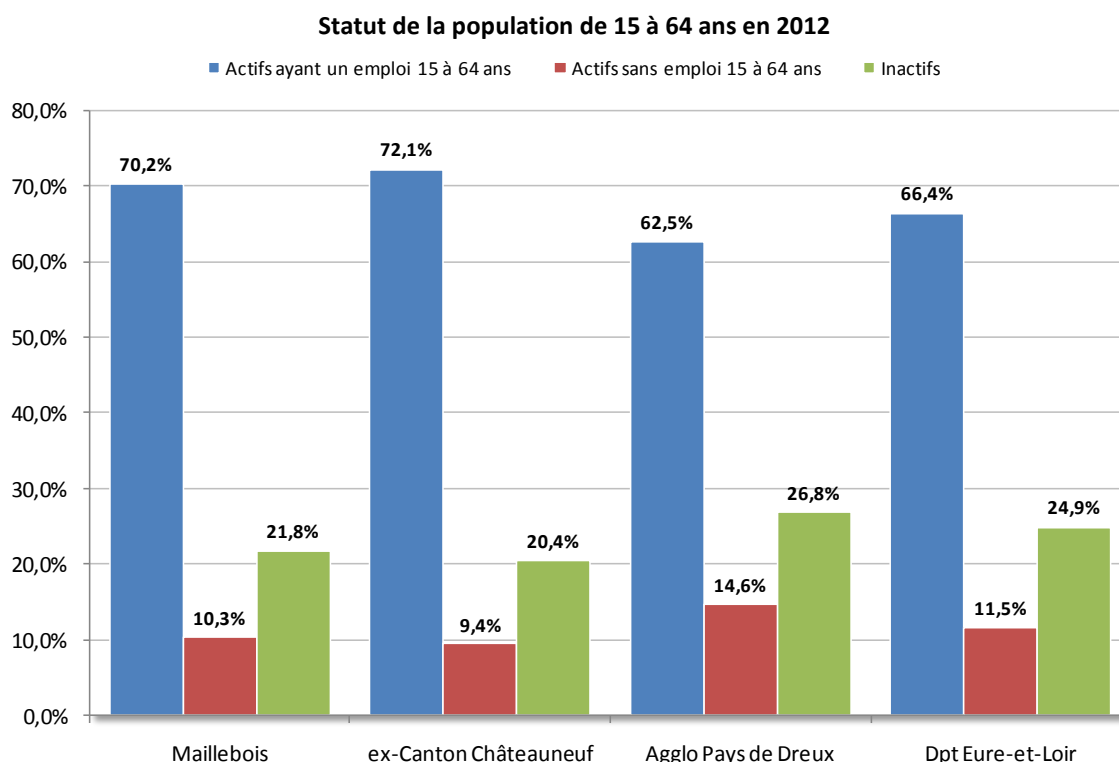
### C. L'ACTIVITE ET L'EMPLOI

#### 1. La population active

##### a. Statut d'occupation de la population

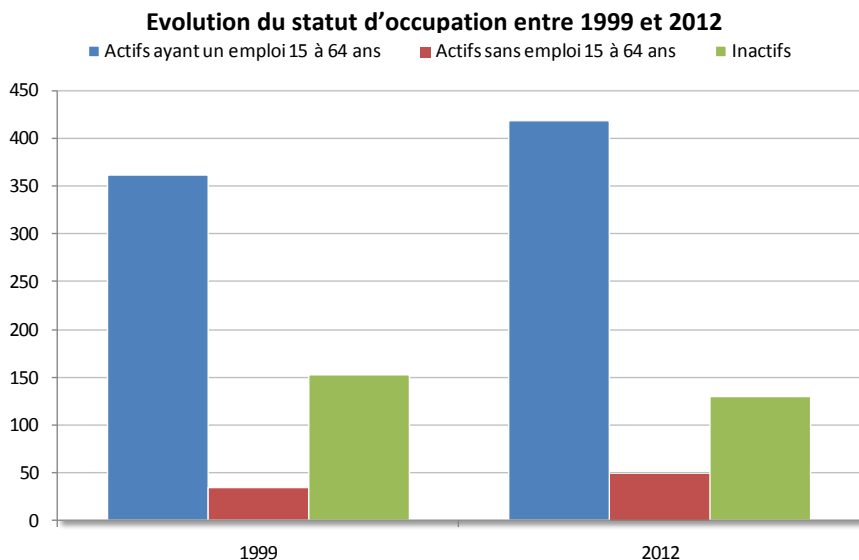
La part d'actifs âgés de 15 à 64 ans ayant un emploi à Maillebois (70,2%) est inférieure à celle que l'on observe sur l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais (72,1%), mais supérieure à celle que l'on observe sur l'Agglomération du Pays de Dreux (62,5%) et le Département d'Eure-et-Loir (66,4%).

La part importante d'inactifs (21,8%) représente les jeunes qui ne sont pas en âge de travailler et les retraités. Cette part demeure inférieure à celles des trois autres territoires de comparaison, à l'exception de l'ex-Canton.



Source : Données INSEE

##### b. Evolution du statut d'occupation de la population



Source : Données INSEE

Le taux de chômage des actifs âgés de 15 à 64 ans résidant à Maillebois est en hausse entre 1999 et 2012, en passant de 8,6% de la population active à 10,3%.

En 2012, ce taux de chômage est plus important à Maillebois que sur l'ex-Canton (7,8%), mais demeure inférieur à ceux de

l'Agglo du Pays de Dreux (14%) et du Département de l'Eure-et-Loir (10,5%).

### c. La concentration d'emplois sur la commune

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

Pour 100 actifs résidants à Maillebois, 30 emplois environ sont proposés sur le territoire communal. Il s'agit d'une concentration d'emploi plutôt faible. L'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais propose pour 100 actifs vivant sur son territoire environ 62 emplois. Un chiffre plus

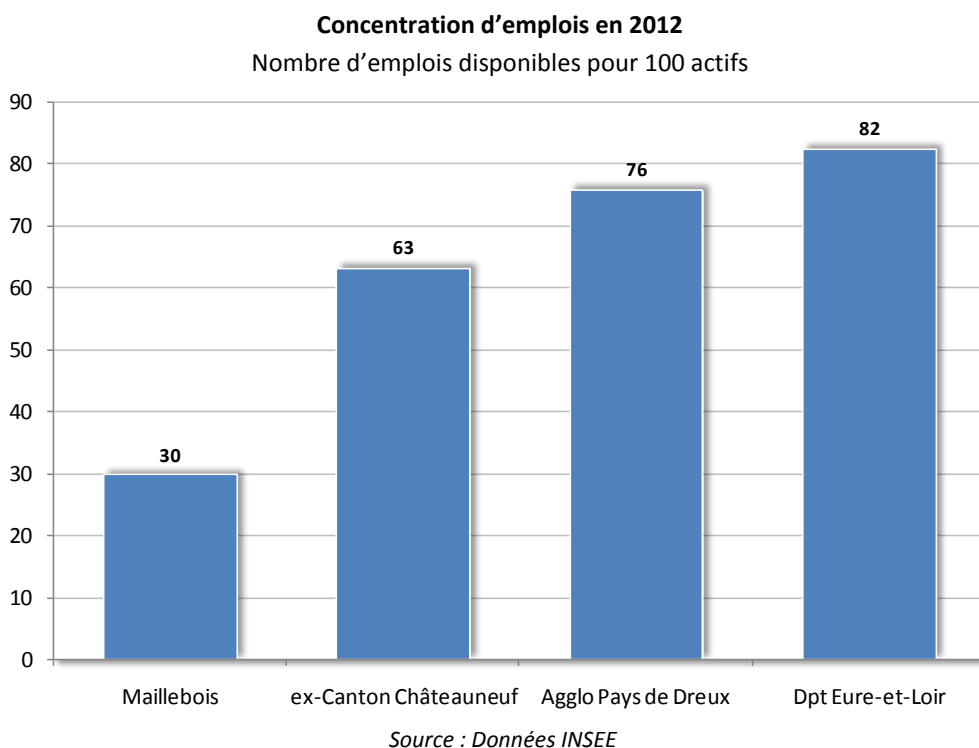
important lié principalement à l'existence de zones d'activités (Tremblay-les-Villages, Châteauneuf-en-Thymerais, pôle d'entreprises à Thimert-Gâtelles) et à la présence de commerces et services.

Pour la commune de Maillebois, le chiffre de 30 emplois proposés pour 100 actifs démontre que les actifs résidant sur la commune travaillent en grande majorité à l'extérieur de celle-ci, soit sur une autre commune appartenant à l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais, mais aussi et surtout sur les pôles d'emplois que sont Dreux, Chartres et Verneuil-sur-Avre.

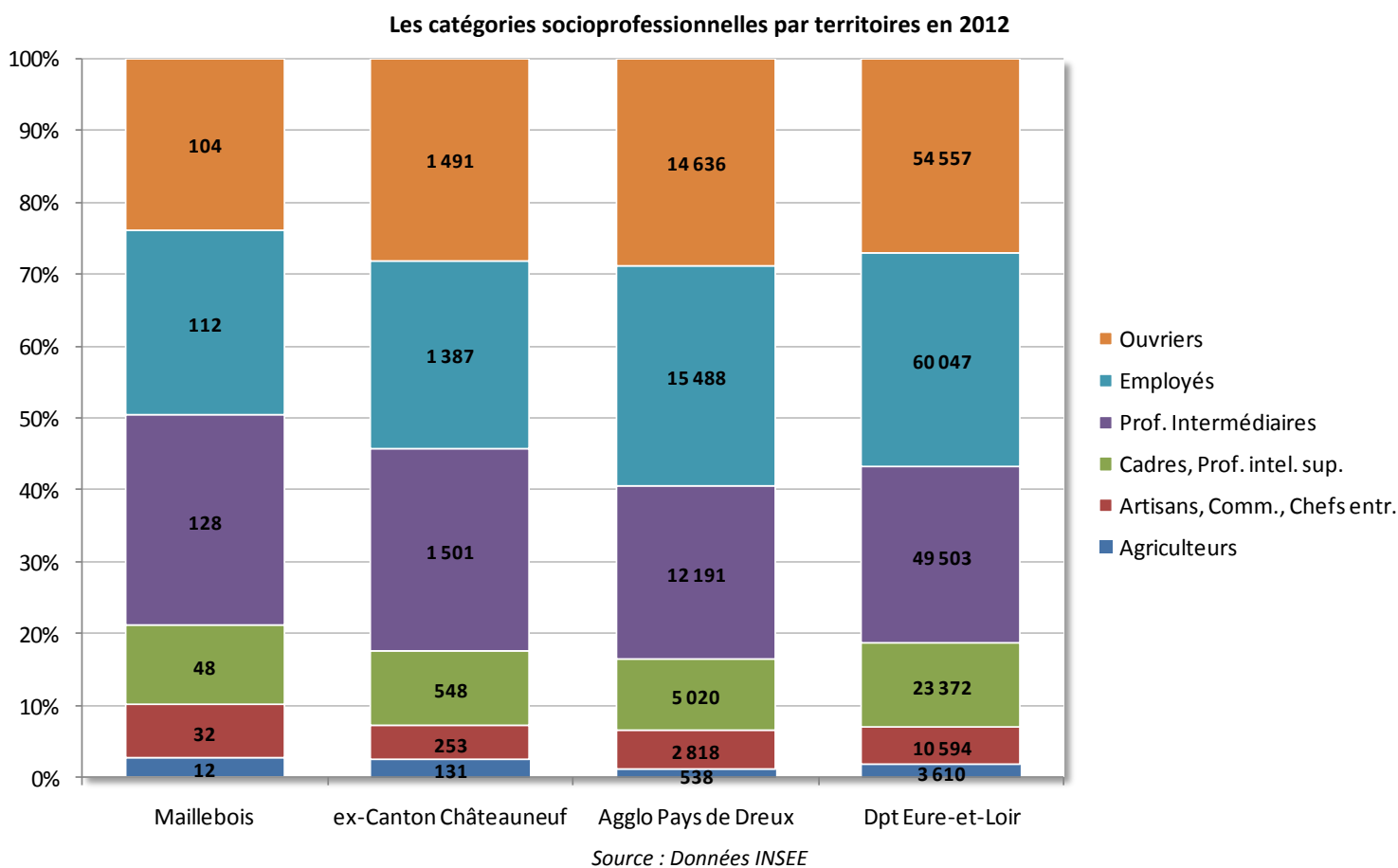
### d. Les catégories socioprofessionnelles

Le graphique suivant permet d'analyser les catégories socioprofessionnelles dans lesquelles rentrent les habitants d'un territoire. Maillebois possède une population dont la structure diffère de celle de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais. La commune possède une proportion d'ouvriers inférieure à celle de l'ex-Canton, tandis que les proportions d'employés et d'agriculteurs sont identiques. Les catégories de professions intermédiaires, des cadres-professions intellectuelles supérieures et des artisans-commerçants-chefs d'entreprises sont plus importantes à Maillebois.

Ce graphique, comparé à celui de la concentration d'emploi, permet de déduire que la commune de Maillebois est un lieu d'habitation privilégié pour les actifs classés dans les catégories des cadres et des professions intermédiaires et qui s'en vont travailler quotidiennement sur les bassins de Dreux, Chartres ou dans une moindre mesure Verneuil-sur-Avre, et qui choisissent malgré tout d'habiter à Maillebois pour le cadre de vie qu'offre la commune. Les ouvriers habitant sur le Thymerais choisissent plutôt d'habiter sur des communes plus « centrales » au territoire cantonal, afin de se rapprocher des zones d'activités de Châteauneuf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles, voire même de celles de Dreux ou de Chartres.



Les emplois agricoles sont par ailleurs représentés à Maillebois dans des proportions identiques à ce que l'on observe sur l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais. Un constat qui confirme que la commune de Maillebois demeure être un territoire agricole.



## 2. L'activité économique et commerciale

### a. La place de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais dans le contexte économique régional et départemental

Située à l'interface de trois régions, l'Île-de-France, le Centre et la Haute-Normandie (100 km de Paris, 62 km d'Évreux, 21 km de Dreux et 26 km de Chartres), l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais constitue un territoire de transition qui abrite plus de 10 000 habitants (10 789 en 2011). Les actifs du territoire sont en partie attirés par des pôles d'emplois extérieurs. L'indice de la concentration d'emploi a diminué entre 1999 et 2012, passant de 68,9 emplois (pour 100 actifs résidant sur l'ex-Canton) à 63 emplois. Sur cette période, la population active a augmenté plus vite que le nombre d'emplois proposés (23% contre 7%).

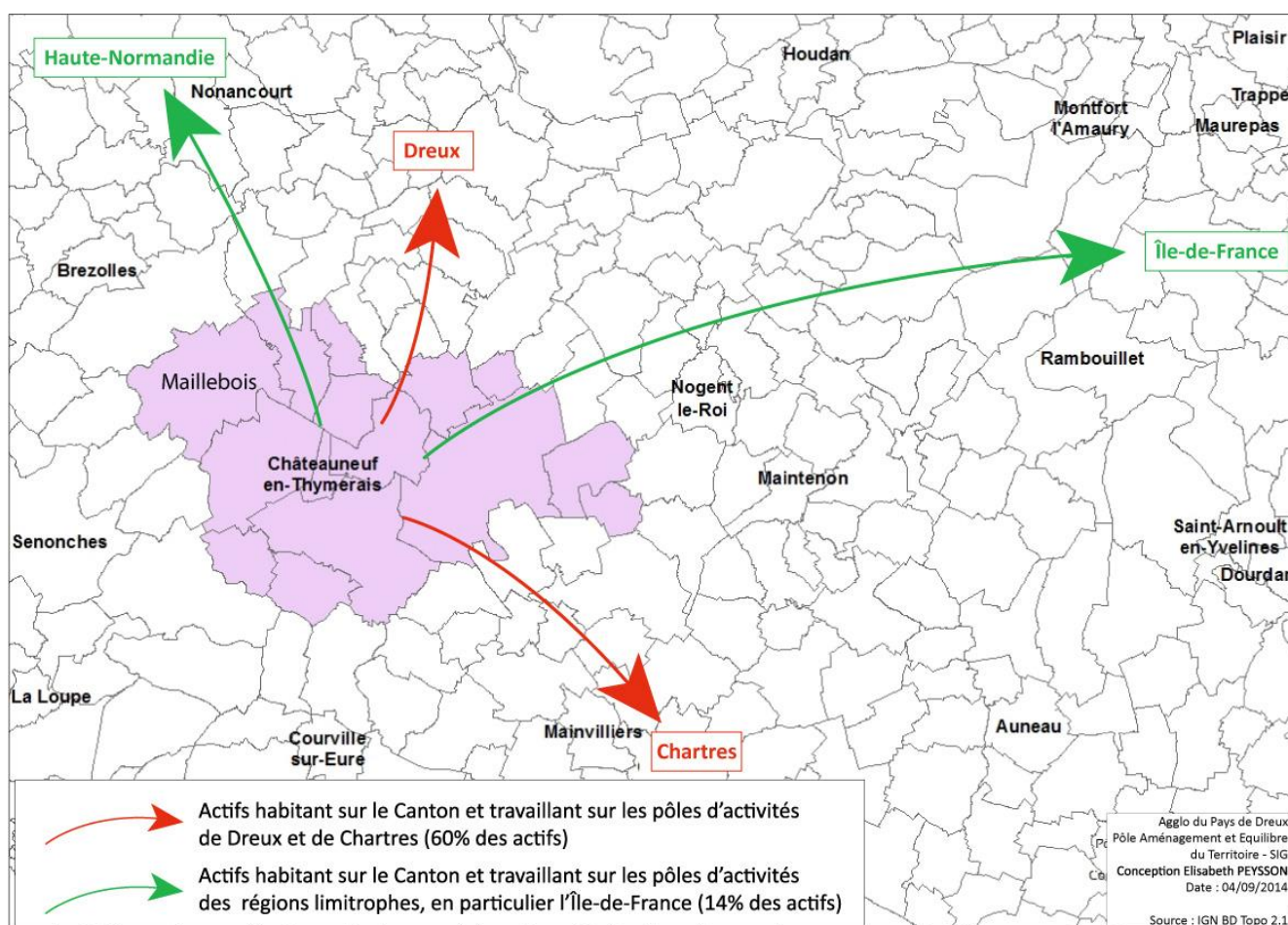
En plus d'augmenter, la population active du territoire cantonal évolue et tend vers un rééquilibrage au profit des professions dites « supérieures ». Le nombre d'actifs classés dans la catégorie des cadres ont augmenté de manière significative (6,5% en 1999 contre 10% en 2012). A l'inverse, sur la même période, le nombre d'agriculteurs a diminué de 35%. Ce phénomène s'explique par l'arrivée d'une population nouvelle, disposant d'un niveau de qualifications supérieur et qui se déplace davantage pour aller travailler. Les actifs présents sur l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais travaillent majoritairement (74%) à l'extérieur du territoire

cantonal. Ils sont principalement attirés par les pôles d'emplois départementaux (Dreux et Chartres), mais aussi ceux de la région parisienne. Le territoire cantonal se situe sur un couloir économique en limite de la région parisienne qui relie Évreux, Dreux, Chartres et Orléans en suivant l'axe de la RN154 (qui traverse le territoire) et de la RN12. Cette situation géographique lui permet de créer de nombreux échanges avec les territoires limitrophes et la région parisienne toute proche.

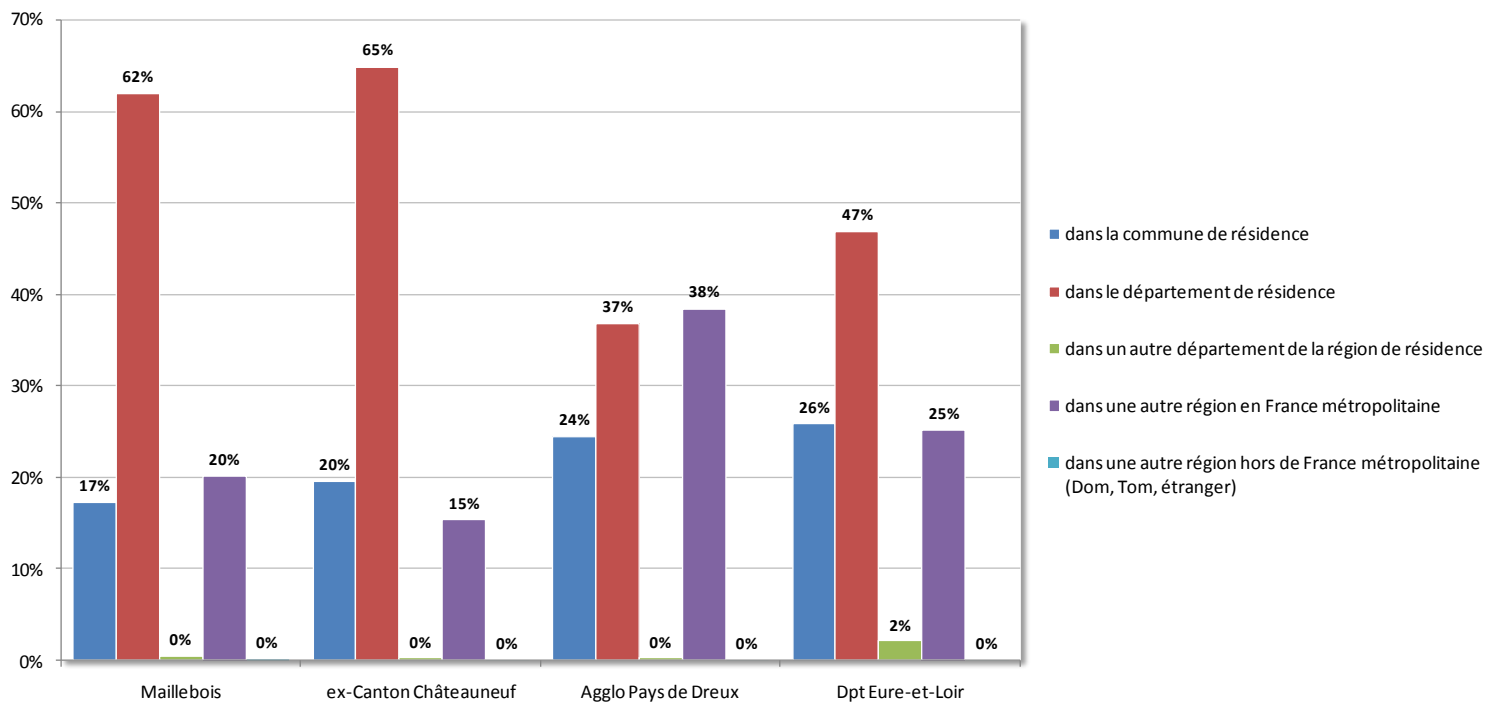
La majeure partie des actifs habitant sur l'ex-Canton mais travaillant à l'extérieur s'orientent vers les pôles d'emplois du département (60%). Les autres travaillent sur une région autre que la région Centre (14%), principalement la région Île-de-France.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, l'Agglo du Pays de Dreux a remplacé Dreux Agglomération et les Communautés de Communes du Val d'Eure-et-Vesgre, du Val d'Avre, des Villages du Drouais, du Plateau de Brezolles et du Thymerais. Ce nouvel Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compte 78 communes et couvre l'ensemble du bassin de vie du Drouais. Dès lors, cette nouvelle organisation pourrait renforcer le caractère attractif du bassin économique de Dreux pour les actifs vivant sur l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais.

Les principaux flux de migrations domicile/travail depuis l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais en 2012



## Commune de résidence / lieu d'emploi en 2012



Source : Données INSEE

b. L'activité économique et le rapport à l'emploi sur Maillebois**Les emplois proposés à Maillebois**

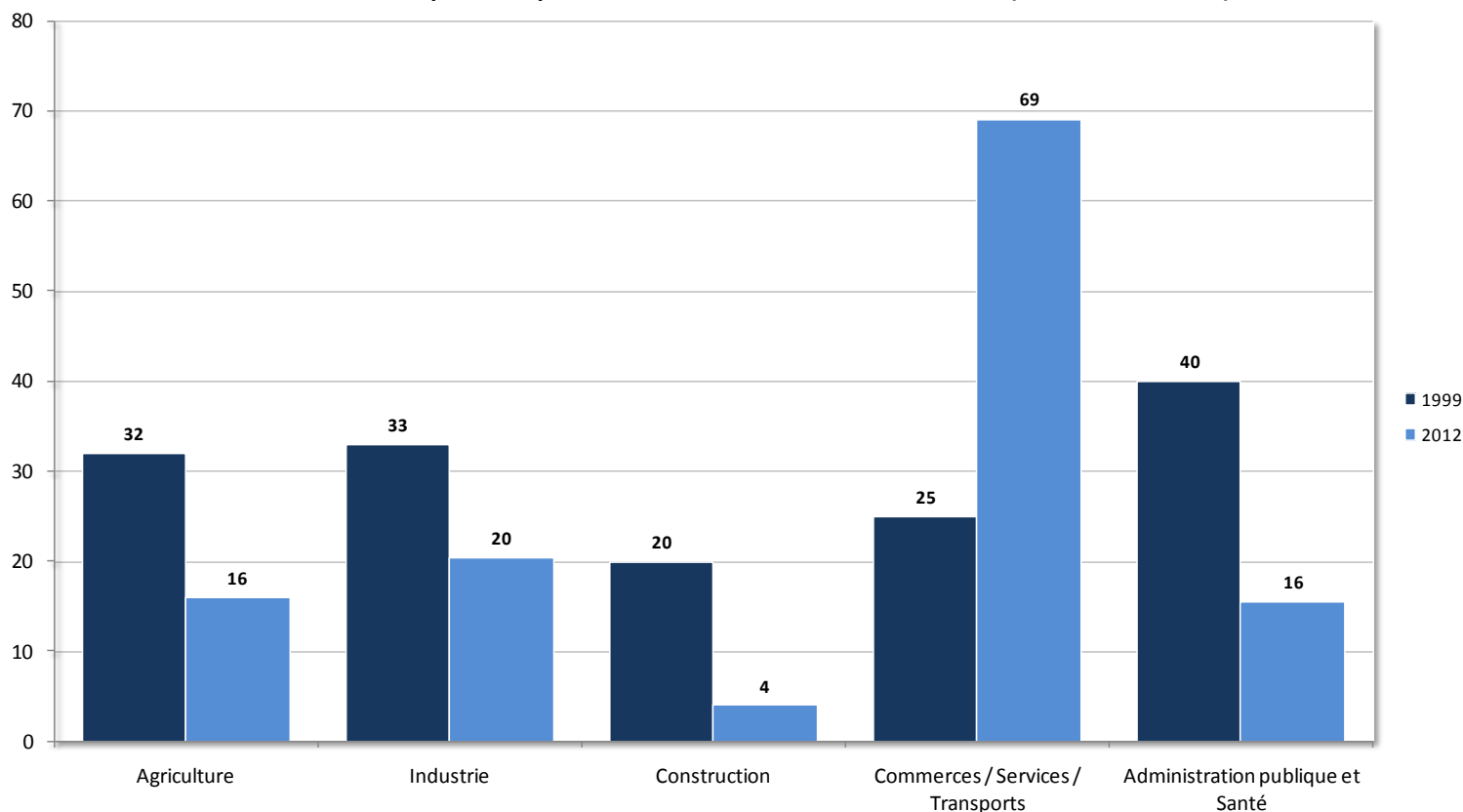
Entre 1999 et 2012, le nombre d'actifs ayant un emploi à Maillebois a augmenté de 16% alors que le nombre d'emplois proposés sur le territoire communal a fortement diminué (150 emplois en 1999, contre 125 en 2012). Les besoins de déplacements quotidiens pour rejoindre les pôles d'emplois extérieurs au territoire communal se sont donc fortement renforcés, en même temps que la proportion d'actifs travaillant sur la commune chutait.

La commune de Maillebois, bien qu'elle soit implantée sur un axe de transport routier important au niveau local (RD 939 et RD 20), voit une grande partie de ses actifs partir au quotidien travailler sur les zones d'activités de Châteauneuf-en-Thymerais, de Thimert-Gâtelles, de Dreux, de Chartres ou encore de Verneuil-sur-Avre. La commune possède quelques entreprises dont la présence permet de retenir une partie des actifs habitant sur son territoire.

Parmi les 125 emplois proposés à Maillebois en 2012, 16 concernent l'agriculture (13%), un chiffre en diminution depuis 1999 (32 emplois, 21% du nombre d'emplois total). Les domaines de l'industrie (20 emplois, 16%), de la construction (4 emplois, 3%) et de l'administration publique et santé (16 emplois, 12%) sont eux aussi des secteurs dans lesquels le nombre d'emplois a baissé depuis 1999, époque à laquelle ils représentaient respectivement 33 emplois (22%), 20 emplois (13%) et 40 emplois (27%). A l'inverse, le secteur des commerces/services/transports a vu son nombre d'emplois fortement augmenter, passant de 25 emplois en 1999 (17%) à 69 emplois en 2010 (55%). Autrement dit, Maillebois continue d'être une commune proposant des commerces et des services de proximité (dépôt de pain, bar-tabac, agence postal communale), ce qui fait de la commune un « pôle rural ».

Maillebois propose aujourd'hui moins d'emplois à ses actifs que par le passé. Dans ce contexte, le nombre d'actifs effectuant des migrations quotidiennes entre leur domicile et leur lieu de travail augmente inévitablement.

Evolution des emplois occupés sur le lieu de travail entre 1999 et 2012 (échelon communal)



Source : Données INSEE

### Les migrations domicile-travail

Les actifs de Maillebois travaillent à 83% hors de la commune (cf. graphique « Commune de résidence / lieu d'emploi en 2012 »), ce qui marque bien l'importance des besoins de déplacements de la population. Les migrations pendulaires concernent majoritairement les déplacements dans le Département de l'Eure-et-Loir (62%). En revanche, aucun de ces actifs ne se déplace quotidiennement dans un autre département de la région Centre pour aller travailler. Le taux de 20% d'actifs habitant à Maillebois et effectuant quotidiennement un trajet vers une autre région administrative pour travailler illustre le caractère attractif des régions proches que sont la Normandie et l'Île-de-France.

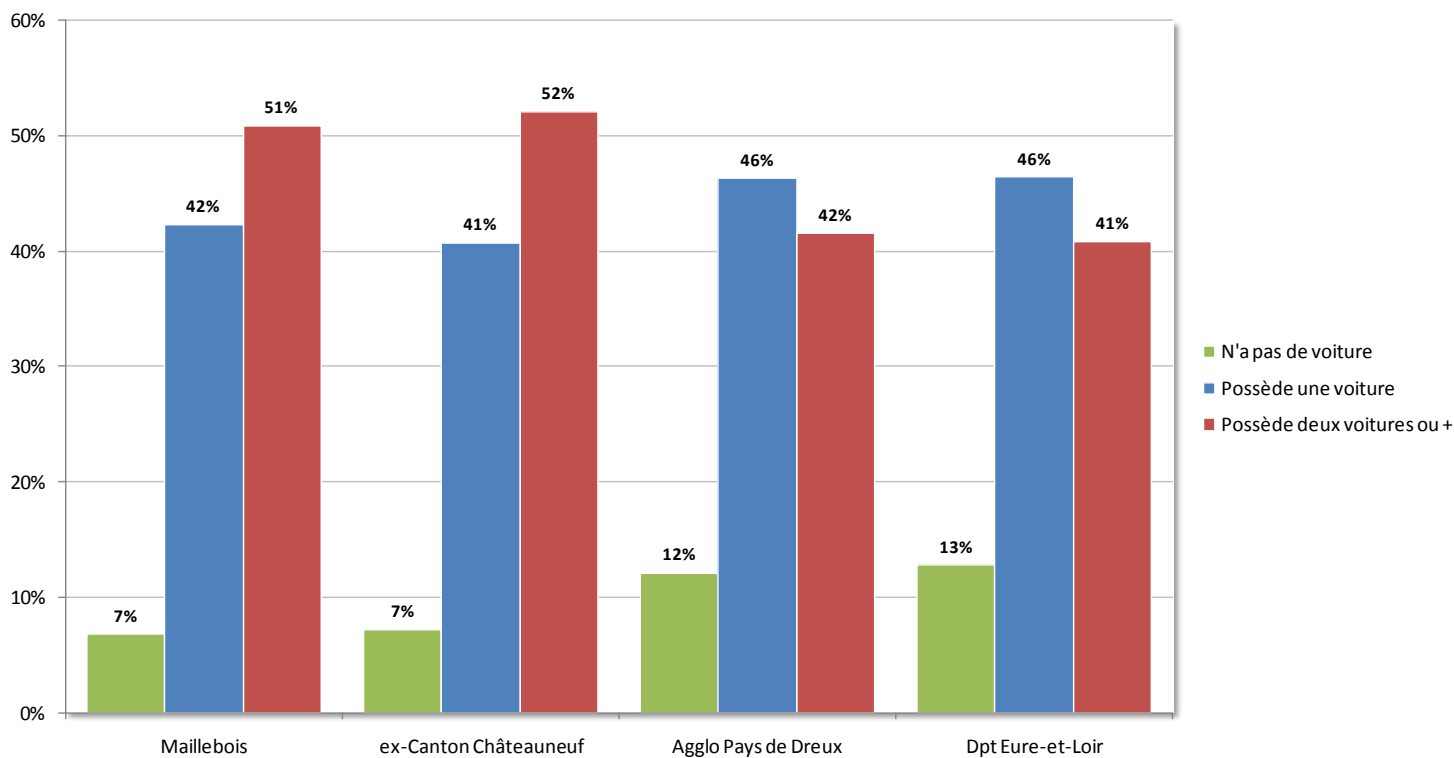
Les actifs habitant à Maillebois peuvent également être amenés à travailler dans les pôles économiques locaux que constituent les communes de Senonches et de Verneuil-sur-Avre. Senonches offre un nombre important d'emplois dans le secteur privé (entreprise EUROFEU), mais aussi public (Maison de retraite, Poste, gendarmerie, etc.). La commune de Verneuil-sur-Avre est quant à elle dotée de plusieurs parcs d'activités : le Pont Rouge, le Parc de la Saint Denis, les 100 Sillons, le Petit Mesnil. Des parcs à vocations industrielle et logistique, sur lesquels sont implantées de nombreuses entreprises orientées vers le marché national.

### Equipement des ménages en automobiles

Les ménages de Maillebois ont une forte dépendance dans l'utilisation de la voiture puisque 93% d'entre eux possèdent au moins un véhicule (cf. graphique suivant). Cette caractéristique est observée généralement sur

les territoires périurbains et ruraux. Elle marque la nécessité de déplacements vers les pôles d'emplois au quotidien. Deux voitures ou plus sont même possédées par 51% des ménages, soit un chiffre très important. Les proportions observées à Maillebois sont à peu de choses près identiques à celles mesurées sur l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais.

Equipement des ménages en automobiles en 2012



Source : Données INSEE

### c. Les structures porteuses d'activités et d'emplois à Maillebois

#### La difficulté pour les communes rurales à conserver leurs commerces et entreprises

De manière générale, l'activité dans les communes rurales a beaucoup changé du fait de trois facteurs :

- La baisse du nombre d'exploitations avec pour corolaire l'augmentation des surfaces cultivables et la diminution du nombre d'emplois dans le secteur agricole, même si la force économique reste majeure ;
- Les villages et les hameaux ont perdu presque tous leurs commerces de proximité, il n'en subsiste que quelques un dans les bourgs ;
- Les grandes entreprises, PME et PMI sont aujourd'hui de plus en plus souvent implantées dans les communes centrales ou directement en périphérie de celles-ci pour des raisons stratégiques ; ce qui est le cas pour Maillebois.

#### Le commerce de proximité

Maillebois est une commune qui peut être considérée comme un « pôle rural », autrement dit un territoire où sont présents quelques services et/ou commerces de proximité. On trouve un dépôt de pain/épicerie (« *La petite boutique* »), présente dans le



« La petite boutique » dans le village de Blévy (à g.) et le café-restaurant « Les Trois Epis » dans le village de Maillebois (à d.)

village de Blévy, ainsi qu'un café-restaurant (« *Les Trois Epis* »). Ce dernier est implanté dans le cœur du village de Maillebois, au bord de la RD 939, susceptible d'amener un nombre conséquent de travailleurs routiers. Les commerces de Maillebois font face à une rude concurrence de la part des pôles urbains voisins. La commune de Senonches dispose d'une offre relativement importante en matière de commerces et de services, entre son centre-ville et le pôle organisé autour de la grande surface Intermarché. Ces deux secteurs attirent une grande partie des habitants de Maillebois.

Par ailleurs, la commune de Verneuil-sur-Avre commune dispose de 113 commerces et est de fait un pôle d'attractivité important pour l'ensemble de l'ex-Canton, mais aussi pour les communes limitrophes de l'Eure-et-Loir, dont fait partie Maillebois. A Verneuil-sur-Avre, les locaux commerciaux restent peu de temps inoccupés, preuve d'une vivacité du commerce local. Un marché a lieu les samedi matins et quatre grandes surfaces sont réparties en périphérie de la commune. Les extensions actuelles ou programmées de certaines de ces surfaces permettent de retenir sur la commune les clients potentiels et participent ainsi à la pérennité d'un commerce local diversifié de bonne qualité.

### L'artisanat

Plusieurs artisans sont implantés sur la commune de Maillebois. On recense ainsi deux électriciens, un menuisier (« *Martin-Menuiserie* ») et quatre artistes-peintres.

### Les entreprises

Les entreprises privées sont relativement nombreuses par rapport au nombre d'habitants présents à Maillebois. La création d'entreprises au cours des dernières années est en augmentation par rapport à ce qui était mesuré entre 2006 et 2008 (cf. *graphique suivant*). En 2011, on recensait 42 entreprises (au sens large) sur le territoire de Maillebois.

Parmi ces entreprises, deux sont particulièrement importantes. Il s'agit de :

- FAVRIL, entreprises de négociation en carburant (15 salariés). Située au Sud du village de Maillebois, elle souhaite aujourd'hui pourvoir acquérir des terrains pour s'étendre ;
- LORILLEUX (SA), entreprise de mécanique et de traitement des surfaces classée site et sols pollués (19 salariés).

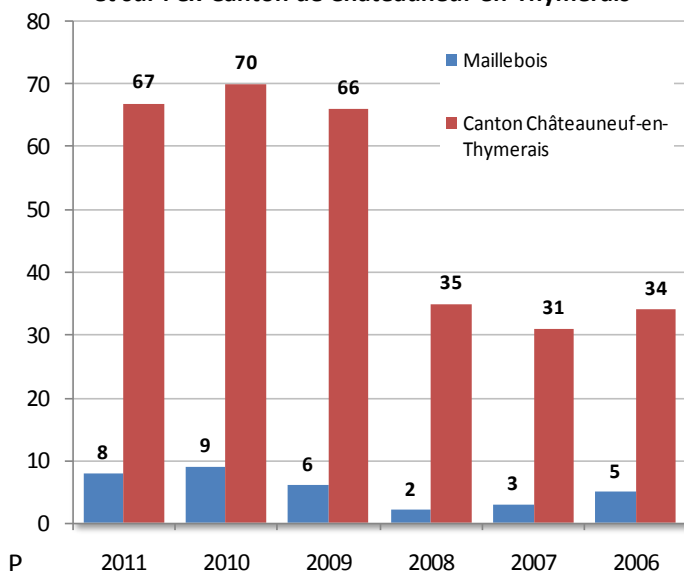


L'entreprise artisanale « *Martin-Menuiserie* », dans le village de Maillebois



L'entreprise « *Favril* », à l'entrée Sud du village de Maillebois

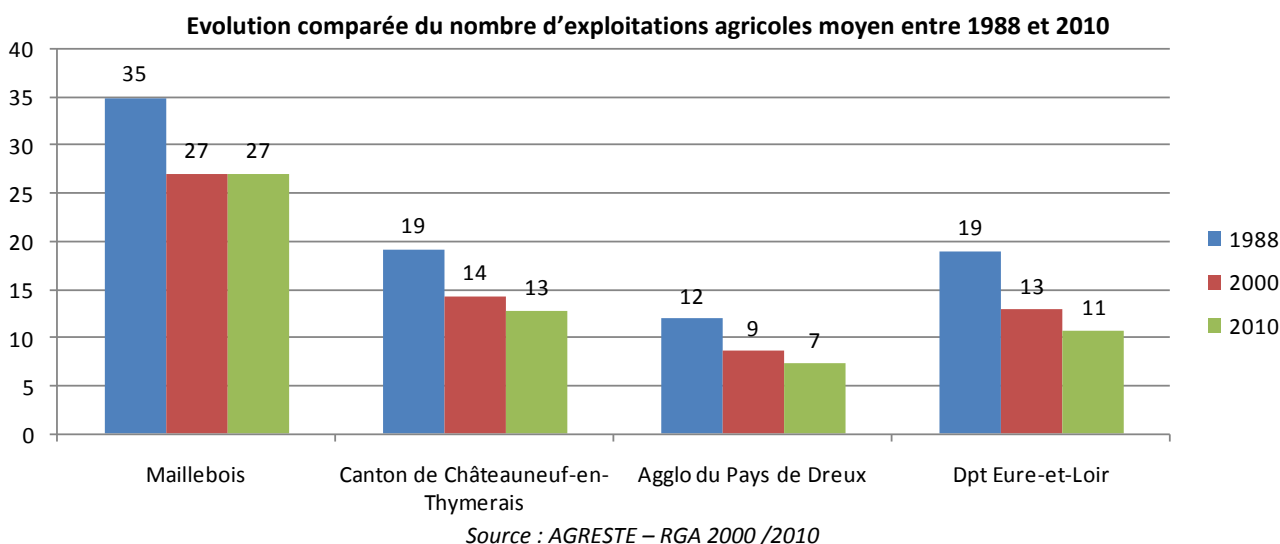
Créations d'entreprises entre 2006 et 2011 à Maillebois et sur l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais



### 3. L'activité agricole

#### a. Un nombre de sièges d'exploitations en recul

La commune de Maillebois est concernée au premier plan par l'activité agricole. Celle-ci façonne fortement les paysages du territoire, du fait de la pratique de grandes cultures qui constituent une activité très importante pour les agriculteurs du village. Elles expliquent la présence de vastes champs ouverts sur une grande partie du territoire communal.



Une exploitation agricole (lieu-dit de St-Martin)

L'agriculture est une activité économique qui participe à l'animation des espaces, la gestion des paysages et constitue à ce titre une des composantes identitaires du territoire. En 1988, il y avait 35 exploitations agricoles dont le siège se situait à Maillebois, soit un chiffre très important. Il n'y en avait plus que 27 en 2000 soit une baisse de l'ordre de 22% de leur nombre. Le nombre d'exploitations s'est ensuite maintenu au même niveau jusqu'en 2010 (27). Au final, entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitants agricoles siégeant à Maillebois a certes diminué, mais de manière moins importante que sur les autres territoires

voisins. Ce nombre demeure aujourd'hui nettement supérieur à ceux qui se mesurent sur ces autres territoires.

Sur les territoires de comparaison, le nombre d'exploitations agricoles a également fortement chuté au cours des deux dernières décennies. Les communes de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais comptaient en moyenne 19 exploitations en 1988, contre 13 en 2010 (-31%). Le nombre d'exploitations moyen par commune est passé de 12 à 7 sur cette même période à l'échelle du territoire de l'Agglomération du Pays de Dreux (-41%) et de 19 à 11 à l'échelle départementale (-42%).

Pour autant, la chute du nombre d'exploitations ne signifie pas obligatoirement que l'activité agricole

	Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune		
	2010	2000	1988
Maillebois	27	27	35
Canton de Châteauneuf-en-Thymerais	13	14	19
Agglo du Pays de Dreux	7	9	12
Dpt Eure-et-Loir	11	13	19

Source : AGRESTE – RGA 2000 /2010

disparaît progressivement des territoires. En effet, la professionnalisation des exploitations, plus rapide sur certains territoires que sur d'autres, leur permet d'exploiter des terres plus vastes. L'analyse de l'évolution de la Surface Agricole Utile des exploitations sert à affiner les perceptions sur l'évolution de l'activité agricole des territoires en question.

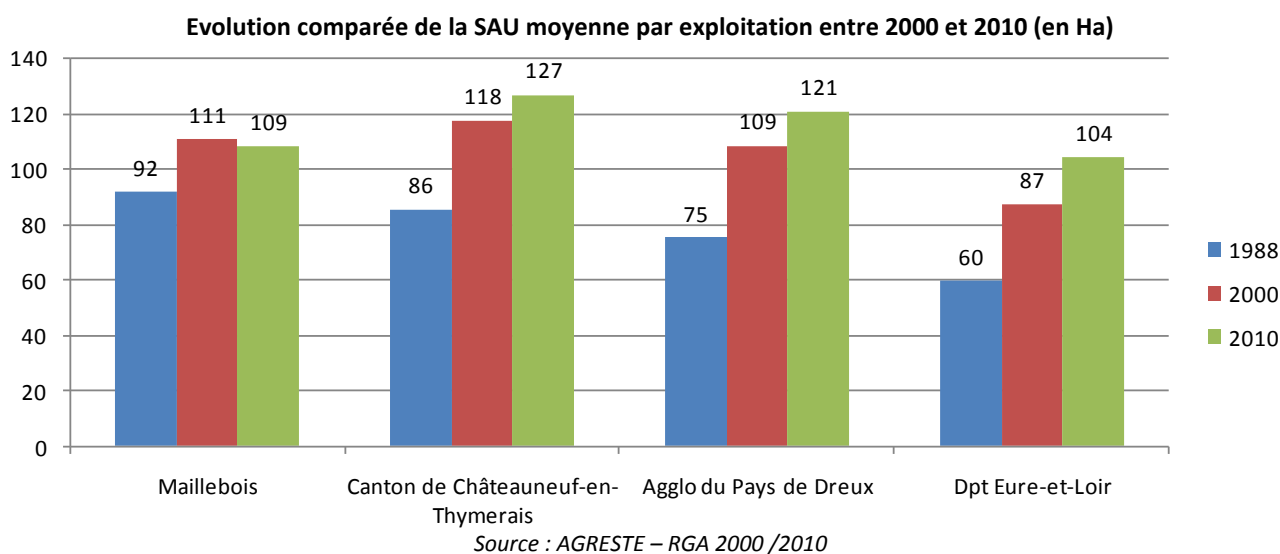
### b. La surface agricole utile

La Surface Agricole Utile (SAU) est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend en revanche les surfaces en jachère, c'est-à-dire les terres retirées de la production (gel des terres).

La SAU comprend les :

- terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...);
- surfaces toujours en herbe (prairies permanentes);
- cultures pérennes.

La statistique de la SAU peut être faible sur une commune rurale quand il y a peu d'agriculteurs ayant leur siège sur la commune (ce sont les agriculteurs d'autres communes qui cultivent sur le territoire communal) ou



si l'agriculture ne prédomine pas sur le territoire communal.

La surface agricole utile (SAU) en moyenne par exploitation à Maillebois est passée de 92 hectares en 1988 à 109 hectares en 2010, ce qui correspond à une hausse de 17 hectares de la SAU en vingt-deux années (+18%). Cette SAU est néanmoins en légère baisse depuis le début des années 2000 (2 hectares en moins, soit -1,8%). Il est important de bien préciser que la SAU est ramenée au siège de l'exploitation agricole.

La légère baisse de la SAU de Maillebois entre 2000 et 2010 ne signifie pas obligatoirement que les terres agricoles sont moins nombreuses sur le ban communal en 2010 qu'en 2000. Il est possible que les agriculteurs dont le siège se situe à Maillebois exploitent des terres sur d'autres communes. Le phénomène inverse est également possible, des exploitants viennent de villages extérieurs pour utiliser des terres à Maillebois. C'est en l'occurrence ce qui s'est passé entre 2000 et 2010 sur la commune.

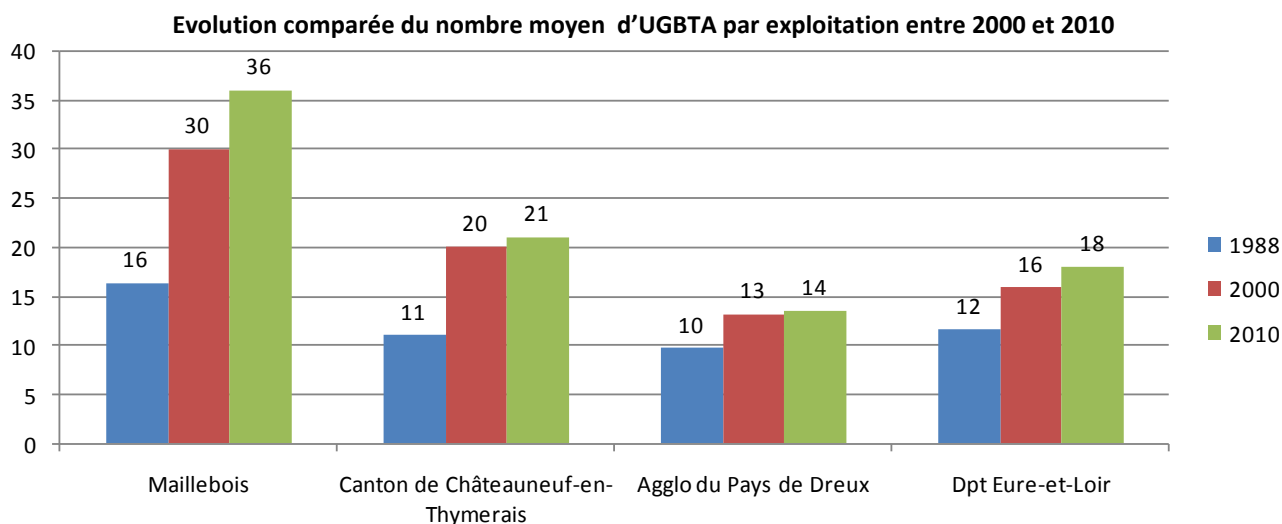
La SAU moyenne exploitée par les agriculteurs de Maillebois en 2010 est de 109 hectares. Cette superficie est inférieure à ce qui s'observe en moyenne par exploitation sur les communes de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais (127 ha), de l'Agglomération du Pays de Dreux (121 ha) et du département De l'Eure-et-Loir (104 ha). Par ailleurs, Maillebois est le seul de ces quatre territoires où la SAU est en baisse entre 2000 et 2010.

### c. La part de l'élevage et le nombre d'Unité Gros Bovins

Une Unité Gros Bovins Alimentation Totale (UGBTA) est une unité de référence employée pour pouvoir comparer ou agréger des effectifs animaux d'espèces ou de catégories différentes. On définit des équivalences basées sur les besoins alimentaires de ces animaux. Comme pour la SAU, toutes les UGBTA sont ramenés au siège de l'exploitation. Une analyse qui permet de confirmer que des agriculteurs extérieurs exploitent des terres à Maillebois.

#### Par définition :

- Une vache de 600 kg produisant 3 000 litres de lait par an = 1,45 UGB ;
- Un cheval de plus de 2 ans = 1 UGB ;
- Un veau de boucherie 0,6 UGB ;
- Une truie = 2,1 UGB ;
- Un poulet de chair = 0,011 UGB ;
- une poule pondeuse d'œuf de consommation = 0,014.



*Source : AGRESTE – RGA 2000 /2010*

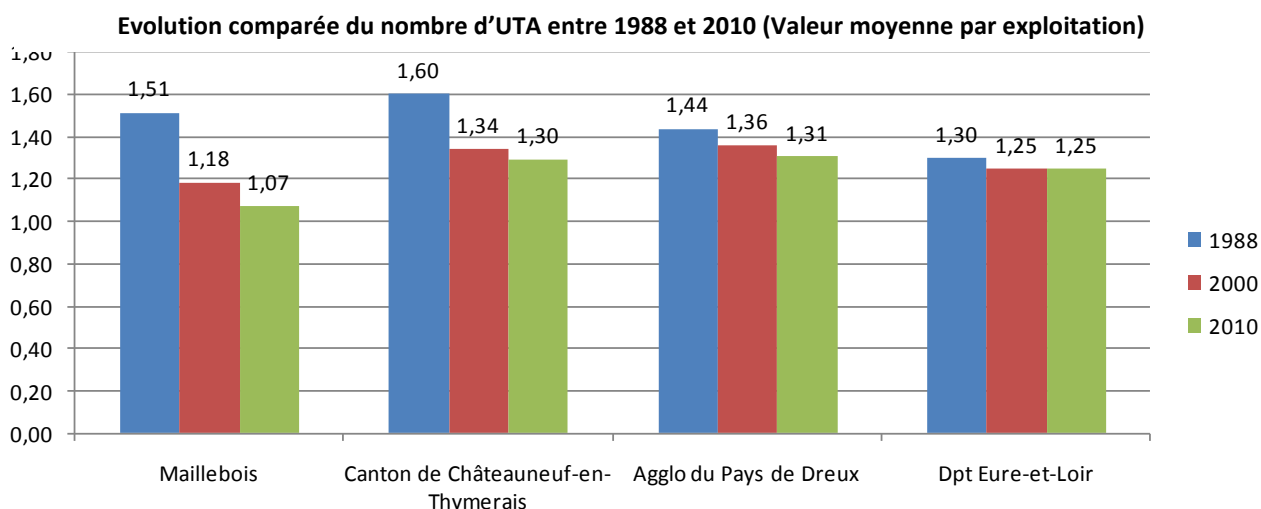
Peu présent à la fin des années 1980, l'élevage a connu depuis une augmentation importante et s'est peu à peu fait une place dans les pratiques agricoles à Maillebois. En 1988, le nombre moyen d'UGB par exploitation implantée sur le territoire communal était de 16 unités. En 2000, ce nombre avait augmenté de 14 unités, pour passer à 30 UGB en moyenne par exploitation (soit 87,5% d'augmentation). Une évolution qui s'est confirmé entre 2000 et 2010 (+6 unités, soit +20%).

L'élevage a également augmenté sur les autres territoires de comparaison. Il est ainsi passé de 11 à 21 unités en moyenne par exploitation sur le territoire de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais, soit une augmentation de 90%. Au niveau de l'Agglomération du Pays de Dreux, l'augmentation est certes moins importante, mais elle se mesure tout de même (+40% entre 1988 et 2010).

En matière d'élevage, les exploitations agricoles implantées à Maillebois suivent donc une évolution similaire aux autres exploitations présentes sur les territoires du Thymerais, du Drouais, et même de l'Eure-et-Loir en général. L'élevage pratiqué à Maillebois est, en moyenne par exploitation, supérieur à ce qui est mesuré sur ces autres territoires.

**d. Les Unités de Travail Annuel**

Une Unité de Travail Annuel (UTA) est une mesure du travail fourni par la main-d'œuvre. Une UTA correspond au travail d'une personne à plein temps pendant une année entière. Le travail fourni sur une exploitation agricole provient, d'une part de l'activité des personnes de la famille (chef compris), d'autre part de l'activité de la main-d'œuvre salariée (permanents, saisonniers, salariés des ETA et CUMA). Comme pour toutes les variables liées à l'exploitation, les UTA totales sont ramenées au siège de l'exploitation.



Source : AGRESTE RGA 2000 /2010

En 2010, le nombre d'UTA moyen par exploitation est inférieur à Maillebois (1,07 emploi à temps plein par exploitation en moyenne) aux chiffres observés en moyenne par exploitation sur l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais (1,3 emplois), l'Agglomération du Pays de Dreux (1,31 emplois) et sur le département d'Eure-et-Loir (1,25 emplois). Autrement dit, une exploitation agricole implantée à Maillebois emploie en moyenne moins de personnes qu'une autre implantée sur ces territoires de comparaison.

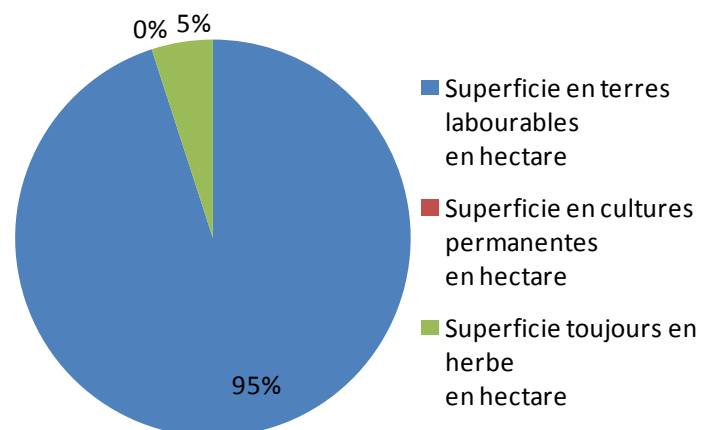
Il s'agit d'un chiffre en diminution. Depuis 1988, ce nombre d'UTA moyen par exploitation implantée à Maillebois ne cesse de diminuer. Il était de 1,51 emplois en 1988, puis de 1,18 emplois en 2000. La modernisation des pratiques agricoles et l'instauration d'outils novateurs remplacent peu à peu l'humain et entraînent une diminution des besoins en main d'œuvre.

**e. L'occupation du sol**

**L'occupation agricole du sol**

L'agriculture pratiquée sur le territoire de Maillebois se compose presque exclusivement de grandes cultures, liées à la prédominance des Surfaces en Céréales Oléagineux et Protéagineux (SCOP). La carte suivante illustre l'importance des cultures de blé et d'orge sur le ban communal en 2012. L'influence de la Beauce se fait ici sentir.

**Répartition de l'occupation agricole du sol à Maillebois en 2010**



Il est question de terres labourables, qui concernaient, en 2010, 95% de l'occupation agricole du sol (cf. *graphique ci-contre*). Ces pratiques culturales entraînent la formation de champs ouverts de grande taille, comme cela est le cas sur une grande partie du territoire communal, en particulier dans la partie Nord du territoire.

La présence de nombreux boisements dans les parties Ouest et Sud du territoire communal permet de diversifier les paysages et d'offrir un cadre naturel plus agréable.

**La part de l'agriculture dans l'occupation du sol**

L'agriculture occupe la majeure partie de l'espace communal. En 2012, l'activité agricole concernait 75% de la superficie totale de Maillebois.

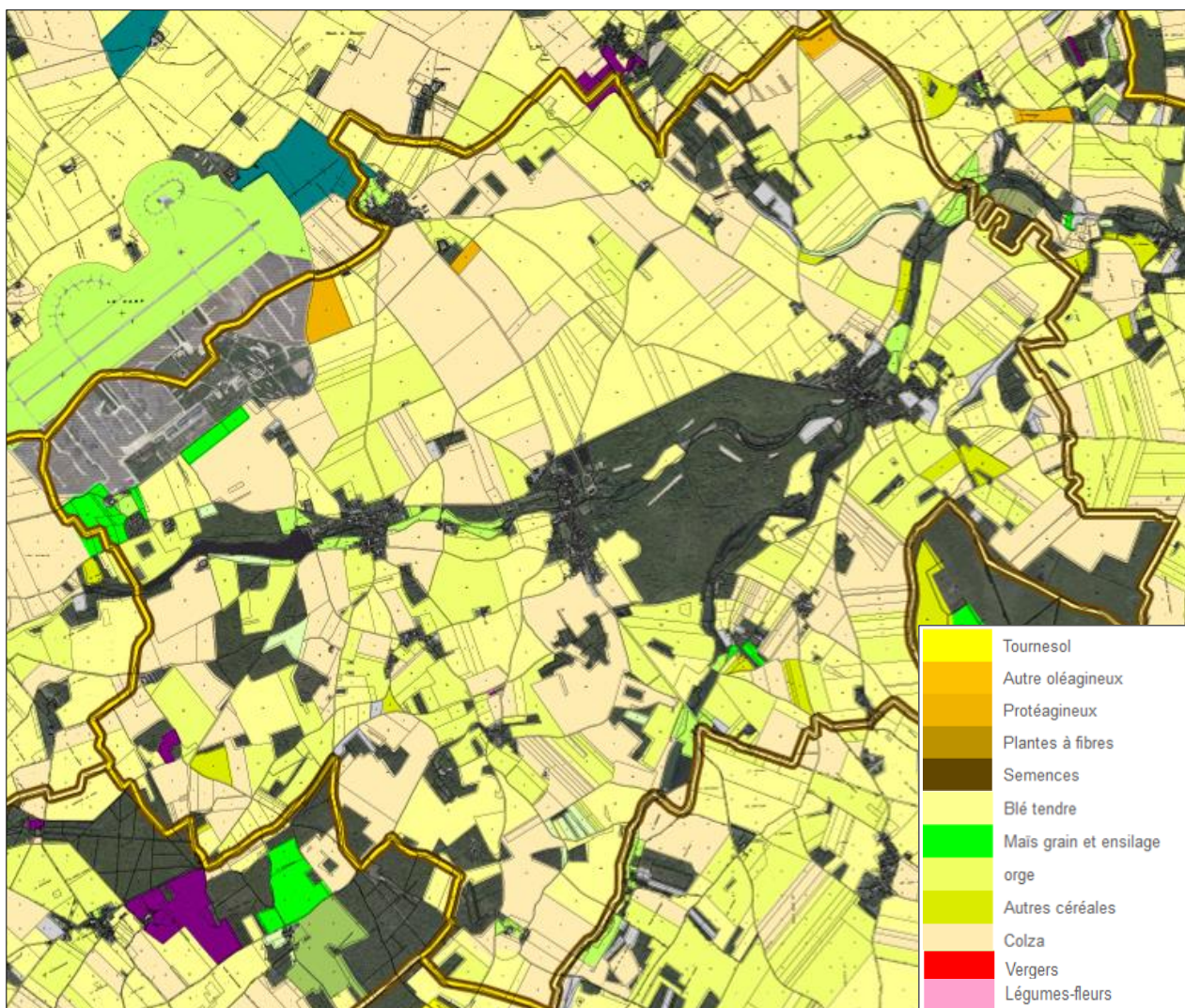
La présence de la vallée de la Blaise et de plusieurs boisements d'importance (Parc du Château de Maillebois, Bois de Saint-Vincent, boisements du Sud-Ouest de la commune) permet néanmoins de tempérer quelque peu la prédominance de l'occupation du sol par l'agriculture et d'offrir des paysages plus riches et davantage variés, en comparaison notamment avec les territoires voisins de la Beauce.

**Part de l'occupation agricole du sol dans la superficie totale de la commune de Maillebois**

Superficie totale de la commune (en ha)	Part de l'occupation agricole du sol	
	en hectares	en %
4122	3072	75%

Source : Données de la PAC

**Répartition des cultures sur la commune de Maillebois en 2012**



Source : <http://www.geoportail.gouv.fr/>

#### f. L'étude agricole menée sur la commune dans le cadre du PLU

Un questionnaire a été distribué aux agriculteurs ayant leur siège d'exploitation ou des bâtiments agricoles sur la commune de Maillebois en 2015. L'objectif de cette démarche étant de déterminer au cas par cas les pratiques agraires entreprises sur le territoire communal, afin de s'assurer de l'authenticité des données issues du Recensement Général Agricole (RGA) de 2010 et mieux identifier les enjeux relatifs à cette activité. Ce travail a également permis de localiser les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles présents sur la commune (cf. carte suivante).

Il faut préciser que quelques agriculteurs travaillant sur la commune n'ont pas souhaité répondre à ce questionnaire.

#### **Filières spécifiques**

En 2015, il n'y a pas de filière agricole spécifique développée sur la commune de Maillebois.

#### **Projets et pérennité des exploitations sur la durée de réflexion du PLU**

En 2015, deux projets d'extension ont été évoqués par deux agriculteurs. L'un d'eux est toutefois envisagé sur une autre commune et n'est donc pas à prendre en compte par le projet du PLU.

Le fonctionnement des exploitations présentes semble assuré sur le moyen-long terme. Sur les deux agriculteurs ayant évoqué un départ en retraite prochain, un a aussi ajouté qu'il disposait d'une personne censée reprendre son activité. L'autre envisage en revanche la fin de son activité, sans aucune reprise. Il s'agit de la Ferme de la Vieille Boulaye, située dans la partie Nord de la commune.

#### **La circulation des engins agricoles**

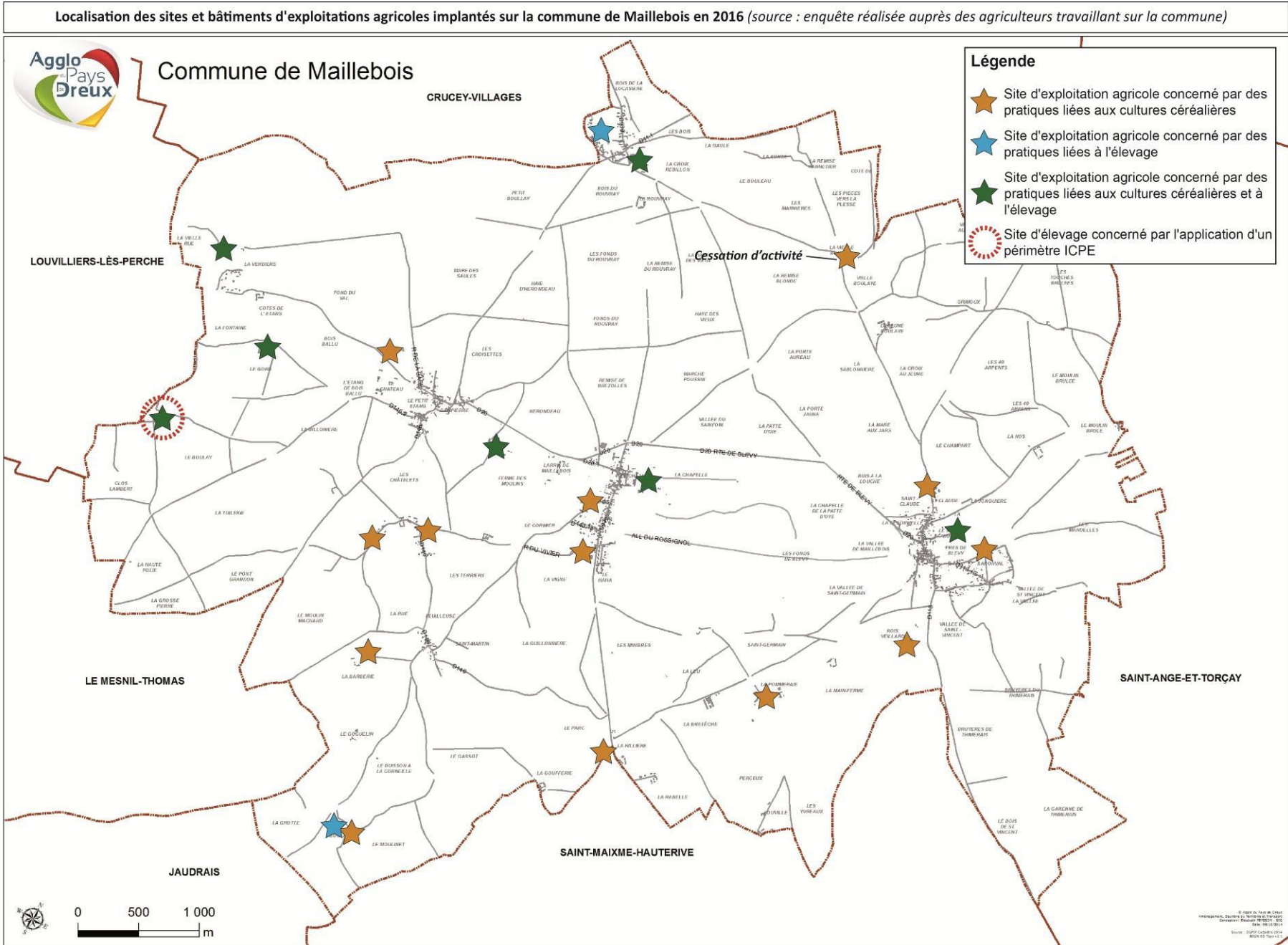
Peu de problèmes de circulation des engins agricoles ont été signalés. Un agriculteur a néanmoins relevé que certains bois ou bosquets sont parfois mal élagués, ce qui rend difficile la circulation sur certains chemins. Un autre agriculteur a mentionné le fait que la rue du Cormier, située dans le village de Maillebois, est étroite et difficile d'accès.

#### **Secteurs agricoles stratégiques à enjeux sensibles**

Aucun secteur de ce type n'a été évoqué par les agriculteurs de la commune.

#### **Conflits entre activité agricole et voisinage**

Aucun conflit particulier entre les espaces bâtis et agricoles n'a été évoqué.



© 2016 Agglo Pays Dreux  
 Conception : Bureau d'Urbanisme et d'Aménagement  
 Date : 10/05/2016  
 Source : IGN, IGN 2014

#### 4. Synthèse et enjeux en rapport avec l'activité économique et agricole

Maillebois se trouve à une distance raisonnable de Dreux (24 km) et de Chartres (35 km) et l'existence des axes routiers RD 939 et RD 20 permet à ses habitants de rejoindre rapidement ces deux bassins d'emplois. Ces deux infrastructures routières permettent également aux habitants de Maillebois de se rendre à Senonches et Verneuil-sur-Avre.

Cette position a permis l'implantation de nouveaux ménages au cours des années 1990, avant de connaître un net recul du solde migratoire durant les années 2000. Les personnes nouvellement installées sont avant tout des actifs attirés principalement par le cadre de vie rural de la commune. Cela a également permis de maintenir l'activité sur la commune, qui compte un certain nombre d'entreprises sur son territoire. Le nombre d'emplois proposés sur la commune par rapport au nombre d'actifs présents est néanmoins assez faible : en 2012, pour un chiffre de 100 actifs, seuls 30 emplois étaient proposés.

L'implantation d'habitants sur le territoire communal, liée notamment à la pression foncière des aires urbaines de Dreux, de Chartres, et même de l'Île-de-France, génère par ailleurs une augmentation des déplacements pendulaires. En 2012, seuls 17% des actifs habitant à Maillebois travaillaient également sur le territoire communal.



*Interface, en sortie du village de Maillebois*

L'activité agricole est, quant à elle, bien représentée sur la commune de Maillebois. En effet, bien que le nombre d'exploitations ait diminué de 23% entre 1988 et 2010 et que la surface agricole utile (SAU) était en 2010 inférieure à celle relevée en moyenne par exploitations sur l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais (109 ha contre 127 ha), la part de cette activité dans l'occupation du sol était de 71,5%, toujours en 2010. L'agriculture est donc très importante à Maillebois et impacte fortement les paysages du territoire. Un fait qui relève d'une certaine tradition agricole, comme en atteste la présence de nombreux corps de ferme sur la commune.

La coopérative céréalière *Interface* est implantée sur la commune en sortie Nord du village de Maillebois, au bord de la RD 20 en direction de Dampierre-sur-Blévy. Cette coopérative a pour projet d'investir sur la commune en restructurant ses installations. Un nouveau bâtiment doit être construit à proximité de l'existant, sur un terrain aujourd'hui agricole d'une surface de 1,7 hectare. L'actuel bâtiment sera quant à lui détruit. Le terrain ainsi dégagé devant être rétrocédé à la commune suite à un accord passé entre les deux parties. Ce projet appuie le fait que l'agriculture demeure être une activité d'importance sur la commune de Maillebois.

#### **Enjeux :**

- Maintenir le tissu entrepreneurial existant sur la commune ;
- Garantir la mixité des fonctions des bourgs en préservant l'activité économique locale ;
- Pérenniser l'activité agricole en limitant la consommation d'espaces ;
- Renforcer la protection des sites d'élevage présents sur la commune vis-à-vis du développement de l'urbanisation.

## D. LE TRANSPORT

### 1. Etat des lieux du transport routier

#### a. Le trafic routiers et ses infrastructures

#### La situation de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais dans le contexte régional et départemental

Située à une trentaine de kilomètres des villes de Dreux et de Chartres, mais également non loin de la région parisienne (environ 100 km), le Thymerais est un territoire de transition, à l'interface de plusieurs bassins de vie et d'emplois. Ce territoire est dès lors segmenté par plusieurs grands axes routiers départementaux :

La Route Départementale 928 : cette voie constitue une liaison routière importante à l'échelle départementale, puisqu'elle relie Dreux à Nogent-le-Rotrou. Elle est très empruntée et traverse la commune de Châteauneuf-en-Thymerais selon un axe Nord-Sud.

La RD 928 est empruntée quotidiennement par les actifs habitant sur le Thymerais et travaillant dans le bassin d'emplois de Dreux. Les ménages qui s'installent dans le Thymerais sont en partie intéressés par la desserte qu'offre cette route départementale et qui permet de rallier Dreux en moins de 30 min de temps.

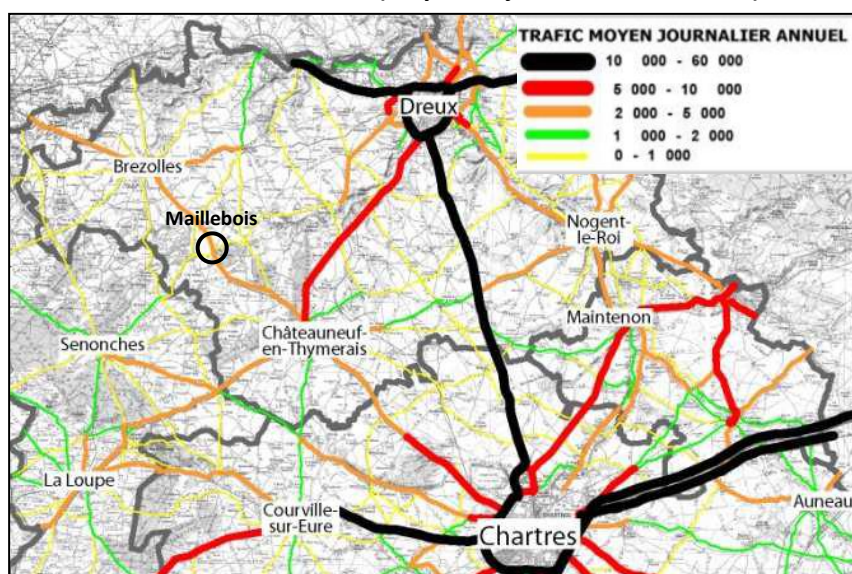
Le trafic de cette route est par ailleurs renforcé par les véhicules effectuant un trajet entre Mantes-la-Jolie (Yvelines – 78) et Le Mans (Sarthe – 72). Elle représente un axe départemental de transit lourd qui supporte un trafic moyen de 8 000 véhicules par jour entre Dreux et Châteauneuf-en-Thymerais.

Cette voie relève d'un enjeu stratégique d'un point de vue économique. Etant la principale liaison Nord/Sud, de nombreuses entreprises et zones d'activités se sont implantées le long de cette route départementale.

La Route Départementale 939 : cette voie relie Verneuil-sur-Avre à Chartres et traverse le Thymerais en suivant un axe Nord-Ouest / Sud-Est. Il s'agit d'un axe sensiblement moins important que celui incarné par la RD 928. Cet axe supporte un trafic moyen d'environ 4 000 véhicules par jour.

La Route Départementale 26 : il s'agit d'une route départementale secondaire reliant Châteauneuf-en-Thymerais à Nogent-le-Roi, en passant par Tremblay-les-Villages. Cette voie traverse alors le territoire cantonal en suivant un axe Est-Ouest.

Traffic routiers en 2007 (moyennes journalières annuelles)



Source : Schéma Départemental des transports et Déplacements, 2010.



La RD 939 qui traverse le village de Maillebois

## Les infrastructures routières à l'échelle de Maillebois

Le territoire communal est traversé par la RD 939, un axe de transport routier important à l'échelle de l'agglomération drouaise, reliant Verneuil-sur-Avre à Chartres. Cette voie traverse la commune selon un sens Nord-Ouest / Sud-Est et permet aux habitants de Maillebois d'être à moins de 10 min de Châteauneuf-en-Thymerais et à 40 min de Chartres. Son passage dans le cœur des villages de Chennevières et Maillebois entraîne des nuisances sonores importantes, liées à l'important trafic routier qui emprunte cet axe (4 000 véhicules en moyenne par jour en 2010 – Source : Schéma Départemental des Transports et Déplacements).

Pour le reste, la commune n'est concernée que par un réseau routier local, composé de plusieurs routes au premier rang desquelles figurent la RD 20, qui relie la commune à Dreux, et la RD 11.1 qui mène à Nonancourt. Il s'agit donc là de deux voies qui sont à même d'être emprunté par les personnes souhaitant prendre le train via les gares de Dreux et de Nonancourt. Les autres voies routières irriguent le territoire communal et permettent aux principaux villages d'être connectés aux hameaux présents sur la commune.

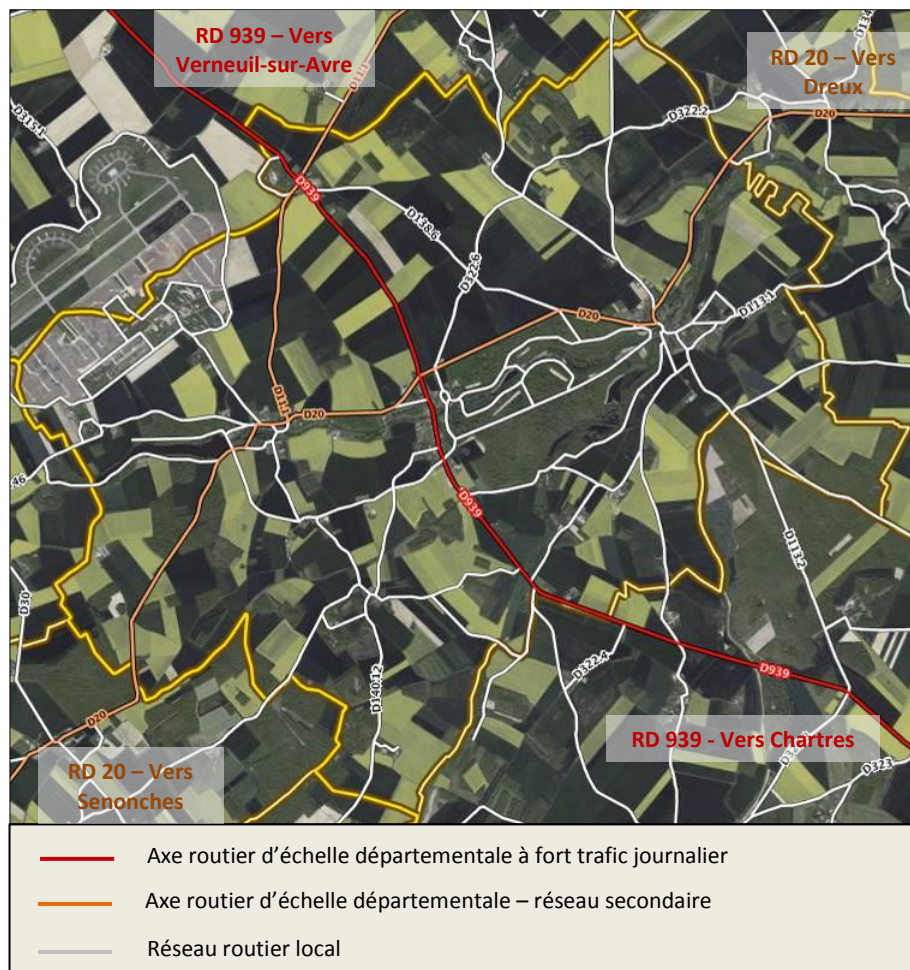
Ce réseau routier entraîne des problèmes de sécurité pour les riverains et notamment pour les enfants scolarisés dans l'école maternelle de Maillebois, en plein cœur du village. A cet endroit, nombreux sont en effet les poids lourds qui transitent quotidiennement entre Verneuil-sur-Avre et Chartres.

### b. Le réseau de transport ferré

Maillebois ne possède pas de réseau de chemins de fer sur son territoire. Aucun réseau de ce type n'est d'ailleurs présent à l'échelle du Thymerais.

Les arrêts ferroviaires les plus proches de la commune sont celles de Nonancourt (20 km) et Pontgouin (25 km), ainsi que la gare de Dreux (24 km). A Dreux et à Nonancourt, les voyageurs disposent d'une desserte suprarégionale via l'offre *Transilien* et *Intercités* qui permettent de rallier Paris. L'arrêt de Pontgouin dispose d'une desserte régionale via l'offre TER et permet notamment de rallier Chartres, puis Paris, toujours grâce à l'offre TER (Le Mans – Paris, via Chartres).

Les infrastructures routières sur la commune de Maillebois



Source : [www.géoportail.fr](http://www.géoportail.fr) (vue aérienne et réseaux de transport)

c. Les transports en commun

**Le réseau départemental**



Un arrêt de bus du réseau Transbeauce dans le village de Blévy

Le réseau interurbain *Transbeauce* dessert l'ensemble de l'Eure-et-Loir et est géré par le Conseil Général. Il offre deux types de transport, les lignes régulières et les lignes de dessertes scolaires pour les collèges et lycées :

- onze lignes régulières à vocation commerciale sont assurées et relient Dreux à Chartres, Verneuil-sur-Avre, Châteauneuf-en-Thymerais, Senonches, Anet,....
- de nombreuses lignes desservent les établissements scolaires du département, ce sont les plus fréquentées du réseau de transport en commun.

**Les transports en commun pour Maillebois**

La commune de Maillebois est desservie par deux lignes du réseau *Transbeauce* :

- la ligne 4 qui relie Chartres à Brezolles, en desservant les villages de Maillebois et Chennevières ;
- la ligne 25 qui relie Dreux à Senonches, en desservant les villages de Blévy, Maillebois et Dampierre-sur-Blévy.

La commune de Maillebois est ainsi reliée aux villes de Dreux et de Chartres en transports en commun. Une desserte qui concerne chacun des trois villages importants qui composent le territoire communal.

La liaison en transports en commun entre Maillebois et le cœur de l'Agglomération drouaise est donc développée et utile pour un certain nombre d'usagers (actifs, collégiens, lycéens) habitant sur la commune.

Un service de transports à la demande (TAD) a par ailleurs été mis en place par le Conseil Départemental et dessert directement la commune de Maillebois.

**Extrait du plan des lignes du réseau *Transbeauce* en 2014**



Source : [www.transbeauce.fr](http://www.transbeauce.fr)

Ce service est assuré par l'Agglo du Pays de Dreux depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Ce service de *Transbeauce à la demande* fonctionne dans l'arrondissement de Dreux le mardi, jeudi et samedi.

### **Le transport scolaire**

L'organisation des circuits de transport scolaire pour les élèves de la commune de Maillebois est assurée par :

- La commune pour les élèves de l'école maternelle de Maillebois et de l'école primaire de Blévy ;
- L'Agglo du Pays de Dreux (prestataire KEOLIS) pour le transport des collégiens vers Brezolles (ligne 5.4 Collège de Brezolles) ;
- L'Agglo du Pays de Dreux (prestataire KEOLIS, ligne 225 vers Dreux) et le réseau départemental *Transbeauce* (lignes 25 vers Dreux et ligne 4 vers Chartres) pour le transport des lycéens.

La ligne 225 dessert uniquement le hameau de Chennevières. Il faut préciser tout de même que les lignes du réseau *Transbeauce* ne desservent pas l'ensemble des hameaux et maisons isolées du territoire communal. Ceci principalement pour des raisons de coût du service et des aménagements urbains.

#### **d. Le stationnement sur la commune de Maillebois**

En ce qui concerne les capacités de stationnement des véhicules motorisés, plusieurs secteurs dédiés se présentent directement sur la voie publique.

Dans le bourg de Maillebois, une vingtaine de places de stationnement sont proposées au-devant de la Mairie et de la salle des Fêtes, ce qui apparaît comme suffisant pour les usages quotidiens, mais insuffisant pour les événements plus exceptionnels.

Les stationnements dédiés à l'école maternelle apparaissent quant à eux comme clairement insuffisants. Quelques places existent au niveau d'une impasse accessible depuis la RD 939, en contrebas de l'école, mais celles-ci demeurent limitées à moins de 10 places.

A Dampierre-sur-Blévy, une dizaine de places de stationnement sont proposées autour de l'église Saint-Pierre. En 2016, un réaménagement de la place de l'Eglise est recherché par la commune et pourrait amener à la réorganisation du stationnement des véhicules motorisés sur le secteur.

A Blévy, la place de l'Eglise propose une vingtaine de places de stationnement. L'accès à l'école primaire est quant à lui assez aisé en raison d'espaces libres derrière l'établissement. Aucune place de stationnement n'est matérialisée, mais il est toutefois possible de stationner entre 10 et 15 véhicules en sécurité au bord de l'emprise publique, au niveau de cette partie arrière ouverte sur la rue Saint-Claude.

Dans les autres secteurs bâtis, aucune place de stationnement n'est matérialisée au sol, même s'il est possible de stationner des véhicules sur les abords de l'emprise publique. C'est le cas par exemple au niveau des cimetières communaux.

De manière générale, les habitations comportent une cour ou un jardin permettant de stationner les véhicules à l'intérieur des propriétés, permettant ainsi de ne pas gêner la circulation sur l'espace public.

Le stationnement et le rechargement de véhicules hybrides, électriques ou encore le stationnement de vélos n'est pas prévu par des aménagements spécifiques sur le territoire communal.

## 2. Etat des lieux des circulations douces

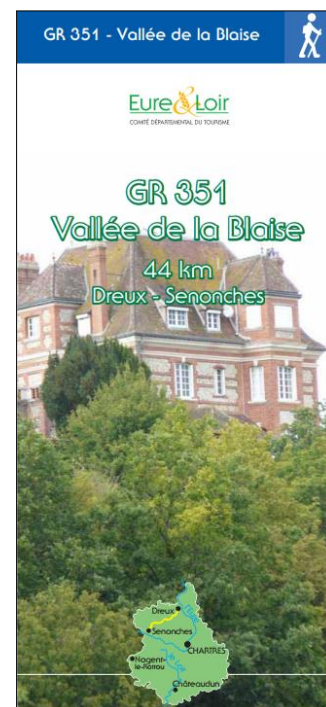
### a. Les circulations douces à l'échelle du Thymerais

La part des déplacements doux est presque inexistante sur l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais puisque la quasi exclusivité des déplacements se fait en voiture, du fait du relatif éloignement des bassins d'emplois vers lesquels transitent chaque jour les actifs habitant sur le territoire cantonal.

Les déplacements à pied ou à vélo concernent alors les balades et les loisirs. Un circuit de Grande Randonnée (GR) traverse le Thymerais : il s'agit du GR 351. Celui-ci emprunte la vallée de la Blaise, sur une longueur de 44 km, entre Dreux et Senonches.

Le territoire est également emprunté par plusieurs sentiers de promenades, pédestres et cyclistes :

- Le circuit de promenade et de randonnée de Châteauneuf-en-Thymerais. D'une longueur de 12,5 km, ce circuit forme une boucle à travers la Forêt domaniale de Châteauneuf et permet d'avoir un bel aperçu des paysages du Thymerais ;
- Le circuit VTT de la Forêt domaniale de Châteauneuf. D'une longueur de 24 km, ce circuit démarre de Châteauneuf-en-Thymerais, puis traverse la Forêt domaniale jusqu'à la commune de Fontaine-les-Ribouts. De là, le parcours offre une balade le long de la vallée de la Blaise jusqu'au village de Saint-Ange, avant un retour vers Châteauneuf.



### b. Les circulations douces à Maillebois

La commune de Maillebois est concernée par le passage du GR 351. Celui-ci traverse les villages de Blévy et Dampierre-sur-Blévy, après avoir longé le ruisseau de St Martin et la forêt du Château de Maillebois, sur près de 10 km.

Aucune piste cyclable n'est répertoriée sur le territoire de Maillebois. Ce dernier est cependant concerné par deux itinéraires de randonnées :

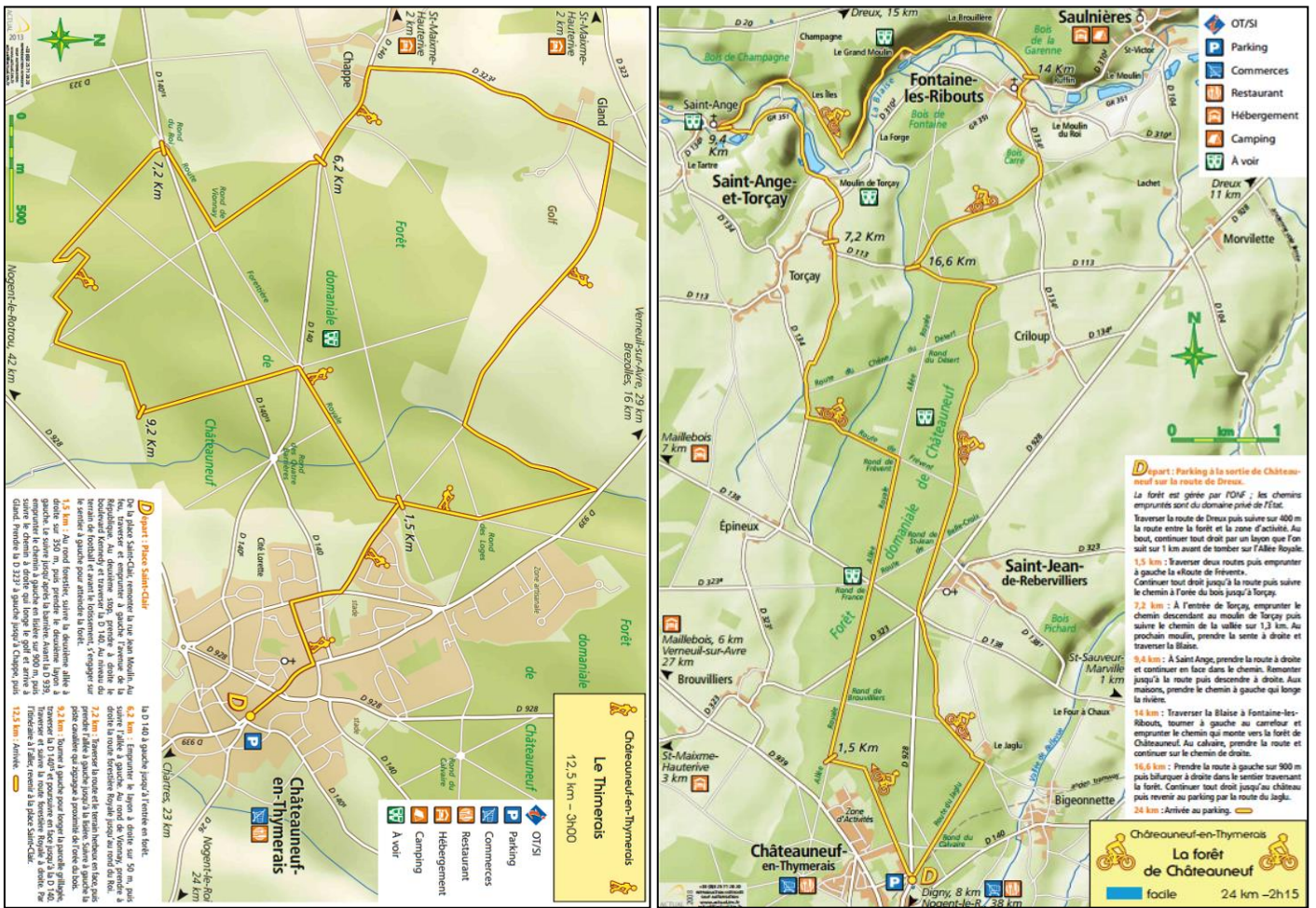
- Le « circuit VTT en forêt de Châteauneuf », empruntant des chemins communaux au Nord du territoire ;
- L'ancien chemin de Dreux au Nord du bourg de Maillebois.

La voiture demeure néanmoins l'outil de déplacement privilégié, en raison du fort besoin de déplacement des habitants pour aller travailler, mais aussi pour accéder à des commerces d'importance et des services.



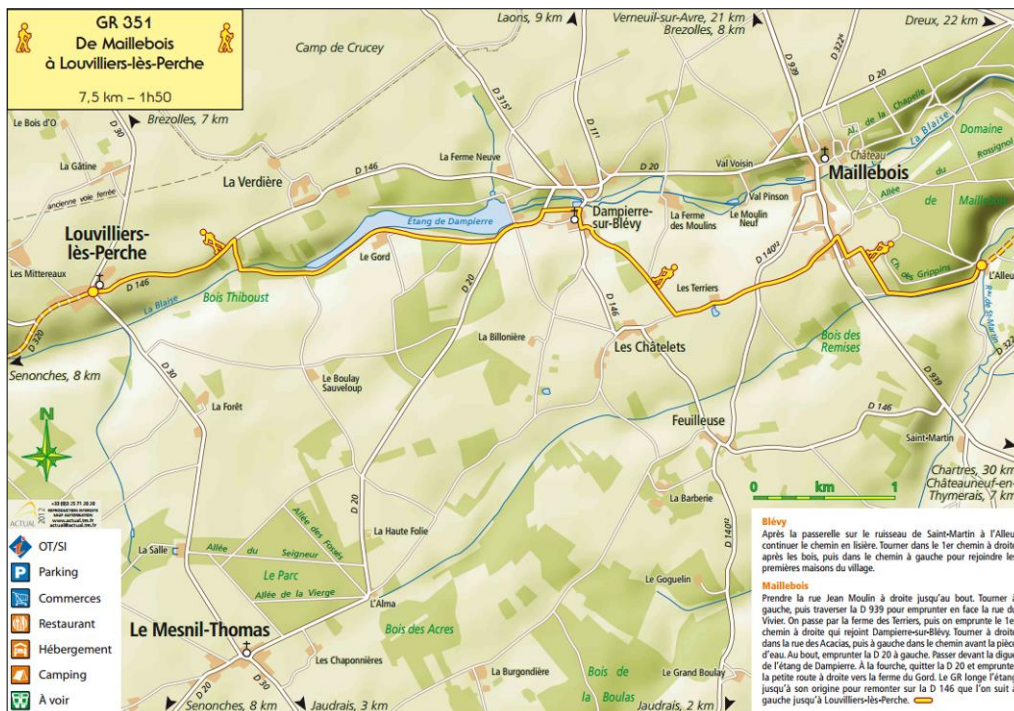
*Le GR 351 à Maillebois (à proximité du hameau des Châtelets)*

Le circuit de promenade et de randonnée de Châteauneuf-en-Thymerais (à g.) et le circuit de VTT de la Forêt de Châteauneuf (à d.)



Source : Comité Départemental du Tourisme d'Eure-et-Loir (<http://www.123randonnee.fr/>)

Le GR 351 qui traverse la commune de Maillebois



Source : Comité Départemental du Tourisme d'Eure-et-Loir (<http://www.123randonnee.fr/>)

### 3. Synthèse et enjeux en rapport avec le transport

La commune est traversée par une infrastructure de transport routier importante (RD 939) et structurante pour le territoire de l'agglomération puisqu'elle dessert de manière transversale la partie Sud de ce territoire et mène directement à Chartres. Le passage de cette route peut conduire à certaines nuisances, notamment en matière de bruit et de sécurité pour les riverains, en raison d'un important trafic routier, en particulier celui de poids lourds.

Le passage de la RD 20 permet par ailleurs de relier à la fois la commune au cœur de l'agglomération drouaise et à Senonches, en desservant chacun des trois principaux villages du territoire communal.

Le GR 351 traverse la commune de Maillebois et les villages de Blévy et Dampierre-sur-Blévy. Aucune piste cyclable n'est répertoriée sur le territoire de Maillebois, même si la commune demeure concernée par deux itinéraires de randonnées.

#### **Enjeux :**

- Améliorer la sécurité au niveau de la RD 939 ;
- Réguler le trafic des poids lourds dans le cœur du village de Maillebois ;
- Veiller à la préservation des itinéraires de balades présents sur la commune, au premier rang desquels figure le GR 351 ;
- Développer des outils de réduction des déplacements automobiles liés au trajet domicile-travail (ex : aire de covoiturage, modification des horaires de desserte par les transports en commun).

## E. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

### 1. Les équipements à vocation intercommunale

En 2014, il n'existe aucun équipement à vocation intercommunale sur la commune de Maillebois.

### 2. Les équipements communaux à Maillebois

La commune de Maillebois dispose d'un nombre d'équipements cohérent, en rapport avec sa taille. Ces équipements sont les suivants :

- la Mairie ;
- les Mairies annexes ;
- l'agence postale communale ;
- la bibliothèque ;
- trois cimetières ;
- une école maternelle (Maillebois) et une école primaire (Blévy) ;
- le stade ;
- le terrain de bicross ;
- les salles polyvalentes ;
- les stations d'épuration (Blévy et Dampierre-sur-Blévy) ;
- les bassins de lagunage (Maillebois) ;
- différents édifices publics et quelques emprises foncières.

Ces équipements sont répartis à peu près de façon équivalente sur les trois principaux villages que sont Maillebois, Blévy et Dampierre-sur-Blévy.



*De gauche à droite : le stade (Blévy), la station d'épuration (Dampierre-sur-Blévy) et la Mairie (Maillebois)*

### 3. Les équipements scolaires et l'évolution des effectifs d'élèves

Maillebois dispose de deux écoles (maternelle et primaire) totalisant 88 enfants inscrits à la rentrée 2014. Le nombre de classes par niveau est le suivant :

- Ecole maternelle : 2 ;
- Ecole primaire : 2.

Les effectifs scolaires ont évolué de la manière suivante au cours des six dernières années :

- 2008 - 2009 : 98 élèves ;

- 2009 - 2010 : 96 élèves ;
- 2010 - 2011 : 101 élèves ;
- 2011 - 2012 : 110 élèves ;
- 2012 - 2013 : 101 élèves ;
- 2013 - 2014 : 91 élèves ;
- 2014-2015 : 88 élèves.



*L'école maternelle de Maillebois (en h.)  
et l'école primaire de Blévy (en b.)*

Un service de bus dessert les deux écoles et une cantine municipale de 90 places (située dans le bourg de Maillebois) accueille les élèves le midi. Tous les enfants mangent au moins une journée par semaine à la cantine.

La configuration des écoles en deux pôles pose néanmoins quelques difficultés, notamment en ce qui concerne le fonctionnement de la cantine qui oblige les élèves de primaire à effectuer un trajet en bus depuis leur école de Blévy jusqu'à la cantine située à Maillebois. Lors d'un atelier de concertation, certains habitants ont émis le souhait que soit entrepris un regroupement des deux écoles avec la cantine scolaire, afin de réduire les besoins en transport des élèves. A l'heure actuelle, le regroupement des écoles et de la cantine sur la commune de Blévy peut être une solution envisageable.

Les écoles sont aujourd'hui à un niveau qui constitue le seuil minimal pour le maintien en place du nombre de classes, à savoir environ 80 élèves. En-dessous de ce seuil, la commune serait menacée d'une fermeture de classe qui pourrait aller jusqu'à remettre en cause le fonctionnement même des écoles sur Maillebois. Le maintien de ces équipements revêt une importance capitale pour la commune, car garant de l'attrait que celle-ci exerce sur les jeunes ménages avec enfants. L'objectif de la commune est ainsi de conserver ses écoles pour éviter un déclin.

#### 4. Les associations sur Maillebois

La commune possède une vie associative relativement dynamique et diversifiée. On y recense huit associations :

- association des parents d'élèves ;
- association de sauvegarde et de protection des chemins ruraux ;
- association sport et loisirs ;
- la chorale « Chant'Espérance » ;
- Blévy village botanique ;
- Club des glycines ;
- Comité des fêtes ;
- Fédération Nationale des Anciens Combattants d'Algérie (F.N.A.C.A) ;
- Tennis club du bois de la louche ;
- La Petite Boutique (à Blévy).

#### 5. Synthèse et enjeux des équipements et services pour Maillebois

Maillebois est un « pôle rural » possédant deux écoles (maternelle et primaire réparties sur les villages de Maillebois et Blévy) ainsi que plusieurs équipements fondamentaux pour le fonctionnement de la vie locale. Les effectifs scolaires sont en baisse depuis plusieurs années et menacent désormais la pérennité des

équipements scolaires. Or, le maintien en place d'une école est généralement gage d'un renouvellement des populations et des générations sur un territoire, ce qui permet d'assurer son avenir.

Une vie locale qui est d'ailleurs dynamique, avec la présence de huit associations diversifiées. Ces dernières, auxquelles s'ajoutent quelques commerces de proximité (un dépôt de pain à Blévy et un café-restaurant à Maillebois), et des équipements de plein air assurent le maintien d'un réseau social au sein de la commune.

**Enjeux :**

- Permettre un renouvellement de la population pour garantir le fonctionnement des écoles ;
- Maintenir l'offre de services et d'équipements communaux qui garantissent le fonctionnement d'un réseau social ;
- Promouvoir les circulations douces d'échelle intercommunale sur le territoire communal.

## II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### A. LES PAYSAGES ET SES COMPOSANTES

#### 1. Qu'est ce que le paysage ?

La notion de paysage, de sa préservation et sa conservation, est devenue une préoccupation, à tel point qu'une loi paysage a été votée en 1993 pour assurer la conservation et la préservation des paysages ayant valeur de patrimoine (loi du 8 janvier 1993 n°93-24 – JO du 9 janvier 1993).

Cette préoccupation paysagère a émergé progressivement au cours de la seconde moitié du XXème siècle, jusqu'à devenir une question de société.

L'intérêt historique pour le paysage peut sans doute s'expliquer par les bouleversements rapides et profonds qu'a connu le territoire français depuis une cinquantaine d'années. L'extension désordonnée des villes et des villages, le développement des infrastructures touristiques en montagne comme en bord de mer, les transformations brutales de l'agriculture, les grands réseaux de transport et de marchandises, des énergies et des personnes ont profondément modifié la physionomie du monde qui nous entoure, modifiant par là même notre relation aux paysages : d'outil de production, il est devenu patrimoine qui doit être conservé.

Défini comme le visage d'un pays, le paysage est révélateur de sa culture, de son histoire passée, présente mais aussi future. C'est aussi un système complexe de relations objectives d'ordre fonctionnel (liées aux éléments qui le constituent), technique et scientifique mais aussi d'aspects subjectifs qui relèvent de l'état d'âme, de la sensibilité, de la culture et de l'histoire personnelle de chacun.

**Le paysage est le résultat de la rencontre entre un regard et un espace, entre un vécu et une perception.**

Pour chaque observateur, un paysage est la représentation mentale et individuelle d'une réalité, et chacun le regarde avec sa sensibilité propre à travers le filtre de son histoire personnelle, de sa culture et de ses centres d'intérêts.

Tout serait paysage, là où notre regard se pose, si notre subjectivité ne nous amenait pas à privilégier certains points plutôt que d'autres : pour le spectateur, les paysages font résonance à un vécu, ils évoquent le souvenir d'expériences primaires, et leur simple évocation active l'émotion. Ainsi, les paysages où ont eu lieu des événements positifs seront appréciés et valorisés par rapport à ceux où ont eu lieu des expériences traumatisantes.

**L'appréciation d'un paysage est donc subjective, ce qui rend sa valeur difficilement quantifiable et qualifiable.**

Le paysage est une portion d'espace délimitée par un regard, un morceau de territoire qui s'offre à la vue d'un observateur.

Les paysages correspondent à une réalité physique, une portion de nature. Ils sont formés d'éléments naturels, tels que le relief, le sol, la végétation, qui sous l'influence des facteurs climatiques, forment des écosystèmes différents.

Ils résultent également de l'occupation et de l'utilisation des espaces naturels par les hommes. Ils sont les témoins de pratiques rurales traditionnelles des époques lointaines à notre époque actuelle : l'homme a toujours composé avec les éléments naturels pour occuper et aménager l'espace, créant ainsi la diversité des paysages.

De ce fait, permettre à l'homme de construire le paysage correspond à la construction de l'âme du territoire. Ainsi pour le mettre en valeur, il faut connaître l'âme. Le paysage traduit l'attention portée à un lieu, à un territoire. Le terme de paysage peut se décliner différemment : quotidien ou exceptionnel, rural ou périurbain, en déprise ou fruit de convoitise, il dépeint l'organisation des différents espaces, leurs interactions, leur histoire et les regards qu'on porte sur eux. Il s'agit d'un véritable élément de cohérence territoriale, qui révèle l'identité du territoire.

## 2. Les entités paysagères du Thymerais

Il s'agit de comprendre dans quel « système paysage » la commune de Maillebois s'inscrit, celle-ci étant formée par le relief, les réseaux, le bâti, les boisements et l'exploitation du sol.

L'Eure-et-Loir est constituée de 4 entités paysagères qui correspondent à des régions naturelles :

- Le Thymerais,
- La Beauce,
- Le Perche,
- Le Perche-Gouët.

La commune de Maillebois est située dans l'entité paysagère du Thymerais, à quelques kilomètres seulement de l'entité paysagère du Perche (cf. carte ci-contre).

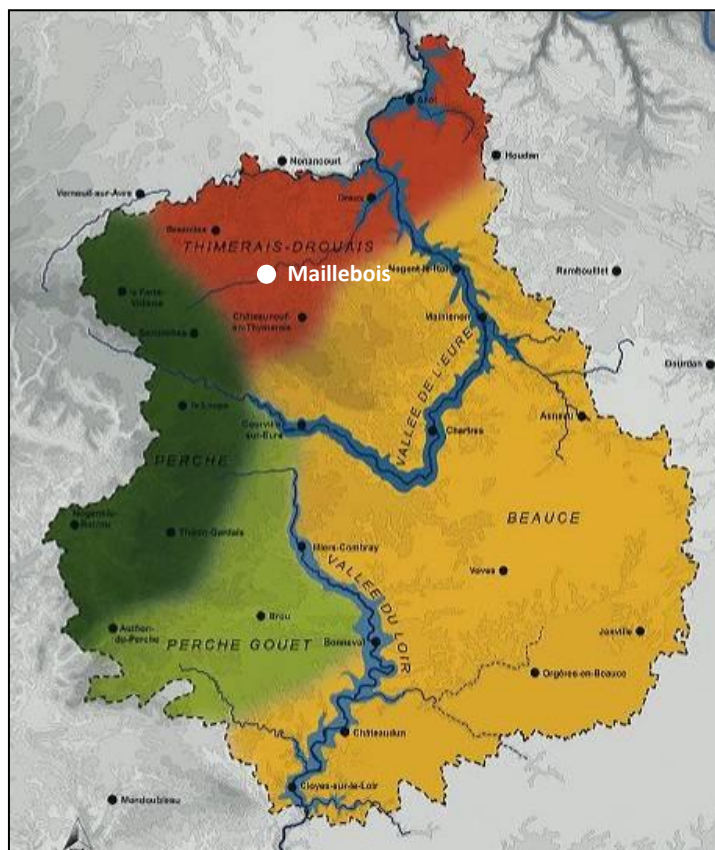
Le Thymerais désigne la région naturelle située autour de la ville de Dreux, principalement en Eure-et-Loir, aux confins de la Normandie et de l'Île-de-France.

Le Thymerais est une région où l'histoire et la géographie se rejoignent. Ouvert aux influences du Drouais, de la Beauce et du Perche, il constitue une zone de transition au même titre que le Drouais.

Ancien pays du Perche sous la dynastie mérovingienne, il prit son nom de son appartenance à Théodemer, prince de la famille mérovingienne.

Le pays fut donc appelé theodemerensis (c'est-à-dire littéralement Territoire de Théodemer) à son honneur, puis abrégé en Themerensis, et francisé en Thymerais.

Les entités paysagères d'Eure-et-Loir



Source : CAUE 28

Le Thymerais est également associé à la châtellenie de Châteauneuf-en-Thymerais dont le territoire couvrait au XIII<sup>ème</sup> siècle tout le Nord-ouest de l'Eure-et-Loir ainsi que quelques villages du Drouais, de l'Eure et l'Orne et débordait sur les actuels cantons de Courville et de La Loupe.

Ouvert aux influences de l'Île de France, du Chartrain, de la Normandie et du Perche, le Thymerais est une zone de plateaux et de vallons défrichés au Moyen-âge sur le Perche et couverts de forêts et parsemés d'étangs. Il constitue une zone de transition et est délimité grossièrement par l'Avre au Nord qui le sépare du département de l'Eure, par la Beauce au Sud et à l'Est et par le département de l'Orne à l'Ouest.

Le Thymerais est caractérisé par son agriculture située sur les plateaux tournés vers la culture des céréales qui est propice grâce au sol composé d'argiles à silex. De plus, il possède un territoire vallonné et couvert de forêt vers le sud et l'ouest. Ces massifs forestiers, principalement ceux de Châteauneuf-en-Thymerais et de Senonches représentent à eux seuls plus de la moitié de la superficie des massifs forestiers de l'Eure-et-Loir. La région est également connue pour son fer et sa craie.

### 3. Les unités paysagères et les ambiances bâties à Maillebois

Les paysages de Maillebois sont caractéristiques du Thymerais, tels qu'ils viennent d'être abordés dans le point précédent.

La commune de Maillebois dispose d'un paysage ouvert ponctué d'espaces boisés. Ce secteur de l'Eure-et-Loir se distingue par son caractère forestier et apparaît ainsi comme un espace de transition par rapport aux paysages d'openfield (champs ouverts) situés plus à l'Est. En effet, le Thymerais, à l'origine ancienne forêt défrichée, est un vaste territoire agricole, parsemé de villages et laissant encore une place importante aux forêts domaniales, ruisseaux et rivières. Les lambeaux forestiers sont particulièrement visibles en soulignement des vallons.

Le territoire communal est essentiellement agricole et est marqué par une multitude de vallées sèches structurant le paysage et la géographie du site. Un paysage remarquable se constitue autour de ces boisements et vallées sèches essentiellement sur le Sud du territoire communal. La Blaise marque la limite de cet espace. On retrouve néanmoins ce caractère remarquable au Nord-Est de Blévy, autour de la vallée de Grimoux. Ces secteurs présentent des cônes de vues à préserver. La partie Nord de la commune arbore un paysage moins remarquable. Les bois y sont peu présents et ne se retrouvent qu'à l'extrême Est, laissant la place aux grandes cultures céréalières.

Le casernement de Crucey situé au Nord-Ouest de la commune constitue l'une des limites du paysage de Maillebois.



*De haut en bas : un paysage de champs ouverts, des boisements, un fond de vallée sèche*

#### a. Les villages marqués par une forte densité bâtie et la présence de constructions anciennes

Le cœur des villages de Maillebois, Blévy et Dampierre-sur-Blévy se composent d'une urbanisation dense, composée de constructions pour partie mitoyennes, généralement en rez-de-chaussée avec combles aménagés. Il y a également la présence de quelques bâtiments avec étage (R+1), à savoir des maisons bourgeoises (ou « Maison de maître »), mais aussi la mairie, dont la mise en valeur embellie le cœur du village

de Maillebois. Les constructions sont établies sur des terrains de taille moyenne, souvent exigus, ce qui tend à renforcer la densité des cœurs de village.

Le village de Maillebois s'établit en suivant la RD 939, ce qui lui procure une forme allongée, typique des formes suivies par de nombreux villages ruraux, ce qui a pour effet de réduire l'unité du cœur de village. Cela concerne également le village de Chennevières, moins dense que les trois villages principaux, et qui adopte lui aussi une forme allongée en suivant la RD 939. Les villages de Blévy et de Dampierre-sur-Blévy possèdent, eux, des formes plus concentrées et moins étalées.

Plusieurs corps de ferme anciens sont présents au sein même des cœurs de village, ce qui renforce leur unité architecturale. Ces bâtiments sont généralement de construction en pierres (silex), accompagnée de toitures en tuiles ou en ardoises, ce qui apporte une certaine homogénéité au paysage bâti. La présence de bâtiments arborant de grands porches en façade témoigne de l'importance représentée autrefois par l'activité agricole.



*Une maison de maître dans le village de Maillebois*



*La Place Jean-Baptiste des Marets, avec la Mairie et le Monument aux morts, village de Maillebois*



*Le paysage bâti dans le cœur du village de Blévy (à g.) et des anciens porches symboles du passé agricole de la commune, à Blévy (au c.) et dans le hameau de St Martin (à d.)*

### b. Les extensions urbaines

Les constructions entreprises au cours des dernières années sur la commune de Maillebois se sont faites en suivant plusieurs modèles, entre le lotissement plutôt dense d'une part et un modèle d'étalement urbain linéaire d'autre part. Ce dernier consiste à implanter les constructions en suivant les axes routiers existants. Le modèle du lotissement s'est développé principalement dans le village de Maillebois, avec la création de la cité Jean Moulin en 1978, soit une période déjà relativement lointaine dans le temps. Un lotissement a également vu le jour au lieu-dit de la Verdrière au début des années 1980.

Les dernières constructions à usage d'habitations entreprises sur le territoire communal ont plutôt suivi un mode d'extension urbaine linéaire. Elles ont été réalisées notamment au niveau des extrémités Ouest (rue Saint-Claude), Sud-Ouest (rue de la Butte du Châtelet), Sud (rue du Bourg Neuf) et Est (rue du Calvaire Blévy) du village de Blévy. Les villages de Maillebois (rue de Feuilleuse) et de Dampierre-sur-Blévy (rue de la Base) ont également été concernés.

Il est ici question de constructions non mitoyennes et bâties sur des terrains de taille relativement grande, afin de réserver un espace dédié au jardin, ce qui affaiblit la densité bâtie.

Le paysage bâti est relativement peu homogène, avec des toitures dont les teintes sont variables (orange, marrons) et les crépis différents en fonction de l'âge des constructions. Il est ainsi aisé d'identifier les habitations ayant été construites durant les années 1980 des habitations plus récentes. Ces constructions ne s'inscrivent pas réellement dans la continuité du paysage bâti traditionnel des cœurs de village.



Exemple des dernières constructions entreprises sur la commune : deux maisons pavillonnaires, années 1980 (à g.) et années 2000 (au c.), et un logement locatif dans la cite Jean Moulin (à d.)

### c. De nombreux hameaux témoins du passé agricole du territoire

Les corps de ferme anciens sont nombreux sur le territoire communal. Certains sont situés au sein des cœurs de villages, mais la plupart demeurent répartis à des endroits différents de la commune, formant de nombreux hameaux (Les Châtelets, Feuilleuse, la Barberie, le Grand Boulay, la Pommeraie, la Noé, St Martin, etc.). Certains de ces corps de ferme sont restés isolés, tandis que d'autres ont vu des habitations se développer autour d'eux, reprenant alors un mode d'extension linéaire du bâti. Cela a notamment été le cas dans les hameaux des Châtelets, de Feuilleuse ou encore de la Pommeraie.



Un ancien corps de ferme, hameau des Châtelets

### d. Les espaces de grandes cultures

La majeure partie du territoire communal est concernée par l'activité agricole et ainsi couverte par de grands espaces de cultures (céréales). Ces champs cultivés se retrouvent avant tout dans la grande partie Nord de la commune. A cet endroit, il est facile de voir loin à l'horizon, au-delà des frontières communales, en raison de l'absence de haies. Depuis la RD 939, entre les villages de Maillebois et Chennevières, il est ainsi possible d'observer un superbe panorama sur la forêt du parc du Château de Maillebois et sur la vallée de la Blaise, à l'Est.



Paysages de champs ouverts (Blévy), dans lesquels peuvent apparaître quelques boisements (lieu-dit de La Barberie)

Ces champs ouverts sont également présents dans les parties Sud et Sud-Ouest. Mais plusieurs boisements existent néanmoins et permettent d'éviter une trop grande monotonie dans le paysage, ainsi qu'à la faune



*Panorama des champs ouverts de la partie Nord du territoire communal, en sortie du village de Blévy (RD 133)*

sauvage de trouver refuge.

#### e. Le poumon vert incarné par le parc du Château de Maillebois et la vallée de la Blaise

Implanté en plein centre du territoire communal, le Château de Maillebois s'accompagne d'un vaste parc de 300 hectares, boisé sur presque l'ensemble de sa superficie. Dès lors, cette entité boisée impacte fortement le paysage communal, faisant office de rupture paysagère sur un territoire où les espaces de champs ouverts prédominent.

La rivière de la Blaise traverse la commune de Maillebois en suivant un axe Ouest-Est. Son passage a entraîné le creusement d'une vallée plutôt encaissée et marquant ainsi le paysage communal. La rivière constitue le vecteur qui relie ensemble les trois grands villages de la commune. Entre Maillebois et Blévy, la rivière n'est pas visible en raison de son passage dans le parc du Château. Mais en amont, entre la limite avec la commune voisine de Louvilliers-lès-Perche et le village de Maillebois, la rivière se distingue en revanche parfaitement. Les Forges de Dampierre-sur-Blévy constituent d'ailleurs une retenue des eaux de la rivière formant ce qui est appelé « l'Etang de Dampierre ». Celui-ci bonifie le paysage de la commune et s'accompagne de boisements le long de ses berges et au sein



*L'Etang de Dampierre*



*Panorama de l'extrémité Est de la forêt du Château de Maillebois, vu depuis la sortie Nord du village de Blévy*

desquels il est possible de se balader.

#### 4. Les perceptions visuelles à Maillebois

Maillebois présente des paysages globalement homogènes, dominés par des espaces ouverts utilisés pour de grandes cultures agricoles, même si l'importance des boisements varie en fonction du secteur où l'on se situe. Les haies y sont en réalité absentes et la topographie est caractéristique d'un relief de plateau.

Depuis le Nord et la RD 939, l'ouverture paysagère permet de parfaitement apprécier un panorama sur les parties Est, Ouest et centrale du territoire communal et donc sur la forêt du Château de Maillebois. Cette forêt est également parfaitement visible depuis l'Est, à la sortie du village de Blévy (RD 133), qui offre également une vue parfaitement dégagée sur les parcelles agricoles ouvertes du Nord.

Au Sud, il est également possible d'observer un panorama sur la vallée de la Blaise et le parc du Château depuis la RD 939, à hauteur du château d'eau.

Seule la partie Ouest / Sud-Ouest échappe à ce constat d'ouverture, en raison d'une présence importante de boisements qui obstrue le champ de vision vers le Nord et l'Est. Les boisements sont certes bien regroupés et non disparates, mais leur présence se succède à celle d'un autre boisement, ce qui limite la percée de notre œil dans le paysage.

La Blaise traverse le territoire communal d'Ouest en Est. La vallée qu'elle a tracée au fil des ans apparaît comme un grand sillon encaissé, dans lesquels sont établis les trois principaux villages (Maillebois, Dampierre-sur-Blévy et Blévy), et qui découpe la commune en deux parties (Nord et Sud).

Au niveau des sorties Nord et Sud du village de Maillebois, la RD 939 fait office de coupure paysagère, telle une frontière parfaite entre les Est et Ouest de la commune. La densité bâtie des cœurs de village ne permet pas d'apprécier des ouvertures paysagères sur la campagne alentour. Ces ouvertures existent dans les espaces bâtis, mais au niveau des franges moins denses des villages, comme par exemple dans les parties Est et Sud du village de Blévy (rue de Baronval et rue du Bourg Neuf), la partie Ouest du village de Maillebois (rue du Cormier), ou encore l'extrémité Sud du village de Dampierre-sur-Blévy (rue des Forges).



*Un paysage de champs ouverts, délimité par la présence de boisements*

#### 5. Synthèse et enjeux paysagers pour Maillebois

Maillebois se situe dans l'entité paysagère du Thymerais, comme en atteste les grands paysages qui composent son territoire, caractéristiques d'une transition entre la Beauce et les bocages normands. La proximité du Perche se fait également ressentir, comme l'atteste la forte présence de boisements et de l'eau. Les grands paysages de la commune de Maillebois sont les suivants :

- le plateau agricole du Nord et de l'Est ;
- la vallée et de la Blaise ;
- les espaces boisés du Sud-Ouest.

Par sa topographie, la commune offre des points de vue marqués dans sa partie Nord qui est la plus haute du territoire communal.

##### Enjeux :

- Valoriser les points de vue paysagers du Nord, du Sud et de l'Est ;
- Préserver les boisements du Sud-Ouest, garant du maintien d'une plus grande biodiversité sur la commune et d'une meilleure lutte contre l'érosion des sols ;

- Favoriser une meilleure intégration paysagère de la RD 939.



## B. LE MILIEU PHYSIQUE

### 1. La topographie

Le ban communal de Maillebois, qui couvre 4 100 hectares, se situe au cœur de l'entité paysagère du Thymerais, un espace de transition où l'on retrouve de nombreux espaces agricoles ouverts. Maillebois se situe dans le même temps non loin de l'entité paysagère du Perche, essentiellement rural et agricole, mais aussi caractérisé par la présence de nombreux boisements sur des plateaux entrecoupés de vallées.

Le relief de Maillebois s'organise comme suit :

- la partie Nord correspond à un grand plateau surélevé (environ 175 mètres d'altitude) par rapport au cœur du territoire communal où se trouve la vallée de la Blaise ;
- la partie centrale du territoire, concernée par le passage de la Blaise, à l'origine du creusement d'une vallée moyennement encaissée (environ 20 mètres de différence avec les parties Nord et Sud du territoire) ;
- les franges Ouest, Sud-Ouest, Sud et Nord-Est, élevées et caractérisées par la présence de plusieurs vallées sèches, drainant les eaux pluviales jusqu'à la Blaise lors de fortes précipitations.

Le point le plus élevé du territoire communal se situe à 190 mètres d'altitude (partie Ouest, au niveau du passage de la RD 20, à proximité du lieu-dit Le Clos Lambert) et le point le bas à 141 mètres (à l'Est, au niveau du passage de la Blaise, en sortie du village de Blévy).

La topographie communale est ainsi relativement marquée, composée de franges élevées dominant une bande centrale correspondant à la vallée de la Blaise et dont l'encaissement est d'environ 20 mètres par rapport aux points les plus hauts. Les trois grands villages de la commune, à savoir Maillebois, Blévy et Dampierre-sur-Blévy, sont établis dans ce fond de vallée. La topographie du territoire communale est également marquée par la présence de nombreuses vallées sèches qui cisellent le paysage.

### 2. La géologie

La structure géologique du sous-sol de la région du Thymerais-Drouais est intimement liée à l'histoire géologique du bassin parisien dont elle fait partie.

Profil altimétrique de la commune de Maillebois



Source : <http://www.geoportail.gouv.fr/>

La majeure partie des couches sédimentaires d'Eure-et-Loir sont des craies déposées au Crétacé supérieur entre - 100 et - 65 millions d'années. Sur la partie la plus à l'Ouest du département, le Cénomaniens que l'on observe dans le Perche a été altéré au Tertiaire pour former des argiles à silex.

Ces formations, parfois très épaisses, masquent la craie et constituent une véritable roche mère. Ces argiles à silex sont recouvertes d'une faible épaisseur de limons caillouteux et hydromorphes propices à la culture.

La géologie de la commune de Maillebois est principalement marquée par la présence de silex (cf. carte ci-contre). L'intégralité du territoire est concernée par l'affleurement de ces couches rocheuses.

Le territoire communal est établi sur un soubassement de craie turonienne. On y retrouve différentes formations rocheuses affleurantes (des plus anciennes au plus récentes) :

- Formation résiduelle à silex : elle se trouve à proximité de la surface et est le plus couramment recouverte d'une couche de limons à silex. Son apparence est variable, elle est en générale brune ocre, souvent rubéfiée et bariolée de blanc grisâtre. On y trouve de nombreux silex fragmentés ;
- Limons à silex : d'aspect terreux brun gris, ils renferment des silex en forte proportion. Leur épaisseur peut atteindre 5 mètres ;
- Conglomérat ferro-manganique (grison) : il se trouve à la base des limons à silex et résulte de l'agglomération de débris de silex. Cette formation se caractérise par des sols mal drainés et souvent hydromorphes ;
- Colluvions : ils proviennent du remplissage des vallées secondaires par des limons, limons sableux et limons à silex ;
- Alluvions : elles se trouvent dans les fonds de vallées plus importantes et se caractérisent par des limons, limons sableux et de la tourbe.

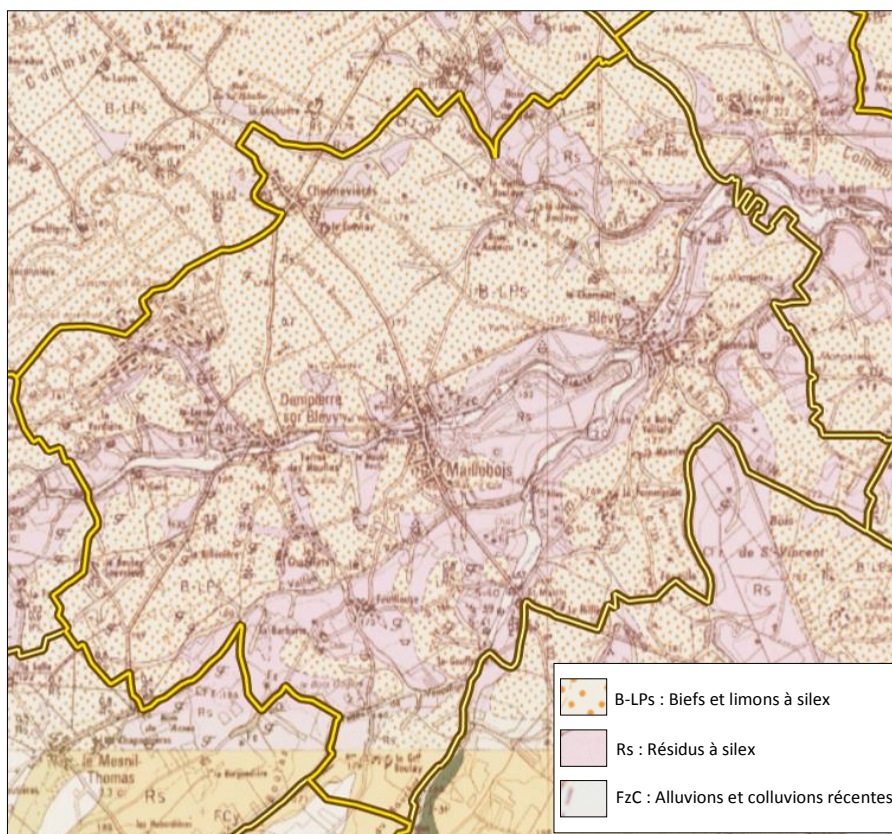
On retrouve par conséquent différents types de sols sur la commune : le sol lessivé sur argile à silex, le sol brun sur argile à silex, le sol brun faiblement lessivé sur argile à silex et le sol d'apport alluvial. Sur le plan hydrogéologique, seule la nappe de la craie concerne le secteur étudié. C'est une nappe libre, la craie n'est que très peu aquifère voir improductive sur le territoire communal du fait de son caractère marneux.

### 3. Le Climat

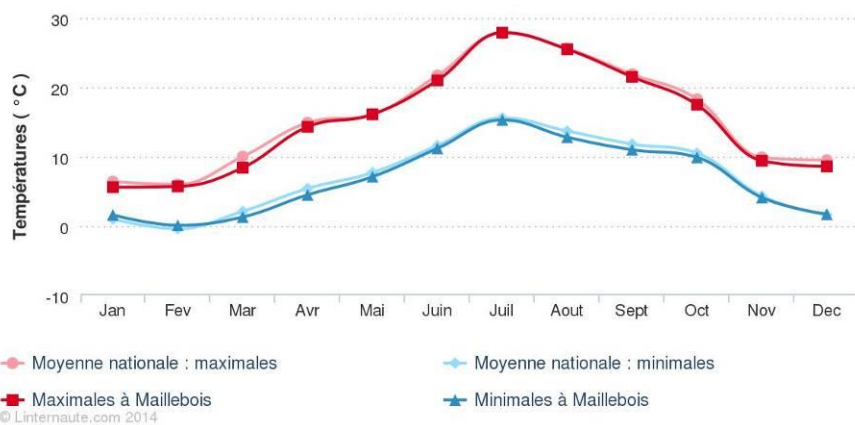
#### Evolution des températures en 2013 à Maillebois

En 2013, les températures moyennes minimales et maximales à Maillebois suivent la moyenne nationale. La température moyenne minimale de janvier est de 1,6°C et la moyenne maximale de 5,6°C. La température moyenne minimale de juillet est de 15,3°C et la moyenne maximale de 27,9°C.

Carte géologique de Maillebois



Source : <http://www.geoportail.gouv.fr/>

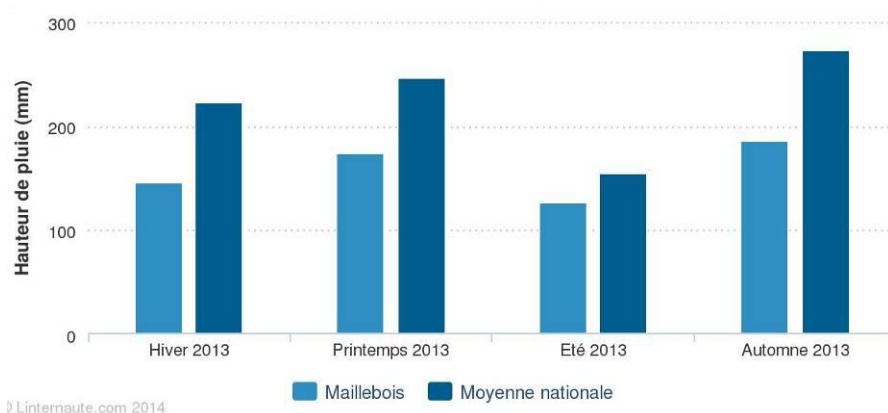


Source : <http://www.linternaute.com/>

### Hauteur de précipitations par saisons

En 2013, la commune de Maillebois a connu 628 millimètres de pluie, contre une moyenne nationale des villes de 895 millimètres de précipitations, soit un chiffre nettement inférieur à la moyenne nationale. La région Centre fait partie des territoires où la pluviométrie est la plus faible en France.

Néanmoins, les précipitations sont relativement fréquentes, environ 150 jours par an.



Source : <http://www.linternaute.com/>

Ce phénomène est propre à ses caractéristiques géomorphiques, mais il tend à s'accroître du fait du changement climatique qui s'observe depuis le début du XX<sup>ème</sup> siècle.

En effet, le réchauffement de l'atmosphère induit des changements climatiques importants, qui pourraient avoir des conséquences sévères si rien n'était fait pour limiter l'augmentation des températures moyennes mondiales. La lutte contre le changement climatique, la mise en place d'une société plus sobre énergétiquement et le développement des énergies renouvelables sont des axes essentiels du Grenelle de l'Environnement. La mise en œuvre du Grenelle passe par des réalisations concrètes au niveau des territoires notamment à l'échelon régional à travers les Schémas Régionaux Climat Air Énergie (SRCAE). Il s'agit d'un cadre stratégique et d'un outil d'aide à la décision, élaboré conjointement par l'État et la Région.

Depuis juin 2012, la région Centre a approuvé son SRCAE. Il définit, dans le domaine du climat, de l'air et de l'énergie, des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs régionaux portant sur :

- La lutte contre la pollution atmosphérique ;
- La maîtrise de la demande énergétique ;
- Le développement des énergies renouvelables ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre.

L'Agglomération du Pays de Dreux a approuvé son Agenda 21 en septembre 2014. Ce document vise lui aussi à lutter contre le changement climatique et à s'adapter aux conséquences de celui-ci.

## C. LES RESSOURCES NATURELLES

### 1. La ressource en eau

#### a. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie

La loi sur l'eau de 1992 concrétise l'idée de prendre en compte les milieux aquatiques et leur sauvegarde, en affirmant la nécessaire gestion équilibrée de l'eau et en instituant le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (le SDAGE). Ce schéma doit fixer sur chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales de cette gestion.

Révisé en 2015, le SDAGE du bassin Seine – Normandie fixe les orientations suivantes pour la période 2016-2021<sup>2</sup> :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux polluants classiques,
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Diminuer les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
- Protéger et restaurer la mer et le littoral,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

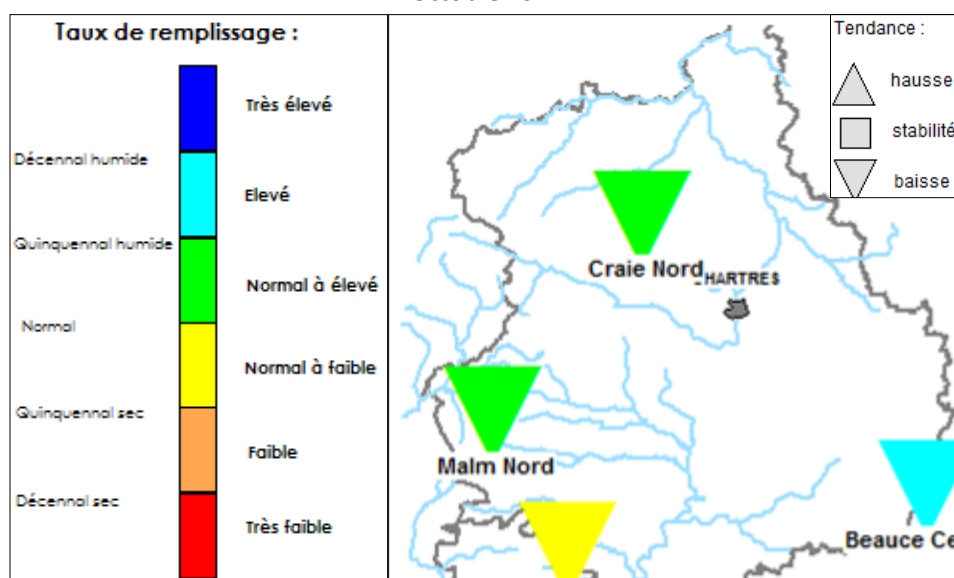
#### b. L'eau potable

##### Les nappes d'eau souterraines

Les nappes situées dans le sous-sol du Drouais sont issues de la grande nappe de la craie sous-alluviale de la Vallée de l'Avre, la plus importante du bassin versant de Seine – Normandie. Cette nappe est due à l'infiltration d'eau à travers la couche rocheuse de craie du sous-sol, retenue par une couche d'argile.

Le taux de remplissage de la nappe de Craie Nord est aujourd'hui qualifié de « normal, à tendance plutôt élevée ». La profondeur moyenne de la nappe était de 22,46 mètres en 2013. Soit un chiffre en baisse par rapport à 2012 où cette profondeur moyenne était de 24,36 mètres. La carte ci-contre fait part de cette tendance en baisse mesurée au cours des dernières années.

##### Indicateurs de situation des ressources en eau souterraine de l'Eure-et-Loir en Octobre 2014



<sup>2</sup> Source : [www.eau-seine-normandie.fr](http://www.eau-seine-normandie.fr)

De manière générale, Maillebois a une pluviométrie faible, proche de la plus basse de France. Cette situation, due à un microclimat local, rend d'autant plus important l'apport en eau des rivières et des nappes, une ressource à préserver.

Sur l'ensemble du bassin, dans une optique de plus long terme, l'Agence de l'Eau Seine – Normandie affirme que « le niveau quantitatif des eaux souterraines n'est pas un enjeu majeur du bassin Seine – Normandie, d'autant que la consommation d'eau potable, grande utilisatrice d'eaux de surface en région parisienne, stagne ». De façon plus locale, la situation est cependant différente : entre 2002 et 2003 a été observée une augmentation des prélèvements dans tout le département, essentiellement due aux besoins en matière d'irrigation.

Toujours au niveau du département, sur 147 millions de m<sup>3</sup> prélevés dans les nappes souterraines, 69% étaient destinés à l'irrigation (27% pour l'alimentation en eau potable ; 4% pour l'industrie). Cela est nettement au-dessus de la moyenne française : l'irrigation est le secteur qui prélève le moins au niveau national.

De nombreuses communes du Drouais sont particulièrement concernées par cette problématique compte tenu de leur caractère rural.

### La qualité de l'eau

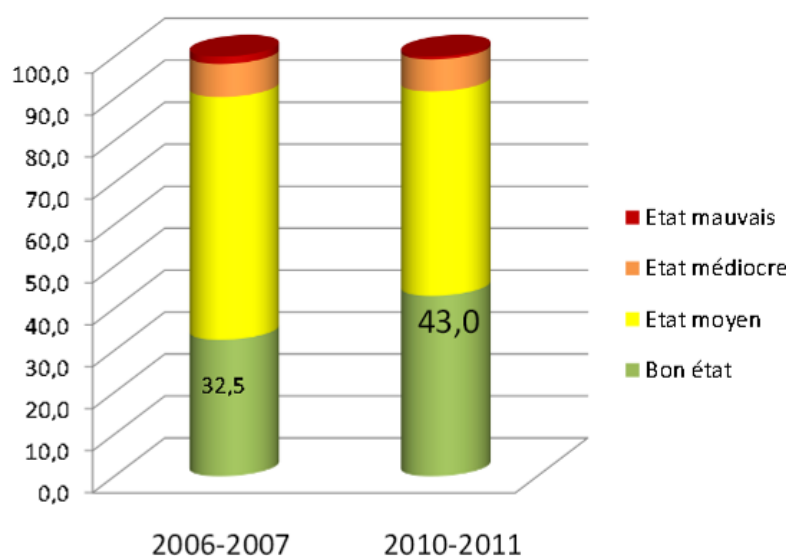
Cette dernière décennie, la qualité des cours d'eau du bassin Seine Normandie a connu une amélioration continue et générale.

Ce constat a été établi à partir des trois indicateurs suivants :

- L'état écologique des cours d'eau, qui a connu une forte amélioration entre 2006 et 2011. L'état écologique d'un cours d'eau est en quelque sorte sa «santé» écologique : il s'agit de situation des écosystèmes aquatiques. Chaque portion de cours d'eau donne lieu à une classification en cinq niveaux : très bon, bon, moyen, médiocre et mauvais ;
- La teneur en nitrates, qui a également diminué de façon significative, notamment la teneur en phosphore.

Les analyses effectuées sur les périodes 2006-2007 et 2010-2011 sur 458 points de mesure montrent que la proportion de stations en bon état écologique est passée, en 5 ans, de 32,5% à 43%

Evolution de l'état écologique des stations de mesure (en %)



Source : agence de l'eau seine-normandie

### La qualité des rivières

En termes de qualité d'eau, les objectifs du SDAGE Seine-Normandie sont les suivants :

- Le bon état, qualitatif et quantitatif (éventuellement le bon potentiel pour certaines eaux de surface) à atteindre en 2015 ;
- La réduction des rejets, pertes et émissions de substances prioritaires, voire la suppression des substances prioritaires dangereuses et des substances dites pertinentes pour le district hydrographique ;
- Le respect de toutes les normes et de tous les objectifs en 2015, pour les zones protégées (les zones de captages, les zones de baignades, les zones vulnérables ...). Selon un indicateur de « bon état » chimique des cours d'eau.

### La qualité des nappes

D'après l'indicateur de la qualité chimique de l'eau, les nappes d'eau souterraines du bassin Seine-Normandie sont en grande majorité en état médiocre. Sur 53 nappes (on parle de masses d'eau), 39 sont restées en état médiocre entre 2007 et 2010, deux ont perdu leur bonne qualité, cinq se sont améliorées et seules sept sont restées en bon état.

Cette situation est principalement due à deux causes : les pesticides, qui affectent 68% des 53 masses d'eau ; et les nitrates, qui affectent 30% des 53 masses d'eau.

A l'échelle du bassin Seine-Normandie, au cours de la période septembre 2012 à décembre 2013, la situation des cours d'eau et des nappes s'est progressivement améliorée du fait d'une pluviométrie supérieure à la normale.

Au 1<sup>er</sup> mai 2014, les deux tiers des nappes phréatiques (76%) affichent un niveau normal à supérieur à la normale.

### Tendance d'évolution du niveau des nappes

La situation des nappes au 1er mai 2014 traduit assez clairement la fin de la période de bascule entre recharge et baisse des niveaux. Le passage progressif vers une baisse généralisée des niveaux est acté.

### L'application des objectifs du SDAGE à l'échelle du sous bassin de la Blaise

Dans la partie qui traverse l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais, et donc sur le territoire de Maillebois, la qualité de l'eau de la Blaise est classée comme « moyenne ». Sur le point de contrôle situé en aval de Fontaine-les-Ribouts, la teneur en nitrates en 2011 demeurait plutôt élevée, avec un chiffre compris entre 37,5 et 50 mg/l (*cf. carte suivante*).

Les actions principales à engager pour la période 2016-2021, dans la continuité des actions déjà engagées sur le programme précédent :

- Réduction des pollutions des collectivités
  - Amélioration des traitements STEP et réseau d'assainissement
  - Limitation des usages de pesticides par les collectivités et particuliers,
  - Réduction des rejets polluants chroniques de l'industrie et de l'artisanat.
- Réduction des pollutions diffuses agricoles
  - Réduction des transferts de fertilisants, pesticides et d'intrants,
  - Diagnostic, animation, suivi et contrôle concernant les pratiques,
  - Création et entretien de bandes enherbées le long des rivières,
- Protection et restauration des milieux

- Actions spécifiques visant la diversification des habitats et préservation des espèces,
- Amélioration/restauration des zones humides,

Afin de répondre aux objectifs de bon état écologique des cours d'eau et des nappes d'ici 2021, la commune de Maillebois a pour enjeux spécifiques sur son territoire, en terme d'actions possibles au travers du PLU :

- La commune possède un réseau d'assainissement qui doit être rendu capacitaire dans les prochaines années,
- Concernant les pollutions liées à l'industrie et l'artisanat, la commune compte deux sites qui font l'objet d'une surveillance du fait de leur activité actuelle ou passée. Le règlement du PLU rappellera les règles en matière de rejets pour ce qui concerne les activités artisanales qui pourraient s'implanter sur le territoire,
- Protection de la ressource et des milieux : la commune identifie un certain nombre d'enjeux en matière de biodiversité dans la partie dédiée à cette thématique, dans le présent document,
- La réduction des pollutions diffuses agricoles : bien que le PLU fasse un diagnostic agricole, il ne réglemente pas les usages et coutumes propres à l'activité.



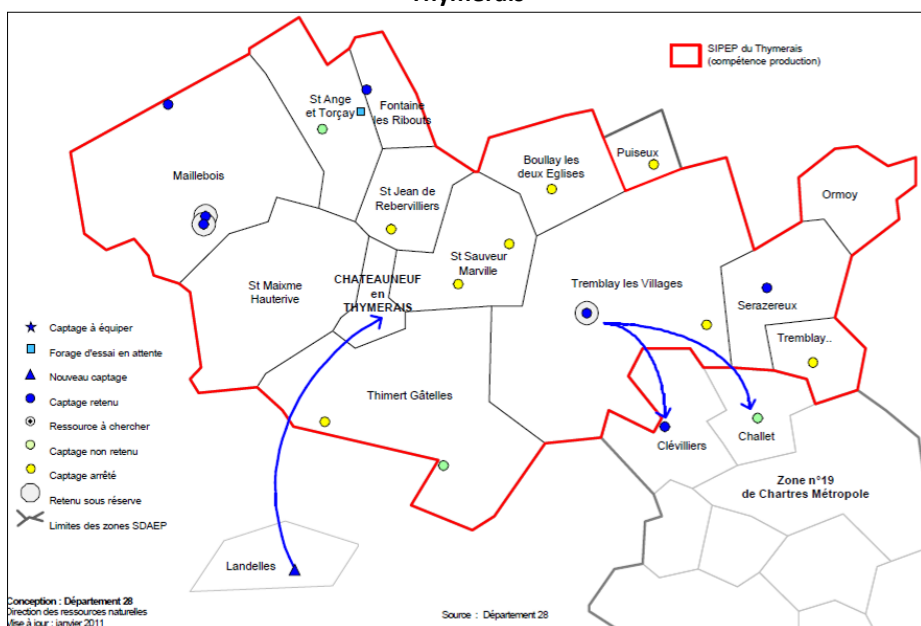
c. La gestion de l'eau potable à Maillebois

Plusieurs captages d'eau potable existent à Maillebois. Il s'agit des points de captage de Saint-Martin-de-Lézeau (F1 et F3) et de Chennevières. Le bassin d'alimentation des captages de Maillebois s'étend sur 10 318 ha, il se situe sur le bassin Seine-Normandie. Il recouvre deux zones :

- un bassin topographique (7861 ha) : vallée de Vaupillon, vallée du Bouchot, vallée de Digny ;
- un bassin hydrogéologique (5345 ha).

Ces captages ont été retenus par le Syndicat Intercommunal de Production d'Eau Potable (S.I.P.E.P.) du Thymerais, créé en décembre 2002 (cf. carte ci-contre).

Schéma départemental d'alimentation en eau potable – Zone du SIPEP du Thymerais



(Source : Conseil Général d'Eure-et-Loir)

L'eau potable distribuée à Maillebois provient également de la station de pompage de Landelles, située à 25 km plus au Sud, à proximité de Courville-sur-Eure.

L'eau d'alimentation est aujourd'hui conforme aux normes de qualité en vigueur. Le taux de nitrates, qui était jusqu'ici élevé (49,9 mg/L) et proche de la limite réglementaire (50 mg/L), a diminué grâce à la mise en place d'un nouveau système de mélange des eaux collectées par le SIPEP.

Gestionnaire du réseau	
Service public de distribution	MAILLEBOIS
Responsable de distribution	MAIRIE DE MAILLEBOIS
Maitre d'ouvrage	MAIRIE DE MAILLEBOIS
Installation	MAILLEBOIS

Source : Ministère de la Santé

Caractéristiques du prélèvement	
Commune de prélèvement	MAILLEBOIS
Date du prélèvement	06/08/2014 10h08

Source : Ministère de la Santé

Conformité de l'eau potable	
Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés, bien que la concentration en nitrates soit très proche de la limite de qualité réglementaire.
Conformité bactériologique	Oui
Conformité physico-chimique	Oui
Respect des références de qualité	Oui

Source : Ministère de la Santé (2014)

Paramètres analytiques de conformité			
Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Ammonium (NH <sub>4</sub> )	< 0,05 mg/L		≤ 0,1 mg/L
Aspect (qualitatif)	0 Qualit.		
Bact. Aér. Revivifiables à 22°-68h	<1 n/mL		
Bact. Aér. Revivifiables à 36°-44h	<1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Chlore libre	0,06 mg/LCl <sub>2</sub>		
Chlore total	0,07 mg/LCl <sub>2</sub>		
Coloration	<5 mg/L Pt		≤ 15 mg/L Pt
Conductivité à 25°C	499 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Entérocoques / 100ml-MS	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Escherischia coli / 100ml-MF	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Odeur Saveur (qualitatif)	1 Qualit.		
Température de l'eau	19,6 °C		≤ 25°C
Turbidité néphélogométrique NFU	0,17 NFU		≤ 2 NFU
pH	7,65 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH

Source : Ministère de la Santé (2014)

#### d. L'assainissement

L'assainissement consiste à retraiter les eaux usées utilisées par les habitants, et les eaux de ruissellement de façon à ce qu'elles retrouvent une propreté suffisante pour être rejetée sans risque dans le milieu naturel. Il peut se faire de façon collective (réseau d'égout relié à une station d'épuration) ou individuelle (avec des systèmes de type fosse septique, non reliés au réseau).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, l'Agglomération du Pays de Dreux a reçu la compétence eau-assainissement pour l'ensemble des 78 communes de son territoire. A l'heure actuelle, l'ensemble des données communales font l'objet d'un recensement pour ensuite conduire à un projet de maillage d'assainissement à l'échelle des 78 communes, selon les besoins de chacune.

Toutefois la Communauté d'Agglomération accepte de déléguer cette compétence aux communes qui souhaitent la conserver au travers d'une convention de délégation de mandat.

##### Assainissement collectif

L'assainissement collectif désigne l'ensemble des moyens de collecte, de transport et de traitement d'épuration des eaux usées avant leur rejet dans les rivières ou dans le sol. On parle d'assainissement collectif pour



Les bassins de lagunage à Maillebois (à g.) et la station d'épuration de Dampierre-sur-Blévy (à d.)

une station d'épuration traitant les rejets urbains.

L'assainissement collectif est géré par la commune de Maillebois. Deux micro-stations d'épuration se situent à Blévy et Dampierre-sur-Blévy, tandis qu'une station de lagunage naturel se situe en sortie Sud du village de Maillebois. Le lagunage est une technique en eau libre. Les eaux usées sont envoyées dans des bassins successifs appelés lagune, dans lesquels elles sont traitées par des bactéries générées par des algues, phytoplanctons et plantes aquatiques.

Les stations d'épuration et la station de lagunage ont les caractéristiques suivantes :

#### Caractéristiques de la station d'épuration de Dampierre-sur-Blévy en 2012

Nom de la station	MAILLEBOIS - DAMPIERRE-SUR-BLEVY
Date de mise en service	31/12/1988
Maitre d'ouvrage	Commune de Maillebois
Exploitant	Commune de Maillebois
Capacité nominale	300 EH
Débit de référence	45 m <sup>3</sup> /j
Taille de l'agglomération en 2012	19 EH
Somme des charges entrantes	19 EH
Débit entrant moyen	159 m <sup>3</sup> /j
Nom du milieu récepteur	Rivière de la Blaise

Source : Portail d'information sur l'assainissement communal

#### Caractéristiques de la station d'épuration de Blévy en 2012

Nom de la station	MAILLEBOIS - BLEVY
Date de mise en service	31/12/1978
Maitre d'ouvrage	(absence de renseignement)
Exploitant	(absence de renseignement)
Capacité nominale	500 EH
Débit de référence	75 m <sup>3</sup> /j
Taille de l'agglomération en 2012	132 EH
Somme des charges entrantes	132 EH
Débit entrant moyen	66 m <sup>3</sup> /j
Nom du milieu récepteur	Rivière de la Blaise

Source : Portail d'information sur l'assainissement communal

## Assainissement Non Collectif

La loi sur l'eau de 1992 a instauré l'obligation pour les communes (ou les autres structures intercommunales si elles ont la compétence assainissement), de mettre en place, avant le 31 décembre 2005, un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce service a pour mission de contrôler les installations d'assainissement individuel, voire d'assurer leur entretien et rénovation en collaboration avec les propriétaires privés.



Les dispositifs d'assainissement non collectif concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel. Les eaux usées traitées sont constituées des eaux vannes (eaux des toilettes) et des eaux grises (lavabos, cuisine, lave-linge, douche...). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées.

### L'assainissement dans la commune de Maillebois

Les habitations des trois villages (Maillebois, Blévy et Dampierre-sur-Blévy) sont desservies par un réseau collectif d'assainissement géré par la commune.

Le service de l'assainissement à Maillebois est géré selon un mode de gestion de régie et assure collecte, transport et dépollution. Les habitations qui ne sont pas reliées au réseau collectif (hameaux) dépendent d'un assainissement individuel, dont la vidange est gérée par des prestataires privés.

#### e. Les mares communales

Les mares sont plutôt fréquentes dans le Thymerais. A Maillebois, cette tendance s'observe également, puisque plusieurs mares communales sont présentes sur le territoire et notamment au niveau des secteurs bâtis.

Ces mares améliorent l'image des cœurs bâtis anciens et apportent une plus grande diversité dans les paysages. Elles constituent aussi des zones de refuge pour certaines espèces animales.

A Chennevières, une mare se trouve en limite du hameau avec la commune voisine de Crucey-villages, au niveau du croisement de la Petite route de Chennevières et de la route de Dampierre.

A Dampierre-sur-Blévy, une mare se trouve dans le cœur du village.

Alimentée par le passage de la Blaise, cette mare incarne l'image même du village.



*La mare, dans le cœur du village de Dampierre-sur-Blévy*

## 2. La gestion des déchets

### a. La gestion des déchets en Eure-et-Loir

Le département d'Eure-et-Loir est concerné par trois plans d'élimination des déchets :

- un plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvé en 2005 ;
- un schéma départemental d'élimination des déchets du BTP adopté en 2002, dont les principes sont les suivants : développement durable, réseau d'élimination suivant le principe de proximité à un coût

supportable, principe « pollueur- payeur », mise en décharge des seuls déchets ultimes, sécurité environnement – santé ;

- un plan régional d'élimination des déchets autres que ménagers, c'est-à-dire notamment les déchets industriels spéciaux, les déchets toxiques, les déchets agricoles ou les déchets des activités de soin.

Une charte départementale de gestion des déchets du BTP a été signée en 2005. Ses principaux objectifs sont les suivants :

- développer une offre d'accueil des déchets adaptée aux gisements et à un coût raisonnable ;
- prise en compte de la gestion des déchets dans les marchés publics et privés ;
- optimiser le tri en amont ;
- développer l'utilisation des matériaux recyclés et le réemploi des excédents.

Après la collecte, les ordures ménagères sont acheminées vers l'usine d'incinération de Seresville-Mainvilliers, qui élimine les deux tiers des ordures ménagères du département. Cette usine d'incinération est aussi productrice d'électricité dans la mesure où elle valorise l'énergie de l'incinération des ordures ménagères, ce qui permet d'alimenter le réseau électrique local.

L'Agglomération du Pays de Dreux a signé un partenariat avec la société ORISANE qui permet une valorisation (production d'énergie) de 60% des déchets collectés sur le territoire.

#### b. La collecte des déchets sur la commune de Maillebois

L'Agglo du Pays de Dreux, à laquelle appartient la commune de Maillebois, est compétente pour la collecte et le traitement des déchets ménagers.

La collecte des déchets ménagers s'effectue une fois par semaine sur Maillebois (le lundi), en collecte générale. La collecte des cartons et emballages s'effectue un lundi sur deux. Des containers sont disponibles pour la collecte sélective du verre, dont le ramassage a lieu une fois par mois (le mardi).

Les habitants de Maillebois peuvent se rendre à la déchetterie de Saulnières (lieu-dit de la Grande Vallée), à la déchetterie de Châteauneuf-en-Thymerais, située sur la zone industrielle de Saint Arnoult, ou bien encore à la déchetterie de Brezolles (route de Beauche).

### 3. L'énergie

#### a. L'électricité

La commune est desservie par un réseau électrique collectif qui a été cédé, après réalisation, à EDF.

#### b. Le gaz

GDF est l'entreprise de distribution de gaz dans de nombreuses communes d'Eure-et-Loir. Elle a signé un contrat de concession avec plusieurs communes, dont Ardelles.

#### 4. La fibre optique

##### **Le schéma directeur d'aménagement numérique sur l'agglomération de Dreux**

L'ancienne communauté d'agglomération de Dreux (Dreux Agglomération) a réalisé en 2010 l'étude de son schéma directeur d'aménagement numérique très haut débit. Cette étude a permis de conclure que la desserte fibre optique de la grande majorité de la population et des entreprises de l'agglomération est d'un intérêt stratégique pour l'attractivité du territoire. L'objectif d'aménagement numérique très haut débit approuvé par le Conseil communautaire en juin 2010 est une desserte fibre optique de type fibre à l'abonné pour environ 93 % de la population, correspondant à la totalité des communes urbaines et aux centre-bourgs des communes rurales.

Le projet de développement de la fibre est aujourd'hui élargi au nouveau périmètre de l'Agglomération de Dreux. A terme, l'ensemble des 78 communes devrait être connecté. Les travaux ont d'ailleurs commencé début 2011.

##### **Le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN)**

« Le Conseil général d'Eure-et-Loir a été parmi les 10 premiers départements français à adopter, dès 2010, un Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN), afin d'accélérer le déploiement des infrastructures de communication électronique à très haut débit.

Un SDTAN constitue un référentiel commun autour duquel doivent se regrouper les acteurs publics pour favoriser la convergence des actions publiques à tous niveaux. Ce document d'objectifs de desserte du territoire prend en compte la diversité des acteurs potentiels (acteurs privés, collectivités, concessionnaires...), ainsi que leur mode de collaboration pour déployer des infrastructures à moindre coût sur le long terme. »

Le Conseil général d'Eure-et-Loir a créé le syndicat mixte ouvert Eure-et-Loir Numérique pour mettre en œuvre son SDTAN. Sa mission est de coordonner le réseau d'acteurs publics chargé de veiller à l'équipement du département en Très Haut Débit.

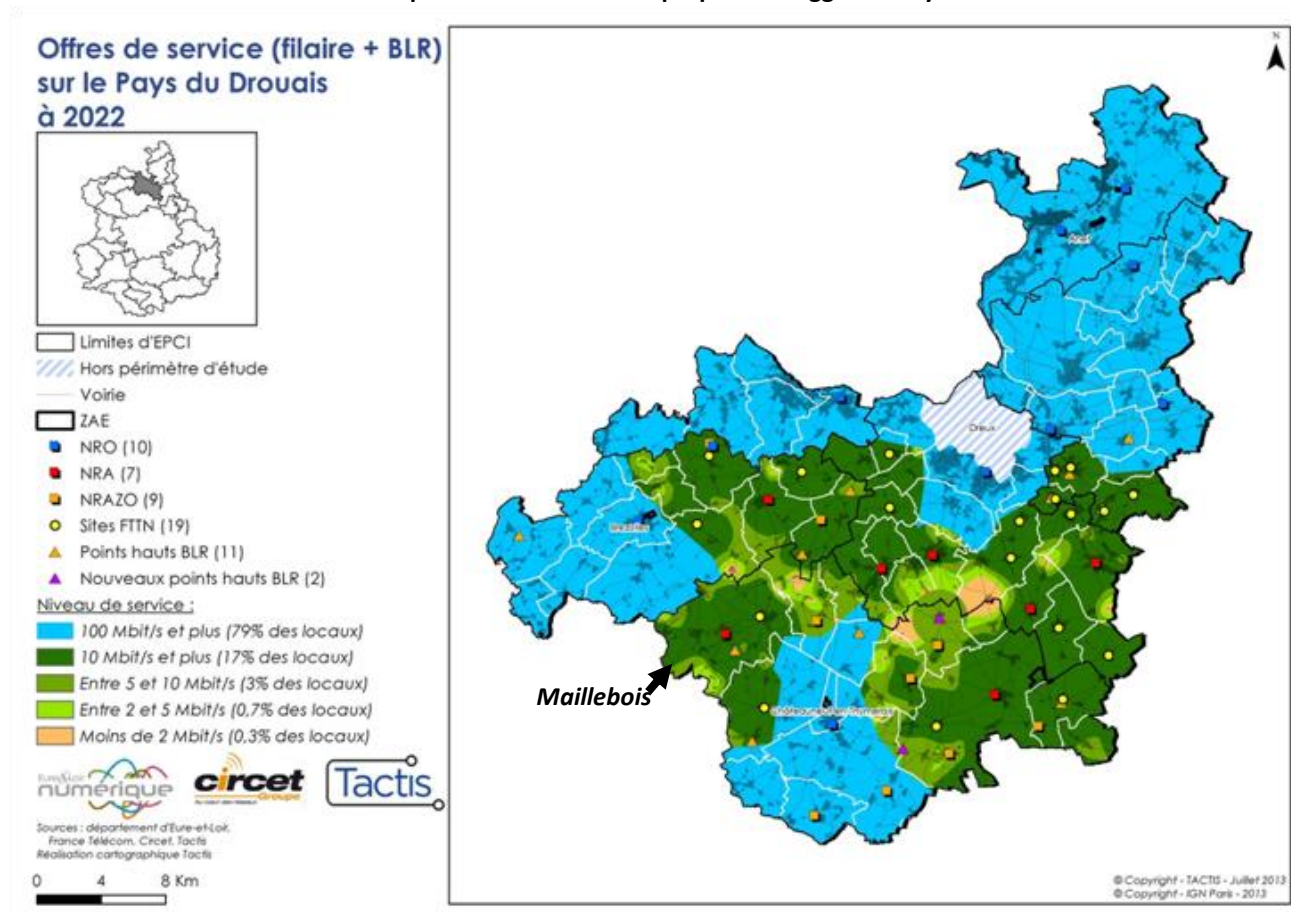
Le SMO Eure-et-Loir numérique gère les relations avec les opérateurs de télécommunication, le suivi et le contrôle de la construction et de l'exploitation des installations, et le portage financier des investissements. Cette structure permet de coordonner le déploiement des investissements en associant les élus aux décisions.

Le 21 novembre 2013, le territoire des Villages du drouais a signé une convention-cadre pour le déploiement des infrastructures du Très Haut Débit pour la période 2013-2022 avec le syndicat mixte ouvert Eure-et-Loir Numérique. Ce syndicat a été créé à l'initiative du Conseil général d'Eure-et-Loir pour constituer une offre numérique de qualité.

Après l'opération de montée en débit de 2013, 79% des communes de l'Agglomération du Pays de Dreux auront un débit supérieur à 100 Mbits/s, ce qui représente une large majorité des communes de la communauté d'agglomération. Maillebois ne devrait être néanmoins concernée que par un débit équivalent à 10Mbits/s, une offre de service qui concernera 17% des communes membres de l'Agglomération du Pays de Dreux.

Concernant l'arrivée du très haut débit sur la commune de Maillebois, le village de Blévy et le hameau de La Pommeraie seront concernés par une montée en débit sur ADSL au cours de l'année 2016 (entre mars et décembre selon les prévisions). Il n'est en revanche pas prévu de changement pour les autres secteurs bâtis de la commune d'ici à 2022.

Carte de déploiement de la fibre optique sur l'Agglo du Pays de Dreux



Source : Agglo du Pays de Dreux

## 5. Les énergies renouvelables

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) est l'un des grands schémas régionaux créés par les lois Grenelle I et Grenelle II dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

L'État et la Région Centre ont élaboré conjointement le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie conformément à la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement. Ce Schéma a été adopté par arrêté préfectoral du 28 juin 2012 après délibération favorable de l'assemblée délibérante du Conseil régional lors de sa séance du 21 juin 2012.

### a. L'énergie éolienne

L'énergie éolienne est l'utilisation de la force du vent pour faire tourner des aérogénérateurs et produire ainsi de l'électricité. Les progrès techniques récents ont entraîné un développement rapide de cette énergie qui apparaît aujourd'hui comme une filière mature mais peu exploitée.

Selon le SRCAE, l'atlas régional du potentiel éolien, réalisé par l'ADEME, EDF et la Région Centre, montre un potentiel éolien faible au Sud-est du département du Loiret, dans le Sud du Loir-et-Cher et au Sud-ouest de la région. Cet atlas montre aussi que de nombreux sites peuvent être exploités : la partie sud de la Beauce et la Champagne Berrichonne font partie des zones les plus favorables à l'implantation d'éoliennes.

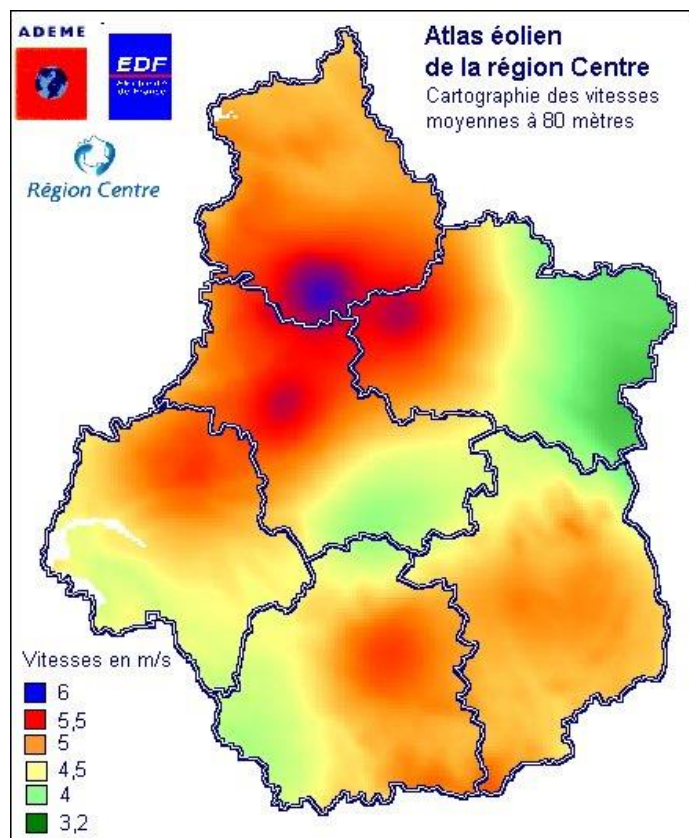
Selon le Schéma Eolien de la Région Centre, il existe un potentiel de développement sur le plateau entre Dreux et Chartres ainsi que dans le Thimerais. Les autorités l'ont bien compris puisque 137 éoliennes sont en fonctionnement (+84 autorisés non encore en service et 52 en cours d'instruction) étaient recensées en Eure-et-Loir représentant une puissance installée de près de 330 MW, soit 55% de l'énergie éolienne de la Région Centre (plus de 5% de la puissance éolienne installée en France).

Cette puissance installée représenterait près de 80% de la consommation électrique domestique (chauffage compris) du département en 2011<sup>3</sup>.

Aujourd'hui, la commune de Maillebois ne possède pas d'éolienne. Si l'on observe l'Atlas éolien de la région Centre, le potentiel de la commune pour le développement de ce mode de production d'énergie est plutôt fort, en particulier dans la partie Nord du territoire. Le plateau se situe en effet dans un couloir de vent plutôt important. Il pourrait donc être propice à l'apparition de projets d'énergie éolienne selon le SRCAE. Ce document fixe néanmoins un certain nombre d'enjeux quant au développement de tels projets et des recommandations d'aménagement qui en découlent (cf. *extrait suivant de l'annexe SRE au SRCAE Centre – Zone 6 : Thimerais*).

*« Le Thimerais se distingue par un paysage d'openfield légèrement ondulant qui marque une rupture avec le paysage de la Beauce. Il est limité à l'Est par l'agglomération drouaise et encadré par trois vallées à dominante pittoresque (vallée de l'Avre au Nord, vallée de la Blaise au Sud et la vallée de la Meuvette à l'Ouest). Il se situe à la frontière du Perche et de la Normandie.*

*La RD4 entre Brézolles et Dreux forme l'arête dorsale du plateau, offrant des vues ouvertes vers le Sud, un peu moins vers le Nord, où les boisements sont plus nombreux. Un projet de 14 éoliennes est déjà autorisé au Sud et à l'Est de Prudemanche.*



Source : Atlas éolien de la région Centre

<sup>3</sup> Source: syndicat des Energies Renouvelables/ France

*Recommandations d'aménagement :*

- Une vigilance particulière est nécessaire compte tenu de l'imbrication des vallées et de la diversité des composantes paysagères ;
- Une distance minimale de deux kilomètres vis-à-vis des vallées est imposée, qui pourra être augmentée en fonction des études locales. Les covisibilités d'éoliennes avec le clocher de l'église de Brezolles devront être réduites. L'articulation visuelle des parcs avec ceux de la zone favorable au Sud de Dreux devra être prise en compte ;
- L'aérodrome de Dreux-Vernouillet peut représenter une contrainte à l'Est de la zone. Le recul nécessaire devra être étudié en concertation avec la direction de l'aviation civile.

*Enjeux identifiés :*

- ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) de Crécy-Couvé / Aunay-sous-Crécy ;
- Les forges de Dampierre-sur-Blévy, l'église de Blévy et le château à Maillebois ;
- Le confluent de l'Avre et de la Meurette ;
- Les églises de Saint-Lubin-des-Joncherets, de Saint-Rémi-sur-Avre ;
- L'église de Nonancourt (Eure) ;
- Les châteaux d'Escorpain, de Rueil-la-Gadelière et les paysages associés. »<sup>4</sup>

b. L'énergie solaire

L'énergie solaire est l'utilisation de la lumière solaire pour produire de l'électricité ou de la chaleur grâce à des cellules photovoltaïques ou des capteurs thermiques. On distingue donc :

- l'énergie solaire thermique : l'énergie solaire est transformée en chaleur à partir de capteurs thermiques. Un dispositif de stockage de la chaleur permet ensuite de restituer la chaleur nécessaire pour une partie des besoins d'eau chaude sanitaire et de chauffage d'un bâtiment,
- l'énergie solaire photovoltaïque : l'énergie solaire est transformée en courant électrique grâce à des cellules photovoltaïques et permettent une alimentation en électricité du bâtiment.

En région Centre, le gradient d'irradiation est orienté selon un axe Sud-ouest/Nord-est et varie aux alentours de 1.500 kWh/(m<sup>2</sup>.an) au Nord du département de l'Eure-et-Loir et du Loiret.

Au niveau régional, l'écart est donc relativement faible. Le relief de la région Centre est suffisamment bas (inférieur à 500 mètres et peu de variations fortes) pour que son effet soit pratiquement effacé au niveau moyen NGF de la commune.

En Eure-et-Loir, la création du parc photovoltaïque de Crucey a participé au développement de ce mode de production d'énergie renouvelable sur la Région. La centrale solaire photovoltaïque de Crucey, d'une puissance de 60 MWc a été réalisée par EDF Energies Nouvelles et se situe sur les communes de Maillebois, Crucey-Villages et Louvilliers les Perches. Elle est implantée sur des terrains de 244,5 hectares, acquis par le Conseil général d'Eure-et-Loir et correspondant à la partie sud de l'ancienne base aérienne<sup>5</sup>.



La centrale solaire de Crucey – Source : <http://www.photo-paramoteur.com/>

<sup>4</sup> Source : extrait de l'annexe SRE au SRCAE – zone 6 : le Thimerais

<sup>5</sup> Source : EDF Energies Nouvelles – Septembre 2012

Sur Maillebois, il est difficile aujourd'hui d'identifier le potentiel solaire. Toutefois, il est envisageable de voir se développer des systèmes de production d'énergies renouvelables à l'échelle des toitures des bâtiments présents sur la commune, ce qui représente une capacité de production de plusieurs milliers de mètres carré. Ce qui est d'ailleurs déjà le cas aujourd'hui pour quelques constructions implantées sur le territoire communal (cf. photographie ci-contre).

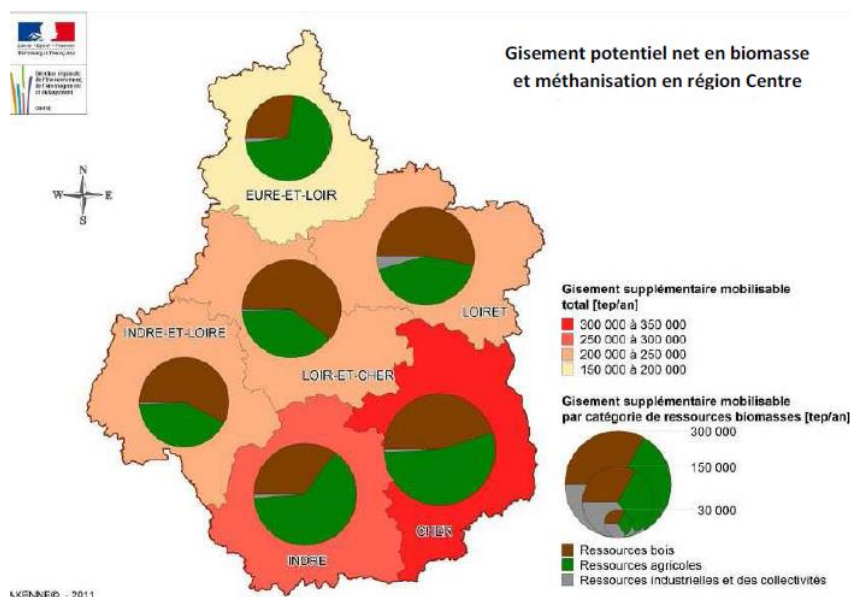
### c. Le Bois Energie et la biomasse

En région Centre, l'ensemble du potentiel net mobilisable pour la combustion de matériaux naturels est estimé à 1.356.000 tep/an (environ 16.000 GWh/an). Cette estimation est répartie à 50% pour le bois et ses dérivés et à 50% pour la biomasse agricole (paille). L'ensemble du gisement pour la méthanisation est, quant à lui, estimé en région Centre à 417.000 tep/an (5.500 GWh/an), réparti à 96% pour la biomasse agricole et 4% pour la biomasse issue des déchets des industries et des collectivités. La biomasse agricole est majoritairement constituée de paille et d'effluents d'élevage (respectivement 63% et 27%).

Au total la ressource mobilisable est estimée à 1.455.500 tep/an de biomasse, soit environ 17 000 GWh/an. La paille pouvant être valorisée par combustion et par méthanisation, en faisant l'hypothèse d'une valorisation de la paille à 80% par combustion et à 20% par méthanisation.

Au niveau du département de l'Eure-et-Loir, on constate qu'il existe un potentiel relativement faible de biomasse ou de méthanisation, comparativement à la région Centre. Toutefois, au niveau du territoire de l'Agglomération du Pays de Dreux, il semble exister un potentiel non négligeable lié à la présence des espaces boisés existant dans les vallées de l'Avre, de l'Eure et de la Blaise. De même, le potentiel lié à l'agriculture pourrait être important étant donné la production importante de céréales réalisée sur le territoire.

Néanmoins, tout ceci reste à concilier avec le développement d'autres filières, telle que la construction durable par exemple.



## 6. Synthèse et enjeux pour le thème des ressources naturelles à Maillebois

La qualité des eaux de surface est plutôt bonne à Maillebois, une qualité que le SDAGE Seine-Normandie évalue comme étant en amélioration depuis 2006 à l'échelle du bassin collecteur de la Seine.

Toutefois, la commune de Maillebois est située sur le bassin versant de la Blaise, une rivière dont la qualité était jugée moyenne en 2011 sur son parcours à travers le Thymerais, ce qui atteste des efforts qui demeurent à assumer afin d'améliorer la qualité de ces eaux.

Les habitations situées dans les trois villages de la commune sont desservies par un réseau collectif d'assainissement géré par la commune.

Aujourd'hui, la nature et l'importance du potentiel de développement des énergies renouvelables ont été évaluées au travers du Schéma Régional Climat Air Energie. Les habitants de la commune qui ont participé aux ateliers de concertation ne se sont pas opposés à ces développements. Pour autant, la question de l'encadrement de ces systèmes a été mise en avant afin de garantir la qualité du cadre bâti.

**Enjeux :**

- Améliorer la qualité des eaux de surface, notamment à travers la recherche d'une cohabitation renforcée entre l'activité agricole et les ressources naturelles ;
- Protéger les mares communales, garantes du maintien d'une plus grande biodiversité ;
- Permettre le développement des potentiels de ressources énergétiques renouvelables sur la commune, tout en veillant à une préservation du cadre de vie ;
- Adapter les formes urbaines aux enjeux énergétiques actuels (orientation des bâtiments, ...) dans le respect du patrimoine historique et architectural local ;
- Maintenir le seuil de pollution des espaces urbanisés au plus bas.

## D. LES MILIEUX NATURELS

Il existe divers outils pour préserver l'environnement naturel d'un milieu dans le cadre d'activités humaines qui pourraient nuire à ces habitats naturels ou écosystèmes, il s'agit notamment des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et du réseau Natura 2000.

### 1. L'inventaire des ZNIEFF

#### a. Le cadre réglementaire

Le programme Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a été initié par le ministère de l'Environnement en 1982. Il a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance des milieux naturels français. L'intérêt des zones définies repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacés. L'inventaire des ZNIEFF n'impose aucune réglementation opposable aux tiers.

L'inventaire Z.N.I.E.F.F est réalisé à l'échelle régionale. Ce travail est validé par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) nommé par le préfet de région. Les données sont ensuite transmises au Muséum National d'Histoire Naturelle pour évaluation et intégration au fichier national informatisé. Cet inventaire est permanent : une actualisation régulière du fichier est programmée pour inclure de nouvelles zones décrites, exclure des secteurs qui ne présenteraient plus d'intérêt et affiner, le cas échéant, les délimitations de certaines zones. Dans chaque région, le fichier régional est disponible à la DREAL.

Deux types de zones sont définis :

- ZNIEFF de type I : secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.
- ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches, peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire. Dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme (PLU, Carte Communale, Schéma directeur, SCoT...), l'inventaire ZNIEFF est une base essentielle pour localiser les espaces naturels et les enjeux induit.

Une jurisprudence maintenant étoffée rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement.

En revanche, la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique et, par conséquent, peut constituer un indice pour le juge lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.

Il arrive donc que le juge sanctionne des autorisations d'ouverture de carrière, de défrichement, de classement en zone à urbaniser sur des espaces répertoriés ZNIEFF. Il arrive aussi qu'il estime que la prétendue atteinte à une ZNIEFF ne révèle en fait aucune atteinte à un espace méritant d'être sauvegardé. L'objectif de l'inventaire ZNIEFF est d'établir une base de connaissance, accessible à tous et consultable avant projet, afin d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et d'éviter autant que possible que certains enjeux d'environnement ne soient révélés trop tardivement.

### b. Les ZNIEFF présentes le territoire communal

Il n'y a en 2014 aucune ZNIEFF présente sur le ban communal.

## 2. Le réseau Natura 2000

### a. Le cadre réglementaire

La Directive 92/43 du 21 mai 1992 dite « Directive Habitats » prévoit la création d'un réseau écologique européen de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui, associées aux Zones de Protection Spéciale (ZPS) désignées en application de la Directive 2009/147/CE dite « Directive Oiseaux », forment le Réseau Natura 2000.

Les ZSC sont désignées à partir des Sites d'Importance Communautaire (SIC) proposés par les Etats Membres et adoptés par la Commission européenne, tandis que les ZPS sont définies à partir des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

### b. Les zones Natura 2000 présentes sur le territoire communal

Le parc du Château de Maillebois constitue un ensemble écologique et paysager remarquable, en plein cœur du territoire communal. Composé d'une forêt dense de 300 hectares, ce secteur constitue l'atout naturel le plus important de la commune de Maillebois. Cette forêt est couverte par une zone Natura 2000, inscrite au titre de la directive « Oiseaux » et faisant partie de l'ensemble nommé « Forêts et étangs du Perche ».

La pointe Sud-Est du territoire communal est couverte par une partie du Bois de Saint-Vincent, lui aussi compris dans la zone Natura 2000 « Forêts et étangs du Perche » (*cf. carte suivante*).

La zone Natura 2000 « Forêts et étangs du Perche » est décrite comme un « vaste écosystème à forte dominance d'habitats forestiers, mais renfermant aussi des landes et de nombreux milieux humides (étangs, mégaphorbiaies (groupements de hautes herbes), tourbières, prairies humides. La qualité des habitats, leurs liens fonctionnels et la quiétude globale du site sont particulièrement favorables aux espèces d'oiseaux à affinité forestière ».

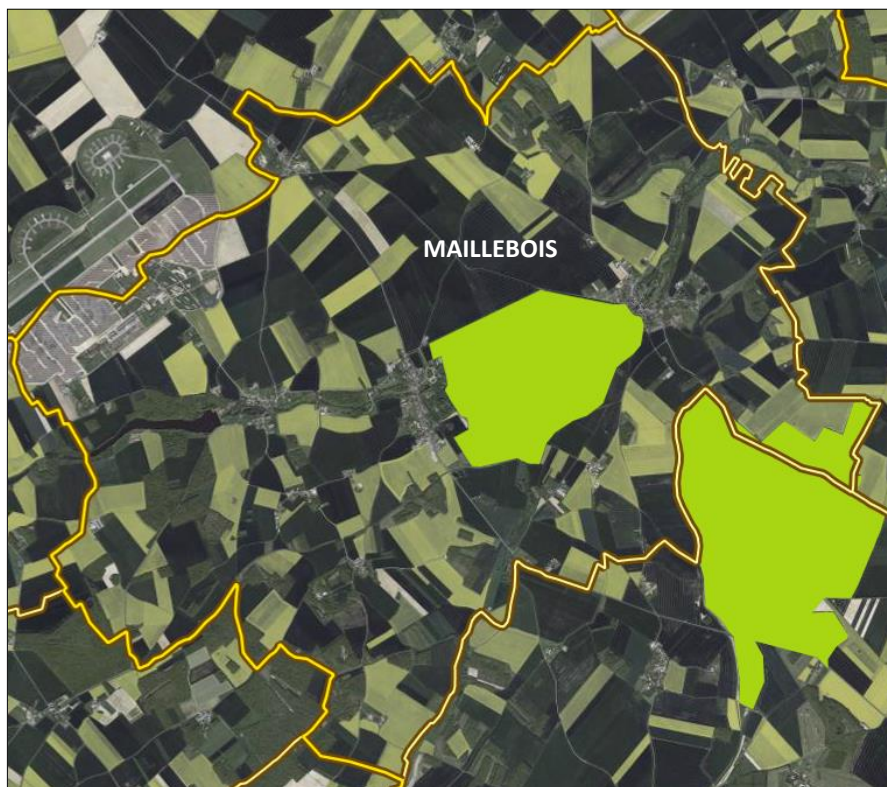
Cette zone a été désignée comme étant une Zone de Protection Spéciale (ZPS) par l'arrêté ministériel en date du 27 avril 2006. D'une superficie de 47 681 ha, la zone Natura 2000 « Forêts et étangs du Perche » est à cheval sur deux régions et deux départements. Au total, ce sont 95 communes qui sont concernées par cette ZPS, dont 42 dans le département d'Eure-et-Loir.

Classes d'habitats	Couverture
Forêts caducifoliées	45%
Forêts mixtes	15%
Forêts de résineux	15%
Landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues, phrygana	7%
Prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées	7%
Marais (végétation de ceinture), bas-marais, tourbières	6%
Eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes)	5%

Source : <http://inpn.mnhn.fr/>

La présence d'une zone Natura 2000 sur la commune oblige à la réalisation d'une évaluation environnementale des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur la zone en question.

La zone Natura 2000 « Forêts et étangs du Perche » sur la commune de Maillebois



Source : <http://www.geoportail.gouv.fr/>

### 3. Trame verte et bleue

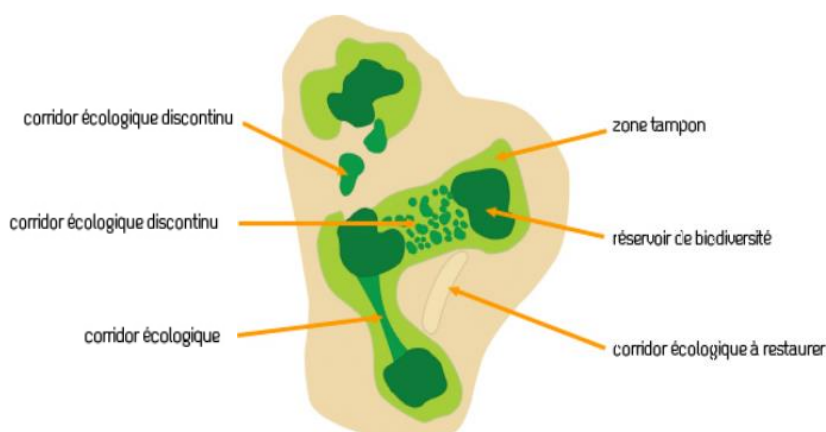
#### a. La TVB au regard de la loi ENE

La « Trame verte et bleue » est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement qui a pour ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Le concept de Trame Verte et Bleue comprend ;

- le **vert** représente les milieux naturels et semi-naturels terrestres : forêts, prairies... et
- le **bleu** correspond aux cours d'eau et zones humides : fleuves, rivières, étangs, marais...

La Trame verte et bleue en tant qu'outil d'aménagement du territoire vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, et de se reproduire.



Trame Verte et Bleue : ensemble de continuités écologiques	
<b>Réservoir de biodiversité (1)</b>	Zones vitales, riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie : reproduction, alimentation, abri...
<b>Corridors écologiques (2)</b>	Voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité : par exemple des haies et des bosquets dans un champ, un pont végétalisé sur une autoroute ou un tunnel, une ouverture dans un jardin clôturé...
<b>Continuités écologiques (3)</b>	Association de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

Ce réseau contribue également au maintien d'échanges génétiques entre populations. Il s'agit, somme toute, de pérenniser les services écosystémiques rendus par la nature à l'homme.

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement décrit les objectifs et les modalités de mise en œuvre de la trame verte et bleue aux différentes échelles du territoire :

- Des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ont été élaborées par l'état en association avec un comité national « trame verte et bleue », et ont été adoptées le 20 janvier 2014 ;
- A l'échelle régionale, un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) doit être élaboré conjointement par l'état et la Région, en association avec un comité régional « trame verte et bleue » ;
- A l'échelle locale, les documents d'aménagement de l'espace, d'urbanisme, de planification et projets des collectivités territoriales qui doivent prendre en compte les continuités écologiques et plus particulièrement le Schéma Régional de Cohérence Écologique.

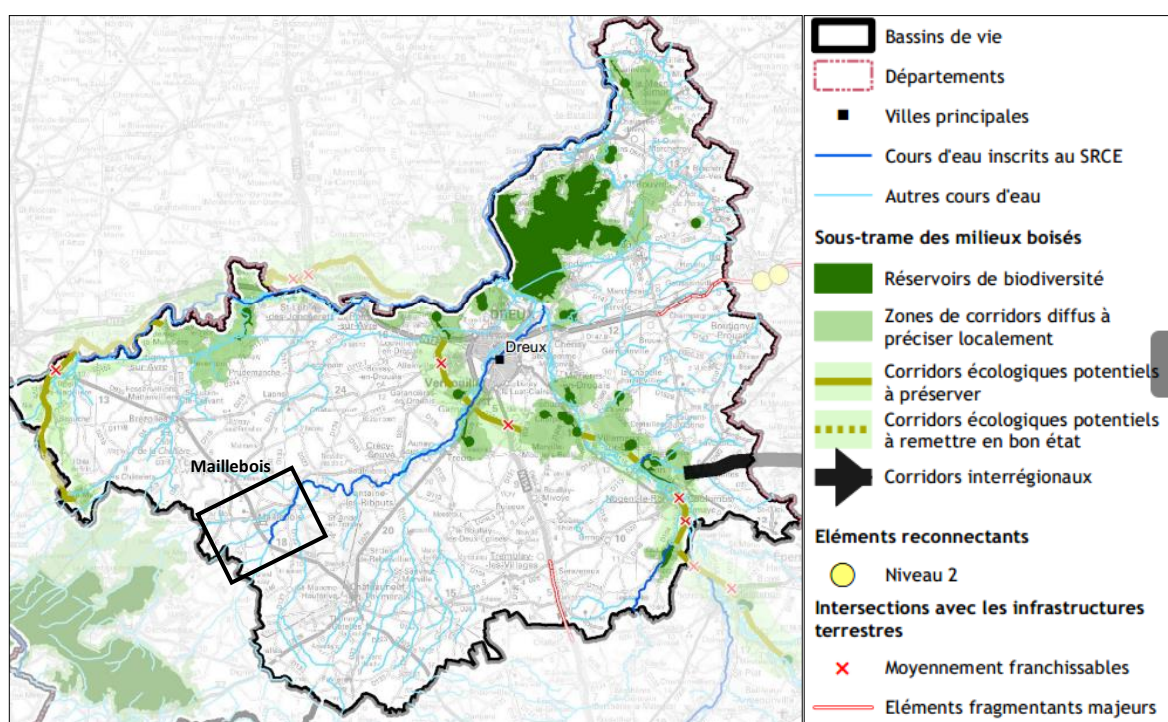
En région Centre-Val de Loire, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été engagé en 2012 et a fait l'objet, pendant deux ans d'ateliers de concertation avec les acteurs et experts du territoire. Ce document a été adopté par arrêté du Préfet de Région le 16 janvier 2015.

#### b. La Trame verte et bleue dans la commune de Maillebois

Le SRCE propose une carte pour chaque bassin de vie de la région. Sur le bassin de vie du Drouais-Thymerais, il a pu être identifié plusieurs trames écosystémiques qui ont donné lieu à des cartes de synthèses (à l'échelle 1/1 000 000<sup>e</sup>). La rivière de la Blaise est inscrite au SRCE, impliquant ainsi les intérêts de la commune de Maillebois dans ce document (*cf. cartes suivantes*).

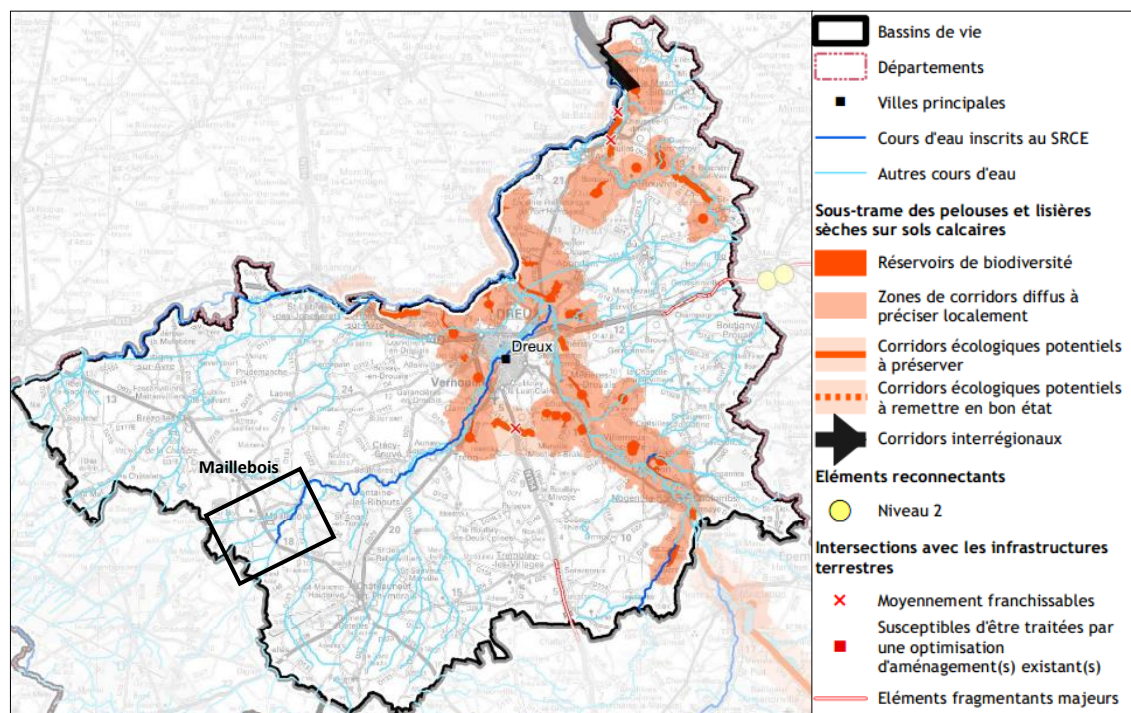
La commune est également concernée par des bocages et autres structures ligneuses, présents dans toute la vallée de la Blaise et dont l'importance va de « faible » à « élevée ».

#### Exemple de carte de synthèse proposée par le SRCE : les milieux boisés (bassin de Dreux)



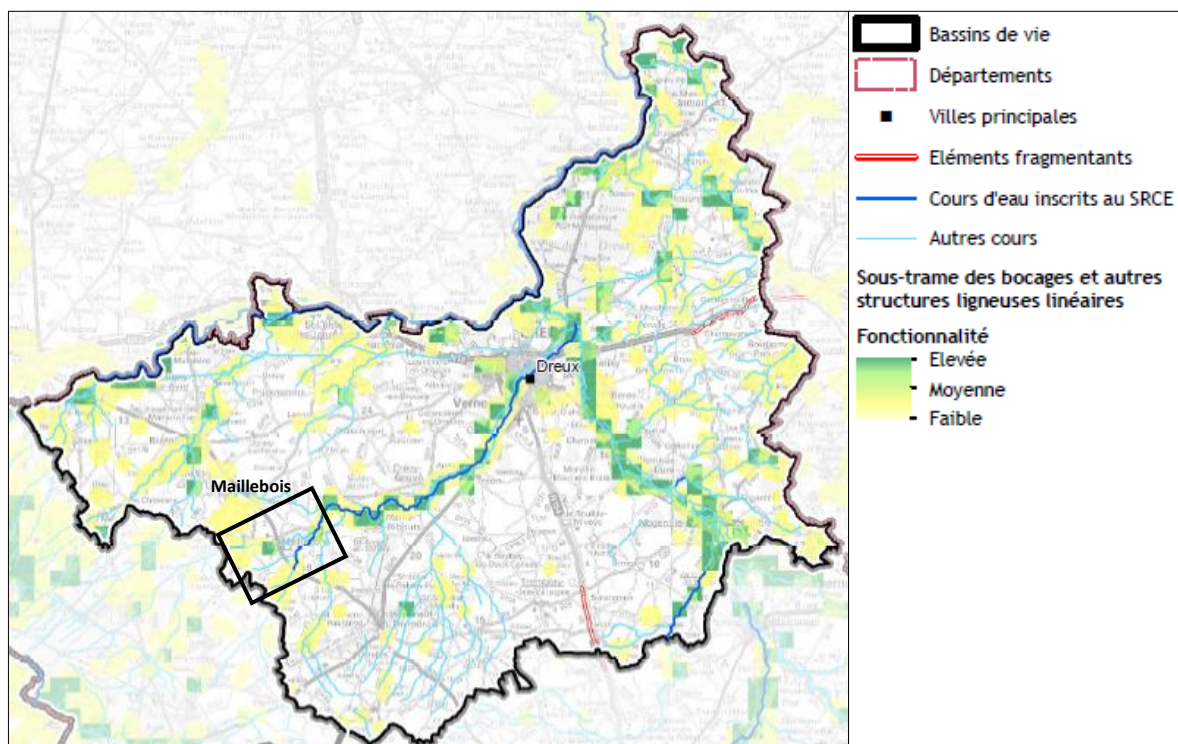
Source : <http://www.donnees.centre.developpement-durable.gouv.fr/>

## Exemple de carte de synthèse proposée par le SRCE : Pelouses et lisières sèches sur sols calcaires



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

## Exemple de carte de synthèse proposée par le SRCE : Bocages et autres structures ligneuses linéaires



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

Une analyse de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale permet d'identifier de manière plus précise quels sont les éléments constitutifs de cette trame à Maillebois (cf. carte suivante).

La commune dispose de plusieurs grands espaces boisés, au premier rang desquels figure la forêt du Château de Maillebois, accompagnée de la partie Nord du Bois de St-Vincent, tous deux classés *Natura 2000*. Ces

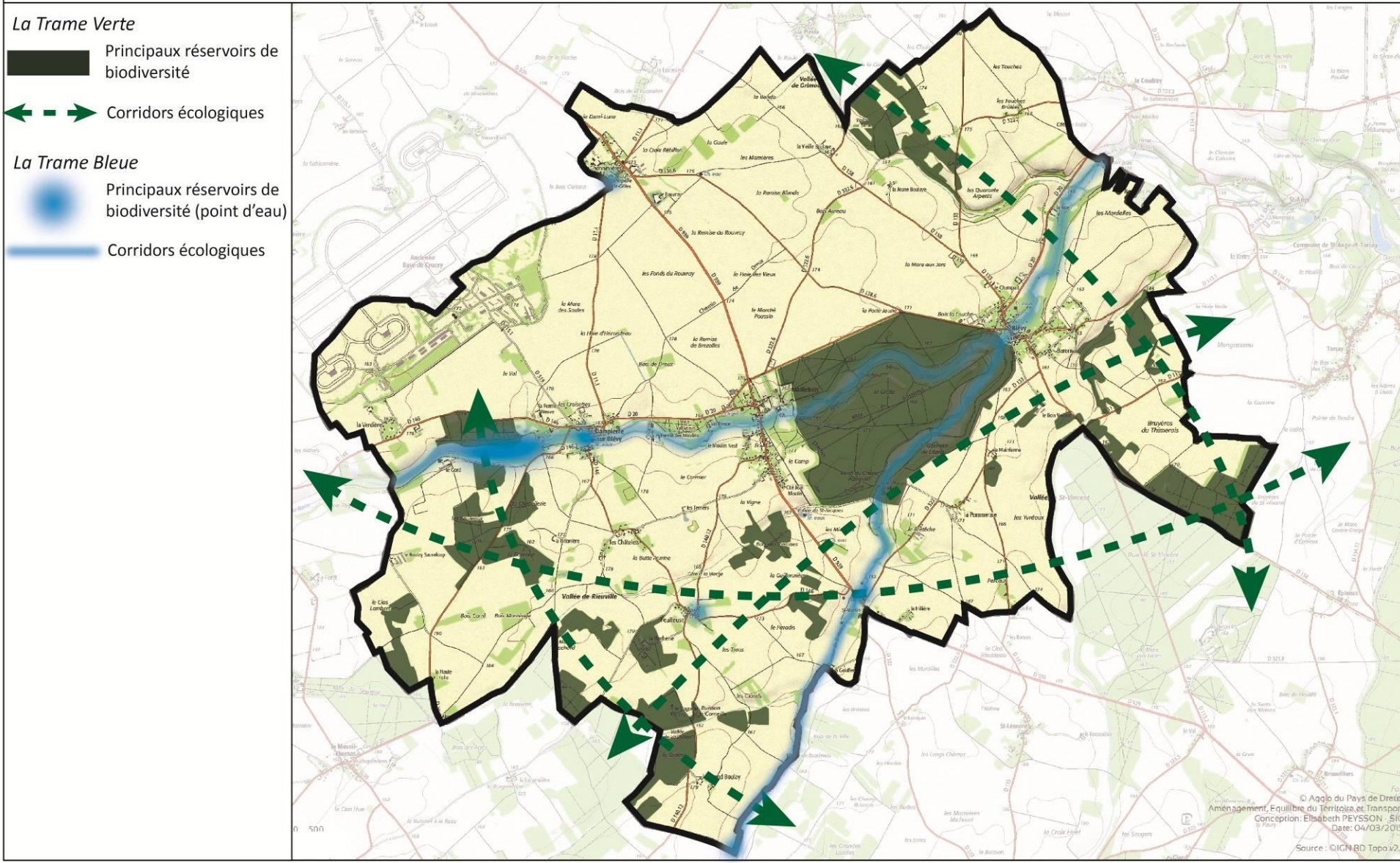
secteurs de boisements constituent des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore. D'autres boisements se retrouvent également dans la partie Sud-Ouest du territoire.

Entre ces secteurs s'établissent alors des corridors écologiques, traduisant les échanges qui peuvent se manifester en matière de migrations faunistiques entre ces milieux.

En matière de trame bleue, la commune de Maillebois dispose de plusieurs points d'eau faisant office là aussi de réservoir pour une certaine biodiversité. Il s'agit essentiellement du grand et du petit étang de Dampierre, ainsi que des mares de Chennevières et Feuilleuse.

Mais ce sont avant tout la rivière de la Blaise, et dans une moindre mesure le ruisseau St-Martin, qui marquent le plus la trame bleue du territoire en constituant des corridors écologiques important, traversant la commune et les trois bourgs principaux en leur cœur pour la Blaise.

Les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue sur la commune de Maillebois



#### 4. Synthèse et enjeux des milieux naturels à Maillebois

Avec la rivière de la Blaise, le territoire mailleboisien se compose d'un élément reconnu et inscrit au schéma de Trame Verte et Bleue régionale. Une transposition locale de cette Trame Verte et Bleue devra se faire à l'échelle de la commune de Maillebois, tel que défini par la SRCE Centre. Ce travail doit prendre en compte au moins deux facteurs : l'espace agricole et l'espace bâti (villages et hameaux).

En raison de l'absence de ZNIEFF, la biodiversité existante à l'échelon communal se résume principalement aux réserves naturelles incarnées par la forêt du Château de Maillebois, ainsi que par le Bois de Saint-Vincent, présent en partie sur le territoire communal. Couverts par le réseau Natura 2000, au titre de la « Directive Oiseaux », ces espaces naturels sont donc à protéger. D'autant qu'il s'agit là d'une porte sur le Parc Naturel Régional du Perche, située à seulement quelques kilomètres au Sud-Ouest de Maillebois.

##### **Enjeux :**

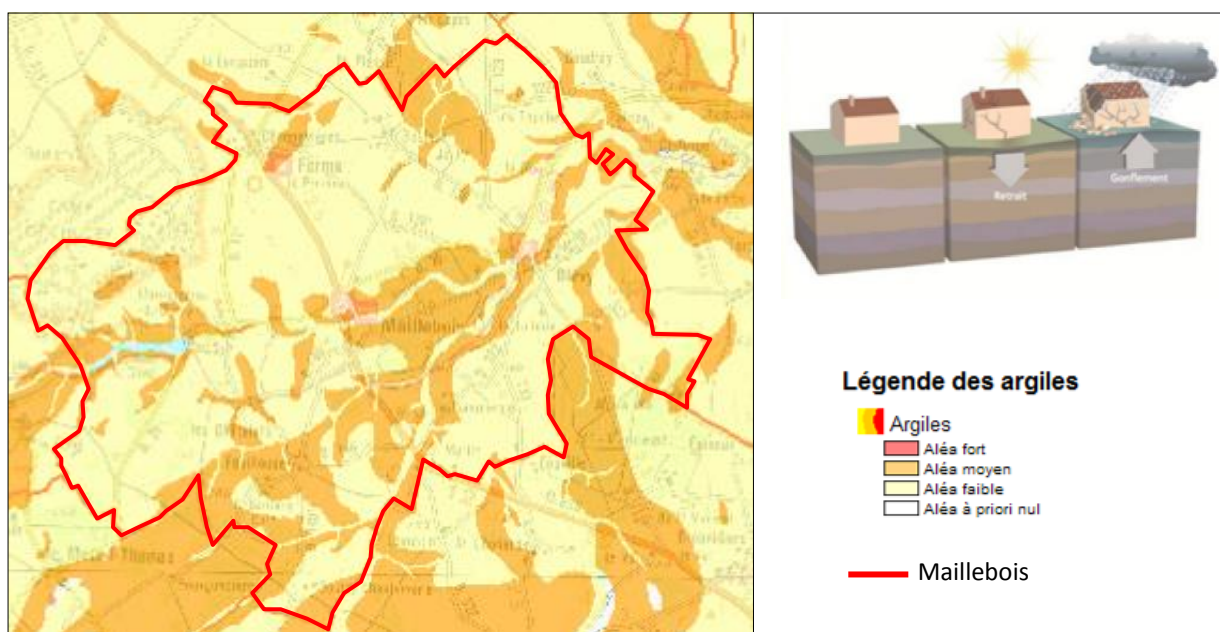
- Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune (Forêt du Château de Maillebois, Bois de Saint-Vincent, les nombreux boisements du Sud-Ouest du territoire communal) ;
- Protéger, dans le cadre du PLU, la forêt du Château de Maillebois et le Bois de Saint-Vincent dont le rôle éco-systémique est avéré et reconnu (Natura 2000) ;
- Assurer la cohabitation entre biodiversité, les secteurs urbanisés et l'activité économique au travers de l'encadrement des utilisations et occupations des sols ;
- Préserver les continuités écologiques identifiées.

## E. LES RISQUES NATURELS

### 1. L'aléa retrait gonflement des argiles

Dans les sols, le volume des matériaux argileux tend à augmenter avec leur teneur en eau (gonflement) et, inversement, à diminuer en période de déficit pluviométrique (retrait). Ces phénomènes peuvent provoquer des dégâts sur les constructions localisées dans des zones où les sols contiennent des argiles.

Il s'agit principalement de dégâts au niveau des habitations et des routes tels que la fissuration, la déformation et le tassement. En France, le nombre de constructions exposées est très élevé. En raison de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables.



Source : <http://www.argiles.fr>

La commune de Maillebois est soumise à un aléa lié au retrait et gonflement des argiles qualifié de faible sur la majeure partie de son territoire, au niveau des parties Nord et Ouest. Les secteurs de la vallée de la Blaise, Sud-Ouest et Nord-Est de la commune sont quant à eux concernés par un aléa moyen.

### 2. Le risque sismique

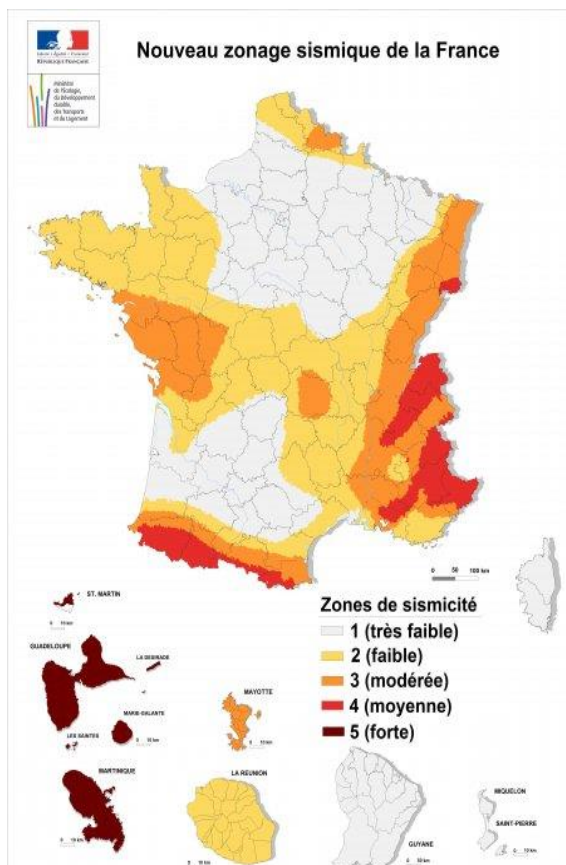
La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national.

Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode8. Ces nouveaux textes réglementaires sont d'application obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011.

Le nouveau classement est réalisé à l'échelle de la commune :

- zone 1 : sismicité très faible ;

- zone 2 : sismicité faible ;
- zone 3 : sismicité modérée ;
- zone 4 : sismicité moyenne ;
- zone 5 : sismicité forte.



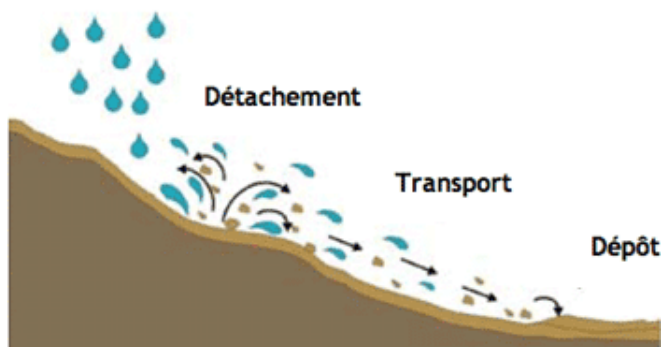
Source : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie

Maillebois se situe dans une zone de sismicité « très faible » (1), à l'image de toute la partie Nord de la région Centre. Le nouveau zonage sismique représenté à gauche sur la carte est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011.

La réglementation s'applique aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5. Il faut se reporter à l'article 4 de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à *risque normal* » pour connaître les détails.

Au 01/10/2014, la base de données SIS France n'identifie aucun séisme ressenti à Maillebois.

### 3. L'aléa érosion



Les trois phases de l'érosion des sols

L'érosion est un phénomène naturel, dû au vent, à la glace et particulièrement à l'eau. Elle peut faciliter ou provoquer des dégâts aux installations ou à la qualité de l'eau. A plus long terme, l'érosion a pour conséquence une perte durable de la fertilité et un déclin de la biodiversité des sols. Le phénomène des coulées boueuses a tendance à s'amplifier à cause de l'érosion.

L'intensité et la fréquence des coulées de boues dépend de l'occupation (pratiques agricoles, artificialisation) et de la nature des sols, du relief et des précipitations. Les dommages dépendent notamment de l'urbanisation des zones exposées.

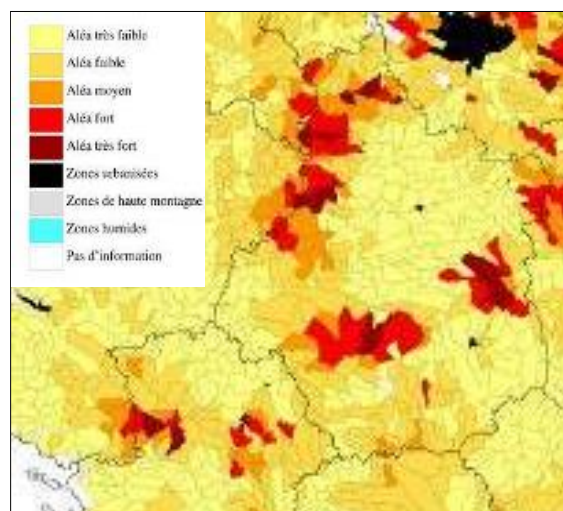
Le grand principe de la lutte à l'érosion des sols consiste à empêcher l'eau de devenir érosive. Trois approches sont possibles pour limiter le phénomène érosif. Mais le meilleur est et restera toujours la végétation. Il faut la préserver au maximum.

Les trois moyens de lutter contre l'érosion :

- Préserver la végétation (prairies, linéaire de haies...);
- Empêcher l'eau d'atteindre sa vitesse d'érosion;
- Couvrir rapidement les sols mis à nu.

La carte ci-contre est le fruit d'une modélisation croisant la pente et l'occupation du sol. Elle ne prend donc pas en compte le type de sol, critère majeur pour définir précisément un aléa érosion.

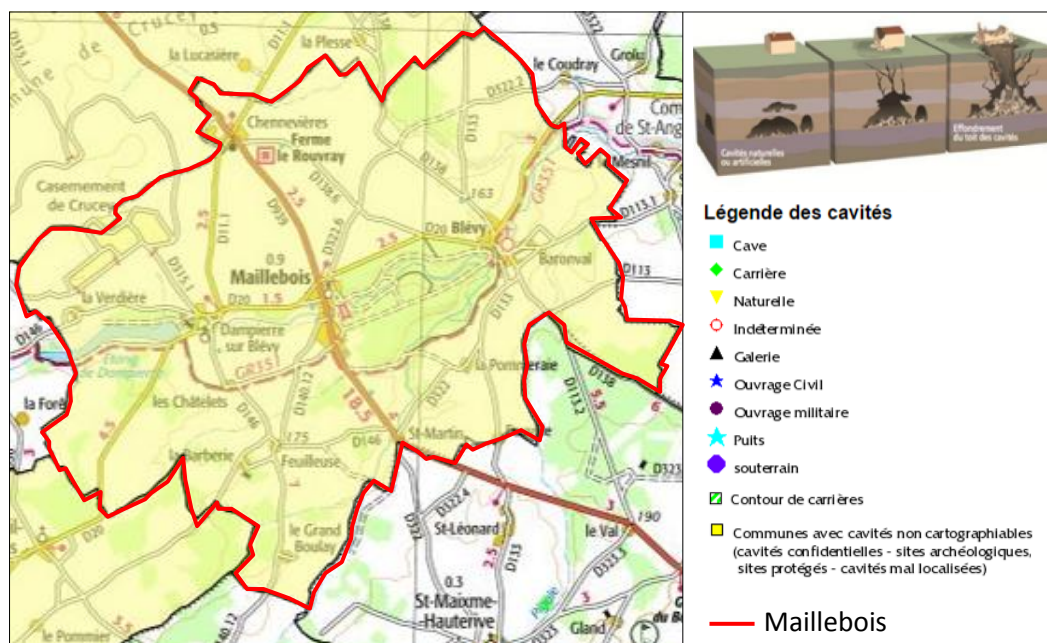
A Maillebois, l'aléa érosion est qualifié de « moyen », notamment en raison d'une importante présence de champs ouverts qui augmentent la force des ruissellements. Cet aléa peut être accentué par la topographie du territoire et la présence de la vallée de la Blaise qui recueille les ruissellements.



L'aléa érosion des sols en Région Centre par bassin versant (Source : INRA)

#### 4. Les cavités souterraines

L'évolution des cavités souterraines naturelles (dissolution de gypse) ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains) peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression généralement de forme circulaire. Maillebois est concernée par ce type de risque (d'après l'inventaire des cavités souterraines du BRGM). Les cavités situées sur la commune ne sont néanmoins pas cartographiables, en raison d'une absence de données précises.



Source : <http://www.bdcavite.net/>

## 5. Le risque d'inondation

### a. Les différents types d'inondations

Le risque d'inondation est à l'origine d'approximativement 80% du coût des dommages dus aux catastrophes naturelles en France et 60% du nombre total d'arrêtés de catastrophes naturelles. Il concerne environ 280 000 kilomètres de cours d'eau répartis sur l'ensemble du territoire, soit à peu près un tiers des communes françaises dont 585 pour le département du Nord.

Le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable a établi une typologie des phénomènes naturels dans le cadre de leur suivi sur le territoire français. Cette typologie distingue cinq catégories d'inondations :

- par une crue (débordement de cours d'eau) ;
- par ruissellement et coulée de boue ;
- par lave torrentielle (torrent et talweg) ;
- par remontées de nappes phréatiques ;
- par submersion marine.

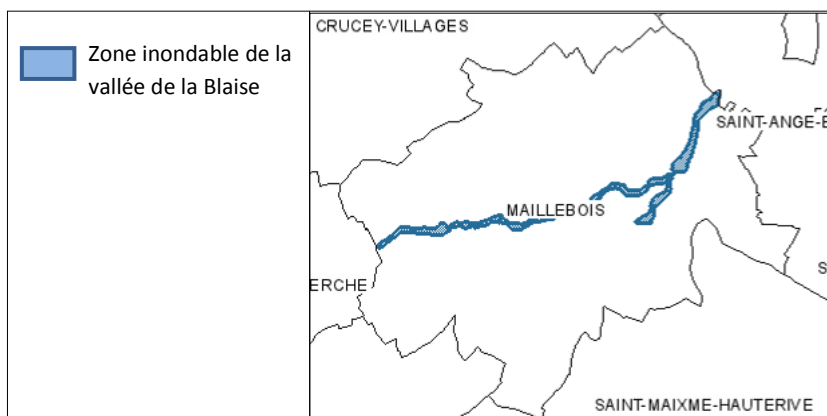
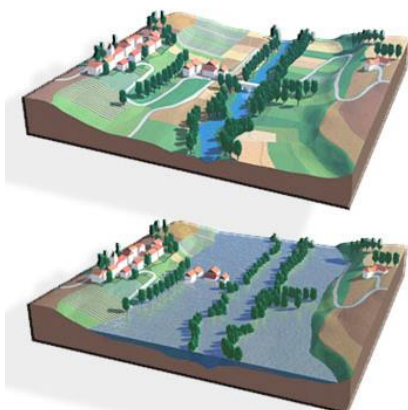


### b. L'inondation par débordement de cours d'eau

On appelle inondation, la submersion plus ou moins rapide d'une zone avec des hauteurs d'eau variables. Elle résulte dans le cas des présents ruisseaux, de crues liées à des précipitations prolongées.

La crue correspond à l'augmentation soudaine et importante du débit du cours d'eau dépassant plusieurs fois le débit naturel. Lorsqu'un cours d'eau est en crue, il sort de son lit habituel nommé lit mineur pour occuper en partie ou en totalité son lit majeur qui se trouve dans les zones basses situées de part et d'autre du lit mineur.

En 2014, la commune de Maillebois est considérée comme étant soumise à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau. La commune est traversée par la Blaise. La vallée creusée par la rivière est considérée comme étant une zone inondable (cf. *extrait de carte ci-dessous*).



Source : <http://cartorisque.prim.net>

### c. L'inondation par ruissellement et coulée de boue

De nombreuses caractéristiques du bassin versant, morphologiques, topographiques, géologiques, pédologiques, hydrauliques peuvent influencer le développement et l'ampleur du ruissellement :

- sa superficie et la position des exutoires ;
- la pente : les vitesses d'écoulement seront d'autant plus élevées que les pentes moyennes sur le bassin versant seront fortes ;
- la nature, la dimension et la répartition des axes d'écoulement naturels (fossés, ...) et artificiels (réseau et ouvrages hydrauliques, configuration du réseau de voiries), courants et exceptionnels ;
- les points bas, les dépressions topographiques qui peuvent constituer des zones de stockage (mares, ...), ouvrages souterrains ;
- les lieux et mécanismes de débordement (influence des ouvrages et aménagements) ;
- le couvert végétal des bassins est un élément important en zones rurales et périurbaines : bois et forêts, prairies, terres labourées, ... Un sol peu végétalisé favorisera le ruissellement des eaux et conduira à des temps de réponse beaucoup plus courts qu'un couvert forestier ou herbeux dense ;
- L'imperméabilisation du sol : un sol goudronné produit immédiatement et en totalité le ruissellement de la pluie reçue ;
- la nature du sol et son état sont déterminants : les sols secs et les sols saturés notamment, mais aussi le phénomène de battance (le sol devient compact et absorbe moins rapidement l'eau), favorisent l'apparition du ruissellement.

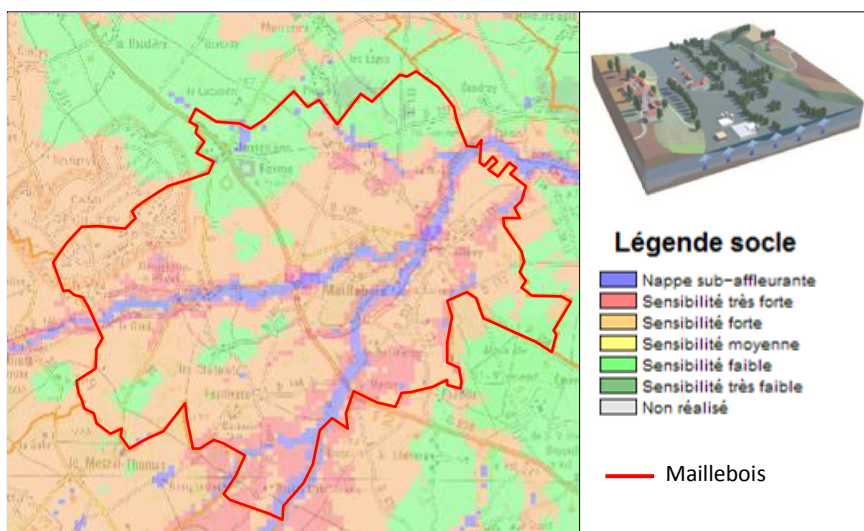
La commune de Maillebois est concernée par un risque d'inondation par ruissellement et coulées de boue sur son territoire. Ce type d'inondation demeure ponctuel et peut se manifester en cas d'épisode pluvieux exceptionnellement intense. Cela fut notamment le cas lors de la grande tempête ayant eu lieu en décembre 1999. La commune de Maillebois a alors fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle. Plus récemment, une coulée de boue s'est produite en août 2011 dans le secteur de Dampierre-sur-Blévy.

### d. L'inondation par remontée de nappes phréatiques

Des débordements peuvent se produire par remontée de nappes phréatiques. Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que la nappe affleure remonte et qu'une inondation spontanée se produise. Ce phénomène concerne particulièrement les terrains bas ou mal drainés et peut perdurer. Les remontées de nappes peuvent causer des petites inondations lentes et progressives, qui n'occasionnent pas de dommage en termes de vies humaines, mais qui posent la question d'une attention particulière pour les constructions.

Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) à Maillebois lié aux remontées de nappes mais de type de risque d'inondation existe malgré tout. L'aléa de remontée des nappes concerne les secteurs les moins élevés du territoire communal (*cf. carte suivante*), à savoir les vallées de la Blaise et du ruisseau St Martin. Dans ces zones, qui traversent le territoire communal de part en part, on relève la présence d'une nappe sub-affleurante. Le risque d'inondation par remontée de nappe y est donc très fort.

La commune de Maillebois est concernée par un risque fort sur la majeure partie de son territoire. Seule la partie Nord, quelques secteurs à l'Ouest et la pointe Sud-Est de la commune ne sont concernées que par un risque qualifié de faible.



Source : <http://www.inondationsnappes.fr/>

#### e. Les arrêtés et reconnaissance de catastrophes naturelles

La commune a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
<b>Inondations, coulées de boues et mouvements de terrain</b>	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source : <http://macommune.prim.net/>

Lors de la tempête de 1999 en France, les 36 000 communes françaises ont bénéficié d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle. Il est notable que la commune de Maillebois n'est pas concernée par un risque d'inondation par coulées de boues ou mouvements de terrain, comme le prouve l'absence d'arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle depuis 1999.

### 6. Bilan des risques naturels à Maillebois

Maillebois est concerné par un risque de retrait et de gonflement des argiles qualifié de faible sur les parties Nord et Ouest du territoire communal, même si toutefois ce risque est qualifié de moyen dans les parties Nord-Est, Sud-Ouest, des zones qui n'abritent que peu, voire aucune construction à ce jour. En revanche, le risque de retrait et de gonflement des argiles est également qualifié de moyen dans le secteur de la vallée de la Blaise, un secteur qui est concerné par la présence des trois principaux villages de la commune.

Le risque d'érosion hydrique existe. Il est accentué par la présence de champs ouverts de grandes cultures qui intensifient les ruissellements. Un risque qui peut être accentué par le profil topographique du territoire communal. La commune peut ainsi être confrontée à des coulées de boue en cas d'épisode pluvieux intense.

Le risque d'effondrement de terrains liés à la présence de cavités souterraines existe, même si la localisation de ces cavités n'est pas cartographiable. Les remontées de nappes concernent la commune de Maillebois avec des sensibilités allant de « faible » (partie Nord et pointe Sud-Est) à « très forte » (vallées de la Blaise et du

ruisseau St Martin). Dans ces secteurs une nappe sub-affleurante existe, rendant possible les inondations par remontées de nappes. Le risque d'inondations par débordement de cours d'eau existe par ailleurs à Maillebois et se localise au niveau de la vallée de la Blaise. La vallée de la Blaise a fait l'objet d'une prescription d'un PPRI le 09/11/2005, mais ce document n'a pour l'heure pas abouti.

**Enjeux :**

- Prendre en compte les risques de remontées de nappe phréatique, de coulées de boue et d'inondation par débordement de cours d'eau dans le projet de développement à venir pour la commune.

## F. LES RISQUES INDUSTRIELS, LES POLLUTIONS ET NUISANCES

### 1. Les risques industriels et technologiques

#### a. Les engins de guerre

Il s'agit d'un risque uniquement engendré par l'activité de l'homme en période de conflit. Il émane de la présence potentielle dans le sol et le sous-sol « d'engins de guerre et de munitions ». Les conséquences peuvent être l'explosion d'engins et de munitions abandonnés, la dispersion dans l'air de gaz toxiques, voire mortels. Un « *engin de guerre* » est une arme utilisée par l'armée en période de conflit. Il s'agit, la plupart du temps, d'engins explosifs qui peuvent prendre différentes formes telles que bombes, grenades, obus, détonateurs ou mines.



Exemple d'un engin de guerre

La découverte d'« *engins de guerre* » peut représenter un danger mortel pour la ou les personnes présentes sur place lorsqu'il y a manipulation.

En cas de découverte d'engins explosifs, les risques peuvent être :

- L'explosion suite à une manipulation, un choc ou au contact de la chaleur ;
- L'intoxication par inhalation, ingestion ou contact ;
- La dispersion dans l'air de gaz toxiques. Les armes chimiques, utilisées pendant la guerre, renferment des agents toxiques mortels ; si leur enveloppe se rompt, des gaz toxiques sont susceptibles de contaminer l'air.

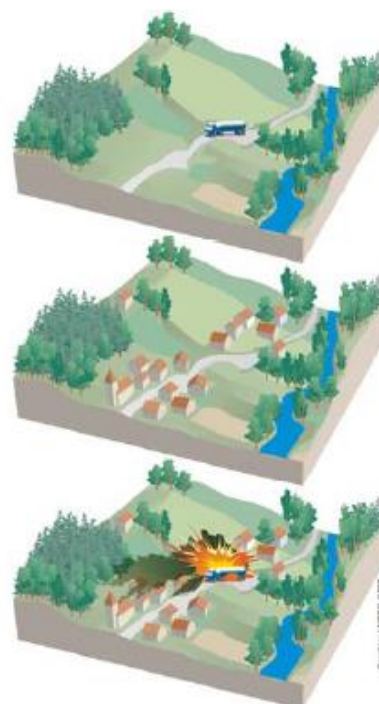
La commune de Maillebois n'est pas concernée par le risque « engins de guerre ».

#### b. Le transport de marchandises dangereuses

Le risque de transport de marchandises dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.

Le transport de matières dangereuses concerne principalement les voies routières (2/3 du trafic en tonnes kilomètre) et ferroviaires (environ 1/3 du trafic); la voie d'eau et la voie aérienne participent à moins de 5% du trafic.

D'après le Portail de Prévention des Risques Majeurs du gouvernement, Maillebois est concernée par le risque lié au transport de marchandises dangereuses. En effet, de nombreux véhicules empruntent chaque jour la RD 939 et la RD 20, dont certains sont susceptibles de transporter des marchandises à risque.

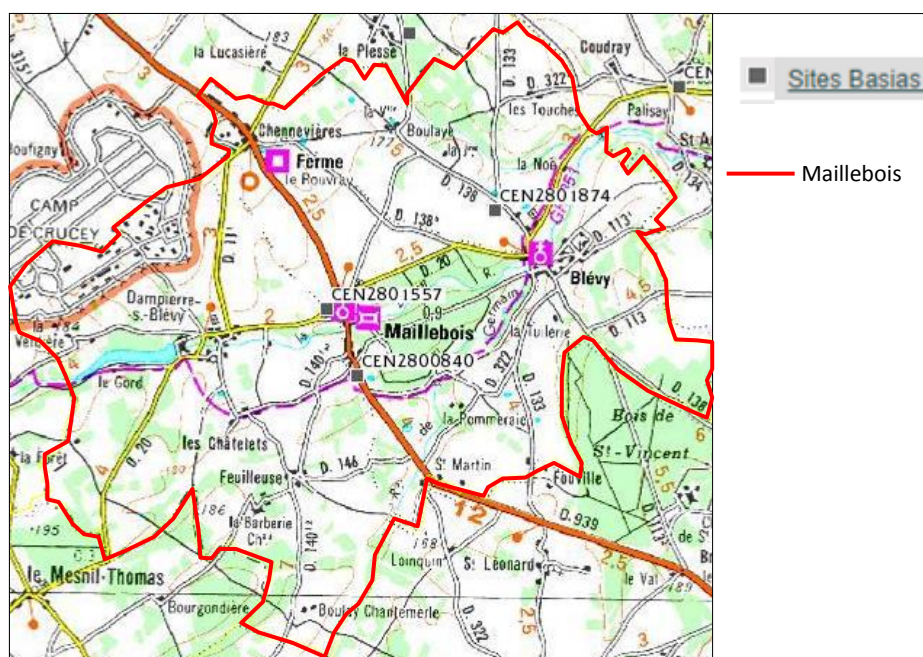


### c. L'inventaire historique de sites industriels et activités de services (BASIAS)

La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des inventaires des sites pollués d'une façon systématique (premier inventaire en 1978). Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ;
- conserver la mémoire de ces sites ;
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et de services, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS. L'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.



Source : <http://basias.brgm.fr/>

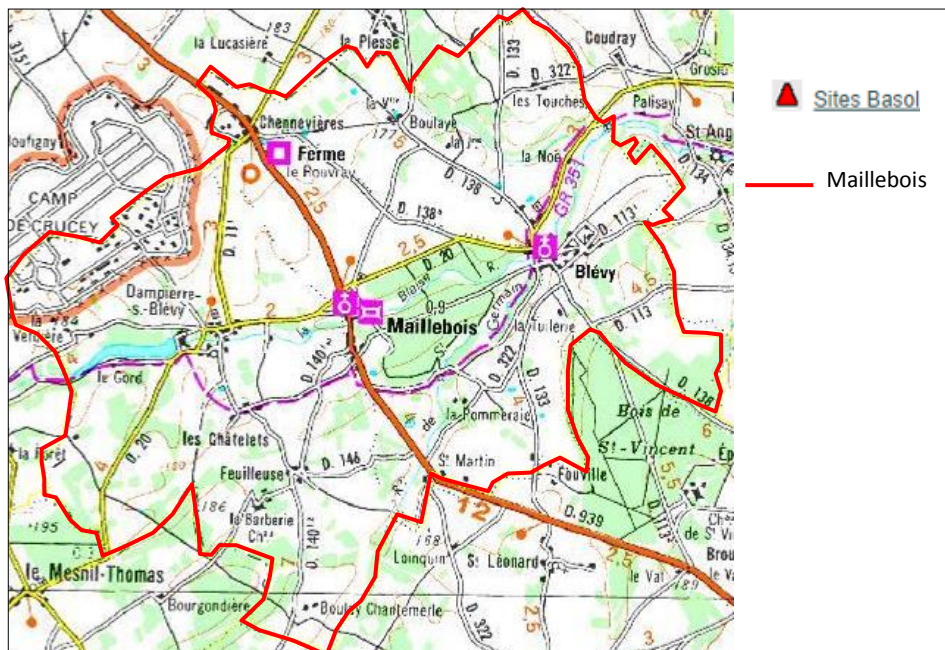
Deux sites industriels et de services sont recensés à Maillebois en 2014. Il s'agit de l'entreprise *FAVRIL* (en activité) et de la société *Interface* (en activité).

### d. L'inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL)

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.



Source : <http://basias.brgm.fr/>

La base de données BASOL du Ministère de l'écologie, ne recense aucun site ou sol pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, sur le territoire communal en 2014.

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

### Inspection des Installations Classées

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

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

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009. Pour en savoir plus sur le régime d'enregistrement.

D'après le portail du ministère de l'environnement, deux établissements classés dans la catégorie ICPE sont présents à Maillebois en 2014. Il s'agit de la SCEA Avicole Maisons, spécialisée dans l'élevage de volailles, et de l'entreprise LORILLEUX, spécialisée dans la production d'outils et d'équipements métalliques. Ces deux établissements sont soumis à un régime « d'Autorisation ». Autrement dit, l'installation en question doit, préalablement à sa mise en service, faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut alors autoriser ou refuser le fonctionnement de cette installation.<sup>6</sup>



L'entreprise LORILLEUX

La SCEA est implantée au niveau du chemin Le Boulay, à proximité de Dampierre-sur-Blévy. L'entreprise LORILLEUX est quant à elle située au niveau du lieu-dit de la Pommeraie.

## 2. La qualité de l'air

Mieux maîtriser et réduire l'exposition à la pollution de l'air est une nécessité compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine. La mise en œuvre du document d'urbanisme doit être l'occasion d'une réflexion sur la prise en considération de cet aspect de la santé publique.

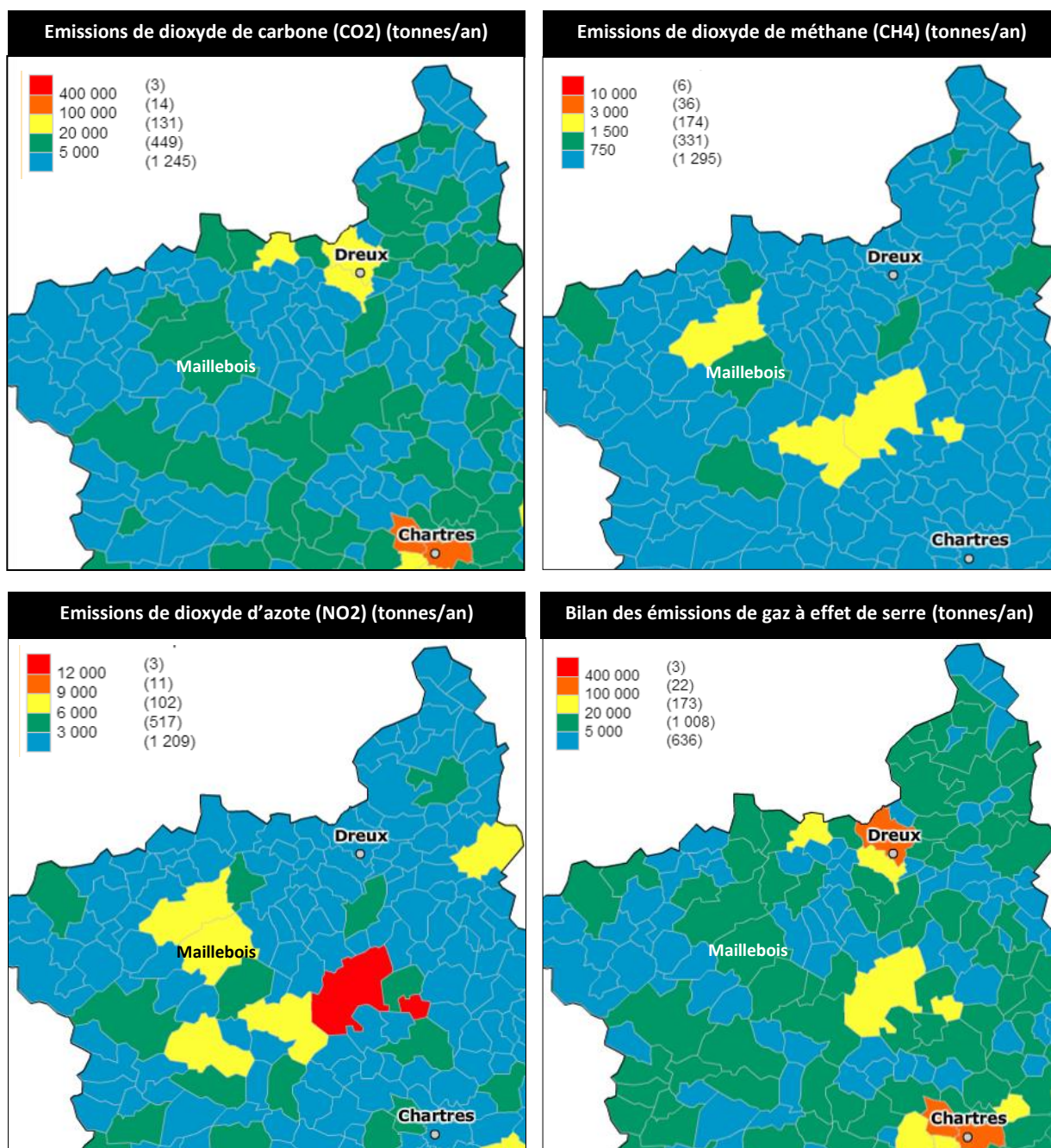
Le futur document d'urbanisme devra tenir compte des vents dominants lors de l'implantation des futures zones industrielles et/ou artisanales. Il devra veiller à ne pas les positionner à proximité immédiate de zones à vocation principale d'habitat. Il pourra notamment définir des zones « tampon » dans lesquelles ne pourront être implantées que des infrastructures respectant certains critères limitatifs des nuisances.

Le Registre Français des Emissions Polluantes ne recense aucun établissement émetteur de substances polluantes dans l'air à Maillebois, ni dans les communes voisines.

Maillebois fait partie des communes ayant un taux d'émissions de gaz polluants et à effet de serre moyennement élevé. D'après l'association Lig'Air, en 2008 elle présente des chiffres inférieurs à 20 000 tonnes/an pour le dioxyde de carbone, à 1 500 tonnes/an pour le dioxyde de méthane et à 9 000 tonnes/an pour dioxyde d'azote. Au total, le bilan global des émissions de gaz à effet de serre s'élevait à moins de 20 000 tonnes/an sur la commune de Maillebois en 2008. Un chiffre qui s'inscrit dans la moyenne des communes du Thymerais, mais qui est également inférieur à la plupart des communes voisines, en particulier les communes qui étaient membres de la Communauté de Communes du Plateau de Brezolles.

La situation géographique joue beaucoup sur la qualité de l'air. La présence de la vallée de la Blaise a tendance à bloquer la circulation de l'air, là où un grand plateau agricole, plutôt élevé, aurait un effet inverse. A Maillebois, la présence d'un relief différentiel ralenti le brassage des polluants atmosphériques.

<sup>6</sup> Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie



Source : <http://static.ligair.fr/>

### 3. Les nuisances sonores

Conformément à l'article L 571-10 du Code de l'Environnement, le Préfet d'Eure-et-Loir a recensé les infrastructures de transports terrestres les plus bruyantes du département et les a classées en fonction du bruit à leurs abords, en 5 catégories (de 1 la plus bruyante à 5 la moins bruyante).

Des secteurs de nuisances, de part et d'autre du bord de la chaussée, ont également été définis. Dans ces secteurs, la construction de bâtiments nouveaux ou parties nouvelles de bâtiments existants est soumise, de part le Code de la Construction et de l'Habitation, à respecter les règles d'isolation acoustique minimal définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 pour ce qui est des bâtiments d'habitation et d'enseignement.

A Maillebois, aucune infrastructure de transport n'a été classée par arrêté préfectoral comme étant créatrice de nuisances sonores.

#### 4. Bilan des risques industriels, pollutions et nuisances à Maillebois

Il n'existe que très peu de risques anthropiques qui concernent la commune de Maillebois. Trois sites BASIAS sont recensés sur la commune, mais aucun site BASOL n'existe.

La commune n'est pas concernée par la présence d'engins explosifs datant des derniers conflits mondiaux. En revanche, Maillebois s'expose au risque du transport de marchandises dangereuses, via le passage d'engins sur la RD 939. Cette même voie n'est pour autant pas classée comme étant une infrastructure de transport bruyante. Aucune voie de ce type n'est référencée sur le territoire communal.

Enfin, la commune n'est pas concernée par des émissions très importantes de polluants et de gaz à effet de serre, même si son relief différentiel (présence de vallées) ralenti quelque peu le brassage des polluants atmosphériques.

#### Enjeux :

- Réduire la pollution atmosphérique.

## G. ENVIRONNEMENT GENERAL ET EVOLUTION DU BATI<sup>7</sup>

### 1. Le paysage bâti du Thymerais

Quelle que soit la taille de l'urbanisation et sa position dans un paysage plutôt qu'un autre, la caractéristique commune aux villes et villages d'origine du Thymerais est de présenter un paysage urbain rassemblé autour du centre bourg ou du centre-ville. Un espace minéral s'ouvre à la croisée des chemins. Le centre du village est dense, les rues sont étroites et fermées par un bâti à l'alignement ou par des murs de clôture. Les parcelles sont jardinées en arrière par rapport à la voie. En épaissement de ces centres, l'urbanisation plus récente et plus diffuse s'installe sur les franges et fait perdre aux villages leur profil compact.

#### a. Les paysages bâtis de vallée

On trouve deux principales morphologies d'implantations humaines : les villages traversant à caractère de bourg-pont, et les implantations linéaires sur une seule rive.

L'agglomération de Dreux et de Vernouillet, à la confluence de l'Eure et de la Blaise est un pôle urbain important, c'est un cas particulier qui ne suit pas la logique des autres implantations humaines.

#### b. Les paysages bâtis de plateau

Dans la plaine, les implantations humaines ne peuvent s'appuyer sur le relief, c'est le réseau des voies (réseau viaire) qui organise les villes et villages. Il se développe de manière concentrique autour de Dreux : Route Nationale 12, Route départementale 928, Route Nationale 154, Route départementale 4 et Route départementale 20.

Sur ce réseau en plaine, les implantations humaines sont dispersées. Des villages de taille diverses se développent, et sont distants les uns des autres de 4 à 8 km, entourés de terres agricoles. Les extensions de l'urbanisation sont souvent diffuses. Les constructions éparses aux abords des villes ou des bourgs sont fréquentes.

Les villages présentent deux types d'implantation par rapport au réseau viaire : les implantations à la croisée des chemins et les villages-rue. Au sein de cette organisation, les bourgs sont de taille conséquente.

#### c. Le bâti traditionnel

##### **Les bâtiments agricoles et fermettes**

Ils ont des volumes simples et longs, avec des pignons plus hauts que larges, le volume le plus important étant celui de la grange. Ils s'ouvrent sur la cour par de grandes portes et en toiture, par des lucarnes, pendantes ou rampantes, qui permettent l'accès aux greniers.

L'habitation ou corps de logis, dans le cas des fermes à cour fermée, s'établit sur un ou deux niveaux et compte en général trois travées. C'est la façade la plus travaillée. Elle s'ouvre sur la cour par des baies souvent légèrement cintrées.

---

<sup>7</sup> Source : « ETUDE DES FICHES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DU PAYS DROUAIS, analyse et diagnostic architectural et paysager, Véronique Thiollet-Monsénégo, maître d'ouvrage Syndicat mixte du Pays Drouais, 70 pages, 2006.

Aujourd'hui, rares sont les fermes à vocation agricole. Elles ont pour la plupart été réhabilitées pour un usage de résidence. Leur volumétrie s'établit sur un niveau, et sur quatre ou cinq travées de longueur de façade. La toiture traditionnelle à deux pans (pente de 45 à 50°) permet de faire évoluer les constructions, en les juxtaposant simplement, pignon contre pignon. Les pignons, plus hauts que larges, offrent l'accès au grenier, lorsqu'il y a un étage, par une baie s'insérant entre les pans de bois, souvent apparents.

### Les maisons de villages

Les maisons traditionnelles des villages présentent une façade principale implantée soit sur rue soit sur jardin, en fonction de l'orientation par rapport au soleil et de la nature de leur usage agricole ou non.

La maison de village est implantée en bordure de rue ou en léger retrait de l'alignement. Dans ce cas, l'alignement sur rue est maintenu par un mur de clôture en maçonnerie toute hauteur. Plusieurs dispositions coexistent, soit le mur gouttereau est positionné sur rue, soit c'est le pignon qui est sur rue. Lorsque le pignon est sur rue, le terrain est fermé par un mur de clôture présentant les mêmes caractéristiques que précédemment.

La maison de village est composée à la base d'un volume simple, parallélépipède plus long que haut : un niveau ou un niveau et combles, et largeur minimum de trois travées de baies pouvant aller jusqu'à 6 ou 7 travées. Les pignons sont presque systématiquement aveugles ou présentent un ou deux petits percements secondaires.

La façade principale est composée de façon aléatoire, c'est-à-dire que l'emplacement et la dimension des portes, fenêtres et lucarnes ne correspond pas à une volonté délibérée de composition ordonnancée, mais à l'usage des pièces qui se trouvent derrière.

#### d. La végétation arborescente

La présence de jardins d'agrément ou potagers, à l'arrière de la parcelle, crée un écrin de verdure tout autour du village. Les essences traditionnelles les plus utilisées sont les espèces locales qui supportent la nature du sol : chênes, frênes, hêtres, charmes le cas échéant saules, aulnes ...

#### e. Les murets et murs de clôture

Les murs en pierre clôturent les parcelles et délimitent le pourtour du village. Ils accentuent l'effet groupé des constructions. Ils sont bordés à leur pied par une végétation de bulbes fleuris, trottoirs engazonnés, haies basses taillées.

#### f. Les couleurs et matériaux

Les couleurs chaudes du paysage bâti drouais sont issues directement des couleurs des terres, silex, sablons locaux, mis en œuvre dans les constructions.

Jusqu'à la fin du XIXème siècle, les constructions sont réalisées par des artisans de la région, qui mettent en œuvre les matériaux directement issus du sous-sol local, les savoir-faire se transmettent de génération en génération.



*Un muret de clôture (hameau des Châtelets)*

L'industrialisation au XIX<sup>ème</sup>, puis durant le XX<sup>ème</sup> siècle les différentes vagues de reconstruction post guerres, la nécessité de construire en masse pour abriter les nouvelles populations (rapatriés, baby-boom ...), ont conduit à une nouvelle production de bâtiments. Les bâtiments sont produits en série et utilisent des matériaux eux-mêmes industrialisés et de plus en plus banalisés.

Les couleurs des produits du sous-sol sont adaptées au climat local. En hiver, elles favorisent l'inertie thermique, c'est à dire la conservation de la chaleur accumulée la journée, pour la nuit. En été, elles évitent le phénomène d'éblouissement dû à une peinture trop claire.

Plusieurs ressources naturelles sont mises en œuvre dans les édifices du Pays Drouais :

- le silex pour les contreforts en maçonnerie de part et d'autre des piliers de la porte de grange,
- la craie transformée en chaux pour la fabrication de l'enduit protecteur de la maçonnerie en assemblage de la brique,
- l'argile limoneuse pour les tuiles en terre cuite,
- la terre argileuse à silex pour les murs en bauge de part et d'autre des contreforts,
- l'argile cuite sous forme de brique pour les piliers d'encadrement,
- le hêtre pour les menuiseries comme cette ancienne porte de grange.

### **Le silex**

Il se présente sous forme de rognons (de tailles diverses). Il s'agit d'une roche dure à grains très fins allant du jaunâtre au noir, à cassure lisse et éclat vitreux. Le silex blanc est utilisé en moellon brut dans les maçonneries, tandis que le silex noir plus rare, plus tendre et plus facile à tailler était réservé pour les décors. Un mortier de jointoiement permet de maçonner les éléments de silex entre eux.

### **La craie**

La craie est extraite du sous-sol peu profond et en affleurement. Elle est dans la plupart des cas recouverte d'une couche d'argile à silex. Elle était utilisée dans les constructions traditionnelles du Pays Drouais, soit très ponctuellement et assez rarement dans les encadrements de fenêtres, chaînes d'angles ou piliers de murs de clôture des fermes fortifiées ou des demeures seigneuriales. Son usage le plus répandu consistait à la fabrication de la chaux, composant de base des enduits.

### **La terre crue : mortier de terre crue, bauge, torchis**

Les propriétés physiques de la terre crue ont pour avantage une très grande isolation thermique et phonique des édifices. Différentes mises en œuvre dans la construction de bâtiments existent : murs monolithiques (pisé et bauge), murs appareillés en éléments de terre crue (briques de terre crue), murs mixtes (structure en pan-de-bois et remplissage torchis), enfin la terre crue rentre également dans la composition des mortiers les plus simples pour les maçonneries en pierre. En ce qui concerne le Pays Drouais, la terre crue était le matériau de composition des murs en bauge, en torchis, ou en mortier de terre crue.

La construction en bauge est une construction en terre crue monolithique composée de terre argileuse structurée par des fibres végétales telle la paille. La terre est utilisée telle quelle avec les silex qu'elle comprend. Les mottes de terre sont brisées, puis abondamment mouillées et malaxées, jusqu'à obtention

d'une pâte molle, pour en faire des blocs à l'image des parpaings actuels. La particularité de la bauge par rapport aux autres procédés de construction en terre crue est de permettre l'élaboration de murs courbes.

### **Tuile**

L'argile est façonnée sous forme de plaquettes, puis cuite. Les tuiles sont de petite taille dans le pays Drouais, environ 16 cm x 24 cm, le nombre de tuiles au mètre carré varie entre 60 et 70 tuiles. Les dimensions de la tuile, ainsi que de son pureau (partie de la tuile qui reste apparente) sont déterminées par la pente de la charpente : entre 45° et 50°.

### **Brique**

Les briques sont moulées suivant différentes formes qui s'adaptent aux différentes fonctions : briquette plate pour le remplissage entre pans de bois, brique de forme parallélépipédique assez longue pour les parements des murs. Elles sont ensuite cuites. Leurs dimensions étaient également spécifiques de la tradition locale du lieu de production, voire de la briquèterie.

#### g. Les évolutions constatées

Les matériaux issus du sous-sol ne sont plus ou, peu utilisés dans les constructions, que ce soit pour les rénovations ou les constructions nouvelles. Aujourd'hui, la plupart des travaux de réfections et les nouvelles constructions, sont réalisées à partir de matériaux industrialisés.

Ces matériaux sont issus de modes de fabrication complexes, à partir de matières premières sans lien avec la géologie du territoire. L'utilisation de ces matériaux exogènes engendre une banalisation des constructions.

## **2. Le développement urbain de Maillebois**

### a. Développement urbain

L'observation des grandes structures du paysage de Maillebois met en évidence la cohérence de l'implantation du bâti sur le territoire. Les bourgs de Dampierre-sur-Blévy, Maillebois et Blévy se sont constitués en bordure de La Blaise et le long des grands axes de communication, cours d'eau et routes constituant ainsi des structures transversales du paysage.

Ces villages, d'origines agricole et artisanale, se composent dans leur centre ancien d'un tissu urbain relativement dense et homogène composé de quelques maisons bourgeoises, de maisons élémentaires et de nombreuses longères et autres anciens corps de fermes. Les constructions sont pour partie mitoyennes, bâties sur des terrains exigus et constituées avec des toitures en ardoises et des murs en pierres (silex).

Des tissus urbains pavillonnaires de densité plus faible se sont additionnés au gré du temps aux tissus urbains anciens.

### Le village de Maillebois : une urbanisation diffuse

Le bourg de Maillebois se caractérise par le développement d'une urbanisation le long de la RD 939. Le village correspond ainsi tout à fait à la définition même d'un « village-rue ». Les constructions sont implantées à l'alignement de la voirie, sur des parcelles étroites et sont souvent mitoyennes.

L'enjeu face à ce type d'urbanisation est de parvenir à préserver ce mode d'implantation en alignement de voirie et en mitoyenneté.



*L'implantation bâtie du village de Maillebois*

### Blévy : entre l'urbanisation compacte du bourg et la fragmentation des extensions



*L'implantation bâtie du village de Blévy*

Le bourg de Blévy est marqué par une urbanisation traditionnelle constituée d'un tissu dense de constructions à l'alignement de la voirie et mitoyennes, accompagnées d'un jardin derrière l'habitation.

Les constructions plus récentes se sont développées en extension et de façon beaucoup plus aléatoire. Ces secteurs sont moins denses que le cœur de village, avec des constructions implantées en milieu de parcelle, non mitoyennes.

### Dampierre-sur-Blévy : une urbanisation en carrefour

L'urbanisation de Dampierre-sur-Blévy s'est faite selon une implantation Est-Ouest (façade au Sud), caractéristique de ce secteur géographique de l'Eure-et-Loir. Les longères sont implantées en retrait par rapport à la voirie. Des jardins existent au-devant des constructions, le long de la RD 20. A l'inverse, quelques constructions implantées en pignon sont disposées le long de la RD 146.



*L'implantation bâtie du village de Dampierre-sur-Blévy*

### b. La consommation foncière par l'urbanisation à Maillebois au cours des dernières décennies

Depuis une vingtaine d'années, la construction de logements a été plutôt régulière sur Maillebois. Ceci constitue malgré tout une baisse assez importante par rapport aux années 1970 et 1980.

Constructions nouvelles à Maillebois depuis 1970				
1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2013
48	51	9	20	13

Source : DGFIP\_2014

Une analyse de la consommation d'espaces entreprise entre 2004 et 2014 a été réalisée. Sur cette période, ce sont 5,09 hectares qui ont été consommés. Ce développement a concerné à la fois la construction d'habitats, que le développement de l'activité économique et la construction d'équipements.

#### La consommation d'espaces pour la construction d'habitats

Entre 2004 et 2014, la construction d'habitats à Maillebois a consommé 3,23 hectares. Parmi cette surface globale, une partie représente des parcelles bâties en densification des tissus urbains existants (1,39 hectares), tandis qu'une majeure partie (1,84 hectares) équivaut à une extension de ces tissus pour la réalisation d'habitats et donc à une consommation d'espaces nouveaux (agricoles et naturels) pour le développement urbain de la commune (cf. tableaux suivants).

Ces extensions se sont produites au niveau du bourg de Dampierre-sur-Blévy, mais aussi celui de Blévy, ainsi que dans le hameau de la Pommeraie. Il est question dans chaque cas d'habitations pavillonnaires.

Construction en densification (dent creuse et fonds de jardin)				
N° parcelle	Superficie m <sup>2</sup>	Adresse	Nombre de logements	Achèvement
280226125AB0153	1290,00	5 IMP DE LA PLAINE	1	2006
280226125AB0148	1352,00	DAMPIERRE	1	2007
2802260430D0589	397,00	7 B RUE DU CALVAIRE BLEVY	1	2008
280226125ZI0108	1722,00	FEUILLEUSE	1	2010
280226125ZI0107	1722,00	9002 FEUILLEUSE	1	2011
280226125AB0006	885,00	1 B IMP DE LA PLAINE	1	2012
280226000AB0076	446,00	3 RUE DU VIVIER	1	2012
280226000AB0262	1210,00	3 B RUE DE FEUILLEUSE	1	2012
280226000AB0263	1210,00	3 T RUE DE FEUILLEUSE	1	2012
280226000AB0265	1910,00	5 RUE DE FEUILLEUSE	1	2013
280226000AB0266	1793,00	5 RUE DE FEUILLEUSE	1	2013
<b>Total</b>	<b>1,39</b>	-	<b>9</b>	-
<b>Densité lgt/ha</b>	-	-	<b>6,46</b>	-

Réalisation : Agglo du Pays de Dreux (source : DGFIP 2014)

Construction en extension				
N° parcelle	Superficie m <sup>2</sup>	Adresse	Nombre de logements	Achèvement
280226000ZD0032	1605,00	LA POMMERAIE	1	2006
2802260430A0031	529,00	CHENNEVIERES	1	2008
280226125AB0086	2219,00	2 RUE DES FORGES	1	2008
280226043ZN0010	4990,00	10 RUE ST VINCENT	1	2010
280226000ZE0041	6075,00	PERCEUX	1	2011
280226043ZE0033	1560,00	RUE DES CHAMPARTS	1	2012
280226125ZE0134	1461,00	5 Q RUE DE FEUILLEUSE DAMPIERRE	1	2013
<b>Total</b>	<b>1,84</b>	-	<b>7</b>	-
<b>Densité lgt/ha</b>	-	-	<b>3,80</b>	-

Réalisation : Agglo du Pays de Dreux (source : DGFIP 2014)

### La consommation d'espaces pour le développement de l'activité économique

Entre 2014 et 2014, le développement de l'activité économique a concerné uniquement l'entreprise FAVRIL, implantée en entrée du bourg de Maillebois (cf. *tableau suivant*). Ce sont 7 100 m<sup>2</sup> (0,71 hectares) qui ont été consommés en extension du tissu bâti pour le développement de cette activité.

Construction en extension				
N° parcelle	Superficie m <sup>2</sup>	Adresse	Société	Achèvement
280226125ZE0130	6408,00	RTE DE CHARTRES - MAILLEBOIS	FAVRIL	2010
280226125ZE0132	654,00	RTE DE CHARTRES - MAILLEBOIS	FAVRIL	2010
<b>Total</b>	<b>0,71</b>	-	<b>0,00</b>	-

Réalisation : Agglo du Pays de Dreux (source : DGFIP 2014)

### La consommation d'espaces pour les équipements publics

Entre 2014 et 2014, un lagunage a été construit à proximité du bourg de Maillebois, côté Sud. La construction en 2006 de cet équipement dédié à l'assainissement des eaux usées a entraîné la consommation de 11,44 hectares de terres jusqu'alors non artificialisées.

Construction en extension				
N° parcelle	Superficie m <sup>2</sup>	Adresse	Bâtiment ou espace public	Achèvement
280226000ZI0113	8936,00	RTE DE CHARTRES - MAILLEBOIS	Lagunage	2006
280226000ZI0109	2504,00	RTE DE CHARTRES - MAILLEBOIS	Lagunage	2006
<b>Total</b>	<b>11440,00</b>	-	-	-

Réalisation : Agglo du Pays de Dreux (source : DGFIP 2014)

#### c. La consommation foncière par l'urbanisation à Maillebois

L'analyse foncière exposée sur la carte suivante permet de mieux visualiser le développement urbain qu'a connu la commune de Maillebois au cours des dernières décennies.

Il apparaît que la majorité des constructions présentes sur la commune sont antérieures au 20<sup>ème</sup> siècle et donc anciennes. Celles-ci composent aussi bien les cœurs anciens des trois villages (Maillebois, Dampierre-sur-Blévy et Blévy), que les différents hameaux.

A partir des années 1960 et 1970, le village de Maillebois a connu un développement urbain relativement important dans ses parties Sud et Ouest. A cette époque apparaissent plusieurs habitations pavillonnaires dans la rue de Feuilleuse mais aussi avec l'opération d'ensemble de la Cité Jean Moulin. Depuis, l'urbanisation du village n'a engendré que peu de changements puisque les dernières constructions entreprises se sont faites avant tout en densification de l'existant. Les parcelles restées libres dans la Cité Jean Moulin ont été bâties. Le village a par ailleurs été concerné par plusieurs constructions d'habitations depuis 2010, en particulier dans la rue de Feuilleuse.

A Dampierre-sur-Blévy, les habitations présentes sont pour la plupart anciennes. Néanmoins, plusieurs constructions récentes existent et datent des années 1980 et 2000. Elles se situent en extension Nord du

village, au niveau de la rue de la Base et l'impasse de la Plaine. Une maison construite depuis 2010 est présente dans le village et se situe à l'intersection de la rue de la Chapellerie et de l'impasse de la Plaine.

Le village de Blévy se constitue lui aussi d'une majorité de logements très anciens, datant d'avant 1900. Le village s'est néanmoins beaucoup développé au cours des dernières décennies et ceci a concerné plusieurs secteurs à partir des années 1960. Le village s'est à cette époque développé dans sa partie Sud-Est, au niveau de la rue du Calvaire Blévy. Une évolution qui s'est poursuivie au cours des années 1970, alors que de nouvelles constructions s'implantaient également du côté Nord du village, dans la rue Saint-Claude.

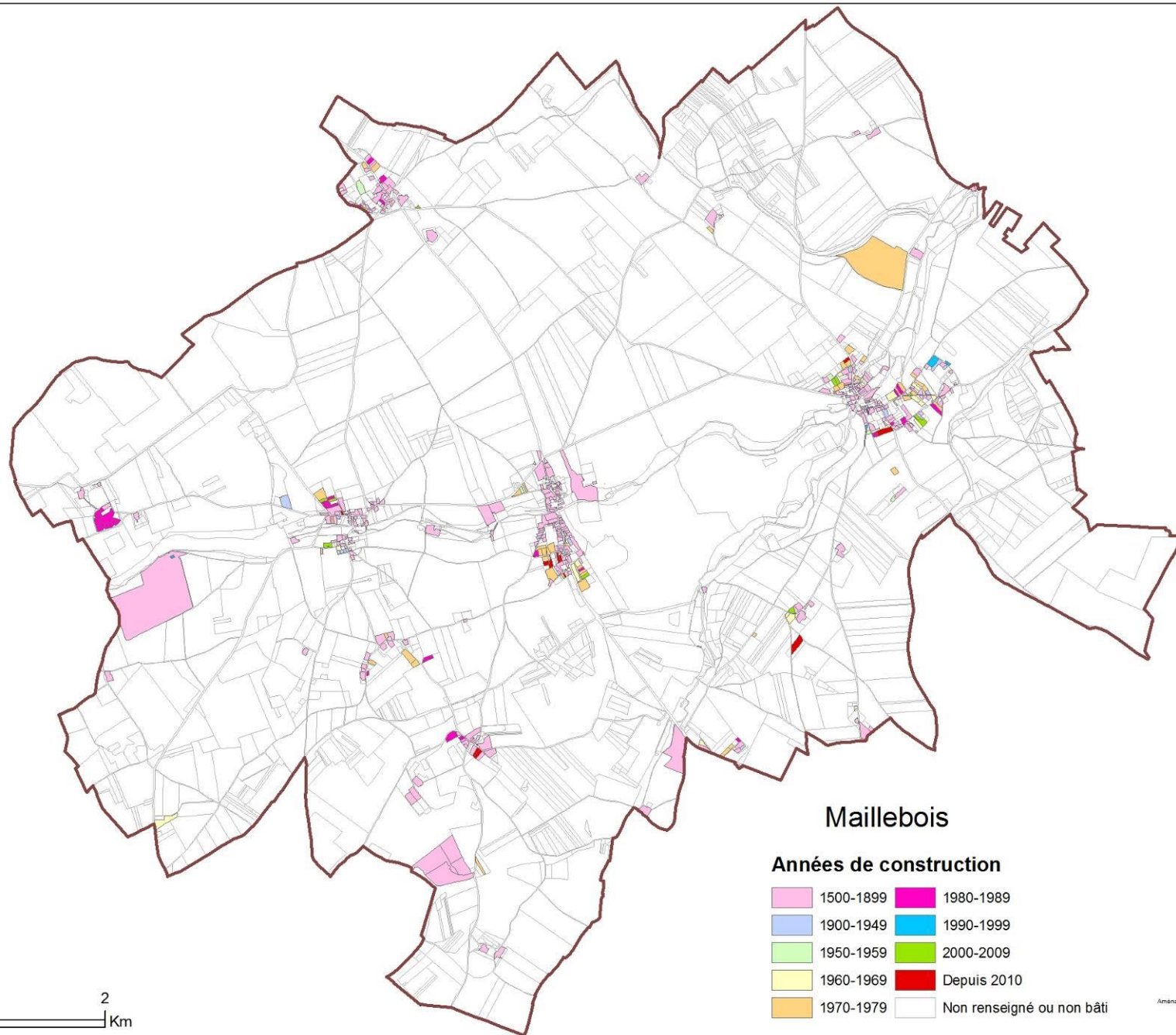
Plusieurs opérations de construction d'habitats se sont depuis succédées et réalisées au coup par coup dans divers secteurs du village : dans la rue du Calvaire Blévy et du Bourg Neuf dans les années 1980, au niveau de la rue de Baronval dans les années 1990, enfin dans la rue Saint-Claude et du Bourg Neuf au cours des années 2000.

Deux habitations ont été construites depuis 2010 à Blévy et se situent dans la rue Saint-Vincent et au niveau de la sortie Nord du village (RD 133).

Au Nord-Ouest, le hameau de La Verdière s'est constitué durant les années 1980. Le tissu bâti des hameaux de Chennevières et des Châtelets n'a pas évolué depuis les années 1980. Ceux-ci concentrent une grande majorité de logements anciens. Il en va de même pour le hameau de Feuilleuse. Dans ce secteur, deux constructions ont été réalisées au cours des années 1980. Une habitation y a néanmoins été bâtie depuis 2010.

Les constructions présentes à Maillebois sont ainsi pour la plupart âgées, caractéristiques d'une commune rurale à l'histoire ancienne. Des constructions plus récentes se sont additionnées au gré du temps au cours des dernières décennies, témoins de l'attrait suscité par ce type de territoire pour les personnes désireuses de trouver un cadre de vie rural et calme, même si relativement peu de constructions ont été réalisées au cours de la dernière décennie. Ces opérations se sont produites avant tout au niveau des trois villages qui composent la commune, mais aussi dans certains hameaux tels que Chennevières, Les Châtelets, Feuilleuse ou encore la Pommeraie. Le hameau de La Verdière n'occupe quant à lui sa forme actuelle que depuis récemment et les années 1980.

Ces opérations ont pu conduire au comblement des espaces interstitiels laissés libres, notamment dans les hameaux, mais aussi à un étalement linéaire du tissu bâti (Cité Jean Moulin et rue de Feuilleuse à Maillebois ; rue du Calvaire Blévy à Blévy ; rue de la Base et impasse de la Plaine à Dampierre-sur-Blévy).



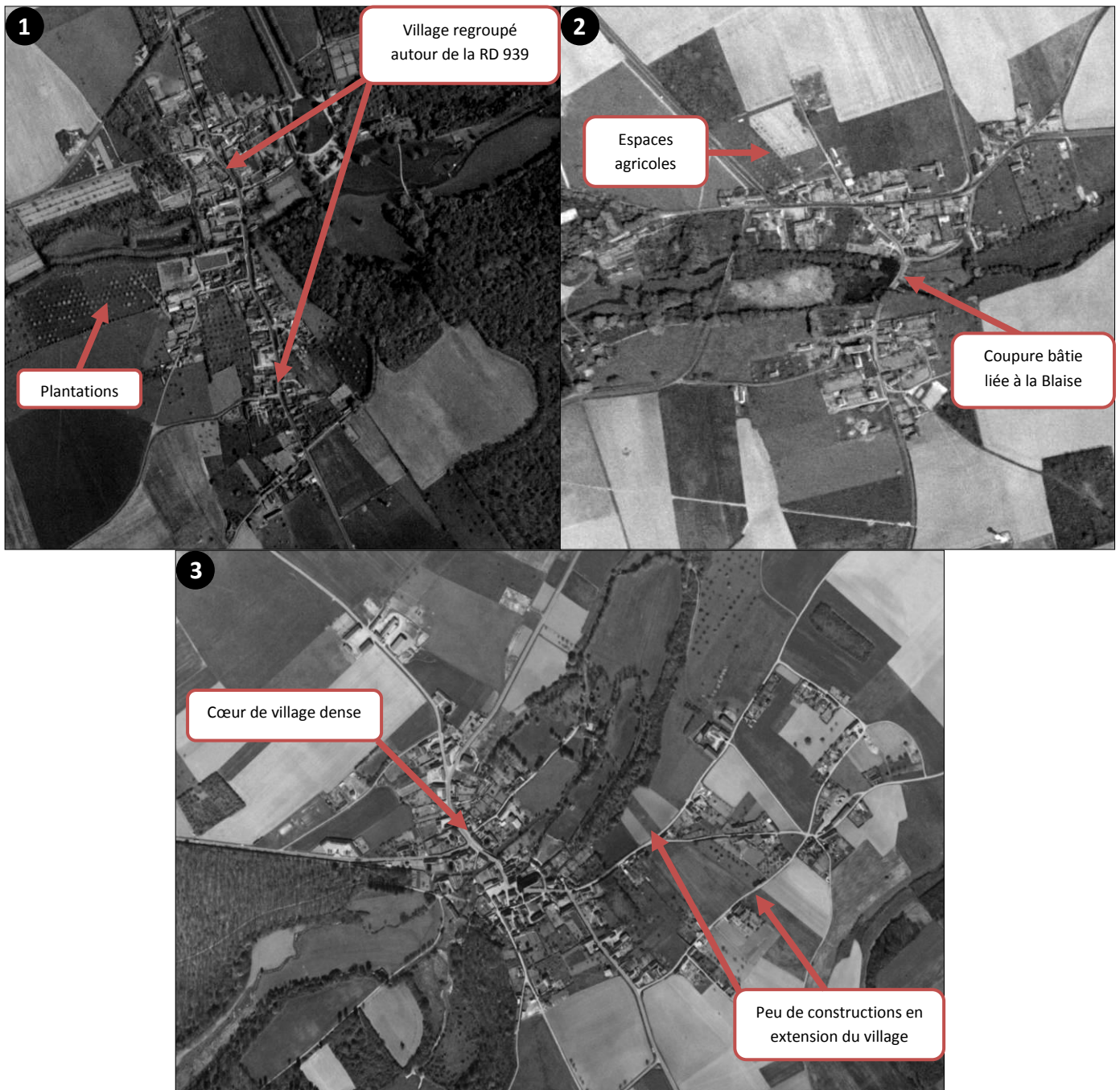
### Maillebois

#### Années de construction

1500-1899	1980-1989
1900-1949	1990-1999
1950-1959	2000-2009
1960-1969	Depuis 2010
1970-1979	Non renseigné ou non bâti



#### d. Photo-interprétation



Photographie aérienne des villages de Maillebois (1), Dampierre-sur-Blévy (2) et Blévy (3) en 1960 (Source : <http://www.geoportail.gouv.fr/>)

Le premier constat que l'on peut faire avec les photographies aériennes des villages de Maillebois, Blévy et Dampierre-sur-Blévy en 1960, est que le nombre de constructions était clairement plus faible qu'aujourd'hui, avec des villages plus regroupés, plus denses. La Cité Jean Moulin n'était pas encore construite dans le Sud du village de Maillebois, de même que les habitations que l'on trouve aujourd'hui dans la rue de Feuilleuse. A Blévy, les voies de communication présentes actuellement dans la partie Est du village existaient déjà en 1960. Mais ces voies ne s'accompagnaient pas d'autant de constructions qu'aujourd'hui. N'existaient réellement que des bâtiments à vocation agricole.

Le rapport entre les espaces boisés et les espaces agricoles ouverts semblait être légèrement différent à aujourd'hui. Quelques espaces plantés sont à signaler en 1960 à proximité du Moulin Neuf. La RD 939 apparaît déjà, à l'époque, comme une artère majeure du territoire communal.

Entre la fin des années 1960 et le début des années 1980, la population de Maillebois augmente environ de 80 habitants. Associé à un important desserrement des ménages, ce phénomène a pour effet d'accroître le nombre de logements. Des constructions nouvelles s'effectuent en continuité des cœurs de villages, en suivant le principe de l'étalement linéaire. Dans le village de Maillebois, ces constructions s'implantent au niveau de la rue Jean Moulin et de la rue de Feuilleuse, tandis qu'à Blévy, le village voit de nouvelles habitations apparaître sur sa partie Est (rue de Baronval, rue du Bourg Neuf, rue du Calvaire Blévy). En revanche, aucune évolution importante n'est à signaler dans le village de Dampierre-sur-Blévy.

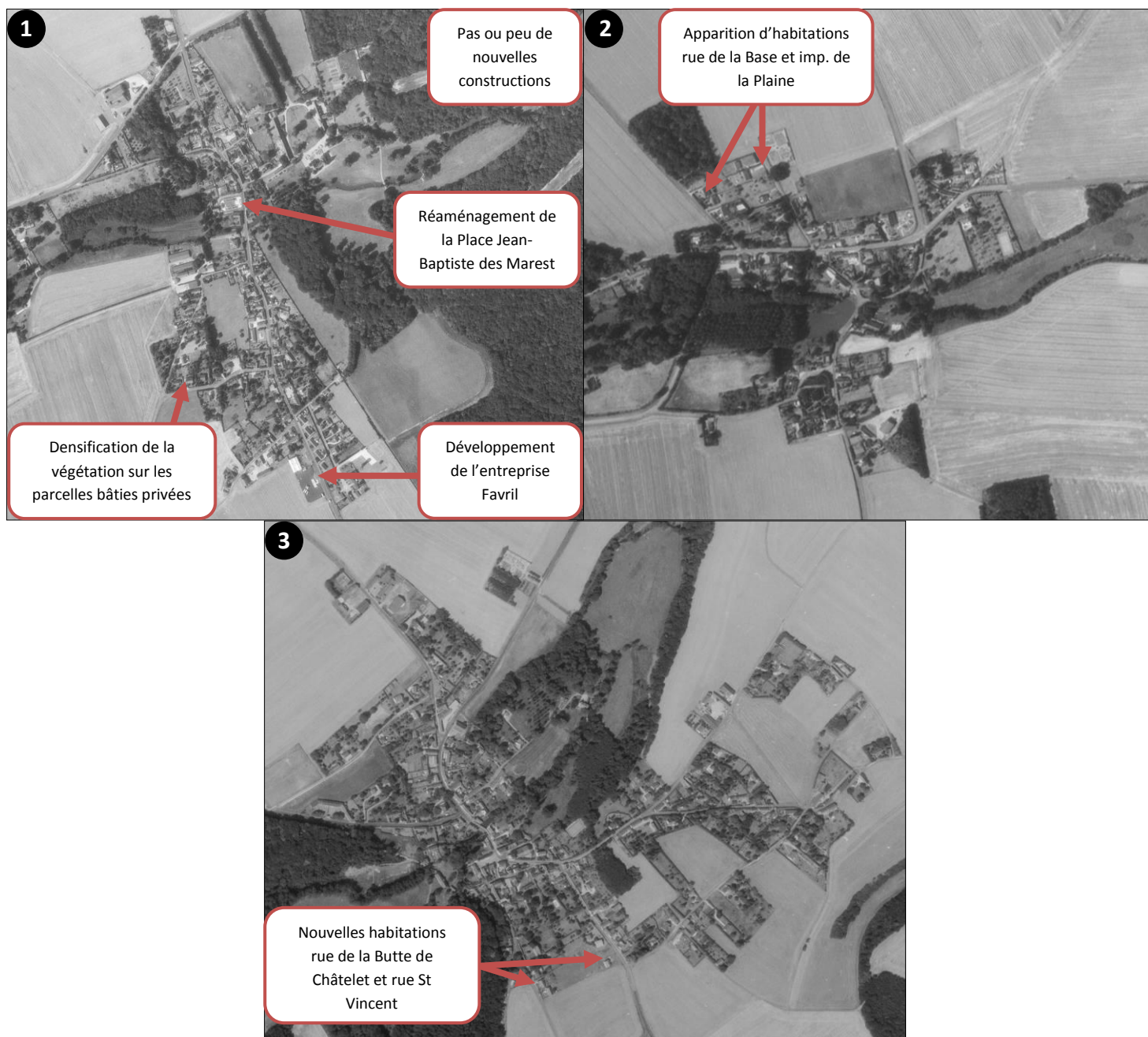


Photographie aérienne des villages de Maillebois (1), Dampierre-sur-Blévy (2) et Blévy (3) en 1980 (Source : <http://www.geoportail.gouv.fr/>)

Alors que la commune a gagné une centaine d'habitants environ entre 1980 et 1998, les photographies aériennes de 1998 montrent un net ralentissement des nouvelles constructions en étalement urbain. Ces constructions à usage d'habitations se sont essentiellement développées à Dampierre-sur-Blévy, dans la partie

Nord du village. On y compte six nouvelles constructions. Trois nouvelles habitations ont été construites en sortie Sud du village de Blévy.

Alors qu'entre 1980 et 1998 le desserrement des ménages s'est poursuivi, l'augmentation de la population a obligatoirement conduit à l'augmentation du parc de logements. Leur réalisation a de ce fait été entreprise principalement en densification du tissu urbain existant et en renouvellement des habitations déjà présentes (aménagement de logements vacants, rachat de résidences secondaires, etc.).

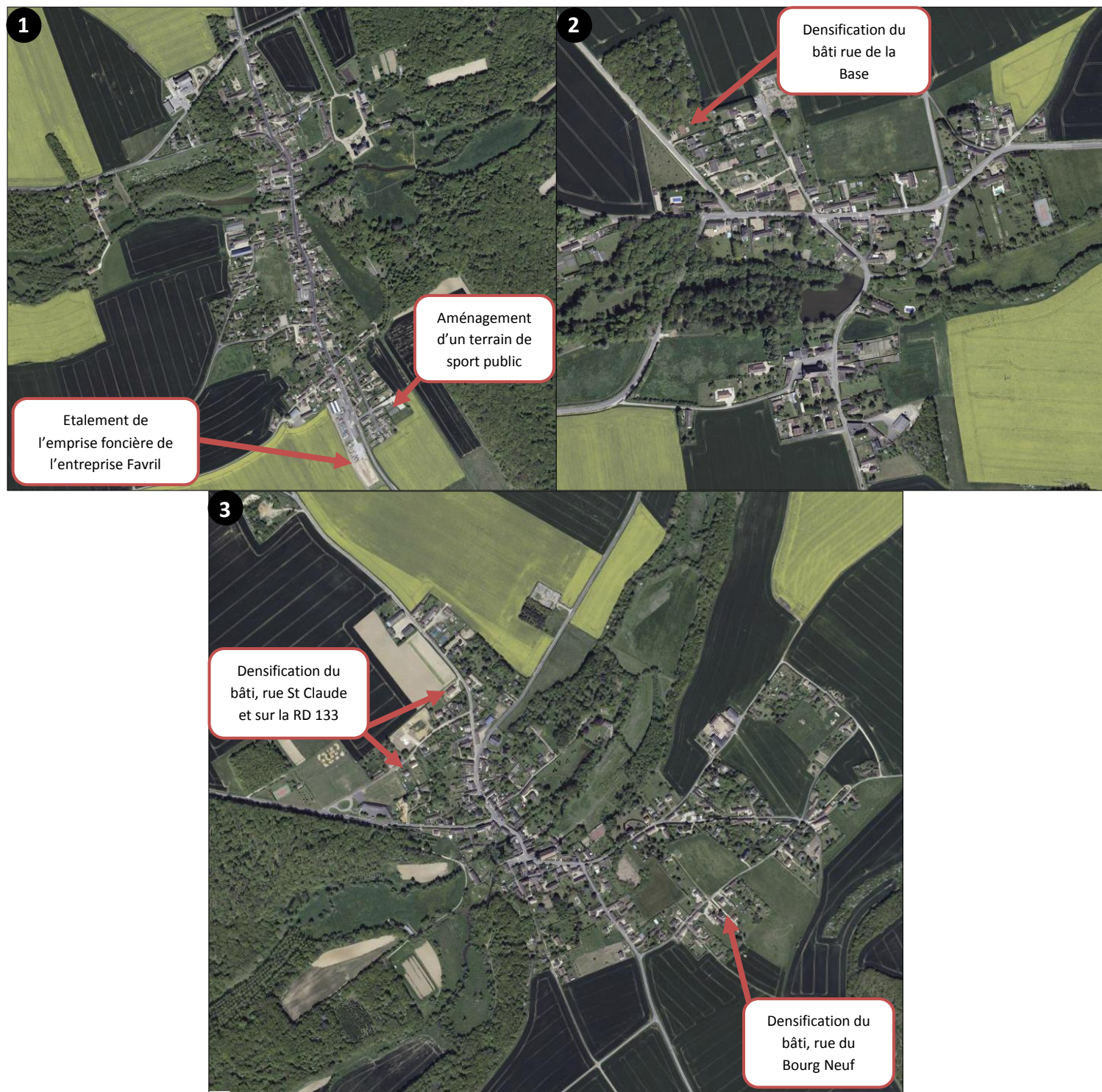


Photographie aérienne des villages de Maillebois (1), Dampierre-sur-Blévy (2) et Blévy (3) en 1998 (Source : <http://www.geoportail.gouv.fr/>)

Entre 1998 et 2012, quelques constructions nouvelles à usage d'habitations se sont développées à Blévy, dans les parties Nord (rue Saint-Claude et RD 133) et Sud-Est du village (rue du Bourg Neuf). Une nouvelle habitation a été réalisée à Dampierre-sur-Blévy, en continuité du bâti existant au niveau de la rue de la Base.

Dans le village de Maillebois, aucune nouvelle habitation ne semble s'être ajoutée au tissu bâti depuis 1998. L'entreprise Favril a étendu son emprise au sol, tandis qu'un terrain de sport public a été réalisé dans la Cité Jean Moulin.

Au cours de cette période, la population communale a continué de croître (+70 habitants environ). Ces nouveaux habitants ont donc principalement racheté des maisons secondaires ou investi des logements vacants pour habiter sur la commune de Maillebois.



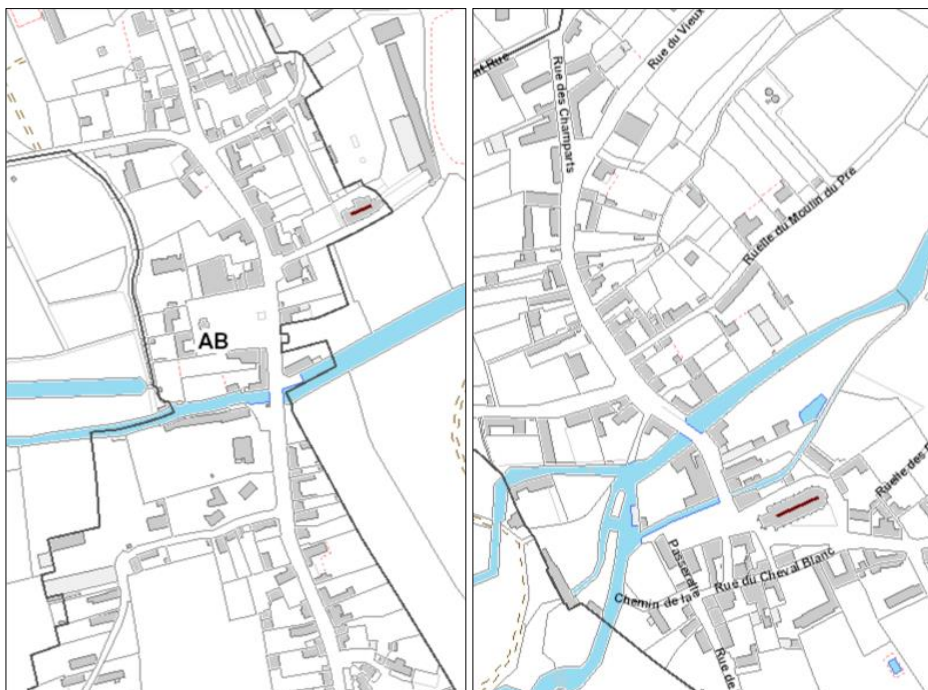
Photographie aérienne des villages de Maillebois (1), Dampierre-sur-Blévy (2) et Blévy (3) en 2012 (Source : <http://www.geoportail.gouv.fr/>)

### 3. La morphologie urbaine du village

L'analyse du développement urbain de la commune de Maillebois met en évidence l'existence de trois tissus urbains de natures différentes. Aussi bien en termes d'implantation que de volumes. Il s'agit d'une donnée à bien intégrer au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

#### Tissus anciens (cœurs de villages) :

- densité bâtie forte ;
- l'espace public se forme à partir de l'espace privé (RD 939) ;
- nombreuses constructions mitoyennes, implantées en façade urbaine (rue Hubert Latham à Maillebois, rue du Vieux Pont à Blévy) ;
- administration (Mairie) et patrimoine (Eglises) ;
- présence de bâtiments agricoles ou anciennement agricole (nombreuses longères, fermes à cour fermée, porches) ;
- commerce (restaurant à Maillebois).



Extrait cadastral des cœurs des villages de Maillebois (à g.) et Blévy (à d.)



Les cœurs des villages de Maillebois (à g.) et Blévy (à d.)

#### Tissus éclatés (anciens hameaux) :

- densité bâtie plutôt faible ;
- l'espace public se compose souvent à partir de l'espace privé, en pignon sur rue ou en front de rue ;
- nombreux bâtiments agricoles, ou anciennement agricoles (longères) ;



Extrait cadastral du Hameau de Baronval, en sortie Sud-Est de Blévy

- homogénéité du bâti en termes de hauteur (rez-de-chaussée + combles aménagés) ;
- homogénéité du bâti en termes d'aspect extérieur et de matériaux de construction utilisés (enduits blancs, toitures en tuiles) ;
- absence de commerces et de services.



*Exemples de longères en front de rue et en pignon sur rue, en sortie du village de Blévy*

### Tissus pavillonnaires :

- densité bâtie faible ;
- l'espace public ne se compose pas à partir de l'espace privé mais par le biais de la clôture ;
- homogénéité du bâti en termes d'implantation (milieu de parcelle) et de hauteur (R + combles) ;
- hétérogénéité du bâti en termes d'aspect extérieur et de matériaux de construction utilisés, liée aux périodes où ces constructions ont eu lieu ;
- absence de bâtiments anciens de type agricole ;
- absence de commerces et de services.



*Extrait cadastral de la rue de la Base et de l'impasse de la Plaine, partie Nord du village du village de Dampierre-sur-Blévy*



*Des constructions pavillonnaires au lieu-dit de La Verdière (à g.) et dans la rue St Claude à Blévy (à d.)*

#### 4. Bilan et enjeux de l'environnement général et de l'évolution du bâti à Maillebois

##### **Bilan**

Au cours des dernières années, la commune de Maillebois n'a pas connu de véritable explosion de tissu bâti. L'étalement urbain dont a pu faire l'objet la commune a plutôt eu lieu à la fin des années 1970 et au début 1980, avec comme principales évolutions l'étalement du village de Maillebois vers le Sud (Cité Jean Moulin) et du village de Blévy vers l'Est (rue du Calvaire Blévy, rue de Baronval). Depuis, alors que la population communale a poursuivi son augmentation, l'évolution du parc de logements s'est caractérisée par une apparition diffuse de constructions pavillonnaires (rue du Bourg Neuf, rue de la Butte du Châtelet et rue Saint-Vincent à Blévy ; rue de la Base et Impasse de la Plaine à Dampierre-sur-Blévy), par la diminution du nombre de logements vacants et par la vente de résidences secondaires, investies par des habitants permanents.

Les dernières constructions entreprises sur la commune ne s'inscrivent pas dans une réelle homogénéité vis-à-vis du cadre bâti traditionnel de la commune, du fait de plusieurs périodes de constructions qui se sont succédées en adoptant donc des procédés différents et en utilisant des matériaux aux aspects discordants.

##### **Enjeux :**

- Densifier les cœurs des villages de Maillebois, Blévy et Dampierre-sur-Blévy ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Protéger, dans le cadre du PLU, le cadre bâti traditionnel des communes du Thymerais ;
- Veiller à la préservation des bâtiments agricoles anciens (ferme à cour fermée, longères).

## H. LE PATRIMOINE BATI

Aux termes de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et de ses textes modificatifs, les procédures réglementaires de protection d'édifices sont de deux types et concernent :

- " les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public " ; ceux-ci peuvent être classés parmi les monuments historiques en totalité ou en partie par les soins du ministre " ;
- " les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation " ; ceux-ci peuvent être inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du préfet de région (article 2 modifié par décret du 18 avril 1961).



La procédure de protection est initiée et instruite par les services de l'état (Direction Régionale des Affaires Culturelles - DRAC) soit au terme d'un recensement systématique (zone géographique donnée, typologie particulière), soit à la suite d'une demande (propriétaire de l'immeuble ou tiers : collectivité locale, association, etc.).

En 2016, on recense six édifices ou objets, classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques (MH) sur la commune de Maillebois.

### 1. Le Château de Maillebois

Construit au 16<sup>ème</sup> siècle, ce château fait la renommée du territoire. Implanté en plein cœur de la commune, en lisière du village de Maillebois, l'édifice se compose d'un corps principal, auquel s'ajoutent deux tours carrées côté Nord et deux tours rondes côté Sud, formant un ensemble harmonieux et remarquable, toujours bien entretenu aujourd'hui.



Le Château de Maillebois

Ancienne forteresse lors du Moyen-Âge, ce château a fait l'objet de grands travaux lors de la Renaissance, une époque durant laquelle il a notamment été doté d'un toit. La façade Sud du château est à ce sujet caractéristique de cette époque de la Renaissance, avec la présence de briques rouges, associées à de grandes ouvertures et des murs plus fins que ceux bâtis au Moyen-Âge.

La construction était autrefois nettement plus grande qu'à l'heure actuelle. En témoigne la présence de murets à l'entrée du château qui constituent d'anciennes fondations. La partie du château qui reposait là a été brûlée au cours de la Révolution française et n'a jamais été reconstruite.

Le Château est inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté en date du 22 décembre 1941.

### 2. La Ferme du Rouvray

Cette ferme, sans doute un ancien château fort transformé au cours du 17<sup>ème</sup> siècle, a été très remaniée depuis. De tous les bâtiments qui la composent, seule la porte fortifiée a gardé son caractère. Elle présente un

bâtiment carré dont l'accès se fait par un pont à arches en pierre, qui a sans doute remplacé un pont levis, permettant de passer au-dessus des douves. Elle donne accès à la cour par un grand porche à arc surbaissé en briques, s'élevant sur la hauteur du rez-de-chaussée et du premier étage, donnant lui-même accès à un autre passage en plein cintre qui mène à la cour. Aux angles sont encore visibles les encorbellements d'anciennes échauguettes<sup>8</sup>.

Cet édifice est implanté en bordure de la RD 939, en sortie Sud du village de Chennevières. L'ensemble est inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté en date du 30 octobre 1963.



*La Ferme du Rouvray*

### 3. Les Forges de Dampierre-sur-Blévy

Cet ensemble industriel exceptionnel a participé à la production métallurgique utile à la défense du royaume, avec les forges de Moisdon (44) de 1668-1669, de Clavières (36) de 1668-1671, de Dampierre (28) de 1669-1673. La création des forges de Dampierre-sur-Blévy est liée à l'essor de la construction navale et de l'artillerie de guerre au 17<sup>e</sup> siècle. Certains éléments ont été remaniés au 19<sup>e</sup> siècle, en particulier les logements.



*Les Forges de Dampierre-sur-Blévy (source : journées du patrimoine)*

Les façades, la toiture de la maison du maître des Forges, ainsi que la pièce intérieure présentant des broderies à thèmes populaires sont inscrites au titre des Monuments Historiques par arrêté en date du 1<sup>er</sup> février 1993.

Le bâtiment du haut-fourneau double, la halle à charbon, la chaussée, le mécanisme de la retenue d'eau, l'ensemble des maçonneries du système hydraulique et les deux bâtiments de logements sont classés au titre des Monuments Historiques par arrêté en date du 24 octobre 1994.

<sup>8</sup> Source : <http://www.culture.gouv.fr/>

#### 4. L'Église Saint-Pierre de Blévy

Construite entre le 12<sup>ème</sup> et le 15<sup>ème</sup> siècle, cette église domine par sa hauteur importante le village de Blévy. De style roman et constituée d'un imposant clocher, l'édifice apporte une touche architecturale très importante au village.

L'église est classée au titre des Monuments Historiques par arrêté en date du 19 décembre 1907.



*L'Église Saint-Pierre de Blévy*

#### 5. L'Église Saint-François-d'Assise de Maillebois

Cet édifice remonte au 15<sup>ème</sup> siècle et se compose d'une nef couverte d'une voûte en charpente lambrissée avec poinçons et entrails moulurés, d'un chœur dans le prolongement de la nef et d'un sanctuaire polygonal avec voûtes à liernes et tiercerons. Sur le côté nord de la nef se trouve une chapelle seigneuriale du 15<sup>ème</sup> siècle également voûtée sur croisée d'ogives avec liernes et tiercerons. L'accès se fait par une porte surmontée d'une accolade avec crochets, fleuron et pinacles d'encadrement sculptés. Au 17<sup>ème</sup> siècle, un portail monumental combiné avec de la brique et du silex taillé, a été appliqué contre le pignon occidental de la chapelle. L'église conserve un tombeau en marbre du 17<sup>ème</sup> siècle dont les gisants ont disparu, mais qui conserve un sarcophage avec emblèmes militaires et une plaque revêtue d'inscription.

Certains des éléments constitutifs de cet édifice sont inscrits au titre des Monuments Historiques par arrêté en date du 16 août 1971.



*L'Église Saint-François d'Assise de Maillebois*

#### 6. La Maison à pans de bois (Blévy)

Construite à la fin du 15<sup>ème</sup> siècle, la façade Nord de la maison est composée de pans de bois sur trois niveaux (rez-de-chaussée, premier étage et comble), et s'organise autour du bloc de cheminées adossées contre le refend. L'accès au premier étage et au comble se faisait par une galerie. La section d'une ou deux travées de façade en direction de l'ouest, a probablement fait disparaître l'escalier hors œuvre et sa cage en pans de bois. A l'intérieur, la salle Ouest du premier étage se distingue par un décor peint formé de bandes alternativement ocre rouge et jaune. Ces peintures se répartissent sur les poutres, les solives, les aisseliers et le manteau de la cheminée.

La Maisons à pans de bois est classée au titre des Monuments Historiques par arrêté en date du 24 janvier 2013.

### 7. La Ferme des Moulins

Située à Dampierre-sur-Blévy, cette ferme date du 15<sup>ème</sup> siècle et témoigne du passé agro-industriel de la commune. Son activité fut très liée aux forges, jusqu'au milieu du 16<sup>ème</sup> siècle. Certaines parties du bâtiment datent d'ailleurs de cette époque. Le Moulin des Moulins et la Grange des Moulins ont été reconstruits autour de 1860. L'ensemble forme un édifice à l'architecture remarquable.

### 8. L'Église Saint-Pierre de Dampierre-sur-Blévy

Cette église se situe dans le cœur du village de Dampierre-sur-Blévy. De style roman, cet édifice se distingue par son architecture employant des matériaux de construction locaux (pierres, briques, tuiles, etc.). Le clocher, de petite taille, est recouvert d'ardoises. L'implantation de l'église à proximité du petit étang situé sur le parcours de la Blaise apporte un certain cachet au paysage bâti du village.



*L'Église Saint-Pierre de Dampierre-sur-Blévy*

### 9. Bilan et enjeux du patrimoine bâti à Maillebois

#### **Bilan**

La commune de Maillebois est un territoire de la vallée de la Blaise, connu pour son architecture particulière et la richesse de ses monuments. La commune comprend ainsi six éléments inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques (MH), ce qui témoigne de sa richesse patrimoniale.

Les édifices d'importance ne manquent pas à Maillebois, un fait qui s'explique aussi en raison du passé de la commune et du regroupement de trois villages qui s'est opéré. Les éléments religieux sont dès lors nombreux et s'accompagnent par ailleurs de constructions marquantes liées à la présence de l'eau et de la Blaise.

Le Château de Maillebois constitue un élément patrimonial majeur et représente souvent l'image de la commune, avec son parc boisé de 300 hectares.

#### **Enjeux :**

- Protéger les éléments du patrimoine bâti identifiés à Maillebois et faisant l'identité de la commune.

## I. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE MAILLEBOIS

Thèmes	Enjeux
<b>Démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tendre vers une croissance démographique suffisante pour assurer le bon fonctionnement des équipements de la commune, au premier rang desquels figurent les deux écoles ;</li> <li>• Une croissance démographique suffisante pour assurer le maintien du renouvellement naturel de la population et pour lutter contre les phénomènes de vieillissement et de desserrement de la population ;</li> <li>• Veiller à une croissance démographique maîtrisée dans le temps pour préserver le cadre de vie rural de Maillebois.</li> </ul>
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une production régulière et maîtrisée de logements afin de maintenir une offre de logements suffisante pour permettre à la commune de répondre à ses besoins dans les années à venir ;</li> <li>• Maîtriser le développement communal en ayant une production de logements programmée dans le temps et l'espace pour répondre aux besoins des populations présentes et à venir.</li> </ul>
<b>Activités et emploi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir le tissu entrepreneurial existant sur la commune ;</li> <li>• Garantir la mixité des fonctions des bourgs en préservant l'activité économique locale ;</li> <li>• Pérenniser l'activité agricole en limitant la consommation d'espaces ;</li> <li>• Renforcer la protection des sites d'élevage présents sur la commune vis-à-vis du développement de l'urbanisation.</li> </ul>
<b>Transports</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer la sécurité au niveau de la RD 939 ;</li> <li>• Réguler le trafic des poids lourds dans le cœur du village de Maillebois ;</li> <li>• Veiller à la préservation des itinéraires de balades présents sur la commune, au premier rang desquels figure le GR 351 ;</li> <li>• Développer des outils de réduction des déplacements automobiles liés au trajet domicile-travail (ex : aire de covoiturage, modification des horaires de desserte par les transports en commun).</li> </ul>
<b>Équipements et services</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre un renouvellement de la population pour garantir le fonctionnement des écoles ;</li> <li>• Maintenir l'offre de services et d'équipements communaux qui garantissent le fonctionnement d'un réseau social ;</li> <li>• Promouvoir les circulations douces d'échelle intercommunale sur le territoire communal.</li> </ul>
<b>Les éléments paysagers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les points de vue paysagers du Nord, du Sud et de l'Est ;</li> <li>• Préserver les boisements du Sud-Ouest, garant du maintien d'une plus grande biodiversité sur la commune et d'une meilleure lutte contre l'érosion des sols ;</li> <li>• Favoriser une meilleure intégration paysagère de la RD 939.</li> </ul>
<b>Les ressources naturelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer la qualité des eaux de surface, notamment à travers la recherche d'une cohabitation renforcée entre l'activité agricole et les ressources naturelles ;</li> <li>• Protéger les mares communales, garantes du maintien d'une plus grande</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>biodiversité ;</li> <li>• Permettre le développement des potentiels de ressources énergétiques renouvelables sur la commune, tout en veillant à une préservation du cadre de vie ;</li> <li>• Adapter les formes urbaines aux enjeux énergétiques actuels (orientation des bâtiments, ...) dans le respect du patrimoine historique et architectural local ;</li> <li>• Maintenir le seuil de pollution des espaces urbanisés au plus bas.</li> </ul>
<b><i>Les milieux naturels</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune (Forêt du Château de Maillebois, Bois de Saint-Vincent, les nombreux boisements du Sud-Ouest du territoire communal) ;</li> <li>• Protéger, dans le cadre du PLU, la forêt du Château de Maillebois et le Bois de Saint-Vincent dont le rôle éco-systémique est avéré et reconnu (Natura 2000) ;</li> <li>• Assurer la cohabitation entre biodiversité, les secteurs urbanisés et l'activité économique au travers de l'encadrement des utilisations et occupations des sols ;</li> <li>• Préserver les continuités écologiques identifiées.</li> </ul>
<b><i>Les risques naturels</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les risques de remontées de nappe phréatique, de coulées de boue et d'inondation par débordement de cours d'eau dans le projet de développement à venir pour la commune.</li> </ul>
<b><i>Les risques industriels, pollutions et nuisances</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire la pollution atmosphérique.</li> </ul>
<b><i>L'environnement bâti et son évolution</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Densifier les cœurs des villages de Maillebois, Blévy et Dampierre-sur-Blévy;</li> <li>• Limiter l'étalement urbain ;</li> <li>• Protéger, dans le cadre du PLU, le cadre bâti traditionnel des communes du Thymerais ;</li> <li>• Veiller à la préservation des bâtiments agricoles anciens (ferme à cour fermée, longères).</li> </ul>
<b><i>Le patrimoine bâti</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les éléments du patrimoine bâti identifiés à Maillebois et faisant l'identité de la commune.</li> </ul>

