

Patrimoine paysager et perceptions du territoire

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

Le paysage est d'abord ce qu'on voit d'un point de vue, géographique, dans un territoire. Il fait référence aux points de vue culturels et aux représentations qu'en ont les hommes. Le paysage de la CC du Plateau de Lommoye est riche et offre une variété d'ambiances. Les orientations pour la maîtrise de l'évolution de paysage sont les suivantes :

- ✦ L'intégration paysagère des constructions :
 - Retrouver les silhouettes traditionnelles des villages via la définition de plans paysagers composés d'essences locales,
 - Fixer des limites au bâti pour favoriser des points de repères identifiables,
 - Intégrer les nouvelles constructions pour adoucir les transitions espace urbain/agricole,
 - Valoriser les entrées de villes afin de leur donner un visage plus qualitatif.
- ✦ La qualité des perceptions paysagères :
 - Préserver les ouvertures sur le paysage du plateau, des vallées et des coteaux pour conserver les dynamiques de découverte du territoire,
 - Conserver le rôle des boisements dans la découverte du paysage afin de mettre en valeur le jeu d'ouverture et de fermeture du paysage,
 - Maintenir les coupures entre zones urbanisées pour conserver une bonne lecture du territoire,
 - Eviter la banalisation à travers un travail qualitatif sur les constructions et les plantations afin de maintenir l'identité de ces paysages.
- ✦ Le maintien des marqueurs du territoire :
 - Valoriser et favoriser les accès au Radon et aux mares afin de donner de l'attrait à ces sources de vie,
 - Valoriser les témoins du passé.

Quels outils du PLU pour valoriser le territoire ?

Les documents graphiques du PLU permettent d'identifier des secteurs particuliers. Ainsi des zones inconstructibles ou à la constructibilité limitée favorisent la préservation de cônes de vue paysagers.

Les prescriptions réglementaires permettent de fixer des règles sur l'implantation et l'aspect extérieur des constructions (gabarit, matériaux à employer, couleur...) Des règles plus strictes peuvent être mises en place sur les constructions anciennes afin d'en préserver les caractéristiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de dessiner le futur visage des extensions urbaines. Des prescriptions visant à gérer les transitions paysagères et à gérer l'eau peuvent notamment être mises en place. Elles peuvent également décliner une liste d'essences locales à utiliser afin de respecter la typicité végétale du milieu. Des orientations d'aménagement peuvent être définies sur les secteurs d'entrée de ville afin de qualifier ces derniers (dispositions paysagères, architecturales, pollution visuelle...). Dans certains cas (axes classés à grande circulation), une **étude d'entrée de ville¹⁰, dite étude d'amendement Dupont** peut être menée afin d'inscrire également des orientations urbaines et paysagères.

Enfin, certains éléments particuliers contribuant à la mémoire des paysages peuvent être identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme.

¹⁰ Cette étude d'entrée de ville est utilisée dans le cadre d'une modification du retrait réglementaire des constructions (75 mètres). Une étude urbaine, architecturale et paysagère est alors menée.

Un territoire rempli d'histoire

Une occupation ancienne du territoire

Le territoire de la Communauté de Communes du Plateau de Lommoye est ponctué de nombreux sites archéologiques attestant d'une occupation dès le néolithique.

Les sites archéologiques comprennent principalement des vestiges de fortifications, d'églises, de moulins et de constructions variées. Le tracé de la voie romaine est également encore bien visible sur la commune de Cravent.

La préservation de ces sites archéologiques est importante au vu de leur richesse, témoin du passé du territoire.

| Communes | Nombre de sites archéologiques | Epoque |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boissy-Mauvoisin | 3 | Epoque moderne : 1 Moyen-Age/Epoque moderne : 2 |
| Chaufour-lès-Bonnières | 2 | Moyen-Age/Epoque moderne : 1 Indéterminé : 1 |
| Cravent | 12 | Antiquité/Haut Moyen Age : 1 Haut Moyen Age : 1 Moyen Age : 1 Paléolithique : 1 Antiquité : 1 Ages des Métaux/Antiquité : 1 Epoque Moderne : 2 Moyen Age/Epoque Moderne : 4 |
| Lommoye | 12 | Moyen Age : 1 Néolithique : 1 Paléolithique : 1 Indéterminé : 4 Haut Moyen Age : 1 Moyen Age/Epoque Moderne : 3 Antiquité : 1 |
| Ménerville | 4 | Moyen Age/Epoque Moderne : 2 Indéterminé : 1 Antiquité/Haut Moyen Age/Moyen Age : 1 |
| Neauphlette | 8 | Ages des Métaux/Antiquité : 1 Moyen Age/Epoque Moderne : 2 Néolithique : 1 Antiquité/Moyen Age/Epoque Moderne : 1 Antiquité : 1 Indéterminé : 2 |
| Saint-Illiers-le-Bois | 2 | Moyen Age/Epoque Moderne : 2 |
| La Villeneuve-en-Chevrie | 8 | Indéterminé : 6 Moyen Age/Epoque Moderne : 2 |

Source : <http://archeologie.yvelines.fr/>

Un patrimoine riche et varié

Le territoire de la Communauté de Communes du Plateau de Lommoye offre un patrimoine riche et varié notamment à travers un patrimoine religieux, agricole, artisanal et seigneurial (églises, calvaires, châteaux, fermes, manoirs, lavoirs et moulins...). Ces traces du passé racontent l'évolution de l'architecture locale mais surtout, sont de précieux témoignages de l'histoire des Hommes. Tout comme le paysage, ce petit patrimoine forge l'identité du territoire et permet encore d'observer de très beaux bâtiments.

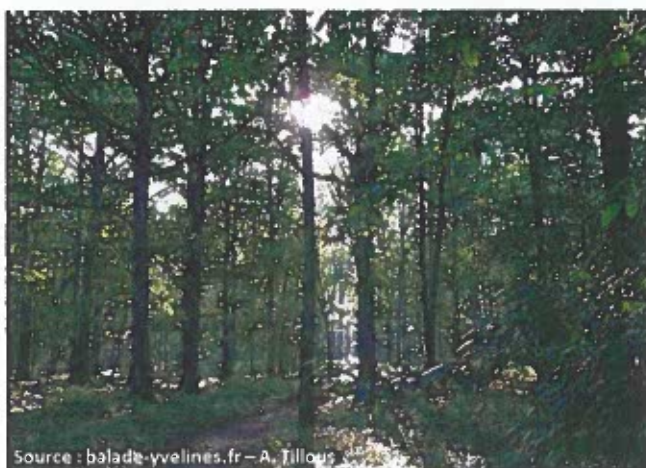
La majorité de ce patrimoine n'est pas protégée réglementairement au titre des Monuments historiques ou des sites inscrits et classés. Les édifices de qualité sont répertoriés sur l'Inventaire général du patrimoine. Ce dernier ne constitue pas une protection réglementaire mais fournit juste une indication sur l'intérêt des édifices.

Le descriptif ci-dessous indique les principaux éléments patrimoniaux protégés ou non existants sur le territoire :

Monuments historiques

Le territoire d'étude est dépourvu d'édifices anciens protégés au titre des Monuments Historiques. Sur le territoire de la CCPL, l'unique Monument Historique inscrit est l'église de Saint-Illiers-la-ville.

Sites classés et/ou inscrits



On répertorie deux sites inscrits. Le plus important est le site de la forêt de Rosny inscrit par l'arrêté du 4 mai 1972 et qui concerne les communes de Lommoye, La Villeneuve-en-Chevrie et Boissy-Mauvoisin. D'une superficie de 3322 hectares et s'étendant au total sur dix communes des Yvelines, cette forêt est la propriété de la Région Ile-de-France depuis 1989. La présentation suivante est établie dans le dossier d'archives :

“ Outre les caractères intrinsèques qui font de la forêt de Rosny un des beaux ensembles boisés de la région parisienne, elle forme une ligne

d'horizon extrêmement majestueuse, vue du plateau découvert et légèrement vallonné. La vue, parfois étendue, parfois rétrécie par une falaise abrupte, est particulièrement harmonieuse avec cet arrière-plan de forêt et ses déroulements d'ondulations tour à tour larges et resserrées.”

Le château de Saint-Illiers-le-Bois et son parc font également l'objet d'une protection au titre de site classé depuis l'arrêté du 16 février 1962. On lit dans le dossier d'archives :

“Le château de Saint-Illiers-le-Bois est un édifice très simple construit en moellons et enduit. Devant s'étend une grande prairie où des bosquets bien plantés forment fond de paysage. Quelques percées donnent sur le champ voisin et sur la campagne. Un parc planté de beaux arbres d'essences diverses est parcouru par une pièce d'eau de forme irrégulière et d'aspect très romantique.”



Inventaire du patrimoine

De nombreux bâtiments et lieux ont été répertoriés par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) des Yvelines pour leur intérêt historique, architectural ou lié à l'histoire locale. Les éléments identifiés sont variés et comprennent des fermes, des maisons, des églises, des châteaux, des murs de clôture... Ils contribuent ainsi à la richesse du cadre de vie et appartiennent à la mémoire des lieux.

On constate que ces éléments identitaires appartiennent le plus souvent à des propriétaires privés. Ces bâtiments sont dans des états de conservation différents mais méritent d'être identifiés pour être protégés.

| Communes | Bâtiments répertoriés par le STAP des Yvelines |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boissy-Mauvoisin | En attente du PAC |
| | Eglise Saint-Sauveur ; place de l'Eglise Ancien prieuré ; 5, rue de l'Eglise Ancienne ferme ; 17 route de Cravent |
| Chaufour-lès-Bonnières | Anciens bâtiments agricoles ; 8 rue de la Forge Ferme ; 21 route de Villegats Rue de Clos Ribours ; les maisons rurales des n° 1, 14, 18 et fermes des n° 15-17 sont identifiées sur le cadastre napoléonien de 1828 |
| Cravent | Eglise de la Nativité-de-la-Trinité-Sainte-Vierge ; rue Claude Monod Broca Bâtiment attenant à l'église ; 1 rue Claude Monod Broca Château et son parc : 2 rue Claude Monod Broca Ancienne ferme du château : 4 rue Claude Monod Broca Rue André Mojard ; anciennes granges, n° 6, 11, 13, 15 et 17 Rue Magloire Douville ; maisons rurales, n° 15, 17, 28, 31 et 33 Propriété avec villa et ferme ; 24 rue André Mojard Ferme des Carrières ; 20 route de Breuilpont Lavoir et la mare ; angle de la rue Roger Salengro et de la rue Jean Jaurès Lavoir ; chemin de la Mondreterie, parcelle G180 Eglise Saint-Léger Ecole, 10 rue Pasteur Domaine de Mauvoisin (ancienne ferme) ; chemin de la Mondreterie et son mur de clôture sur les rues Aristide Briand et Pasteur |
| Lommoye | Abreuvoir ; rue Pasteur Ferme ; 3, rue Aristide Briand Grange aux dîmes ; chemin de la Mondreterie Grange ; rue Aristide Briand Maisons rurales ; 12bis-14-16 rue Aristide Briand Villa ; 4 rue Aristide Briand Grange 14, rue Pasteur, Ferme du Mesnil Guyon ; 20 rue Jean Jaurès Ferme ; 6 rue Roger Salengro |
| Ménerville | En attente du PAC |

| Communes | Bâtiments répertoriés par le STAP des Yvelines |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Neauphlette | Eglise Saint Martin : rue des Loges |
| | Mairie : 3 rue des Loges |
| | Etangs de la rue Launay |
| | Ferme de la Mare Poireau : chemin rural de Saint Blaise |
| | Ferme : 7 rue de Guainville |
| | Ferme du Coignet : 1 rue des Rotis |
| | Ancienne ferme : 7 rue de Mirbel |
| | Maison rurale : 5 rue de Mondreville |
| | Ancienne ferme et haies et allée plantée des parcelles adjacentes : 2 rue de Mondreville |
| | Ancienne dépendance du château de Beaulieu et la mare : parcelle D 286 |
| Ferme : voie communale n° 2 de la Couarde à Bréval | |
| Grange en pans de bois : 1 rue de la Forêt | |
| Menhir de la Pierre-Grise | |
| Saint-Illiers-le-Bois | Non renseigné dans le Porter à Connaissance |
| La Villeneuve-en-Chevrie | Non renseigné dans le Porter à Connaissance |

Source : Porter à Connaissance de l'Etat



Le patrimoine seigneurial : château de la Gastine à La Villeneuve-en-Chevrie, château de Cravent et domaine de Mauvoisin à Lommoye,



Le patrimoine religieux est constitué d'églises majoritairement construites au XI^{ème} et XII^{ème} siècles. Elles possèdent une simplicité dans leur appareillage de pierre



Un patrimoine rural bien représenté



Les édifices publics racontent également l'histoire des lieux : bâtiment dit « ancien prison » de La Villeneuve-en-Chevrie, la mairie de Neauphlette, l'école de Lommoye

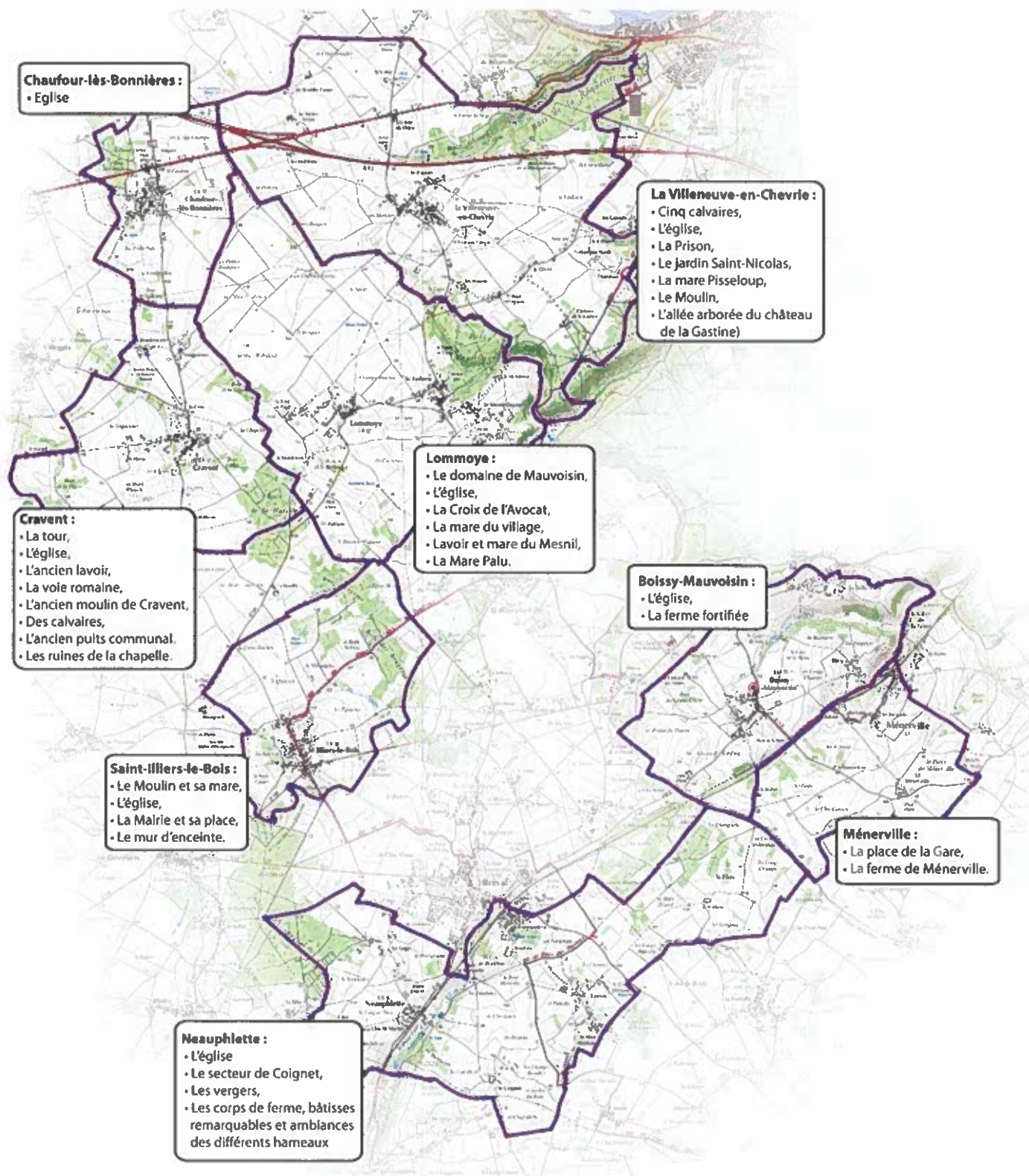


Les murs d'enceinte et les entrées de propriétés participent à l'identité du territoire



Des anciens lavoirs et des fontaines représentent le patrimoine lié à l'eau.

Carte de synthèse : recensement du petit patrimoine par les élus lors des ateliers PADD



Patrimoine et mémoire des lieux

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

Le territoire de la Communauté de communes est doté d'une histoire, reconnaissable à la diversité des bâtiments qui l'occupent. Le patrimoine est ainsi riche sur le territoire mais pas forcément protégé ni mis en valeur. La réflexion engagée doit permettre d'une part d'identifier ce patrimoine appartenant à la mémoire des lieux et de déterminer les mesures éventuelles de protection à mettre en place.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU n'a pas forcément vocation à agir sur le patrimoine protégé, répondant à des dispositions réglementaires propres. Il doit par contre prendre en compte la préservation de la qualité du petit patrimoine et la maîtrise de son évolution.

Des outils de protection réglementaire peuvent être mis en place dans le cadre du PLU. Il s'agit notamment de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement fixe les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, il peut :
« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ». Le règlement peut également « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Il s'agit donc à travers le PLU d'identifier et de localiser les éléments patrimoniaux (portails, constructions anciennes, fermes...) qui le nécessitent pour motifs d'ordre patrimonial ou paysager sur le plan de zonage. Des prescriptions spécifiques peuvent être mises en place dans le cadre du règlement (permis de démolir soumis à déclaration, règles sur les modifications apportées : ouverture, type de matériaux à employer, etc.).

Un territoire attractif

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur des sources complémentaires : les résultats du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999 et ceux du Recensement de la Population (RP) de 2011. Les données font par ailleurs l'objet d'une actualisation par la commune. L'ensemble des graphiques ci-après, sauf indications contraires, a donc été construit à partir de ces données.

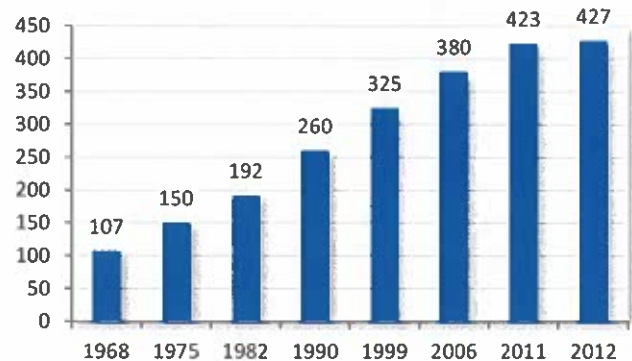
Une terre d'accueil pour une nouvelle population ?

Une dynamique démographique stabilisée

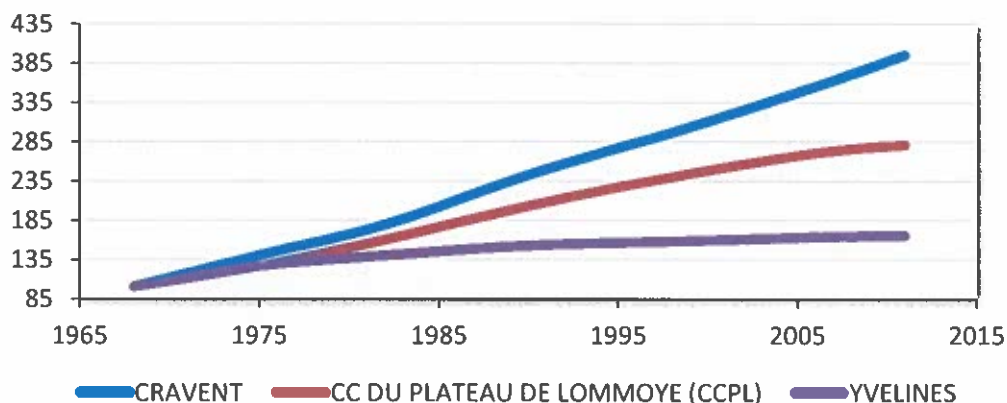
La population a connu une forte croissance entre les années 60 et 90. Depuis, elle n'a cessé d'augmenter mais dans des proportions plus faibles.

La croissance démographique est plus exponentielle que celle rencontrée dans la Communauté de Communes et le département. Sur ce point, il convient de souligner que le poids démographique du département atténue les variations annuelles en comparaison d'une petite commune comme Cravent : Les Yvelines ont connu une très forte croissance démographique en lien avec le développement de la région parisienne, passant de 850 000 habitants en 1968 à plus d'1,4 million habitants en 2012.

Evolution de la population



Evolution comparée de la population sur une base 100 en 1968

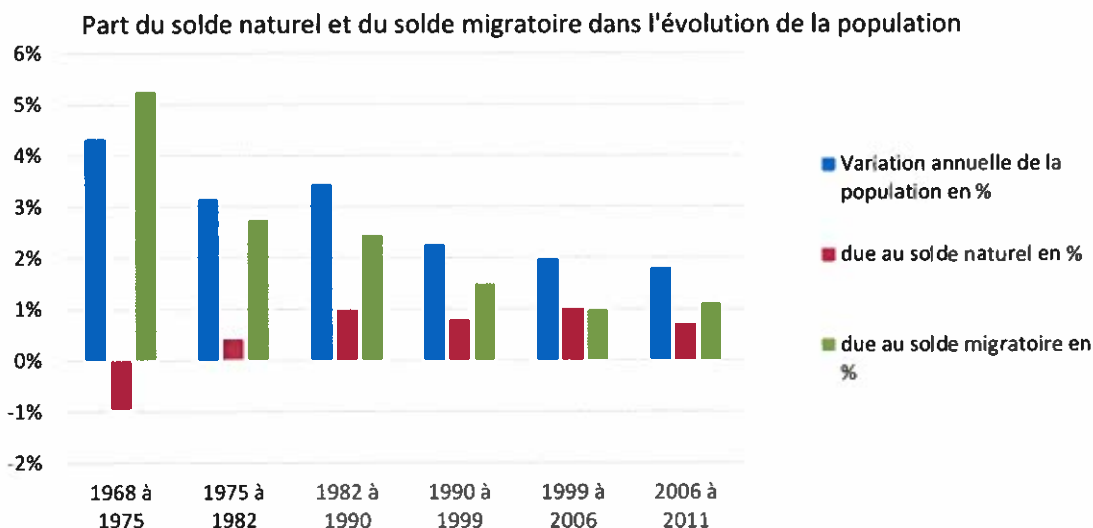


La forte croissance qu'a connue la commune dans les années 70 à 90 tend à ralentir depuis 20 ans. Il conviendrait dans le PLU de maintenir l'effectif de population actuelle par des mesures visant à pérenniser l'attractivité de la commune.

Peu d'arrivées nouvelles depuis vingt ans

Cette évolution de la croissance démographique est prioritairement imputable au solde migratoire. Ayant connu un pic à 5% au début des années 70, il stagne à moins d'1% depuis 1990. Cependant, le solde naturel est un facteur important de l'évolution de population depuis les années 80, plafonnant également à environ 1%.

Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès tandis que le solde migratoire traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.



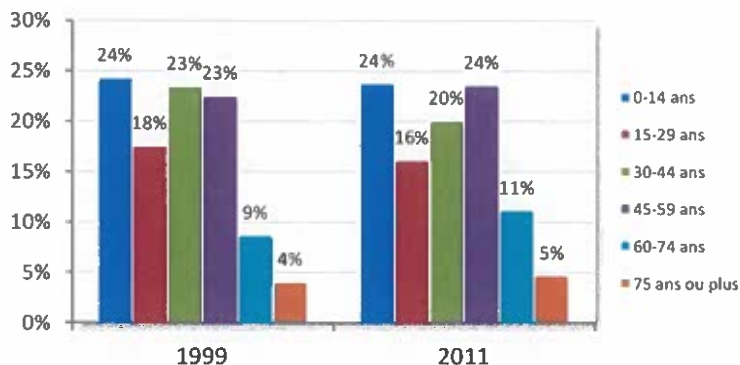
Le dynamisme de la commune observé dans les années 70 à 90 s'explique entre autres par sa situation à la croisée des bassins d'emplois des agglomérations de Mantes-la-Jolie, Vernon, Pacy-sur-Eure ou encore Bonnières-sur-Seine. Les populations venant s'installer ont cherché à bénéficier de prix fonciers plus attractifs et d'un cadre de vie agréable dans un bâti plus traditionnel à la campagne. La corrélation était ainsi forte entre déplacements migratoires et évolutions démographiques durant ces années.

La stabilisation de la croissance depuis plus d'une vingtaine d'années trouve une cause dans l'évolution sociétale et économique (coût de l'essence, volonté de diminuer les temps de trajet) qui tend aujourd'hui à inverser à nouveau la tendance et à rapprocher les lieux de travail et de domicile. On trouve également une cause dans la hausse du prix de l'immobilier qui a accentué la pression foncière exercée sur les communes en périphérie d'agglomération.

Il est important de noter que la commune doit maintenir un certain équilibre entre le solde naturel et migratoire de façon à assurer l'évolution positive de sa population. Un solde naturel maintenu positif peut compenser de faibles arrivées de population.

Une population assez jeune

Evolution de la population entre 1999 et 2011 par tranches d'âges sur la commune



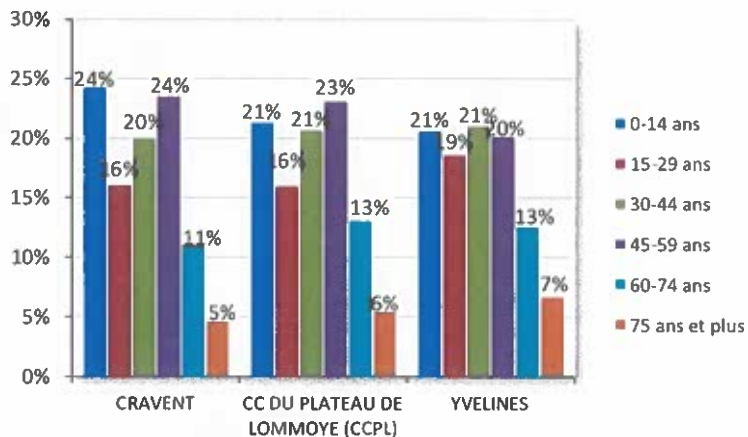
Les données de l'ADIL 78 sur le logement indiquent que la population communale est assez jeune. L'indice de jeunesse¹¹ est compris entre 1,5 et 1,98 ce qui est au-dessus de la moyenne départementale, puisque l'indice de jeunesse moyen dans le département des Yvelines est de 1,4. L'indice départemental est par ailleurs équivalent à l'indice moyen observé en Ile-de-France.

Sur la commune, 40% de la population a moins de 30 ans. Cependant cet atout de vitalité peut se réduire au fil du temps. La répartition de ces tranches d'âge n'a pas significativement évolué concernant les 15-29 ans (-2 points) et n'a pas évolué concernant les 0-14 ans entre ces périodes censitaires. Les jeunes entamant des études supérieures ou connaissant leur premier emploi ont tendance à quitter leur commune de résidence. La part des 30-44 ans baisse quelque peu (-3 points).

L'étude des données statistiques des tranches d'âge fait par ailleurs état d'un vieillissement de la population, qui reste toutefois assez modéré. La part des 45-59 ans a augmenté (+1 point) tout comme celle des plus de 60 ans soit +3 points pour les 60-74 ans et +1 point pour les 74 ans et plus.

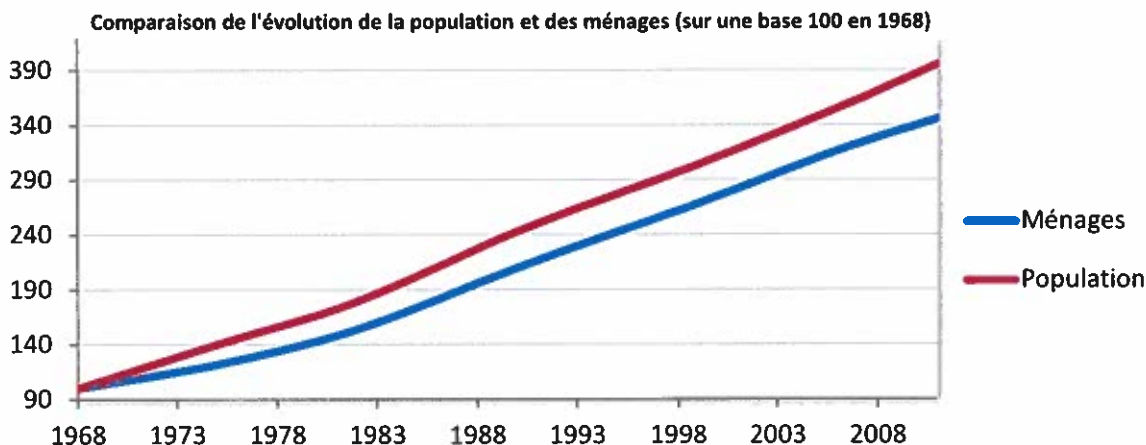
Le phénomène de vieillissement de la population se rencontre dans des mesures plutôt comparables à l'échelle du département et du territoire intercommunautaire et on assiste, à l'échelle du département à un certain lissage des classes d'âge de la population. On constate toutefois que la commune est aujourd'hui majoritairement représentée par les classes des 0-14 ans et des 30-44 ans qui correspondent aux familles de jeunes actifs avec enfants.

Analyse comparée de la répartition par tranches d'âge



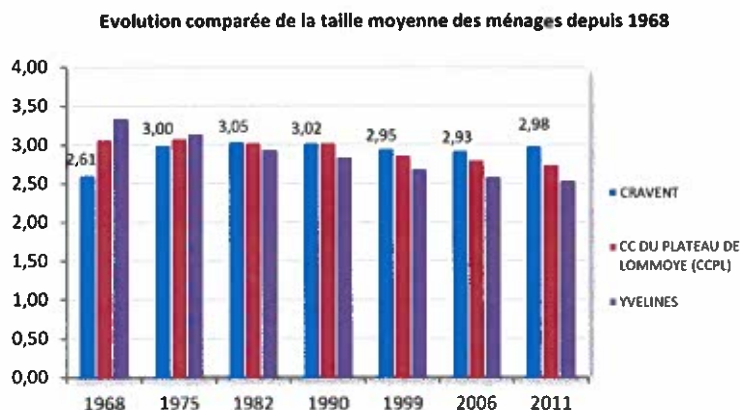
11 L'indice de jeunesse est le calcul établi à partir de la part des moins de 20 ans par rapport à la part des plus de 60 ans dans une population. Plus cet indice est élevé, plus le territoire est jeune et, à contrario, plus il est faible, plus il comporte une part de + 60 ans importante.

Une taille des ménages en augmentation

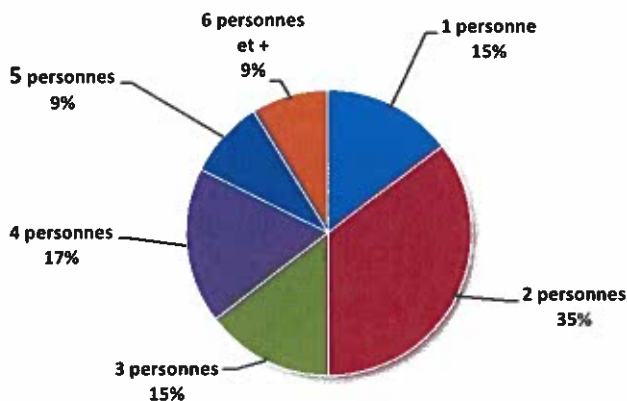


L'analyse de l'évolution de la population renvoie également à sa composition, et donc aux ménages. Le nombre de ménages présents sur le territoire augmente selon une tendance similaire à la population. Ainsi, leur nombre est passé de 41 en 1968 à 86 au début des années 90, pour atteindre 142 en 2011. Toutefois, on constate que le nombre de ménages croît de manière moins rapide que la population.

On observe que la taille des ménages composant la population locale tend globalement à augmenter depuis 2006 passant de 2,61 personnes en 1968 à 3,05 personnes en 1982, puis 2,98 personnes en 2011. On observait depuis 1982 plutôt une baisse. Cependant, le territoire de la CCPL observe une nette diminution du nombre de personnes par ménage. Le constat est similaire au niveau du département et s'explique à ces deux échelons par le phénomène de desserrement des ménages.



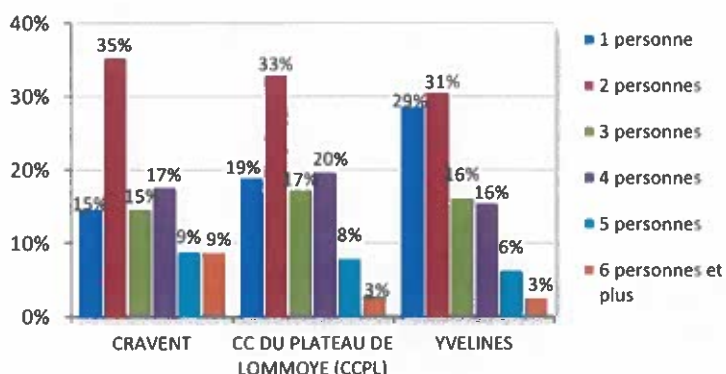
Taille des ménages sur la commune en 2011



En 2011, la moitié des ménages est composée de 1 à 2 personnes. La représentativité des ménages de 2 personnes est la plus forte (35%), en adéquation avec la place occupée par les personnes de plus de 45 ans dans la population. On peut en effet supposer que les ménages composés de 1 ou 2 personnes sont des parents dont les enfants ont quitté le foyer familial, ou bien des jeunes ménages sans enfant.

La part des familles de 4 (17%), 5 (9%) ou 6 personnes et plus (9%) confirme une taille moyenne importante des ménages dans la commune par rapport à la CCPL et au département et explique l'absence du processus de desserrement des ménages sur le territoire. Elle est à corréliser avec les classes d'âges les plus représentées des 30-44 ans et des 0-14 ans.

Taille des ménages comparée des ménages



Cette part s'explique par le contexte rural ou, en tout cas de périphérie urbaine, dans lequel se trouve le territoire. Les grands centres urbains continuent à concentrer les personnes seules (étudiant, personnes âgées), tandis que les villages périphériques accueillent davantage de familles. Les disparités fortes en équipements socio-économiques et en logements offerts expliquent en effet la différence importante entre le territoire communautaire et le département (comprenant des pôles urbains d'envergure) en matière de

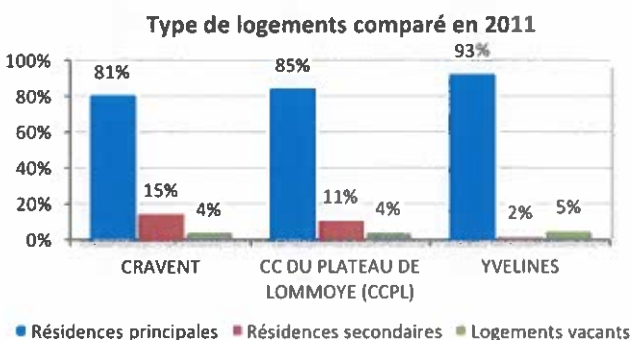
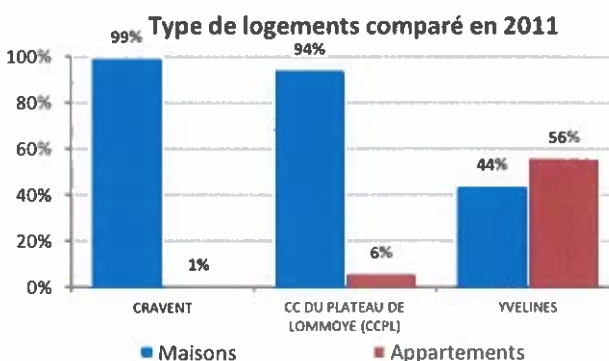
part des ménages de 1 personne (19 % pour le territoire de la CCPL, 29 % pour le département, d'après les données INSEE 2011). Il est à noter que la part des ménages de 2 personnes est supérieure à ces échelles de représentation.

Un parc de logements destinés aux familles

La maison en propriété comme modèle dominant

Le parc de logements est composé à très large majorité de maisons individuelles (99%). Le caractère rural de la commune et la volonté des habitants de bénéficier d'agréments jardinés en proximité directe de leur habitation ressort ici dans ces chiffres. A échelle communautaire, la proportion entre habitat individuel et collectif est comparable, ce que l'on observe généralement en milieu rural. Cependant, à l'échelle du département la répartition de ces deux types d'habitat est beaucoup plus équilibrée avec une dominance des appartements. Les zones urbaines agglomérées représentent en effet une part importante du territoire des Yvelines.

Le parc de logements se décline à 81% de résidences principales et à 15% de résidences secondaires. Le fort taux de résidences secondaires par rapport à la CCPL ou au département témoigne de l'attractivité de la commune pour les personnes n'y résidant pas à l'année. La part des logements vacants est relativement faible (4%). Il est à noter que cette part de logements vacants a néanmoins augmenté (basculement de 3% en 1999 à 9% en 2011).



Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par le ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. (Définition INSEE).

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. (Définition INSEE).

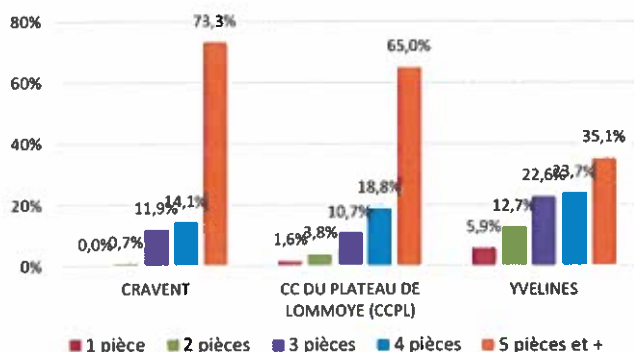
Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur/locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). (Définition INSEE).

| INSEE 2011 | Propriétaires occupants | Locataires (hors HLM) | HLM | Logés gratuitement |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----|--------------------|
| | % | % | % | % |
| CRAVENT | 89% | 9% | 0% | 2% |
| CC DU PLATEAU DE LOMMOYE (CCPL) | 87% | 11% | 0% | 2% |
| YVELINES | 60% | 19% | 19% | 2% |

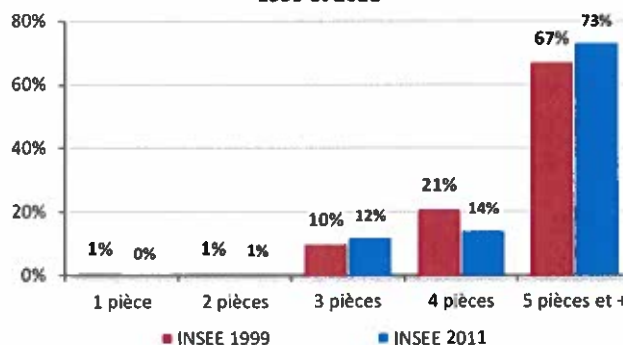
On relève sur le territoire une majorité de propriétaires-occupants (89%). Il faut toutefois retenir une part non négligeable du parc locatif (9%). La commune n'accueille aucun logement social conventionné.

Il est à noter que 65% de la population nationale entrent dans les critères d'attribution de logement locatif aidé, public ou privé. Les logements locatifs, en part un peu plus faible sur le territoire, peuvent être développés afin de répondre à l'ensemble des demandes en matière de logements et de favoriser les parcours résidentiels.

Taille comparée des résidences principales



Evolution de la taille des résidences principales entre 1999 et 2011



Sur le territoire communal, une majorité de logements comportent 5 pièces ou plus (73%). Les petits logements sont sous-représentés sur le territoire par rapport au département. L'offre de logements n'est pas adaptée à la taille des ménages dont la moitié est composée d'une à deux personnes. Depuis 1999, ce sont les résidences principales constituées de 5 pièces et plus qui ont connu la plus forte hausse (+6points), les petits logements ayant très peu évolué, mis à part les résidences de 4 pièces dont la part a baissé de 7 points.

Il convient de diversifier les produits immobiliers dans le cadre du PLU afin que le territoire ne soit pas spécialisé et n'accueille qu'une certaine catégorie de population (offre mono-spécifique de plus en plus difficile d'accès pour de jeunes couples pouvant participer au renouvellement de la population).

Zoom sur les données chiffrées du logement

Nombre de logements en 2011 : 175
 dont résidences principales : 142
 dont résidences secondaires : 26
 dont logements vacants : 7

| INSEE 2011 | Logements | | Résidences principales | | Résidences secondaires | | Logements vacants | |
|---------------------------------|-----------|--------|------------------------|--------|------------------------|--------|-------------------|--------|
| | Absolu | part % | Absolu | part % | Absolu | part % | Absolu | part % |
| CRAVENT | 175 | 100% | 142 | 80,9% | 26 | 14,9% | 7 | 4,2% |
| CC DU PLATEAU DE LOMMOYE (CCPL) | 2 809 | 100% | 2 380 | 84,8% | 309 | 11,0% | 119 | 4,2% |
| SCOT MAITOTS | 62 715 | 100% | 58 011 | 92,5% | 1 489 | 2,4% | 3 216 | 5,1% |
| VVELTHES | 599 164 | 100% | 555 058 | 92,6% | 12 563 | 2,1% | 31 543 | 5,3% |

Type de logements, INSEE, 2011

Nombre de résidences principales : 142
 dont occupées par des propriétaires : 126
 dont occupées par des locataires (hors HLM) : 13
 dont occupées par des locataires HLM : 0
 dont logés gratuitement : 3

| INSEE 2011 | Propriétaires | | Locataires (hors HLM) | | HLM | | Logés gratuitement | |
|---------------------------------|---------------|-------|-----------------------|-------|---------|-------|--------------------|------|
| | Absolu | % | Absolu | % | Absolu | % | Absolu | % |
| CRAVENT | 126 | 88,9% | 13 | 8,9% | 0 | 0,0% | 3 | 2,2% |
| CC DU PLATEAU DE LOMMOYE (CCPL) | 2 068 | 86,9% | 252 | 10,6% | 0 | 0,0% | 60 | 2,5% |
| SCOT MAITOTS | 34 660 | 59,7% | 9 320 | 16,1% | 12 983 | 22,4% | 1 047 | 1,8% |
| VVELTHES | 331 495 | 59,7% | 105 497 | 19,0% | 104 413 | 18,8% | 13 654 | 2,5% |

Statut d'occupation des résidences principales, INSEE, 2011

Nombre de résidences principales : 142
 comprenant 2 pièces : 1
 comprenant 3 pièces : 17
 comprenant 4 pièces : 20
 comprenant 5 pièces et + : 104

| INSEE 2011 | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et + |
|---------------------------------|---------|----------|----------|----------|---------------|
| CRAVENT | 0 | 1 | 17 | 20 | 104 |
| CC DU PLATEAU DE LOMMOYE (CCPL) | 39 | 90 | 255 | 447 | 1 548 |
| SCOT MAITOTS | 2 114 | 7 032 | 11 554 | 15 688 | 21 622 |
| VVELTHES | 32 576 | 70 335 | 125 348 | 131 821 | 194 978 |

Nombre de pièces dans les résidences principales, INSEE, 2011

Un rythme de construction soutenu de grands logements

Le nombre de permis de construire pour habitation neuve, délivré en moyenne, est de 2 constructions par an. Les données statistiques indiquent que la construction sur la commune se fait depuis une dizaine d'années, de manière régulière.

L'analyse des permis de construire confirme la tendance constatée en matière de logement de grande taille. Ainsi la moyenne des surfaces habitables avoisine les 152m², chiffre plus élevé que pour la CCPL (140m²) et pour le département (90m²).

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Moyenne |
|-------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------|
| Construction | 2 | 3 | 1 | 3 | 2 | 1 | 2 | 0 | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Surface habitable | 339 | 390 | 136 | 500 | 407 | 240 | 216 | 0 | 122 | 133 | 112 | 152 |

Nombre de logements commencés entre 2003 et 2013 (source : Sitadel)

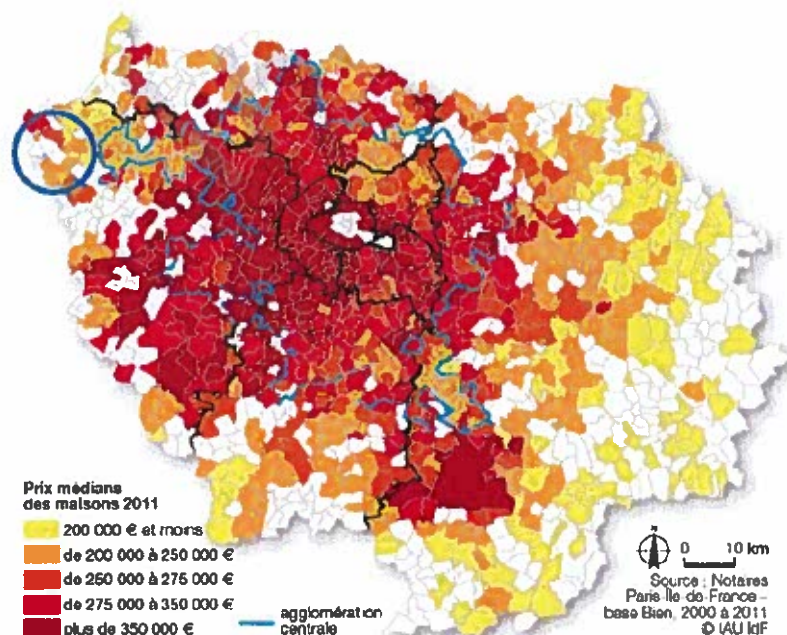
Quelles explications à ces tendances ?

Le territoire est soumis à certaines pressions qu'il convient d'identifier afin que le document d'urbanisme puisse y apporter des réponses.

Les prix sont attractifs pour la construction neuve comme pour l'ancien. Le marché reste toutefois tendu. En matière de logements anciens, peu de logements sont aujourd'hui vacants sur la commune (7 logements identifiés d'après les données INSEE 2011) et l'offre en logements de taille importante ne répond pas à l'ensemble de la demande locative et non locative actuelle. Or la demande pour des biens de taille moyenne (T2-T3) tend à être de plus en plus forte.

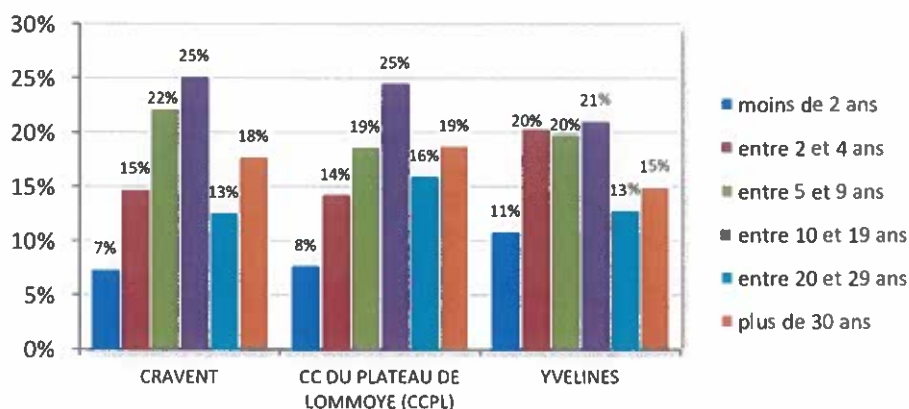
Cette demande importante est en partie due aux choix de localisation des ménages :

- Le territoire bénéficie de nombreux atouts contribuant à donner une image positive pour de futurs habitants. Son aspect rural et verdoyant est un facteur d'attractivité pour des néo-rurbains recherchant la quiétude. Les prix de l'immobilier et du foncier se situent dans les moyennes basses de ceux pratiqués dans le département et sont attractifs pour des actifs de l'agglomération parisienne qui souhaitent s'installer dans un habitat individuel.



- Un bassin d'emploi local et une accessibilité facilitée ? Outre la polarisation localement exercée par Bonnières-sur-Seine, Pacy-sur-Eure ou Vernon, la commune est rattachée au bassin de vie de l'agglomération mantaise. La capitale et l'ensemble des emplois qu'elle propose est facilement accessible en voiture ou par le Transilien à Bonnières-sur-Seine. L'agglomération mantoise bénéficie d'un dynamisme économique pouvant attirer une population. Le territoire de la CCPL, à travers ses pôles d'activités (Bréval, Saint-Illiers-la-Ville ou Cravent) accueille des entreprises industrielles, artisanales ou de services, porteuses d'emplois. Cette concentration d'emplois et donc la dépendance du territoire vers ces pôles urbains rendent déterminante la mobilité des actifs et donc l'accessibilité des voies de communication. Le réseau de bus vers les principaux pôles d'emploi et les gares n'est pas encore assez développé pour être utilisé quotidiennement par les actifs et rend donc indispensable l'utilisation de la voiture individuelle. Si les axes de communication existants permettent sans contraintes le déplacement des habitants, habiter la commune signifie l'obligation d'être motorisé.
- Une offre de services et d'équipements suffisante pour attirer les habitants ? Le second facteur d'attractivité d'un territoire est sa capacité à offrir une réponse aux besoins des habitants en matière de services et d'équipements. Equipements de proximité, structures petites enfances, écoles, équipements sportifs et de loisirs, services d'aide à la personne, structures pour personnes âgées, services de soins et médicaux... sont autant d'atouts pour le développement d'un territoire. Le territoire communal accueille quelques-uns de ces services mais la densité de services et équipements à Mantes-la-Jolie, Vernon ou les communes environnantes permet amplement de répondre à la demande. La position géographique de la commune lui permet de ne pas être enclavée et de pouvoir atteindre rapidement ce type d'équipements.
- Le cadre de vie et le type de constructions présentes apportent également des réponses sur les dynamiques du territoire et du parc de logements. Celui-ci est exclusivement constitué de maisons individuelles, principalement de grande taille. Cette typologie correspond au besoin des familles avec enfants et reste privilégiée pour l'accession à la propriété. Toutefois, le maintien des habitants dans leur logement est important sur la commune : plus de 30 % des habitants résident dans leur maison depuis plus de 20 ans, ce qui est un taux supérieur à celui constaté sur le département. Ainsi, le vieillissement de la population et l'accroissement des ménages de personnes retraitées d'une ou deux personnes qui en découle amènent à s'interroger sur l'adéquation du parc par rapport aux besoins actuels et futurs.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale comparée en 2011



Démographie et logements

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- ◀ Une population jeune, active mais qui tend à connaître un vieillissement,
- ◀ Une majorité de propriétaires, de grands logements adaptés aux familles
- ◀ Un territoire porteur et attractif mais un manque de logements de petite taille,
- ◀ Un accueil de nouvelles populations à maîtriser en lien avec l'évolution des équipements

Le territoire se doit d'accueillir une population hétérogène et diversifiée, et ce dans un cadre maîtrisé, afin de garantir un équilibre entre les générations et d'impulser une vitalité au territoire. La prise en compte de l'ensemble des classes d'âge nécessitera une réflexion autour de l'offre diversifiée en logements (taille et type de logements) en lien avec les équipements communaux et intercommunaux existants.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU doit permettre de déterminer des objectifs d'urbanisation en fonction des besoins identifiés (nombre et type de logements, pour quelle population, en quelle proportion...). Il doit ensuite permettre de transformer ce besoin en logement en superficie potentielle d'urbanisation cohérente et doit déterminer des surfaces pour diversifier le parc de logement (locatif, accession résidentielle...) et répondre ainsi à l'ensemble des demandes identifiées.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet aux élus d'inscrire dans la durée leurs ambitions politiques et les objectifs qu'ils se fixent en matière de développement urbain mais aussi en matière de limitation de l'étalement urbain (identification des dents creuses).

Les documents graphiques et les prescriptions réglementaires les accompagnants permettent de déterminer des zones de constructibilité adaptées aux besoins et de fixer des règles d'implantation et de densité cohérentes à chacune de ces zones.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'accompagner les projets de développement. Outre les mesures architecturales, urbaines et paysagères, elles permettent également d'identifier les secteurs à plus forte densité ou destinés à accueillir du logement locatif et en quelle proportion.

Un territoire résidentiel

Quelle forme urbaine initiale et aujourd'hui ?

Les modes d'occupation et l'urbanisation du territoire sont issus de caractéristiques géographiques et humaines. L'urbanisation s'est ici développée sur un sol relativement plat sans contrainte topographique particulière. Dans ce territoire entièrement géré par l'agriculture, l'habitat se concentre essentiellement en villages de taille moyenne, bien espacés les uns des autres : ils se répartissent suivant une trame régulière tous les 2 à 3 kilomètres environ et leur implantation est souvent liée à la présence de points d'eau (mares, source) mais pas toujours.



*Lommoye : une urbanisation autour des mares
(carte de l'Etat-Major - 1820-1866 - source : géoportail)*

Fermes, maisons et hangars agricoles forment des ensembles peu denses, au cœur desquels se sont maintenus de grands jardins et autres espaces libres. Quelques hameaux ou fermes isolés complètent l'armature urbaine.

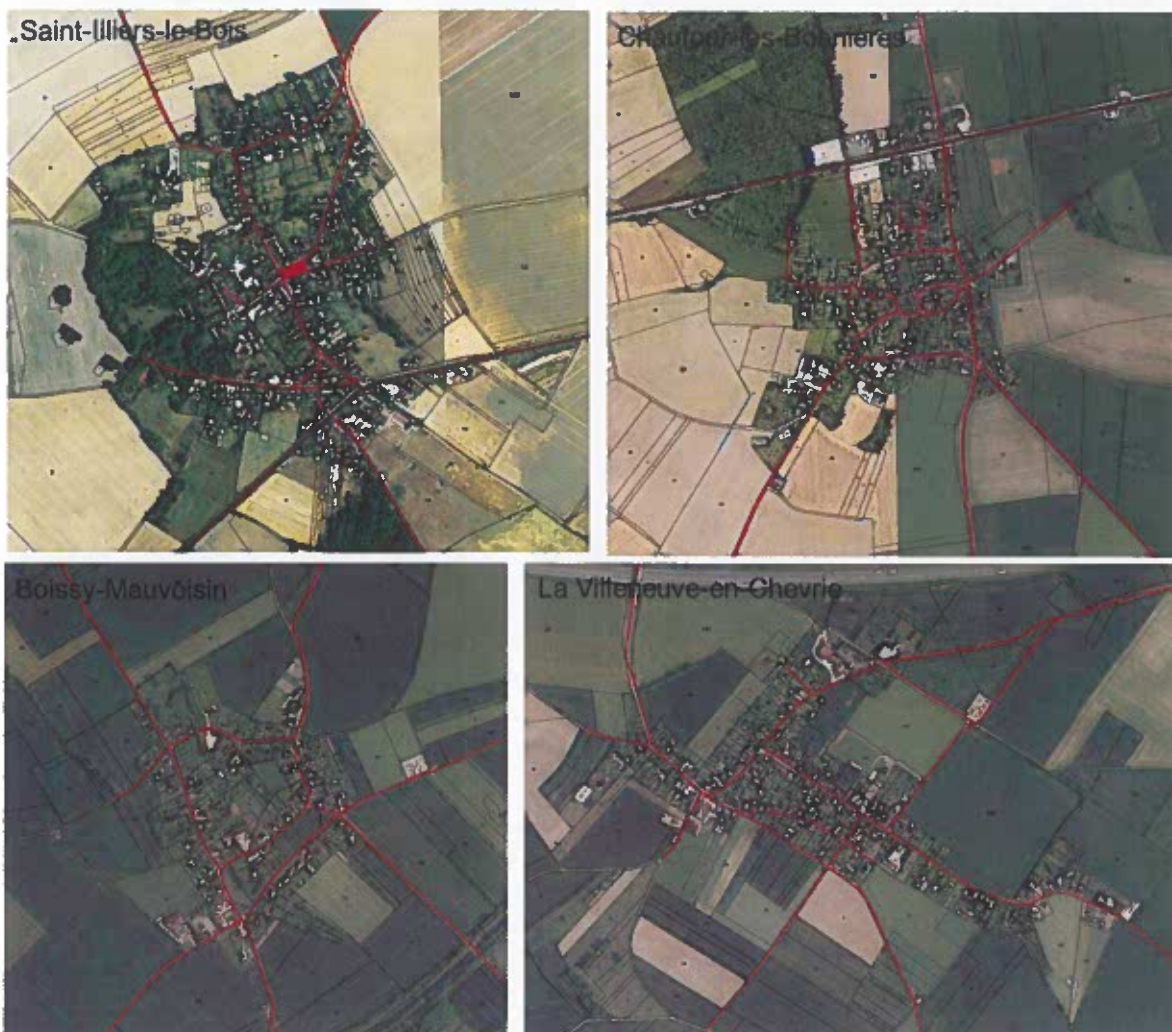
Les différents villages du territoire ont ainsi pris place à la croisée des voies et s'organisent :

- La Villeneuve-en-Chevrie : dès l'origine, l'urbanisation du village a tendance à s'étendre le long de la Grande Rue. On retrouve également des constructions anciennes le long de la rue de Bonnières. Les maisons individuelles récentes sont venues combler les vides du tissu ancien renforçant la linéarité de l'urbanisation. Le déploiement des constructions le long de la rue des Antilles a toutefois commencé à épaissir le village. En outre, le territoire communal est occupé par de nombreux lieux-dits habités à l'écart du village. Ces écarts à l'urbanisation sont de taille variée, allant du corps de ferme isolé au regroupement d'une dizaine d'habitations (à l'image du secteur des Marcets). Il est à noter la présence d'un silo agricole isolé et situé en bordure de l'autoroute A13.
- Chauffour-lès-Bonnières : le village s'est développé au croisement de plusieurs chemins agricoles qui parcourent la commune le long de plusieurs voies. L'urbanisation originelle prend place autour de l'église, le long de plusieurs voies. Un développement urbain ancien est également présent le long de la nationale qui passe à l'écart du bourg historique. Les lotissements pavillonnaires récents ont pris place autour du village historique et ont notamment comblé les terrains libres qui



- existaient avec la Nationale. Cette dernière a également été un vecteur d'urbanisation avec l'accueil d'activités économiques liées au passage de la circulation.
- **Lommoye** : L'urbanisation de la commune est relativement éclatée avec une forte densité d'habitation sur le secteur regroupant les hameaux de La Tuilerie et du Mesnil Guyon en plus du village. La structure particulière du village est liée à la présence du domaine de Mauvoisin, ancienne ferme seigneuriale organisée autour d'une cour carrée (le château du domaine a aujourd'hui disparu). Le village s'est développé au Nord de cette grande propriété en laissant libre les emprises du domaine. La trame urbaine ancienne peu dense s'étend ainsi sur plusieurs voies et en plusieurs secteurs (dont le principal se situe autour de l'église). L'urbanisation récente a pris place dans ces grands interstices sans tous les combler. A l'est, on note la création de lotissements en extension de l'urbanisation. En lisière de la forêt de Rosny, les hameaux regroupent à l'origine un habitat à dominante agricole. Des constructions récentes ont pris place le long des voies, renforçant l'étalement des hameaux et leur imbrication.
 - **Cravent** : La trame urbaine du village s'étire le long des voies existantes laissant de grands espaces non bâtis en arrière des constructions. L'urbanisation récente a étiré l'urbanisation le long des voies. Un secteur situé au niveau de la Route de Villegats s'est plus développé avec la construction d'un habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles. Il est à noter la présence d'un château qui limite l'urbanisation du village. Les hameaux du Val-Comtat, la Bourdonnerie et Longuemare accueillent également une part des habitants de la commune. Des constructions isolées sont présentes au sud du territoire, en lien avec l'urbanisation éparse de Villiers-en-Désœuvre.
 - **Saint-Illiers-le-Bois** : Le bourg est établi au Sud du territoire communal et regroupe l'ensemble de l'urbanisation. La trame urbaine s'est structurée à partir des croisements des voies et s'est étiré le long des axes. L'église est excentrée par rapport à la Place des Tilleuls qui marque la centralité du village : elle reste, de nos jours, encore aux franges de l'urbanisation. Les constructions récentes ont prolongé la trame d'origine, notamment sur le Nord (rue de la Mare Richard et Rue du Peuplier). Cette urbanisation a laissé libre de nombreuses parcelles en cœur d'îlot. Le château est un élément singulier dans la structure du bourg. Une ferme organisée autour d'une cour carrée est incluse dans le domaine, sa localisation à l'entrée isole le château du reste du bourg.
 - **Boissy-Mauvoisin** : L'occupation du territoire est marquée par une certaine dispersion de l'urbanisation entre le village et des hameaux de taille variée. L'armature du village est organisée autour d'un réseau viaire concentrique. L'urbanisation a pris place de part et d'autre des voies, au départ essentiellement au niveau de la rue des Tilleuls, puis plus récemment, le long de la rue de la Grande Mare et de la Mare Lisieux. L'enclavement des parcelles au milieu de l'îlot a permis de préserver un verger au sein du tissu urbain. Limitrophe avec la commune de Perdreauville, La Belle-Côte accueille une partie importante de la population de la commune. Ce secteur s'organise à partir d'un axe principal (Grande rue) et des voies secondaires. Le tissu urbain inclut des constructions anciennes qui ont été agrégés par les développements récents. Le hameau de Bléry regroupe une quinzaine d'habitations.
 - **Ménerville** : A l'origine, la structure urbaine de Ménerville était éclatée en plusieurs hameaux agricoles. Le village de Ménerville n'était guère plus important que les autres hameaux de la commune. L'arrivée du train et la création d'une gare sur la commune ont entraîné l'urbanisation des terrains autour de cette dernière. Les constructions se sont étirées le long de la rue du Moulin Saint-Blaise jusqu'au hameau des Bocquets.
 - **Neauphlette** : L'occupation de la commune est composée de nombreux hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire. Situé le long de la voie ferrée, le village de Neauphlette n'apparaît pas comme le secteur urbanisé le plus important de la commune. Le tissu ancien est constitué de quelques corps de ferme, de la mairie et de la haute tour carrée du clocher, dernier vestige de l'église. Autour de ces anciens bâtiments, ce sont agrégés des habitations récentes et notamment au travers de lotissements. En prolongement du bourg de Bréval et à proximité immédiate de la gare, le secteur de Beaulieu a concentré une partie importante de l'urbanisation récente de la commune sous la forme de lotissements pavillonnaires : ces derniers

s'organisent autour de voies en impasse ou en boucle limitant les flux de transit. Une zone d'activités est également présente. Parmi les hameaux de la commune, les plus importants sont Launay et La Courarde.



*Quelques exemples : des bourgs ruraux à la croisée des chemins
mais des différences dans le dessin de la structure urbaine*

Quelle organisation urbaine initiale et aujourd'hui ?

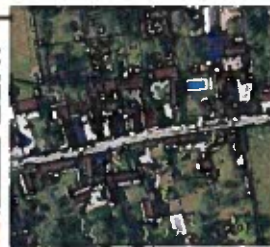
A l'intérieur du tissu bâti, l'occupation des sols à caractère résidentiel prédomine et se distingue selon les périodes de constructions. On trouve ainsi des tissus anciens caractérisés par la présence d'un bâti à dominante rurale (ferme, maison rurale) et des secteurs d'extension plus récents.



Urbanisation récente



Urbanisation ancienne





Le fil d'urbanisation originel : des villages agricoles

Les centres-bourgs anciens et les gros hameaux présentent des caractéristiques communes qui sont les suivantes :

- Une ambiance à dominante minérale bien que les bas-côtés fleuris ou enherbés, les feuillages des arbres apportent une touche de verdure au tissu ancien.
- Des espaces publics structurés par le bâti et les limites de propriété (murs, portails),
- Un bâti à dominante rurale (corps de ferme, maison rurale) ainsi que quelques édifices publics (église, mairie, école) et pavillons plus récents,
- Une implantation du bâti parfois en retrait mais principalement en limite de voie dans le respect des courbures des voies.
- Une variété d'orientation du bâti : parallèle ou perpendiculaire aux voies,
- Une homogénéité des matériaux avec une utilisation prépondérante de la pierre de meulière,
- Des façades peu ouvertes sur l'espace public (absence ou petites ouvertures),
- De grands jardins d'un seul tenant, pas toujours perceptibles depuis l'extérieur,
- Hauteur : rez-de-chaussée + combles,



La configuration des parcelles, la diversité des implantations et de l'architecture ainsi que la variété des essences végétales plantées induisent des ambiances multiples au sein des tissus anciens. La présence des édifices emblématiques des communes et du petit patrimoine vient enrichir les perceptions.

L'urbanisation récente : les extensions pavillonnaires

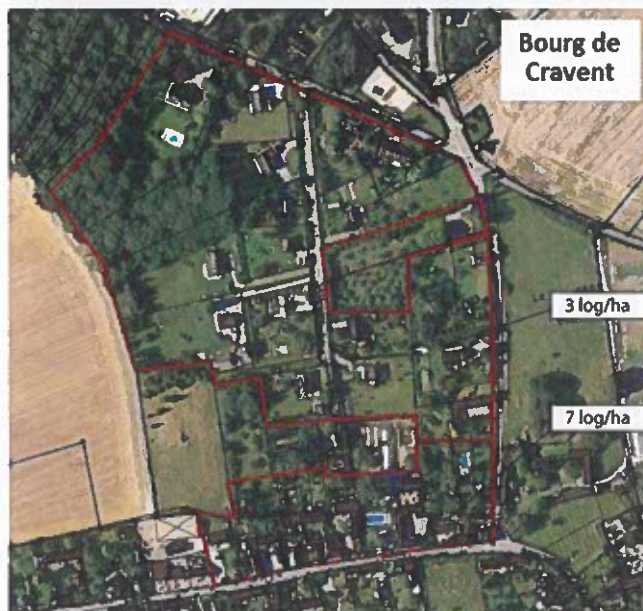
Les urbanisations récentes correspondent souvent à des lotissements ou des constructions isolées implantés en prolongement des villages anciens. Ces opérations d'urbanisme ont été implantées en fonction des opportunités foncières sans recherche d'intégration au paysage bâti existant. Elles répondent à des exigences pratiques (retrait des constructions pour stationner la voiture à l'intérieur) et à une philosophie de vie individuelle (parcelles clôturées pour se cacher de l'extérieur, éloignement du voisinage). Elles présentent des caractéristiques relativement similaires :

- Une ambiance à dominante végétale mais sans réelle qualité paysagère,
- Un tissu aéré avec des espaces publics peu structurés par le bâti,
- Un schéma répétitif dans l'implantation du bâti sans prise en compte des caractéristiques de la parcelle : bâti systématiquement en retrait (supérieure à 12m en moyenne) et en milieu de parcelle,
- Une présence de doubles-rideaux avec desserte individuelle peu optimisée,
- Un bâti exclusivement pavillonnaire mais une hétérogénéité des formes et aspects bien qu'on retrouve une certaine homogénéité dans les matériaux (enduits clairs).
- De grands jardins permettant une certaine intimité lorsque les haies arbustives sont suffisamment hautes,
- Hauteur : rez-de-chaussée + combles.



La plus grande homogénéité dans les implantations et l'architecture des constructions induisent un paysage plus uniformisé et standardisé que dans les tissus anciens.

Quelle densité présente sur le territoire ?



Les tissus anciens se caractérisent par une présence bâtie importante, conférant une densité ressentie plus forte que pour les extensions pavillonnaires offrant une large place au végétal depuis l'espace public. Toutefois, il s'avère que la densité réelle sur le territoire est plus nuancée. En effet, les maisons en front de rue s'accompagnent de grands jardins, peu perceptibles depuis la rue. De nombreux bâtiments anciens ont également un autre usage que celui d'habitation : dépendance, bâti agricole, atelier pour artisans, commerce. Cette diversité de fonctions atténue la densité « habitée » des villages anciens constatée : 7 et 10 logements/hectare.

Certains lotissements présentent une densité identique, voire supérieure : en particulier, les opérations sur le quartier de Beaulieu à Neauphelette atteignent une densité de 20 logements/hectare. Par contre, les extensions diffuses le long des voies présentent une densité très faible (inférieure à 5 logements/hectare). L'absence d'opérations groupées a conduit au découpage de grands terrains à bâtir (supérieurs à 1500m²) consommateur de grandes surfaces agricoles ou naturelles.

Le contexte législatif (loi Grenelle) incite les communes à penser à de nouvelles formes urbaines pour éviter l'étalement urbain, facteur d'émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements et facteur de coûts pour les collectivités en matière de réseaux. La commune dans le cadre des futures opérations devra respecter ces préconisations et tendre à une urbanisation plus compacte que celle mise en œuvre jusqu'à présent.



Quelle évolution de l'architecture ?

Le bâti vernaculaire

L'architecture vernaculaire tire son expression des ressources que les lieux ont mis à disposition de l'homme. Ici, c'est l'usage de la pierre de meulière qui domine dans les constructions anciennes et donne un caractère très uni au bâti. Ainsi, il n'est pas rare de trouver des corps de ferme uniquement bâtis avec ce matériau (murs de séparation inclus). Les toitures utilisent essentiellement la tuile plate. On retrouve également, mais plus rarement, la pierre calcaire découpée grossièrement. Plus particulièrement, on retrouve les caractéristiques architecturales suivantes :

- Une volumétrie simple, avec des bâtiments,
- L'ornementation des façades est réduite à sa plus simple expression et reste fonctionnelle : marquage des linteaux ou des encadrements des ouvertures par l'utilisation d'un autre matériau (bois, brique...), volets battants en bois, marquage du soubassement... La régularité des ouvertures (symétrie des ouvertures, alignement d'un niveau à un autre) n'est pas systématique,
- Des toitures à forte pente (45°) composées généralement de 2 versants, recouvertes des matériaux de couverture traditionnels principalement en tuile. A l'origine, les combles étaient principalement aménagés en grenier. Les fenêtres de toit sont peu courantes dans le bâti vernaculaire.
- Les murets de clôtures sont présents dans le paysage urbain. Ils structurent la rue, participent à l'alignement du bâti sur la rue. Ils cloisonnent l'espace et limitent le paysage perceptible à celui de la rue. Les porches sont fréquents et mettent en valeur l'entrée dans la propriété privée. Parfois, des transitions plantées sont mises en place permettant une transition entre le bâti et l'espace public.

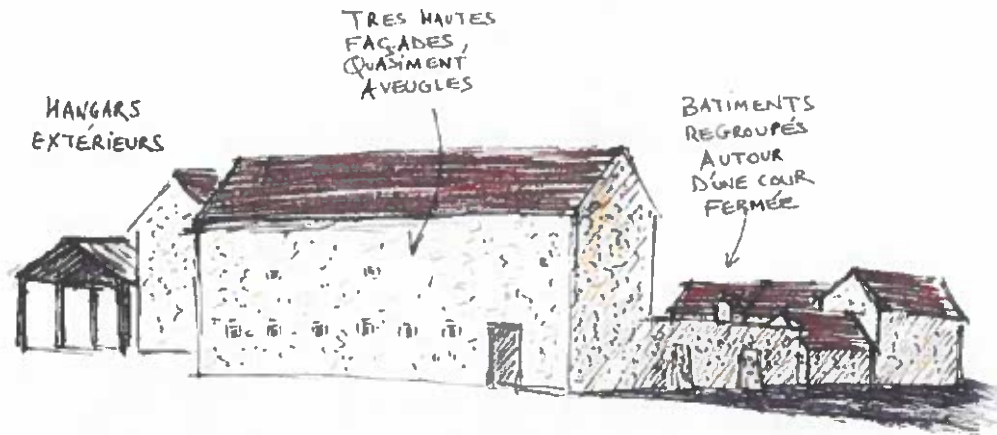
Des constructions issues du XIX^{ème} ont apporté une diversité dans le paysage architectural local : bâti d'influence normande avec de faux colombages, bâti d'influence industriel qui a accompagné la création de la voie ferrée...



Une unité forte dans le bâti ancien du fait de l'emploi de matériaux peu nombreux

La morphologie du bâti est inspirée des activités ancestrales qu'a connues le territoire. Activités agricoles et artisanales ont rythmé la vie locale et engendré un certain type de bâti aux aspects et à l'implantation bien particuliers. On peut ainsi distinguer les traits de caractères suivants :

Les anciens corps de ferme agricole à cour fermée



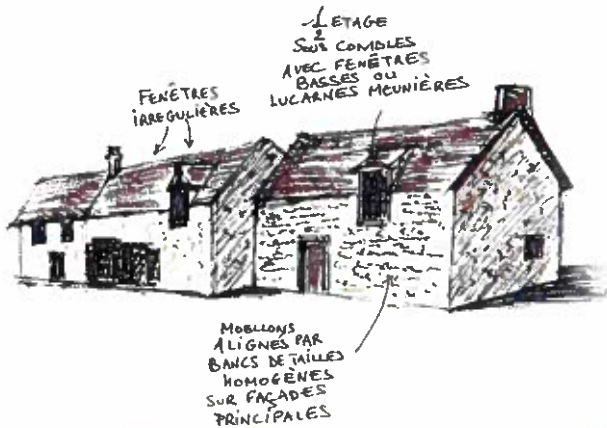
Les fermes, aux dimensions imposantes sont, pour la plupart, intégrées aux villages et hameaux. Leurs longs murs, sont situés en continuité des façades souvent aveugles du bâti traditionnel. Les bâtiments, nombreux, sont souvent implantés en carré autour d'une cour. Bien que participant pleinement à la forme urbaine des villages, leur organisation ferme toute perception depuis l'extérieur. Ils se distinguent par les caractéristiques suivantes :

- Conçus pour éviter les vents forts, les bâtiments sont longs et hauts et présentent peu d'ouvertures sur rues. Celles-ci sont souvent symétriques.
- La pierre de meulière et la tuile sont les principaux matériaux utilisés donnant une grande cohérence au bâti,
- Les murs de clôtures, en continuité des façades, sont surmontés d'une couverture en tuiles plates.



Quelques exemples de fermes à Lommoye, Ménerville ainsi que la ferme dite médiévale de Boissy

Des maisons rurales de type longère



Issu des savoir-faire locaux, la maison rurale se caractérise par sa taille modeste et une simplicité dans le traitement architectural. Elle est constituée d'un volume élémentaire sur deux niveaux : rez-de-chaussée et combles. Elles sont plus longues que larges, ce qui leur procure une volumétrie de longère. Les ouvertures sont de dimensions variées et disposées sans recherche de régularité. Les pignons sont pour la plupart aveugles. Le bon usage des matériaux et l'alternance des implantations (perpendiculairement ou parallèlement vis-à-vis de la voie publique) contribuent à l'identité des villages anciens.



Une modestie dans le traitement des façades et une simplicité de la volumétrie

La maison de maître

Plus rare, la maison de maître s'entend par une habitation qui, par ses dimensions et le raffinement de mise en œuvre, révèle la prospérité de ses propriétaires. Les traditions et les savoir-faire locaux se marient avec des critères de « bon goût et d'élégance » visant à valoriser un statut social. Ces maisons se caractérisent principalement par :

- Une implantation en retrait de la rue
- Une volumétrie sur trois niveaux : RDC+1 étage+ combles,
- Une façade symétrique avec alignement des ouvertures,
- Des toits à quatre pans et des cheminées à chaque pignon,
- L'utilisation de matériaux non locaux et donc, chers en transport, comme exemple de l'ardoise pour certaines constructions,
- L'utilisation d'enduits en façade qui fut pendant longtemps plus valorisant que la pierre nue,
- La présence de décors et les éléments moulurés (corniches, bandeaux, encadrement des ouvertures).



Un statut social révélé par les dimensions et le raffinement de mise en œuvre du bâti

Les nouvelles habitations poursuivent un schéma totalement différent du bâti ancien, tant en termes d'implantation que d'architecture :

- Les parcelles sont plus larges, orthogonales et répétitives selon des axes de voirie rectilignes,
- Il s'agit de maisons individuelles, de type pavillon, souvent constituées de « maisons modèles » identiques,
- Les volumes sont plus importants et de type cubique : les constructions sont plus larges que hautes,
- Il s'agit de maisons de plain-pied, plus basses que le bâti ancien. Les hauteurs prédominantes sont un rez-de-chaussée et un étage,
- Les façades présentent un aspect de crépis de couleur claire. L'utilisation de la pierre de meulière a disparu. Certaines constructions utilisent des matériaux plus écologiques que le ciment comme le bois,
- Les pentes des toitures sont très variables, les couvertures sont en tuiles mécaniques. Certaines constructions ont conservé des lucarnes en toiture.
- Les ouvertures en façade sont plus grandes (plus larges que hautes), plus nombreuses mais moins travaillées,
- Les clôtures sont souvent absentes lorsque la construction est récente. Elles sont composées de matériaux hétérogènes (végétales et impénétrables, mur bahut, grillage, lisses de bois...).



Utilisation de matériaux standardisés et implantation systématique au centre de la parcelle

Ces nouvelles constructions présentent, d'un certain point de vue, un style très homogène imputable à l'utilisation de matériaux industriels. Même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes, les implantations et le style architectural même des constructions restent similaires et répétés, pouvant engendrer une certaine banalisation du paysage urbain.

Ces nouvelles constructions modifient pleinement les formes urbaines originelles des villages et tendent à repousser toujours plus loin l'urbanisation.

La consommation foncière entre 2005 et 2015

L'accroissement de la population de la commune s'est accompagné d'une augmentation du parc de logements, principalement sous forme de constructions individuelles. Les cartographies et tableaux suivants font la synthèse de la consommation foncière des dix dernières années. Il a été distingué les différents types d'espaces urbanisés (bâti, agricole ou naturel) indépendamment du zonage du POS par interprétation de photos aériennes.

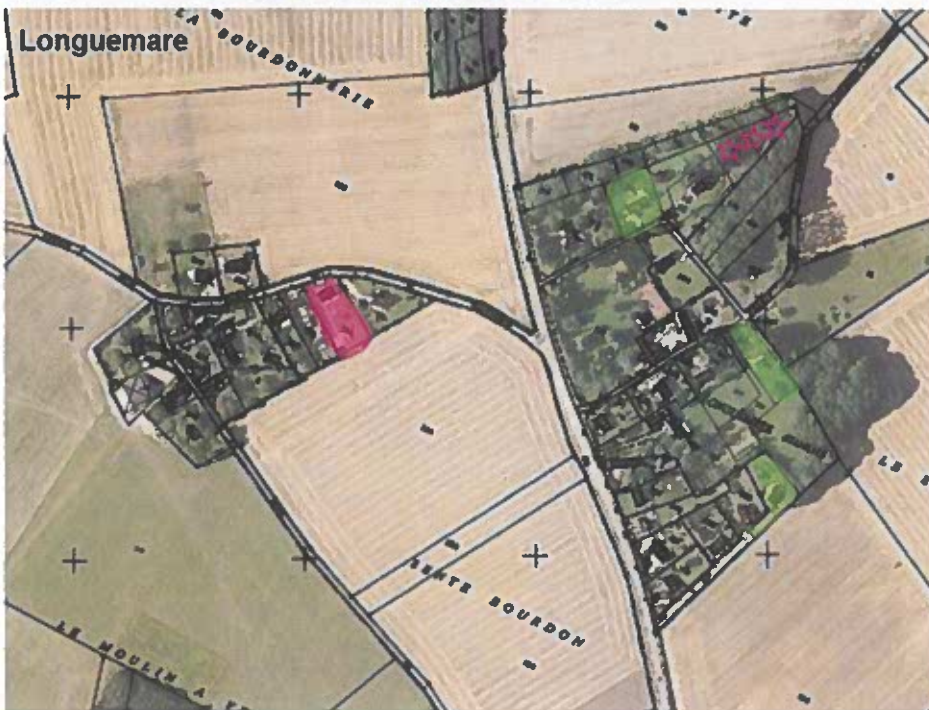
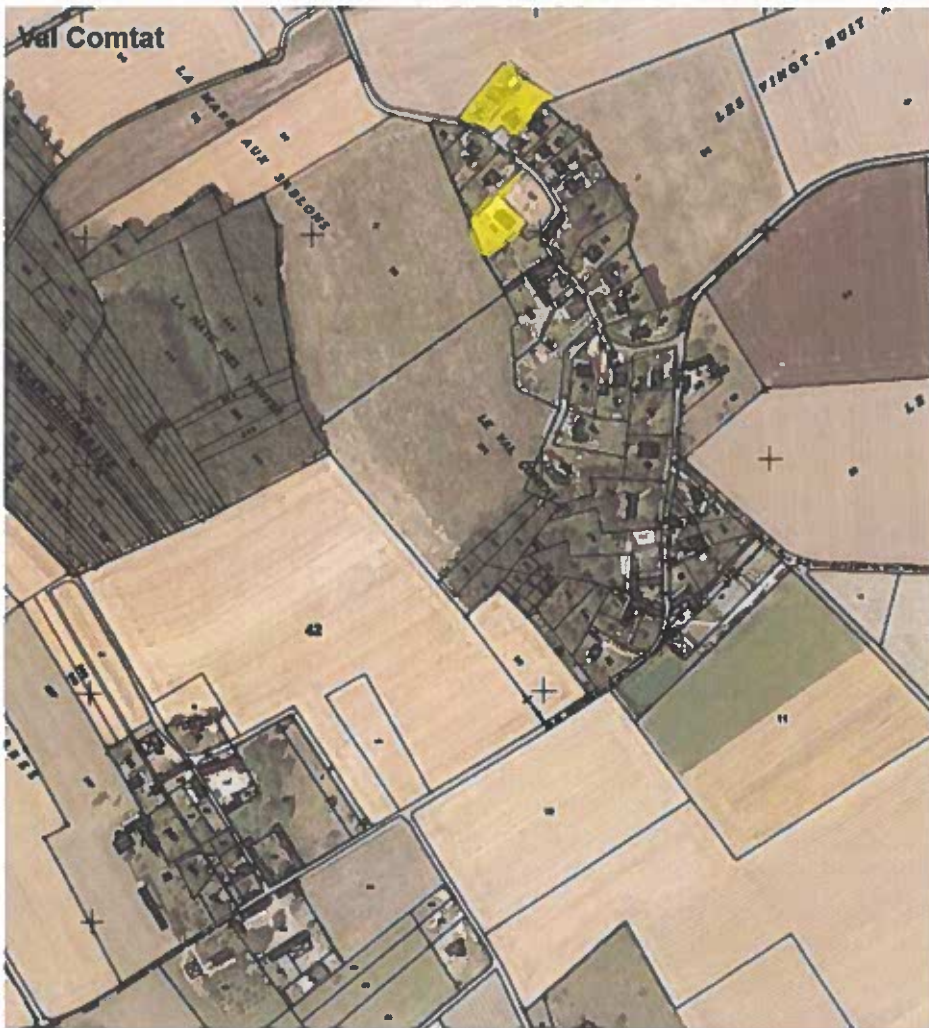
Dans le bourg, les nouvelles constructions ont pris place au sein des espaces bâtis (soit sur des terrains inoccupés, soit par division de propriété) ou sur des espaces naturels ou agricoles sur les franges de l'urbanisation. La consommation foncière a été de **1,8 ha pour 7 logements**, soit une densité de **3,7 logements/ha**.



Les espaces urbanisés dans le bourg (source : données communales)

Les hameaux ont reçu quelques projets :

- Au Val Comtat, la consommation foncière est de 0,4h a pour 3 logements, soit une densité de 7,1 logements/ha. Les habitations se sont développées en extension du hameau et ont pris place sur des espaces agricoles.
- A Longuemare, les constructions nouvelles ont principalement consommé des espaces boisés. Le foncier utilisé est de 0,6 ha pour 4 logements, soit une densité de 5,8 logements/ha



**Type d'espace
avant urbanisation**

-  Espace bâti
-  Espace agricole
-  Espace naturel
-  Certificat d'urbanisme en cours

| Type d'espaces | Consommation (m ²) | Consommation (%) | Nbre logements | % | Densité |
|-----------------|--------------------------------|------------------|----------------|-------------|---------------------|
| Espace bâti | 6385m ² | 21% | 3 | 21% | 4,7 logts/ha |
| Espace agricole | 8959m ² | 30% | 5 | 36% | 5,6 logts/ha |
| Espace naturel | 14462m ² | 49% | 6 | 43% | 4,1 logts/ha |
| Total | 29806m² | 100% | 14 | 100% | 4,7 logts/ha |

L'analyse des données fait d'état des renseignements suivants :

- 14 logements ont été réalisés durant la dernière décennie pour une consommation de 3 ha, soit une densité moyenne de 4,7 logements/ha.
- Les projets se situent autant sur le bourg que sur les hameaux. Certaines constructions ont été réalisées en comblement de l'existant mais la plupart ont consommé du foncier agricole et contribué à étendre l'urbanisation.

Le potentiel de renouvellement urbain

Les dents creuses

Définition retenue : Une ou plusieurs parcelles comprises dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du tissu urbanisé disposant d'une desserte par une voirie carrossable et des réseaux minimum (eau potable, électricité)

Une dent creuse ne doit pas présenter d'enjeux liés au milieu agricole (proximité de bâtiment, desserte de champs), à la biodiversité, à la qualité d'une zone humide ou des risques

Une dent creuse ne doit pas être confondue avec une coupure d'urbanisation (espace séparant souvent deux ensembles urbanisés) ou un cône de vue paysager

Une dent creuse se définit sur une surface parcellaire modérée. Ainsi, les grands secteurs non bâtis ne peuvent être considéré comme dent creuse mais constituent des zones d'extension de l'urbanisation

Quelques potentialités de développement existent dans le tissu urbain existant au travers des dents creuses. Il s'agit d'interstices qui n'ont pas encore fait l'objet d'urbanisation. Ces potentiels existent à la fois dans le village et dans les hameaux de la communes. Elles pourraient ainsi accueillir de nouvelles constructions sans entraîner la consommation de foncier agricole. Toutefois, la réalité du terrain peut minimiser certaines possibilités de constructibilité.

Au cœur du village, une emprise plus importante de 4800 m² est restée libre de toute construction. Elle correspond aujourd'hui à une petite prairie. De fait, elle constitue un emplacement privilégié pour recevoir de nouvelles constructions à proximité des équipements et est à considérer comme un secteur à projet.

Une autre possibilité de reconstruire sur le bâti existant, les divisions parcellaires

La commune bénéficie dans le bourg de quelques grands terrains qui pourraient faire l'objet de division parcellaire. En effet, les développements pavillonnaires se sont parfois réalisés sur de grands terrains, d'une superficie dépassant 1500 m². Toutefois, ce phénomène répond à des logiques multiples (configuration parcellaire, desserte, règlement de lotissement, initiative des propriétaires) et reste aléatoire. Pour ces raisons, ce potentiel n'a pas fait l'objet d'évaluation quantitative.

Possibilités liées au changement de destination de certains bâtiments

Aucun potentiel n'a été recensé sur la commune de Cravent.

Synthèse

Les cartes ci-après indiquent les dents creuses répertoriées dans le cadre du diagnostic foncier de la commune, au niveau du bourg puis au niveau des hameaux.



| <i>Type</i> | <i>Nombre</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <i>Nombre potentiel de logements dans les dents creuses</i> | <i>Village : 7 logements Hameaux : 17 logements</i> |
| <i>Nombre potentiel de logements dans les espaces à projet</i> | <i>6 logements</i> |
| <i>Nombre potentiel de logement en réhabilitation de corps de ferme</i> | <i>0</i> |
| <i>Total</i> | <i>30 logements dont 17 dans les hameaux</i> |

Nota sur la méthodologie retenue :

- Dans les espaces retenues et donc sans contraintes, il a été appliqué une densité brute de 12 logements/ha.
- Ces éléments indiquent donc le potentiel théorique en logements pouvant prendre place sur le territoire calculé.
- Aucun coefficient de rétention n'a été appliqué à ce stade.

Ils ne préjugent toutefois pas des choix effectués par la suite par les élus dans le cadre de leur projet.



Urbanisme et architecture

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

Le territoire se caractérise par une architecture typique induite par l'occupation humaine. Constructions à caractère agricole et rural ont ainsi façonné le tissu urbain, son organisation et son architecture. La préservation de l'aspect de ce bâti ancien, témoin d'un style particulier, constitue un enjeu.

Toutefois, il s'agit surtout d'assurer une certaine continuité et cohérence entre le bâti ancien et les futures constructions. Celles-ci se trouvent souvent en prolongement du tissu bâti traditionnel et tendent à créer un certain éclatement du noyau originel des bourgs et corrompent les limites du dessin urbain.

La préservation de la qualité urbaine et architecturale peut passer par la densification de l'intérieur du périmètre urbain pour retrouver les conditions d'une urbanisation cohérente. Les extensions à venir doivent s'inspirer du tissu existant en le réinterprétant de façon contemporaine et en complétant les principes d'aménagement traditionnels.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Les documents graphiques sont le support nécessaire pour définir l'occupation des zones existantes et futures en fixant ainsi des limites claires à l'urbanisation.

Le règlement sert à déterminer les conditions d'occupation des constructions (retrait ou alignement, distance de la construction par rapport au domaine public, implantation de la construction dans la parcelle, hauteur des constructions, emprise bâtie ou végétalisée dans la parcelle, etc.). Des règles sur l'aspect extérieur sont également définies. Toutefois afin de respecter un principe d'équité et de mixité, seuls les aspects (teinte, nuance) sont déterminés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de déterminer les orientations d'urbanisme et de paysage des futures constructions (accessibilité, implantation, orientation, gestion des déchets et de l'eau, traitement des transitions paysagères...).



Un territoire inséré dans une région dynamique

Nota : la thématique du développement économique nécessite de porter un regard géographique plus large. Les données ci-après portent donc à la fois sur le territoire de la CC du Plateau de Lommoye et sur le territoire plus rapproché des 8 communes étudiées. Une même démarche a été effectuée pour la thématique des équipements et services afin d'avoir une vision élargie de l'offre à disposition des habitants.

Des services et commerces peu nombreux sur place

La Communauté de Communes du Plateau de Lommoye est polarisée par Bréval, commune la plus peuplée avec près de 2000 habitants. Elle concentre un certain nombre d'équipements, de commerces et de services de proximité que les communes étudiées, en raison de leur taille, ne peuvent posséder sur leur territoire, en particulier :

- un collège,
- des services médicaux en nombre avec un cabinet paramédical (infirmière, sophrologie, kinésithérapeute, orthophoniste...) et une maison de santé pluridisciplinaire (1 généraliste, 2 dentistes, 3 infirmières, 2 kinésithérapeutes)
- un bureau de poste,
- une maison d'accueil rurale pour personnes âgées (MARPA) qui fait actuellement l'objet d'un agrandissement de 4 nouveaux appartements. La capacité maximum de 25 lits de cette structure sera ainsi atteinte.
- ainsi qu'un nombre important de commerces situés dans le bourg ou dans la galerie marchande d'Intermarché (Z.A. Val d'Agé).

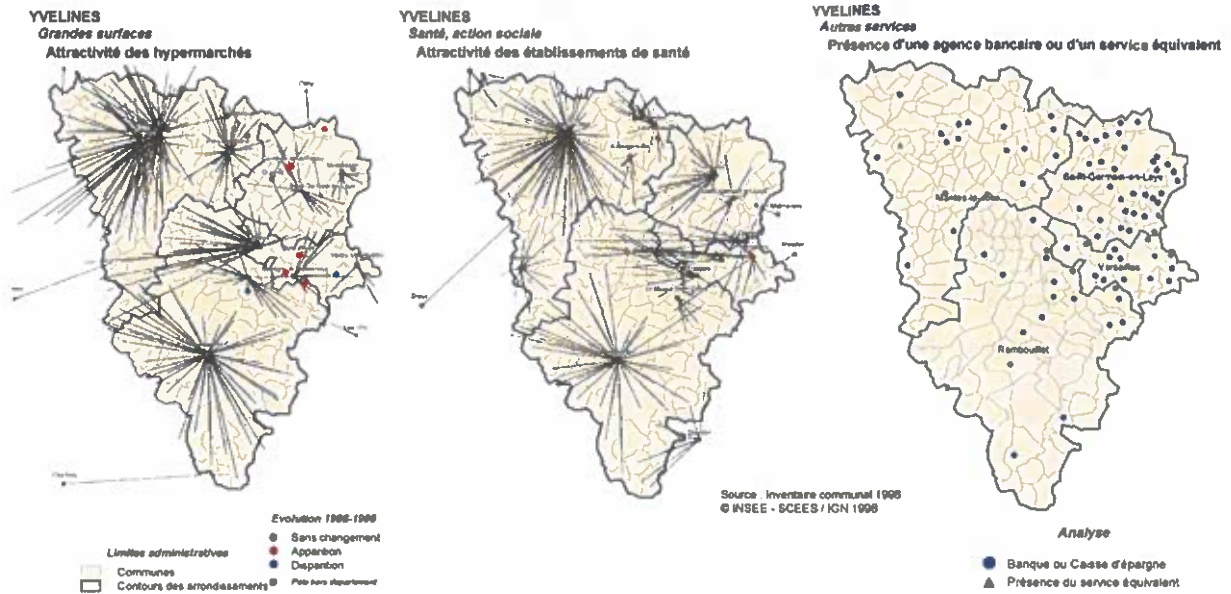
En dehors de Bréval, seul le village de Chauffour-les-Bonnières dispose de commerces qui profitent des flux de la RN 13. Une boulangerie, deux restaurants dont un hôtel-restaurant et une station-service sont présents. Quelques marchands ambulants viennent compléter l'offre commerciale sur le territoire : ils sont présents sur plusieurs communes.

Le territoire de la CCPL est également pourvu d'un service d'aide à la personne à la destination des personnes âgées qui intervient sur l'ensemble des communes.

En dehors des besoins de proximité, l'offre présente sur le territoire de la CCPL s'avère insuffisante. Le territoire est donc relativement dépendant des attractivités extérieures et des grands pôles commerciaux régionaux. Plus encore, il est tributaire des changements de comportements et habitudes de la population tendant à connecter leur lieu de travail ou de loisirs et leur lieu de chalandises.

Les cartographies suivantes indiquent l'organisation des polarités structurantes du département à partir de l'étude des déplacements vers de grands équipements (centre hospitalier) ou commerces (hypermarché). Plusieurs polarités émergent sur le territoire, en particulier celle de Mantes-la-Jolie qui draine le territoire de la CC du Plateau de Lommoye. Rares sont les communes à être soumises à des pôles situées en dehors de la région parisienne : c'est le cas pour les franges Nord des Yvelines (dont quelques communes de la CCPL comme Cravent et Chauffour-les-Bonnières) dont les habitants peuvent se tourner vers Vernon pour certains besoins.

Quant à l'étude de l'armature du secteur bancaire, elle montre clairement la dichotomie entre l'est du département, fortement urbanisé et donc bien maillé par ce type de services et l'Ouest du département, plus rural et bénéficiant d'une couverture plus ponctuelle organisée autour des principales villes.



Des équipements scolaires en adéquation avec la demande

Les équipements scolaires sont présents sur l'ensemble des communes sauf sur deux communes :

- Neauphlette en regroupement avec Bréval : l'ensemble des élèves sont accueillis sur cette seconde commune ;
- Menerville en regroupement avec Boissy-Mauvoisin : les deux classes que compte l'école sont situées sur cette dernière.

| Communes | Type |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boissy-Mauvoisin | Regroupement scolaire : |
| Merneville | Ecole à Boissy-Mauvoisin |
| Chaufour-les-Bonnières | Regroupement scolaire : |
| La Villeneuve-en-Chevrie | Maternelle et CP à La Villeneuve, CE et CM Cantine et garderie à Chaufour et à La Villeneuve |
| Cravent | Regroupement scolaire : |
| Lommoye | maternelle, CP, CE à Lommoye / CE, CM à Cravent |
| Neauphlette | Regroupement avec Bréval : Ecole, cantine et halte-garderie à Bréval |
| Saint-Illiers-le-Bois | Ecole maternelle et primaire |

Données communales

L'analyse des effectifs scolaire montre une certaine hausse des élèves scolarisés sur le regroupement pédagogique des communes de Cravent et Lommoye. En 2009, 95 élèves étaient scolarisés au total. En 2014, ce chiffre était de 114.

| | Effectif 2009 | Effectif 2010 | Effectif 2011 | Effectif 2012 | Effectif 2013 | Effectif 2014 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Lommoye (maternelle, CP et CE1) | 50 | 54 | 39 | 74 | 69 | 74 |
| Cravent (CE2 et CM) | 45 | 43 | 37 | 45 | 39 | 40 |

Données communales

Pour le collège, les élèves se rendent soit au collège de Bréval, soit à celui de Bonnières. Aucun lycée n'est présent au sein de l'intercommunalité et plusieurs options sont possibles : Mantes-la-Jolie, Magnanville, Limay, Vernon.

Dans le domaine de la petite enfance, aucune structure de type crèche n'est présente. Les habitants doivent se déplacer vers les territoires limitrophes en Yvelines ou dans l'Eure pour en trouver. Localement, ils peuvent faire appel à un réseau d'assistantes maternelles bien présent sur les communes.

Les équipements culturels et sportifs

Les collectivités sont confrontées à la volonté des habitants, en particulier du jeune public, d'exercer des activités physiques. Dans ce but, la plupart des communes sont équipées d'au moins un équipement de type plateau sportif. Certaines sont mieux dotées et disposent soit d'un boulodrome, soit d'un court de tennis ou encore de terrain de foot. Par contre, aucune d'entre-elles ne dispose de salle de sports. Au sein de la CCPL, seule la commune de Bréval en est équipée. L'offre sportive sera prochainement renforcée avec l'initiative intercommunautaire de doter l'ensemble des communes de plateaux sportifs (hormis Ménerville regroupée avec Boissy et Lommoye regroupée avec Cravent).

Il est important de mentionner les réflexions en cours par la commune de Neauphlette d'aménager un site de loisirs intergénérationnel comprenant une aire sportive, un boulodrome, une aire de jeux pour enfants et des bancs. Le site prévu pour cet aménagement se trouve dans le bourg, le long du Radon.

L'offre culturelle de proximité est relativement comparable à celles des sports et loisirs. A l'exception de Ménerville, elles possèdent toutes une salle polyvalente permettant l'accueil de manifestations variées. Les équipements plus spécialités sont peu nombreux : une école de musique sur Cravent et une école du cirque à Lommoye à la destination des enfants. A noter que dans le cadre du contrat rural, la commune de Ménerville a vocation à se doter d'une extension de la marie contenant notamment une emprise pour les manifestations conviviales municipales.

Ces équipements n'appartiennent pas aux équipements dits structurants mais permettent toutefois de dynamiser la vie locale. Pour trouver une offre plus diversifiée, les habitants peuvent se rendre vers les pôles à proximité ou vers la capitale qui dispose d'une offre complète et très variée en la matière.

Carte de synthèse



Services

- ★ Etablissement bancaire ou équivalent
- Station service
- CDC

Etablissements de santé

- M Evolution stable du nombre de medecins
- Aire d'attraction de Mantes la Jolie
- Aire d'attraction de Vernon

Equipements scolaire

- Ecole maternelle/primaire
- Regroupement pédagogique
- Halte-garderie
- C Collège

Equipements sportifs

- Terrain de sport, de boule (P = projet)

Equipements pour personnes âgées

- R MARPA

Equipements culturels

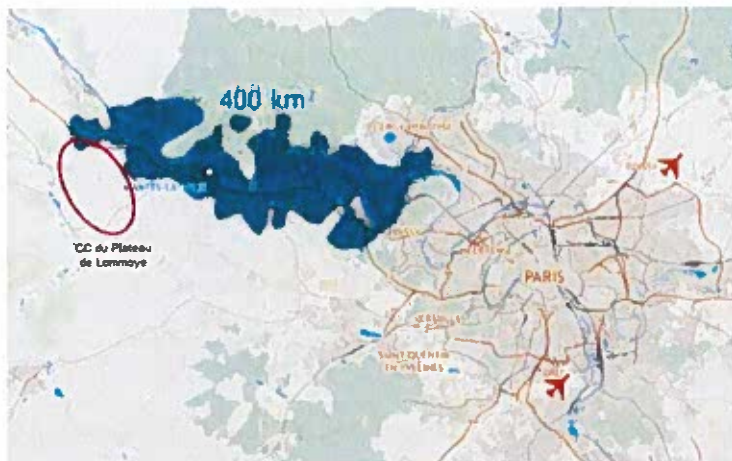
- ★ Service culturel drainant une population extérieure à la commune

Une vie économique locale peu développée, mais un bassin d'emploi en mutation

Une appartenance à un bassin d'emploi important en voie de mutation

Au sens de l'INSEE, la commune appartient à la zone d'emploi de Mantes-la-Jolie. Avec 43 515 habitants en 2012, Mantes-la-Jolie accueille une gamme extrêmement variée de commerces, de services et d'établissements publics pourvoyeurs de nombreux emplois.

Plus globalement, Le Mantois est aujourd'hui pleinement inscrit dans le territoire économique « Seine Aval ». Il s'agit du premier bassin d'emploi industriel de la région parisienne, Seine Aval accueille des unités de production et de développement au rayonnement national et international dans les domaines de la mécanique – mécatronique (automobile et mobilité durable, aéronautique et aérospatiale, propulsion et systèmes embarqués...), de l'écoconstruction (nouveaux principes constructifs, nouveaux matériaux, efficacité énergétique...), des éco-industries (traitement de l'eau, valorisation des déchets...) ainsi que dans le domaine de la domotique (maintien à domicile de la personne dépendante, santé, services à la personne...).



Pour faire face au déclin de l'industrie qui toucha cette partie de l'Ile-de-France dès les années 1970, les acteurs politiques ont décidé collectivement de s'engager à long terme en faveur du développement et de l'attractivité de Seine Aval. Cette Opération d'Intérêt National, qui réunit l'État, la Région Ile-de-France, le Département des Yvelines, 51 communes de Seine Aval et 7 intercommunalités a été créé le 6 mars 2006 et son protocole a été signé le 31 janvier 2008.

Mise en œuvre par l'EPAMSA, Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval, elle a pour objectif :

- le développement économique au profit de l'emploi,
- l'amélioration des conditions et du cadre de vie des habitants, avec un objectif de construction de 2 500 logements neufs par an,
- l'amélioration du réseau et de l'offre de transports,
- la préservation et la mise en valeur de l'environnement.

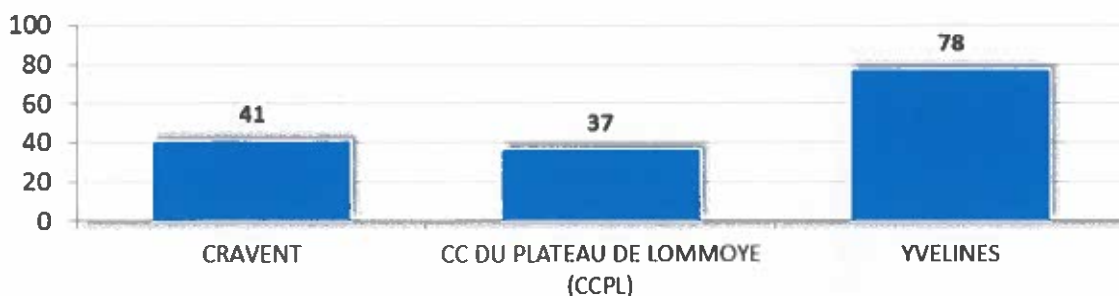
De grandes opérations sont programmées pour les années à venir, qui concerne autant la création ou le renouvellement de quartiers d'habitat que l'aménagement de pôles d'activités de nouvelle génération, en lien avec l'amélioration des transports collectif (Prolongement du RER E (EOLE) de Saint-Lazare à Mantes-la-Jolie par le quartier d'affaires de la Défense).

Bien que les communes de la CCPL ne soient pas directement concernées par cette OIN, leurs dynamiques et les pressions qu'elles doivent anticiper dans le cadre de leur PLU doivent tenir compte des transformations à venir du territoire Seine Aval.



Localement, une activité économique limitée, concentrée autour de Bréval

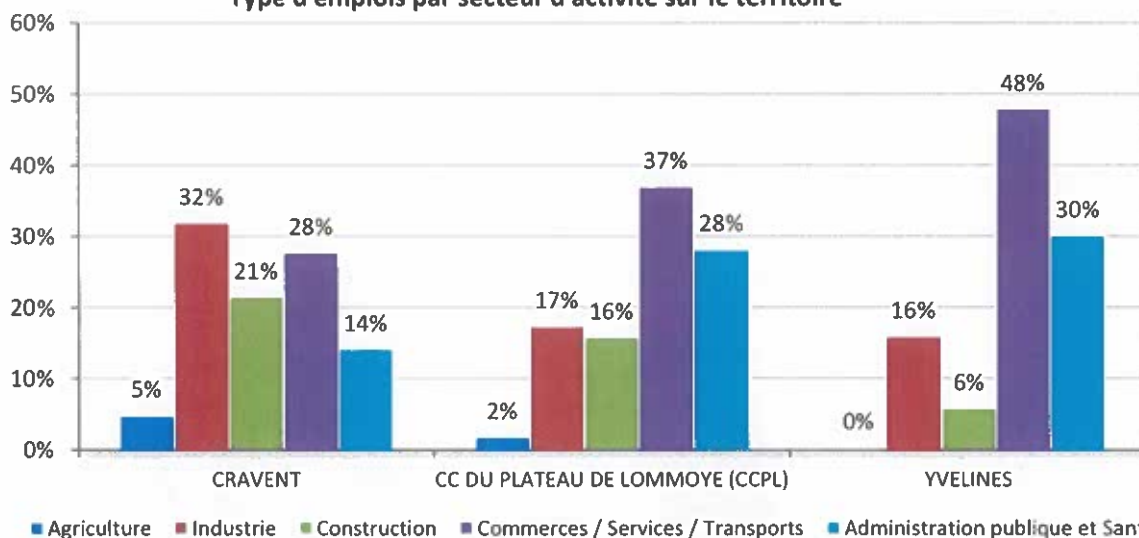
Indice de la concentration d'emploi en 2011



L'indice de concentration de l'emploi est l'indicateur désignant le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur un territoire et les actifs ayant un emploi résidant dans ce territoire. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'exerce un territoire sur les autres.

Les données INSEE indiquent qu'en 2011, pour 100 actifs résidant dans la commune, 41 postes sont proposés sur le territoire. La commune propose donc un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs qui résident sur son territoire car ils sont 278 en 2011.

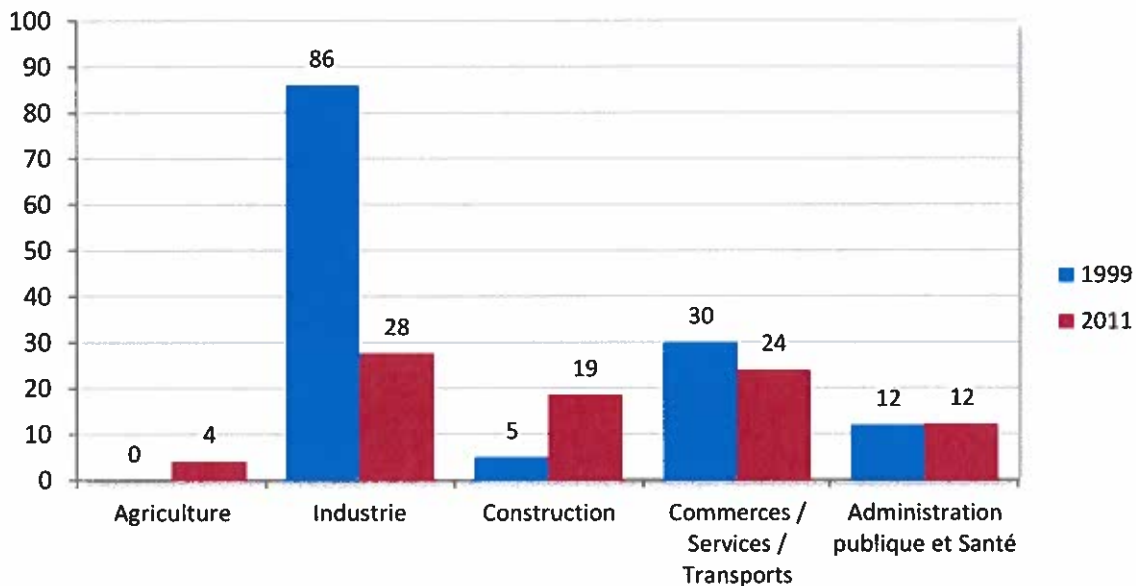
Type d'emplois par secteur d'activité sur le territoire



Tous les secteurs d'activité économique emploient sur le territoire communal selon une répartition assez équilibrée. Le secteur d'activité principal est le secteur de l'industrie, offrant près d'un tiers des emplois. Suivent de peu les commerces, services, transports (28%) près d'un tiers également, puis la construction (21%) et l'industrie (14%). L'agriculture est le secteur qui emploie le moins d'actifs (5%). A l'échelle intercommunale, ce sont les commerces, services et transports (37%) et l'administration (28%) qui emploient le plus tout comme dans le département.

Bien que l'industrie reste un secteur prépondérant dans la commune, elle a perdu beaucoup d'emplois entre 1999 et 2011 soit 67% des effectifs. Les commerces, services et transports ont également subi une baisse d'effectif imputable aux restructurations industrielles, dont ils dépendent. Alors que la construction a quadruplé ses effectifs en douze ans. L'agriculture a gagné des emplois, tandis que l'effectif dans l'administration est resté stable.

Evolution des emplois par secteurs d'activité sur le territoire entre 1999 et 2011



On note la présence des entreprises suivantes :

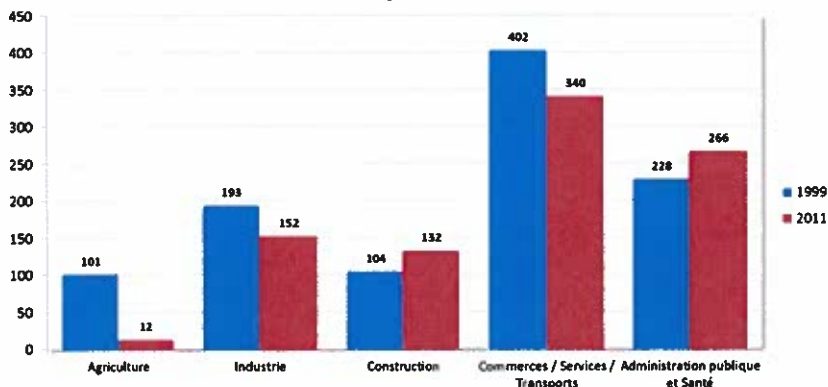
- Un artisan d'entretien général,
- Une entreprise de vente directe à la ferme de produits biologiques,
- Une entreprise de communication visuelle et événementielle,
- Une usine de systèmes électriques,
- Une entreprise de terrassement.

La commune comporte une profession libérale, un cabinet infirmier.

Un gîte-chambre d'hôte est localisé dans le centre du village.

Les pôles urbains proches polarisent les autres commerces et services et professions libérales. Cravent est aujourd'hui un territoire majoritairement résidentiel.

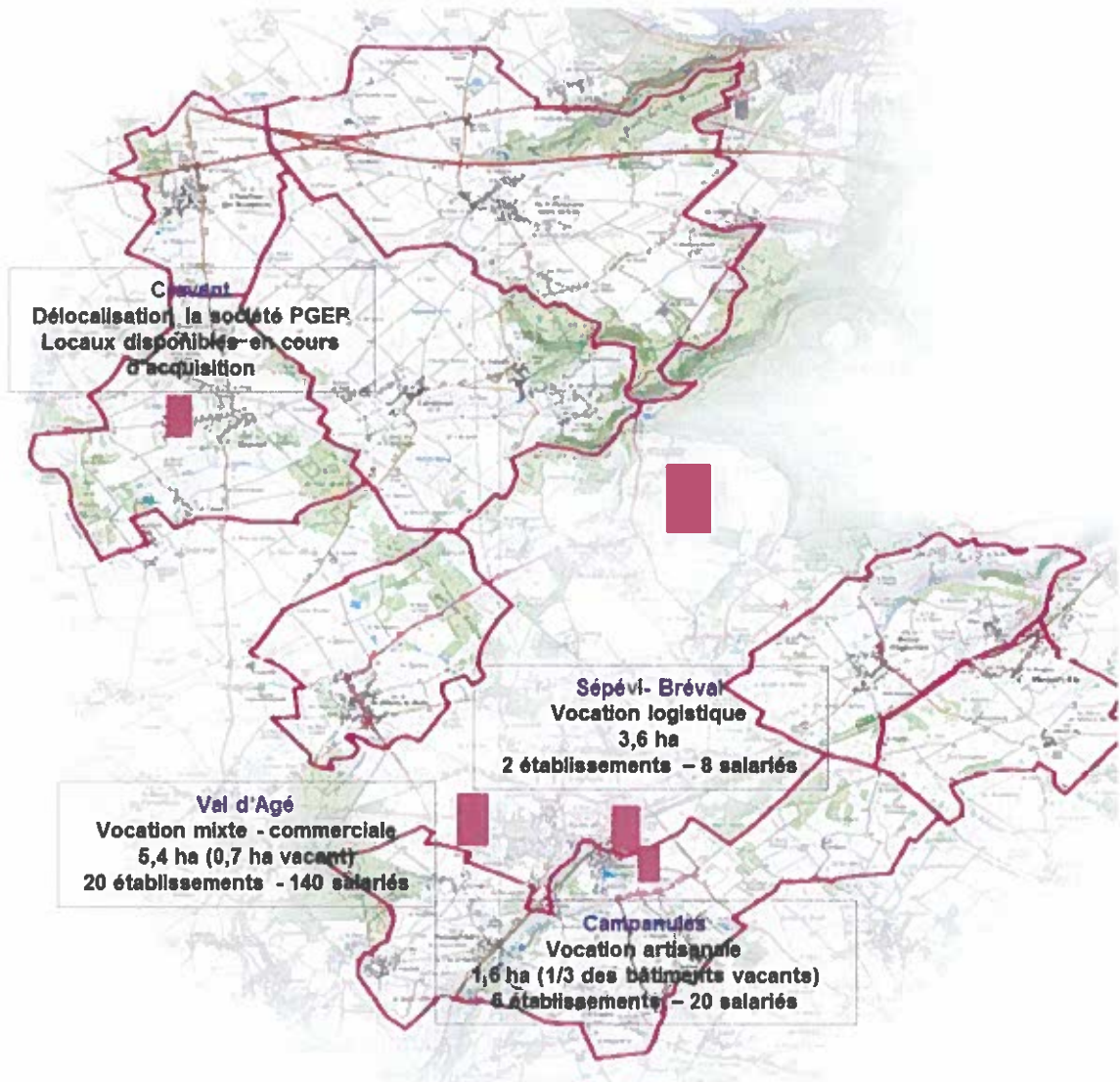
Evolution des emplois entre 1999 et 2011



A l'échelle communautaire, on dénombre un peu moins de 1200 emplois. Le paysage professionnel local est dominé par le secteur du commerces/services/transports (38% des emplois), puis celui de l'administration publique et la santé (29%). Il est à noter l'importance du secteur de la construction puisqu'il représente 15 % de l'emploi local alors qu'à l'échelle du

département, sa part est de 8%. Depuis 1999, le marché de l'emploi s'est dégradé avec une perte de 9% des effectifs. Cette situation touche la plupart des secteurs d'activités à l'exception de la construction et de l'administration publique/santé. Il est à souligner la quasi-disparition des agriculteurs sur le territoire.

Les entreprises, souvent de petite taille, sont dispersés sur l'ensemble des communes. Il se dégage toutefois plusieurs petits pôles économiques situés sur Bréval et Neauphlette. La carte suivante fait l'état des lieux de la vocation et situation actuelle des principaux sites d'activités.





Une agriculture présente

Le territoire de la CCPL se situe sur un plateau agricole dominé par les cultures céréalières. La qualité du sol (limons) et l'absence de relief en a fait un espace propice à l'agriculture de grands champs. La mécanisation, ces dernières décennies, a permis d'agrandir la taille des parcelles, supprimant des chemins et des arbres isolés en limite des champs. L'activité reste diversifiée avec la présence de maraichers, d'apiculteurs et d'élevages d'animaux.

A l'échelle du territoire communal, l'enquête agricole réalisée par le bureau d'étude avec les agriculteurs fait état des observations et analyses suivantes :

- **Sièges d'exploitation** : la commune compte 4 sièges d'exploitation agricole. Un siège d'exploitation est présent au niveau du bourg, rue Magloire Douville (exploitation céréalière bénéficiant d'un accès rue Magloire Douville et d'une sortie arrière via les chemins agricoles). Plusieurs bâtiments de maraichage sont également présents au cœur du bourg, en lien avec d'anciens corps de ferme (rue André Mojard, rue Magloire Douville). Il est à noter également la présence de bâtiment de stockage (véhicules - matériel) au niveau du hameau de la Bourdonnerie ainsi qu'un bâtiment de stockage au niveau du hameau du Val-Comtat route de Breuilpont). Des bâtiments agricoles (bergerie et bâtiment de stockage de fourrage) sont également présents en périphérie Est du bourg, au lieu-dit la Chapelle. Enfin des ruches sont présentes au niveau du Val Comtat.
- **Localisation**. Les exploitants ayant leur siège sur la commune sont propriétaires de leurs bâtiments, et propriétaires et/ou locataires de foncier sur la commune et les communes avoisinantes. Les terres exploitées sont généralement situées à proximité (Lommoye, Villegats, Le Plessis-Hebert, Aigleville, Breuilpont, Villiers en Desoeuvre...). Plusieurs exploitants ont également leur siège d'exploitation à proximité : Villiers en Desoeuvre, Villegats...
- **Une activité diversifiée**. L'activité agricole est essentiellement céréalière (blé, colza, pois, orge, avoine, maïs ...). Toutefois l'activité agricole est diversifiée sur la commune : un élevage de brebis (82 brebis et béliers), une activité de maraichage (pommes de terre, légumes, fruits...) et une activité d'apiculture (11 ruches) sont présents sur la commune.
- **Protection de l'activité**. Une zone tampon de 50 mètres devra être privilégiée vis-à-vis de la bergerie et les prairies conservées. L'activité apicole respecte la réglementation en la matière, les haies implantées aux abords des ruches étant de plus de 2m de hauteur.
- **Fonctionnement** : Il est fait mention de vente directe de produits pour l'activité de maraichage (vente de légumes et fruits, de paniers) comme pour l'activité d'élevage de brebis (vente de fromage). L'activité apicole n'est aujourd'hui pas encore développée pour autoriser une activité de vente mais pourrait à terme s'orienter vers cette activité. Il n'a pas été souligné de problématiques particulières d'accès ou de stationnement. Les produits des activités céréalières sont acheminés vers les coopératives, et notamment vers le silo présent sur la commune de Villeneuve. A l'échelle locale, les cheminements sont effectués via les voies de circulation et les chemins agricoles.
- **Evolution** : Sur les 4 exploitants ayant leur siège sur la commune, seul l'un d'entre est retraité mais a créé récemment son activité apicole. Les 3 autres exploitants ont entre 30 et 50 ans. Les autres exploitants sur la commune ont entre 35 et 55 ans. L'activité est donc de manière générale pérenne sur la commune. Il est à noter le besoin identifié en matière de terres pour le maraichage pour satisfaire les rotations nécessaires au fonctionnement de l'activité. La réalisation de vergers à proximité des bâtiments d'élevage de brebis a été soulignée.
- **Projets** : Il a été fait mention d'un besoin de construction de nouveaux bâtiments pour une future reprise et diversification de l'activité céréalière (construction d'un bâtiment pour élevage de volailles).

Concernant la répartition du foncier agricole, les emprises ont été spatialisées et font apparaître une bonne répartition des différents propriétaires et locataires fonciers sur le territoire communal.

Commune Cravent

Plan Local d'Urbanisme

Occupation des sols – îlots de culture



Cravent
 Limites communales

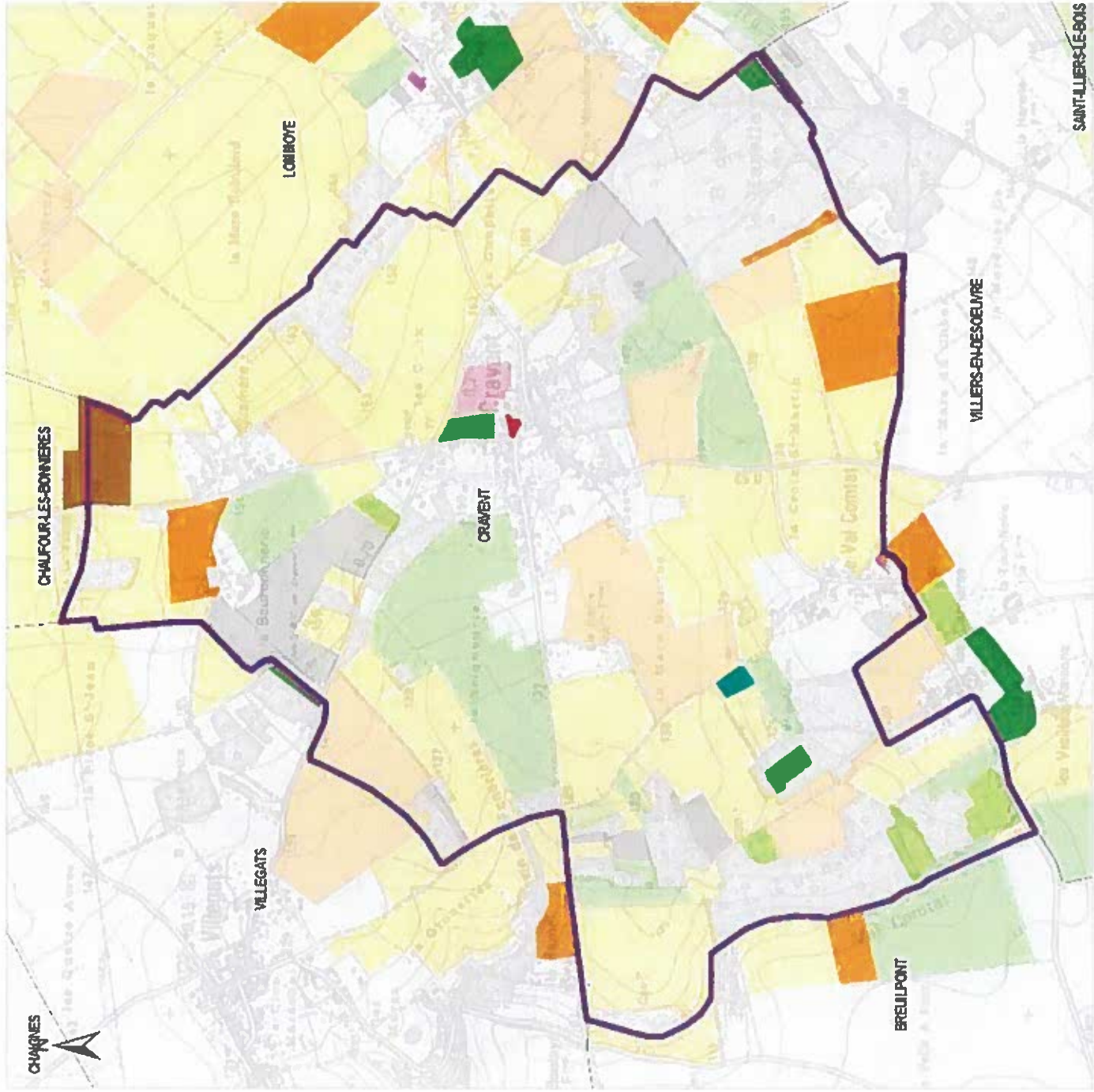
îlots de culture (RGP 2010)

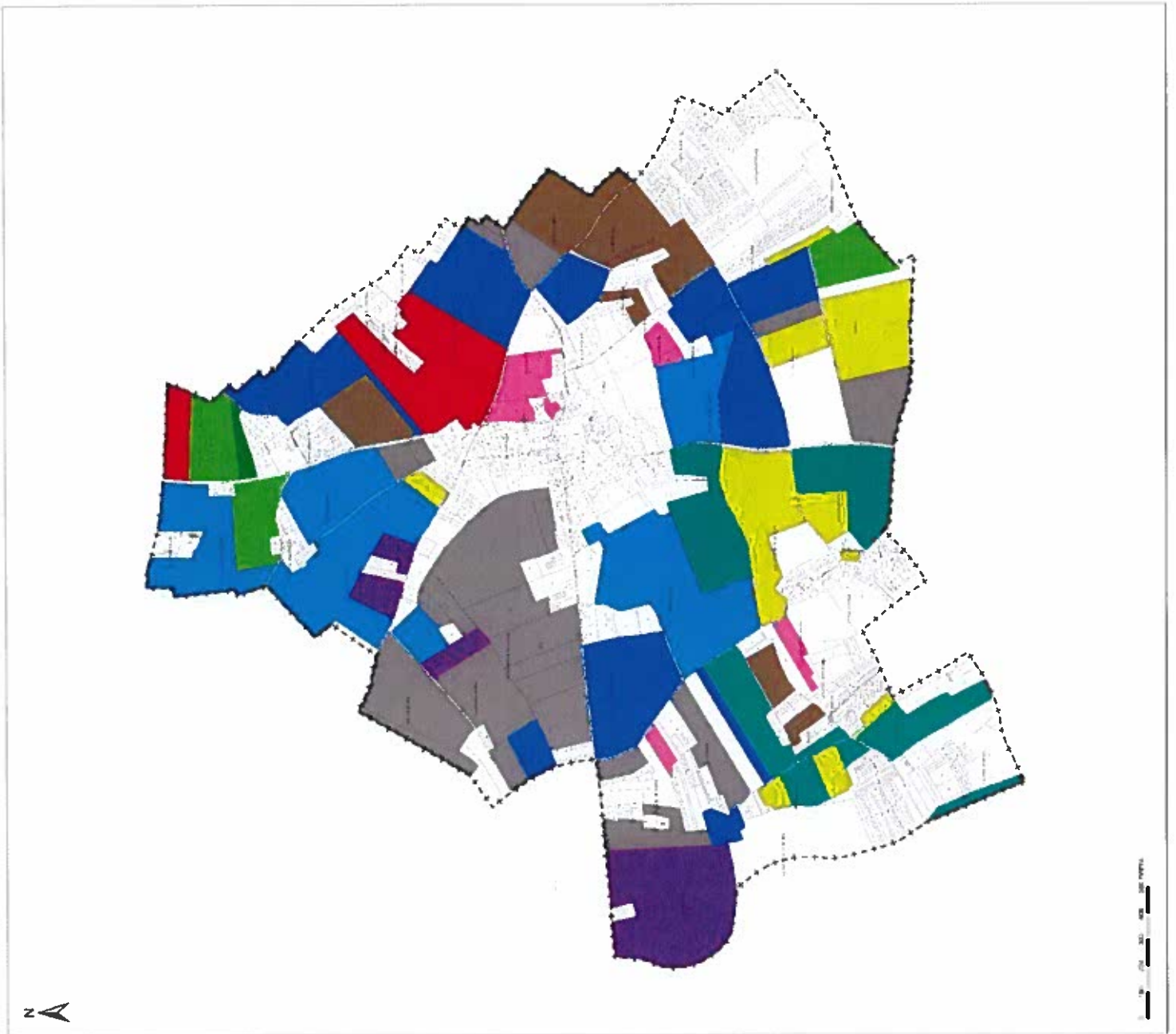
- Blé tendre
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Autres gels
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Autres cultures
- Légumes-Fleurs
- Divers

C 250 500 750 1 000 Mètres

1:20 000


(Pour une impression ou sur format A4 sans réduction de juillet)
 Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2015
 Source de fond de carte : IGN SCAN 25
 Sources de données : IGN BDCarb, INSEE, RGP 2010















Commune de Cravent
EXPLOITANTS AGRICOLES

15 000
 N° de plan : 15000
 N° de plan : 15000
 N° de plan : 15000


Environnement Conseil
 15000
 15000
 15000

Légende

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|  | Bovins 1 |
|  | Equidés 7 |
|  | Caprins 5 |
|  | Equidés 4 |
|  | Caprins 4 |
|  | Equidés 6 |
|  | Equidés 1 |
|  | Equidés 2 |
|  | Bovins 2 |
|  | Equidés 3 |



Au regard de cet état des lieux, plusieurs éléments doivent être retenus :

- L'activité agricole est l'une des forces du territoire. Une attention doit être portée sur la préservation des terres et donc des réserves agricoles. Le partage de l'espace doit faire l'objet de réflexions cohérentes et d'arbitrages.
- L'activité est pérenne. Les situations d'enclavement de certains des corps de ferme et la localisation des projets d'extensions devront être étudiés plus finement à échelle communale pour prendre en compte les nuisances réciproques et s'assurer du maintien du fonctionnement existant.
- Les exploitations d'élevage, participant au maintien de prairies, devront être identifiées et préservées.

Le territoire doit préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique. Pour cela, une attention particulière devra être portée sur d'éventuelles réductions des espaces agricoles ainsi que sur les éventuelles extensions de l'urbanisation en direction des exploitations existantes et sur les prairies agricoles.

Des potentialités touristiques

L'ambiance verdoyante et préservée de la CCPL offre une parenthèse de nature à proximité de Paris. Situé entre la Forêt de Rosny, les vallées de la Seine et de l'Eure, ce secteur se situe au carrefour de plusieurs sites touristiques majeurs de la première région touristique de France et bénéficie de la proximité des attraits normands. Au départ de la CCPL, on recense les sites touristiques suivants :

- 45 minutes de Paris,
- 30 minutes de Versailles,
- 15 minutes des Jardins et du musée Claude Monet à Giverny,
- 25 minutes du Château d'Anet,
- 30 minutes du Zoo et Parc de Thoiry,
- 10 minutes de Pacy-sur-Eure (départ touristique du train de la vallée de l'Eure),
- 15 minutes du Château de La Roche-Guyon
- 45 minutes du château Gaillard aux Andelys.

Néanmoins, dans les communes étudiées, l'activité touristique reste faiblement développée. Pourtant, des atouts sont présents sur le territoire :

- Des GR parcourent le territoire ainsi que quelques itinéraires de découverte sur les communes (St-Illiers-le-Bois),
- L'offre d'hébergement présente (gîtes, hôtel...),
- Un tourisme équestre présent (manèges, pensions...),
- Le petit patrimoine rural est riche.



La réhabilitation du domaine de Mauvoisin à Lommoye est un bel exemple d'hébergement haut-de-gamme qui a permis de révéler un patrimoine de grande qualité. Il comprend un espace de réception, un hébergement de prestige pouvant accueillir 10 à 12 personnes et une installation équestre.

Source : domaine de Mauvoisin

Toutefois, le manque de panneaux informatifs/pédagogiques et l'absence de documentation actualisée (existence d'une ancienne documentation liée au Pays des marches des Yvelines) ne favorisent pas l'identification du territoire comme destination touristique. De plus, les quelques structures de restaurations et d'hébergements existent dans les villages pour accueillir les visiteurs de passage, mais elles n'apparaissent pas suffisantes pour impulser une économie touristique. Ainsi quelques meublés, chambres d'hôtes ou hôtels sont présents dans les communes de Lommoye, Chauffour-les-Bonnières, La Villeneuve-en-Chevrie et Saint-Illiers-le-Bois. Aucun camping ou aire de repos n'est présent sur le territoire.

La valorisation touristique du plateau doit permettre un nouvel essor des activités et peut favoriser la création de nouveaux emplois locaux. De nombreux atouts, tant géographiques que naturels, existent, mais il faut renforcer l'identité du territoire pour attirer le public.