

Cittànova

RÉALISATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL.

TERRITOIRE DES QUATRE VALLÉES

RAPPORT DE PRÉSENTATION- VOLUME 1
DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

ARRÊTÉ LE

27 juin 2019

APPROUVÉ LE

PIÈCE DU PLUI

1.1





COMMUNAUTE DE COMMUNES DES QUATRE VALLEES, UN TERRITOIRE D'INTERFACE.

1. RURALITÉ URBAINE, LA POSITION STRATÉGIQUE DE LA VALLÉE DE L'EURE.

1.1. UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE.

- AUX PORTES DE L'ÎLE-DE-FRANCE.
- AU CŒUR DE LA VALLÉE DE L'EURE.
- ENTRE CHARTRES ET DREUX

1.2. DU LIEU DE VILLÉGIATURE DES ROIS DE FRANCE AUX RÉSIDENCES SECONDAIRES DES PARI-SIENS, UN TERRITOIRE RURAL ATTRACTIF.

- LA VALLÉE ROYALE DE L'EURE, LA CAMPAGNE AUX PORTES DE PARIS.
- UN PATRIMOINE HISTORIQUE ENCORE TRÈS PRÉSENT ET RÉPARTI SUR LE TERRITOIRE.
- ORGANISATION URBAINE HISTORIQUE.

1.3 STRUCTURE URBAINE ACTUELLE.

- TYPOLOGIES URBAINES.
- L'IMPORTANCE DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE, IMPLANTATION HISTORIQUE QUI TOURNE LE DOS À LA ROUTE.
- DES AXES ROUTIERS STRUCTURANTS, IMPLANTATION URBAINE LE LONG DES VOIES.
- CENTRE URBAIN DENSÉMENT CONSTITUÉ.
- CENTRES BOURGS STRUCTURÉS.
- HAMEAUX.
- SECTEURS PAVILLONAIRES.
- AUTRES STRUCTURES URBAINES RÉPANDUES SUR LE TERRITOIRE.

1.4 UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE SOUS INFLUENCE, IMPACTS SUR L'URBANISATION.

- UN PARC DE LOGEMENT CONFORTABLE ET RELATIVEMENT RÉCENT.
- UN PARC DE LOGEMENT ATTRACTIF GÉNÉRÉ PAR LA FORTE PRÉSENCE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES.
- UN ACCROISSEMENT DE LA POPULATION POSITIF, RÉSULTAT D'UN TERRITOIRE ATTRACTIF.
- UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENT MARQUÉE PAR L'HABITAT INDIVIDUEL ET L'ACQUISITION FONCIÈRE.
- POSITION DE FRANGE URBAINE, DES DÉPLACEMENTS DOMICILE/TRAVAIL QUI SOULIGNENT LA FONCTION RÉSIDEN-TIELLE DU TERRITOIRE.
- TERRITOIRE DE MIXITÉ SOCIO-PROFESSIONNELLE, UNE POPULATION OUVRIÈRE QUI CÔTOIE DES CADRES DE PLUS EN PLUS NOMBREUX. UN NIVEAU DE VIE QUI S'ÉLÈVE.
- UNE POPULATION JEUNE MAIS VIEILLISSANTE.
- COMPOSITION DES MÉNAGES, UNE IMPORTANTE PART DE COUPLES AVEC ENFANTS.
- UNE ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE QUI SE REFLÈTE DANS LE PRIX DU FONCIER.

2. DES PRATIQUES ACTUELLES ET ANCIENNES QUI FAÇONNENT LES PAYSAGES.

2.1. SOCLE GÉOLOGIQUE, DES POTENTIELS AGRONOMIQUES QUI DESSINENT LES PAYSAGES AC-TUELS.

- INFLUENCE GÉOLOGIQUE, UN TERRITOIRE MODELÉ PAR L'EAU, LE CALCAIRE ET L'ARGILE.
- TERRITOIRE EN LISIÈRE DE BEAUCE, L'OMNIPRÉSENCE DE L'AGRICULTURE.
- DES ESPACES NATURELS MENACÉS PAR LA SUREXPLOITATION DES TERRES.
- ARCHITECTURE AGRICOLE, UN PATRIMOINE EN PERDITION.



2.2. TROIS GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES.

- LA VALLÉE DE L'ÈURE ET SES AFFLUENTS, DES AXES NATURELS STRUCTURANTS OÙ SE CONCENTRENT L'URBANISATION.
L'Èure, axe naturel structurant qui manque de visibilité.
- LA LISIÈRE FORESTIÈRE DE RAMBOUILLET, LA PROXIMITÉ AVEC LE PARC NATUREL RÉGIONAL DE LA CHEVREUSE.
- LES VASTES PLAINES AGRICOLES, DERNIÈRES RELIQUES DE LA BEUCE, UN PAYSAGE QUI S'HOMOGÉNÉISE.

3. BESOINS D'AMÉNAGEMENT ET CONTRAINTES NATURELLES, UN COMPROMIS QUI FAVORISE UNE URBANISATION INTÉGRÉE AUX PAYSAGES.

3.1 ÉCONOMIE ET SERVICES : ORGANISATION, TYPOLOGIES, ET INFLUENCES DES ACTIVITÉS PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE.

- ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE, UN SECTEUR SECONDAIRE PRÉDOMINANT, UNE TENDANCE À LA TERTIARISATION DES EMPLOIS.

Des secteurs d'activité très différenciés.

Un nombre d'emplois limité sur le territoire.

Une logique de l'emploi en profonde mutation.

- ORGANISATION DES COMMERCE ET SERVICES SUR LE TERRITOIRE.

Les formes d'implantation de l'activité.

L'activité du territoire complétée par la présence d'équipements.

Une concentration des équipements sur le centre de la communauté de communes.

3.2 AXES ROUTIERS ET DÉPLACEMENTS, DES CONNEXIONS PENSÉES POUR LA VOITURE.

- DES AXES ROUTIERS STRUCTURANTS, IMPLANTATION URBAINE LE LONG DES VOIES.
- DES LOGIQUES DE DÉPLACEMENT PENSÉES POUR LA VOITURE.
- L'ANCIENNE VOIE FERRÉE, UN EXEMPLE DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAR L'IMPLANTATION D'UNE VOIE VERTE.

3.3 UN RÉSEAU VIAIRE QUI FAVORISE L'ÉTALEMENT URBAIN.

- ENTRÉES DE VILLE, UNE IMAGE TERRITORIALE QUI SE DÉGRADE.
- CONTOURNEMENT DE NOGENT-LE-ROI, APPORTS ET CONSÉQUENCES DE TELS AMÉNAGEMENTS.
- ÉTALEMENT URBAIN, EXEMPLES ET CONSÉQUENCES DES TENDANCES ACTUELLES.
- PROGRESSION DE L'URBANISATION SUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.

3.4 DES MILIEUX RICHES ET DIVERSIFIÉS

- UNE TRAME VERTE ET BLEUE SOUS PRESSION.

Trame bleue, un patrimoine hydrologique à fort potentiel d'aménagement.

Pollution des eaux, un état écologique préoccupant.

Une trame verte qui se superpose à la trame bleue.

Trame verte, une diversité de milieux menacée par le phénomène d'urbanisation et d'intensification agricole.

Une nature en ville cadrée mais omniprésente.

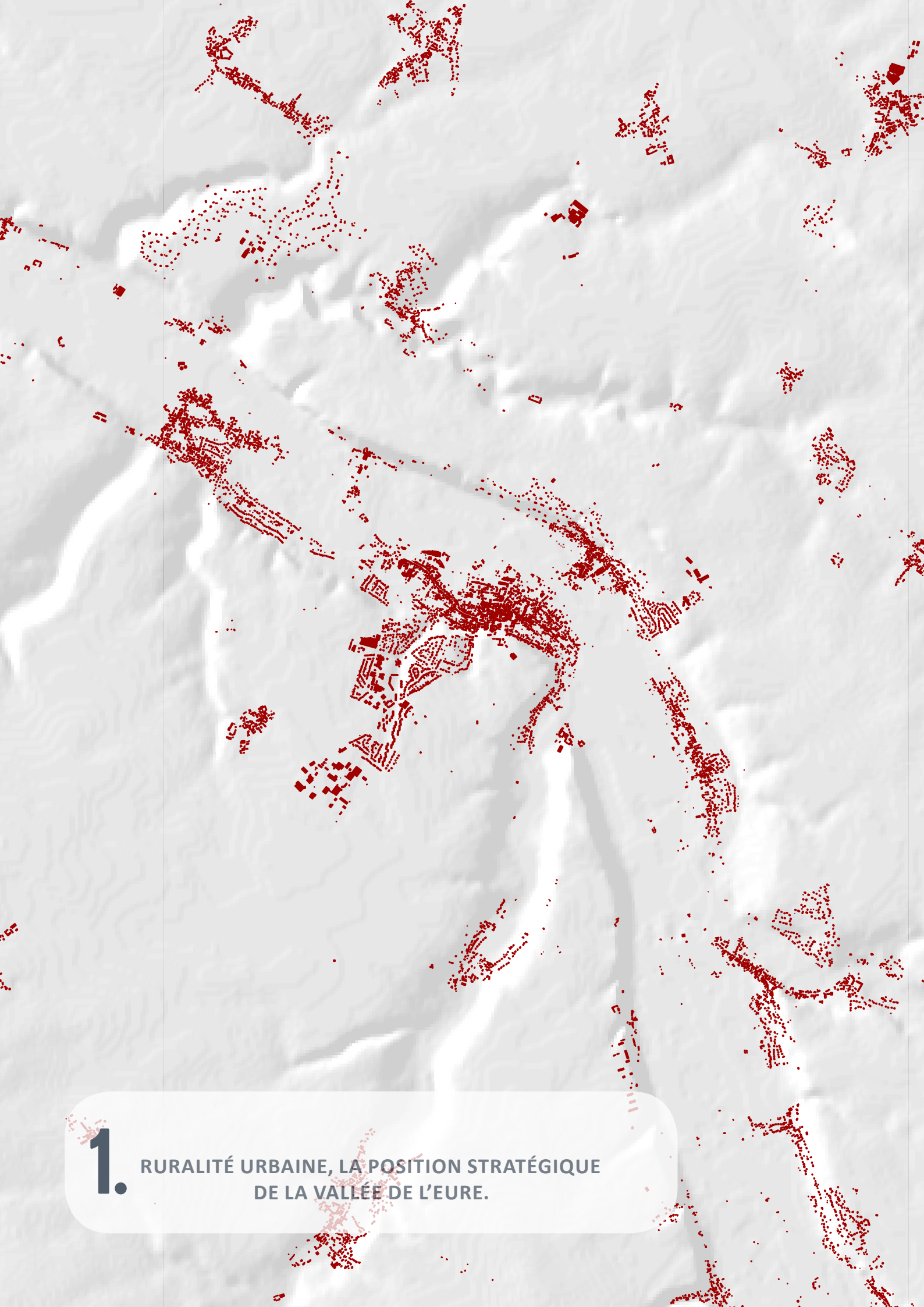
TVB, deux réseaux écologiques complémentaires qui manquent de valorisation.

- ESPACES INVENTORIÉS ET CLASSÉS, OUTILS DE VALORISATION DES MILIEUX NATURELS ACTUELS.
- RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, LES LIMITES DE L'ÉTALEMENT URBAIN.

4. HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT

4.1 DYNAMIQUES À L'ŒUVRE

- MAINTIEN DE LA POPULATION ACTUELLE.
- SYNTHÈSE DES « POINTS MORTS » ENTRE 2008 ET 2013.
- PROJET 2030 : COMMENT ESTIMER LES BESOINS EN LOGEMENTS ?



1.

RURALITÉ URBAINE, LA POSITION STRATÉGIQUE
DE LA VALLÉE DE L'EURE.

1. RURALITÉ URBAINE, LA POSITION STRATÉGIQUE DE LA VALLÉE DE L'ÈURE.

1.1. UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE.

- AUX PORTES DE L'ÎLE-DE-FRANCE.
- AU CŒUR DE LA VALLÉE DE L'ÈURE.
- ENTRE CHARTRES ET DREUX

1.2. DU LIEU DE VILLÉGIATURE DES ROIS DE FRANCE AUX RÉSIDENCES SECONDAIRES DES PARISIENS, UN TERRITOIRE RURAL ATTRACTIF.

- LA VALLÉE ROYALE DE L'ÈURE, LA CAMPAGNE AUX PORTES DE PARIS.
- UN PATRIMOINE HISTORIQUE ENCORE TRÈS PRÉSENT ET RÉPARTI SUR LE TERRITOIRE.
- ORGANISATION URBAINE HISTORIQUE.

1.3 STRUCTURE URBAINE ACTUELLE.

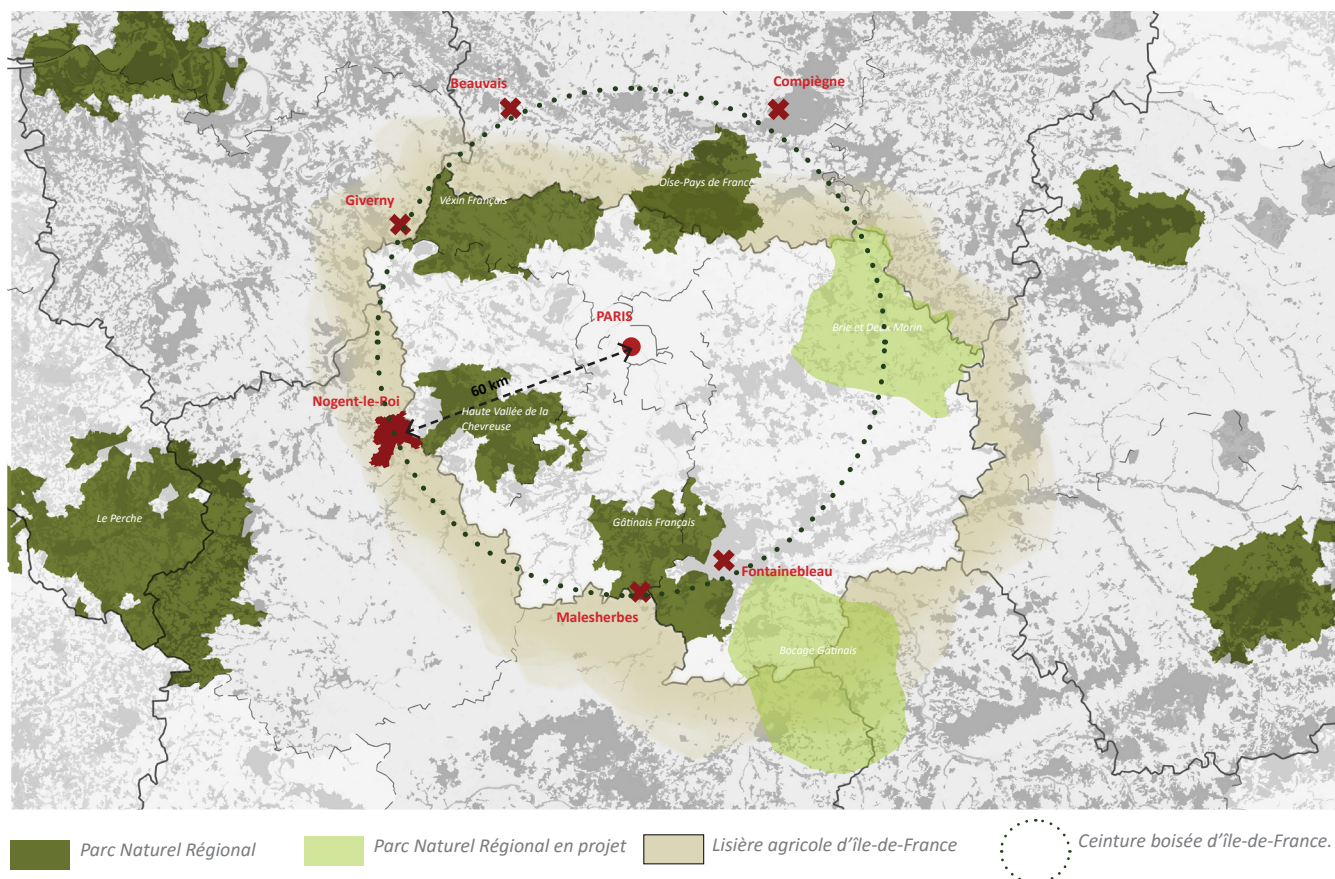
- TYPOLOGIES URBAINES.
- L'IMPORTANCE DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE, IMPLANTATION HISTORIQUE QUI TOURNE LE DOS À LA ROUTE.
- DES AXES ROUTIERS STRUCTURANTS, IMPLANTATION URBAINE LE LONG DES VOIES.
- CENTRE URBAIN DENSÉMENT CONSTITUÉ.
- CENTRES BOURGS STRUCTURÉS.
- HAMEAUX.
- SECTEURS PAVILLONAIRES.
- AUTRES STRUCTURES URBAINES RÉPANDUES SUR LE TERRITOIRE.

1.4 UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE SOUS INFLUENCE, IMPACTS SUR L'URBANISATION.

- UN PARC DE LOGEMENT CONFORTABLE ET RELATIVEMENT RÉCENT.
- UN PARC DE LOGEMENT ATTRACTIF GÉNÉRÉ PAR LA FORTE PRÉSENCE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES.
- UN ACCROISSEMENT DE LA POPULATION POSITIF, RÉSULTAT D'UN TERRITOIRE ATTRACTIF.
- UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENT MARQUÉE PAR L'HABITAT INDIVIDUEL ET L'ACQUISITION FONCIÈRE.
- POSITION DE FRANGE URBAINE, DES DÉPLACEMENTS DOMICILE/TRAVAIL QUI SOULIGNENT LA FONCTION RÉSIDEN-
DENTIELLE DU TERRITOIRE.
- TERRITOIRE DE MIXITÉ SOCIO-PROFESSIONNELLE, UNE POPULATION OUVRIÈRE QUI CÔTOIE DES CADRES DE
PLUS EN PLUS NOMBREUX. UN NIVEAU DE VIE QUI S'ÉLÈVE.
- UNE POPULATION JEUNE MAIS VIEILLISSANTE.
- COMPOSITION DES MÉNAGES, UNE IMPORTANTE PART DE COUPLES AVEC ENFANTS.
- UNE ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE QUI SE REFLÈTE DANS LE PRIX DU FONCIER.

1.1. UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE.

- AUX PORTES DE L'ÎLE-DE-FRANCE.



Le territoire de la communauté de commune des Quatre Vallées bénéficie d'une position géographique stratégique. Situé aux portes de l'Île de France, ses paysages de lisières entre périphérie urbaine et lisière forestière et agricole rappellent sa position d'interface entre la périphérie parisienne, largement influencée par le département voisin des Yvelines, et sa position plus rurale, située en bordure du département d'Eure-et-Loir, aux paysages agricoles emblématiques.

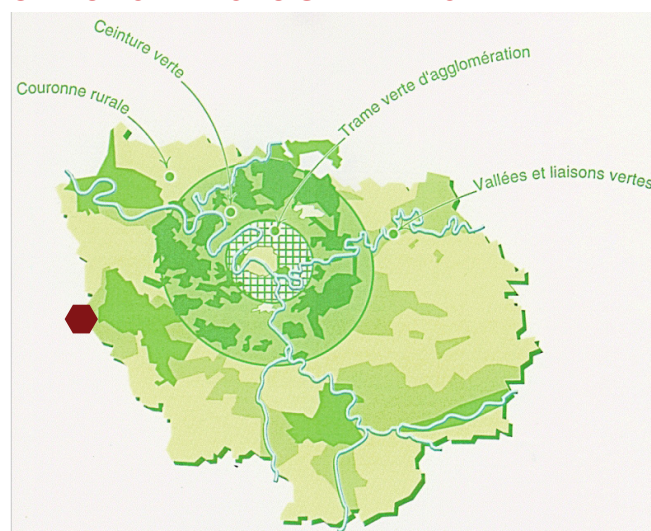
Situé à 60 km de Paris, le territoire intercommunal pourrait bénéficier de la même attraction que les communes comprises dans ce périmètre.

Malesherbes, Fontainebleau et Giverny, situées à égale distance de la capitale, sont trois communes rurales de l'ouest parisien représentées par des paysages forestiers et de bocages vallonnés, très prisées des parisiens.

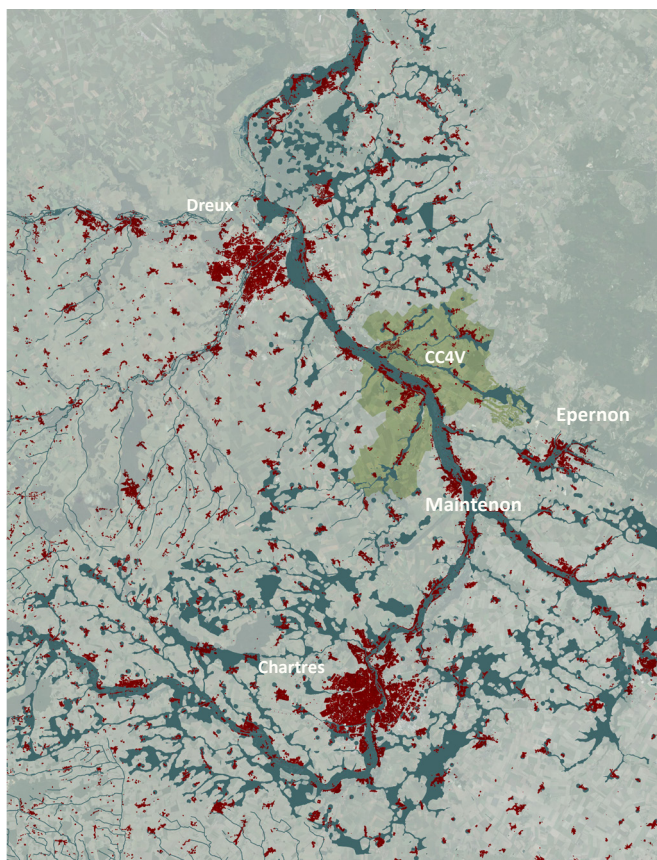
Le développement du projet de GrandParis, renforce l'idée que ce territoire frontalier est, et sera largement influencé par la capitale et les territoires qui gravitent autour. La CC4V est située à la lisière de la couronne rurale d'Île-de-France. Avec ses paysages agricoles en bordure du Parc Naturel Régional de la Chevreuse elle se situe entre la ceinture boisée d'Île-de-France, compo-

sée par 4 parcs naturels régionaux (Chevreuse, Vexin Français, Gâtinais Français, Oise-Pays de France) et deux parcs en projet (Bocage Gâtinais et Brie et Deux-Morins), et la lisière agricole d'Île-de-France influencée par les larges plaines céréalières de la région agricole de la Beauce et les paysages de bocages du Perche.

CEINTURES VERTES DU GRANDPARIS.



<https://www.lau-idf.fr>



La communauté de communes est proche de la région Île-de-France, mais plus localement, à l'échelle départementale, elle se situe au cœur de la vallée de l'Eure. Cet axe naturel tisse un lien géographique et paysager entre les villes de Chartres et Dreux, entre lesquelles se situe le territoire d'étude, pour se jeter, un peu plus tard, dans la région de Rouen.

La vallée de l'Eure, est un lien physique mais aussi un vecteur important de tourisme.

La CC4V est implantée à 30 km de Chartres et à 8 km de Maintenon, deux cités historiques générant d'importants flux touristiques attirés par le patrimoine royal et religieux (cathédrale de Chartres, Château de Maintenon, architecture médiévale, etc.). Les paysages bucoliques offerts par la vallée de l'Eure participent, eux aussi, à la mise en valeur de ce patrimoine implanté au bord de l'eau.

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

UN TERRITOIRE AU CENTRE DE LA VALLÉE ROYALE DE L'EURE, UN PATRIMOINE HISTORIQUE IMPORTANT.



Château de Maintenon



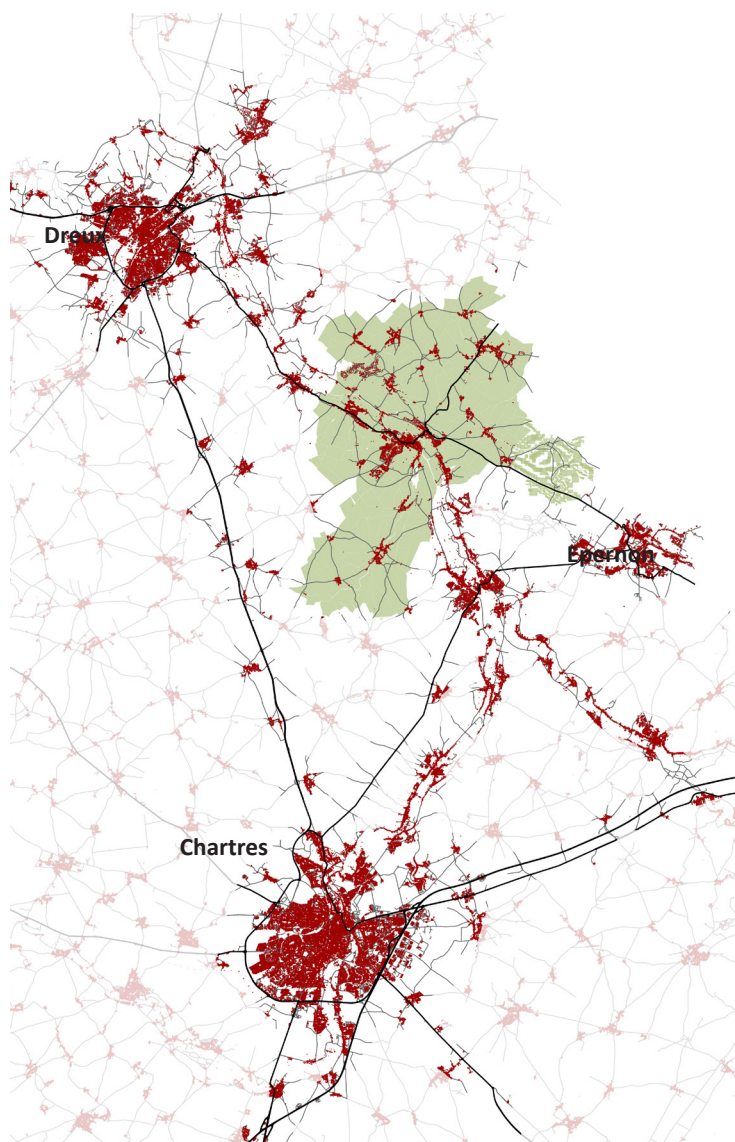
Château d'Anet



Cathédrale de Chartres

1.1. UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE.

- ENTRE CHARTRES ET DREUX.



Grand Rue, D929 direction de Dreux, Chaudon.



D4, direction Epernon, Coulombs.

Plus localement, la CC4V se situe à 15 min de Dreux et à 30 min de Chartres en voiture. Peu desservie par les grands axes routiers, seules deux routes départementales relient la communauté de communes aux deux agglomérations.

Le territoire est proche de deux pôles urbains moyens, mais est suffisamment à l'écart pour ne pas subir directement les pressions urbaines symptomatiques des périphéries urbaines. Il préserve ainsi ses caractéristiques rurales.

Chartres Métropole :
125 567 habitants
(205hab/km2)
47 communes

Agglomération de Dreux :
112 247 habitants
(111hab/km2)
78 communes

Communauté de communes de la Drouette (Epernon):
11 788 habitants,
5 communes

Communauté de communes des Quatre Vallées :
11 736 habitants
(111hab/km2)
12 communes

Axes routiers principaux:

Chartres-Dreux : N154 , axe routier principal ne passant pas par la CC4V.

Epernon-CC4V-Dreux: D4/ D929

1.2. DU LIEU DE VILLÉGIATURE DES ROIS DE FRANCE AUX RÉSIDENCES SECONDAIRES DES PARISIENS, UN TERRITOIRE RURAL ATTRACTIF.

-LA VALLÉE ROYALE DE L'ÈURE, LA CAMPAGNE AUX PORTES DE PARIS.



Carte de Cassini, Source : IGN remonter le temps

— — — — Routes royales

VUE DE NOGENT-LE-ROI EN 1696, AQUARELLE.

Cette position de campagne aux portes de Paris est une situation historique qui a largement influencé l'habitat de villégiature jusqu'à aujourd'hui.

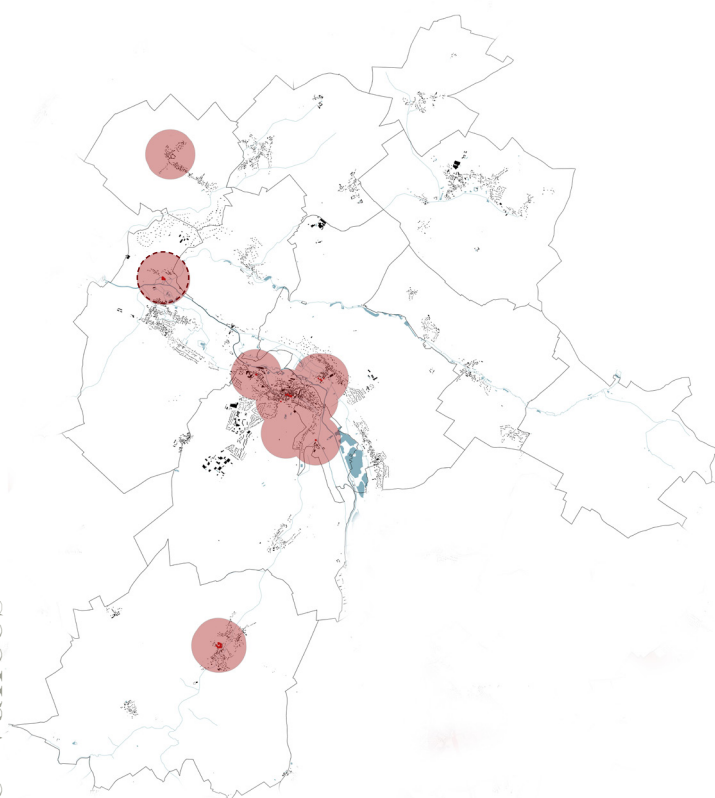
La vallée de l'Èure fut depuis le Moyen-Age prisée par les rois de France. On retrouve notamment de nombreuses routes royales desservant Maintenon et ses alentours. Le territoire était anciennement divisé en seigneuries, lieux de villégiature de la noblesse et des rois de France. Très prisé pour ses forêts (proximité avec la forêt de Rambouillet) et ses paysages bucoliques (campagne proche de Versailles) on y pratiquait l'activité de chasse. Semblablement à la vallée de la Loire, de nombreuses demeures et châteaux étaient implantés le long de la vallée de l'Èure.



Source : bibliothèque nationale de France.

1.2. DU LIEU DE VILLÉGIATURE DES ROIS DE FRANCE AUX RÉSIDENCES SECONDAIRES DES PARI- SIENS, UN TERRITOIRE RURAL ATTRACTIF.

- UN PATRIMOINE HISTORIQUE ENCORE PRÉSENT ET RÉPARTI SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.



- Bâtiments classés ou inscrits
- Périmètre initial de protection des bâtiments historiques (500m)
- Périmètre de protection modifié.

Le patrimoine bâti de la communauté de communes est marqué par la présence d'édifices remarquables. Les églises, les moulins, les mairies se distinguent nettement dans le paysage et participent à l'organisation urbaine du territoire.

La communauté de communes dénombre 39 bâtiments remarquables dont 17 recensés au titre des monuments historiques, (15 « inscrits » et 2 « classés ») et bénéficie ainsi d'un périmètre de protection. Parmi ceux-ci, les plus emblématiques sont l'église Saint-Sulpice à Nogent-le-Roi, la Tour du Pilori à Lormaye ou encore le Moulin de Mormoulins à Chaudon. L'ensemble de ces sites recensés au titre des monuments historiques sont cependant répartis sur six communes, preuve de la richesse patrimoniale de l'ensemble de la collectivité. La commune de Nogent-le-Roi est cependant la plus riche en patrimoine architectural datant du moyen-âge et de la renaissance (5 monuments inscrits et 2 classés sur la commune)

- Ce patrimoine historique reflète le caractère :
- Bourgeois (châteaux et demeures)
- Religieux (nombreuses églises)
- Agricole (anciennes fermes, canaux et moulins) du territoire.

NOGENT LE ROI, COMMUNE HISTORIQUE CENTRALE.



Le château de Nogent-le-Roi
Propriété de la commune, inscrit partiellement aux Monument Historiques en 1993.



- « La maison des coopérateurs » (inscrite MH en 1967) Nogent-le-Roi.



Le Roulebois, ancien canal commercial reliant Maintenon à Bré-champs.



-Eglise Saint-Sulpice, Classée Monument Historique par arrêté du 20 juillet 1908,



Portail de l'abbaye Notre-Dame de Coulombs (11ème et 12ème siècle, site inscrit le 2 janvier 1976



Ferme au Colombier, monument inscrit, Néron.



Tour du Pili, (15ème -16ème siècle) Monument inscrit le 22 juin 1972.



La Croix monumentale (16ème siècle) , Monument inscrit le 13 juin 1989, Croisilles.



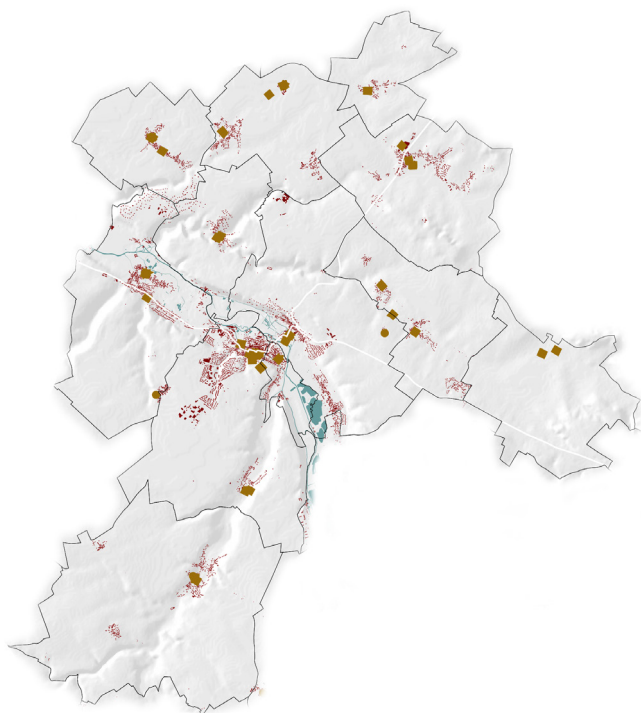
Moulin de Mormoulins (18ème-19ème), Monument inscrit, Chaudon



Moulin de Ruffin, Monument inscrit, Bréchamps.

1.2. DU LIEU DE VILLÉGIATURE DES ROIS DE FRANCE AUX RÉSIDENCES SECONDAIRES DES PARISIENS, UN TERRITOIRE RURAL ATTRACTIF.

- UN PATRIMOINE HISTORIQUE ENCORE PRÉSENT ET RÉPARTI SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.



● Bâtiment remarquable

À ces monuments formellement protégés, s'ajoute une longue liste de bâtis remarquables, qui valorisent également l'espace urbain. L'église de Bréchamps, ci-dessous, comme la mairie de Saint-Laurent-la-Gâtine ci-contre, font partie de ceux-là.

De grandes demeures, en retrait des noyaux urbains la plupart du temps, ponctuent également les paysages de la communauté de communes et complètent son maillage patrimonial. L'une des plus emblématiques est le Domaine de Ruffin, qui a donné son nom au hameau adjacent, sur la commune de Bréchamps.

On recense aussi les anciennes remparts de Nogent-le-roi, et les nombreux moulins qui ponctuent la vallée de l'Eure.



Demeure de Ruffin, Bréchamps



Mairie, Saint-Laurent-la-Gâtine



Eglise de Bréchamps



Eglise de Néron

Ce « grand » patrimoine, vestige historique important qui a traversé la communauté de communes, est à mettre en relation avec un patrimoine plus « local », davantage tourné vers les usages du quotidien.

On recense ainsi :

Les lavoirs



Lavoir, Néron.



Lavoir, Bréchamps

Les pigeonniers:



Ruine des pigeonniers de Prés de Ruffin, Chaudon.



Pigeonnier de Mormoulins, Chaudon

Les murs d'enceinte:



Bréchamps



Saint-Lucien.

1.2. DU LIEU DE VILLÉGIATURE DES ROIS DE FRANCE AUX RÉSIDENCES SECONDAIRES DES PARISIENS, UN TERRITOIRE RURAL ATTRACTIF.

- ORGANISATION URBAINE HISTORIQUE.



Carte de l'Etat Major (1820-1866) , Source : IGN remonter le temps



Ortho-photo 2015.

L'urbanisation historique du territoire a débuté le long de la vallée de l'Eure, prenant la forme de bourgs resserrés le long des axes routiers. Cette implantation a perduré jusqu' aujourd'hui, avec un regroupement notable de l'urbanisation en fond de vallée et à flanc de coteau qui s'est largement étalé depuis.

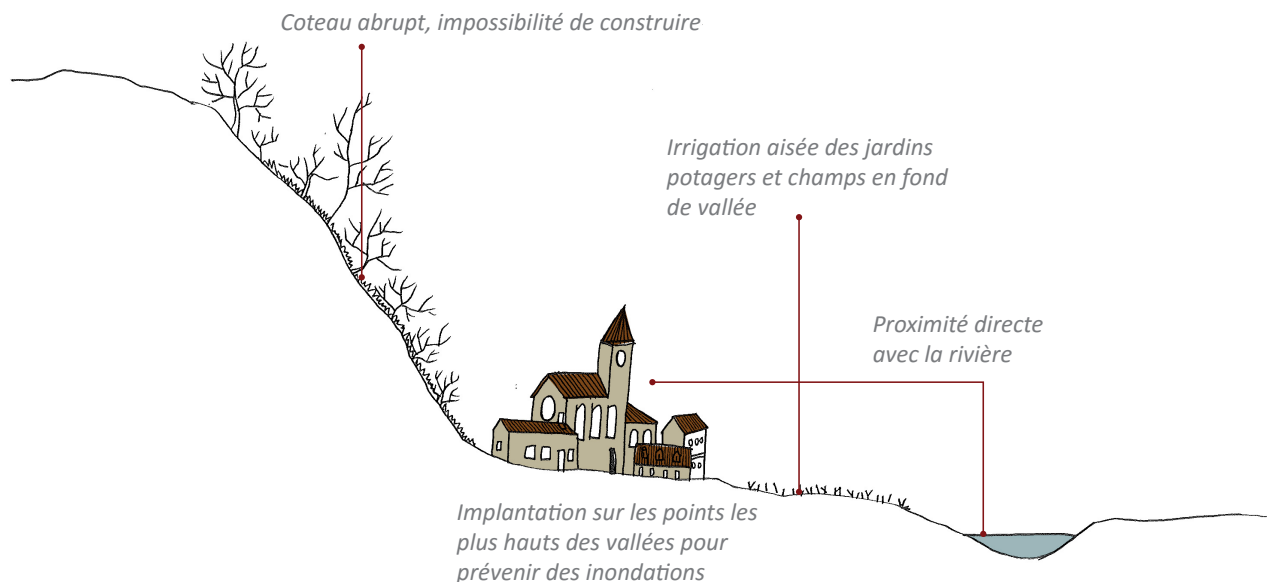
Auparavant densément bâtis, les centres-bourgs se sont peu à peu étirés en périphérie et le long des axes routiers. Cet étalement urbain conséquent forme actuellement un linéaire bâti continu entre les communes de Lormaye, Coulombs, Nogent le Roi et Chaudon.

Autrefois pensée de manière pratique (risque d'inon-

dation, proximité de la ressource en eau), l'urbanisation actuelle, déconnectée des activités économiques liées à l'eau s'est peu à peu orientée vers les plateaux agricoles.

Ce phénomène récent d'urbanisation tend à fermer les paysages de la vallée de l'Eure et augmente dangereusement la consommation des terres agricoles et naturelles.

IMPLANTATION EN VALLÉE, UNE DÉCISION ÉCONOMIQUE ET PRATIQUE.



1.2. STRUCTURE URBAINE ACTUELLE

- TYPOLOGIES URBAINES

UNE URBANISATION CONCENTRÉE LE LONG DES VALLÉES.

Une implantation qui dépend de la topographie

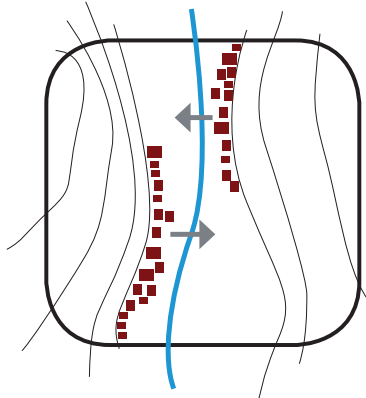
Trois grands types d'implantations urbaines sont observables le long des vallées du territoire intercommunal. Celles-ci, sont directement définies par la topographie parfois abrupte tracée par la vallée de l'Eure.

Lorsque la vallée est large, et les coteaux abrupts, l'urbanisation se fait principalement en fond de vallée et accolées au coteau, pour éviter les inondations.

Lorsque que la vallée est large et les coteaux en pente douce, l'urbanisation se fait généralement sur le coteau, pour éviter les risques d'inondation et profiter de la vue sur la vallée.

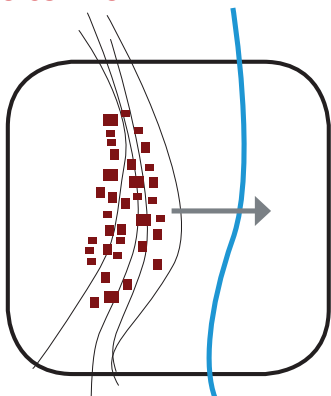
Lorsque que la vallée est étroite, et les risques d'inondation trop grands, l'urbanisation se fait de part et d'autre des coteaux. Cette position en plateau offre une vue privilégiée sur la vallée.

COTEAU ABRUPT = IMPLANTATION EN FOND DE VALLÉE



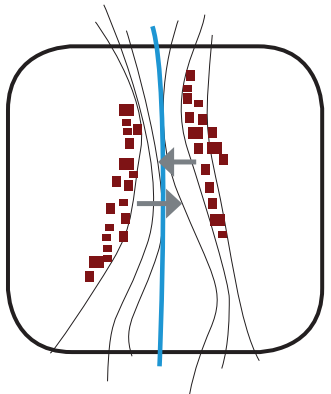
Coteau abrupt à Nogent-le-Roi, urbanisation en fond de vallée

COTEAU PENTE DOUCE = IMPLANTATION SUR LE BAS DU COTEAU



Coteau bâti à Chaudon

LÉGER VALLONNEMENT = IMPLANTATION EN MILIEU DE COTEAU



Nérón urbanisation en vis à vis sur les deux coteaux

1.2. STRUCTURE URBAINE ACTUELLE

TYPLOGIES URBAINES

L'urbanisation est principalement concentrée le long des vallées, nous pouvons cependant classer les communes de l'intercommunalité selon trois types d'implantation urbaine :

- Les communes de fond de vallée.
- Les communes de plateau.
- Les communes belvédère.

Chacunes de ces formes reflètent une topographie, des activités ainsi que des risques différents.

LES COMMUNES DE FOND DE VALLÉE

DES COTEAUX BOISÉS EN ARRIÈRE-PLAN



Entrée de ville, Lormaye



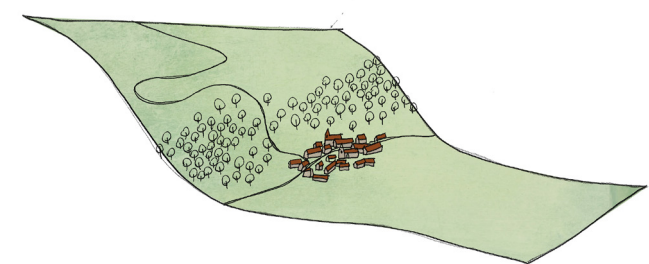
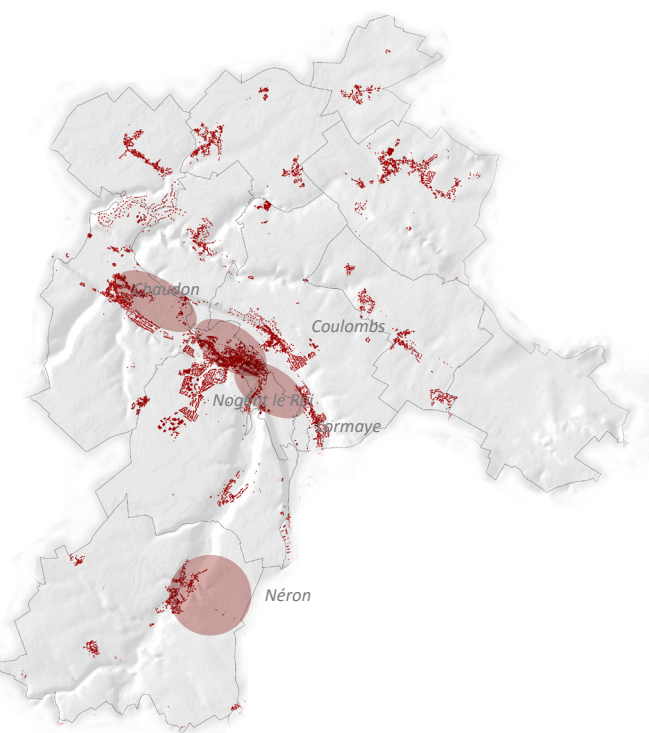
Chaudon

Les communes de fond de vallées, sont les plus urbanisées et densément peuplées. Situées majoritairement dans la vallée de l'Eure, elles forment un linéaire urbain continu regroupant les communes de Lormaye, Nogent-Le-Roi, Chaudon et une partie de la commune de Coulombs.

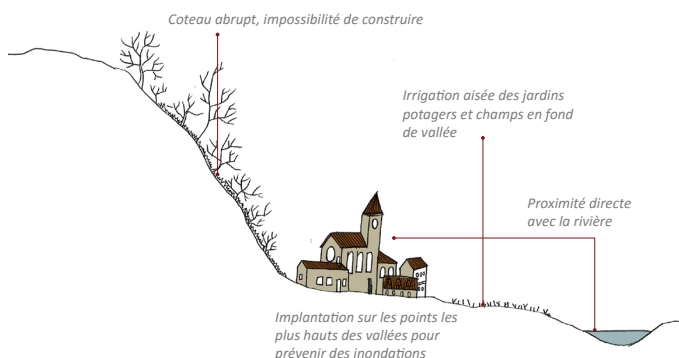
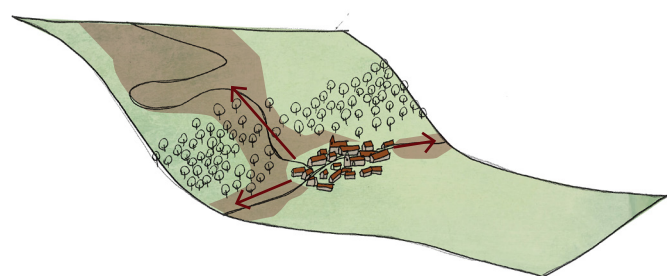
Cette implantation est due à l'impossibilité de construire sur les coteaux trop abrupts et la proximité de l'Eure, vecteur d'activités et ressource nécessaire au maraîchage.

On remarque cependant un phénomène généralisé d'étalement urbain le long des axes routiers et sur les coteaux et jusqu'aux plateaux, où la pente le permet.

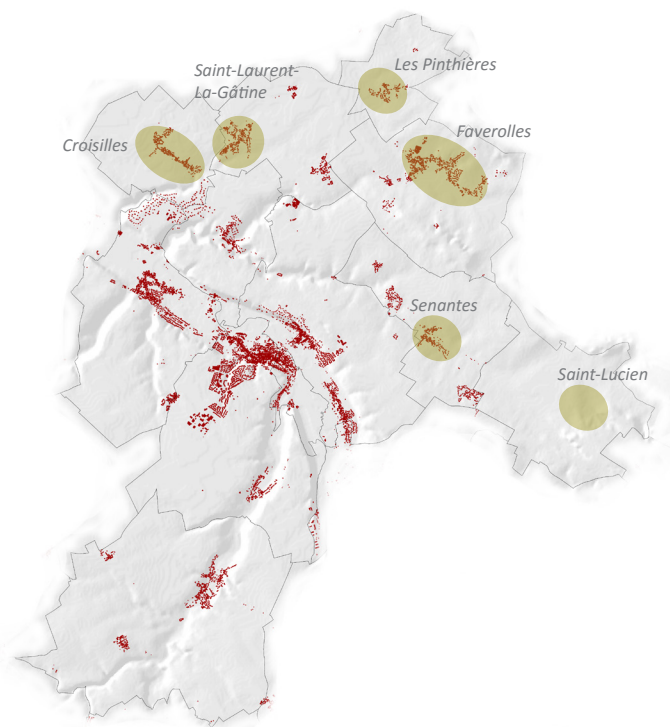
Implantation en vallée, une décision économique et pratique.



Un étalement urbain le long des axes routiers et en plateau.



LES COMMUNES DE PLATEAU



Extension urbaine à Faverolles

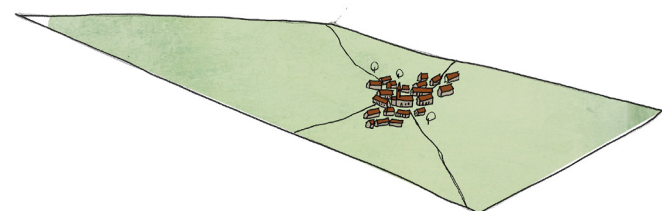


Lisière urbaine aux Croisilles

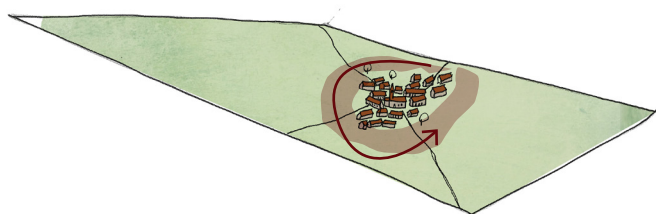
Les communes situées en plateau ont des caractéristiques liées aux pratiques agricoles. Situés sur des terrains plats, les centres bourgs étaient autrefois densément bâtis pour concentrer l'urbanisation et ainsi favoriser l'activité agricole.

Une ou plusieurs grandes fermes sont aussi implantées en entrée de village pour bénéficier d'une proximité avec les cultures.

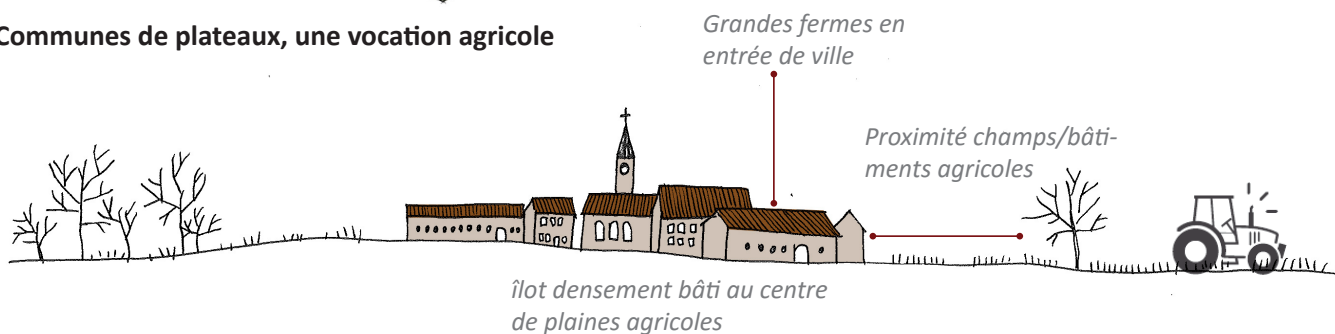
L'étalement urbain remarqué sur ces communes se fait de manière concentrique autour du centre ancien, dégradant par moment très fortement les entrées de ville. L'étalement le long des axes routiers est aussi important.



Un étalement urbain concentrique en périphérie



Communes de plateaux, une vocation agricole

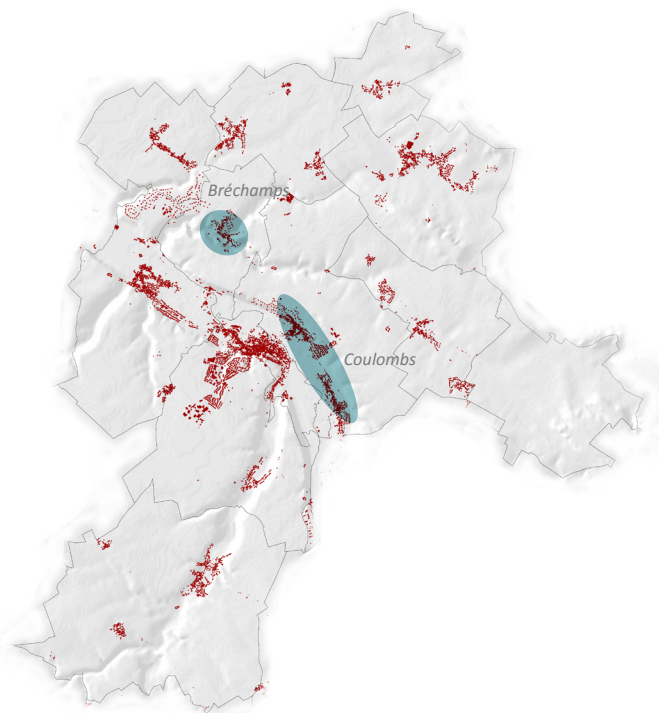




1.2. STRUCTURE URBAINE ACTUELLE

TYPLOGIES URBAINES

LES COMMUNES «BÈLVÉDÈRES»

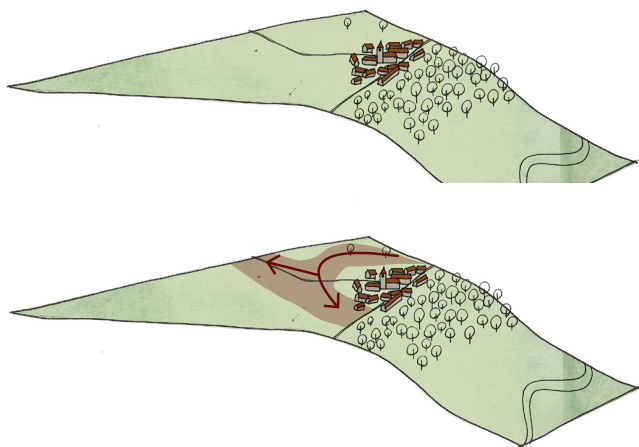


Rue principale de Bréchamps

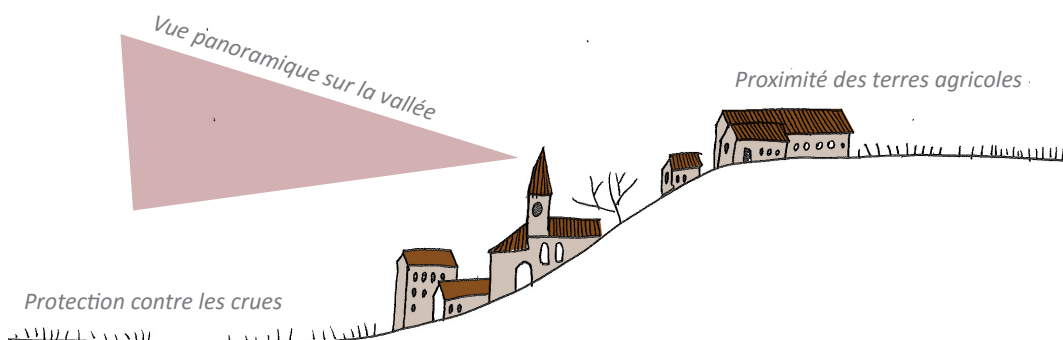
Les communes « belvédères » sont implantées à flanc de coteau. Cette implantation est généralement dû à la nécessité de se protéger des crues comme à Coulombs et Bréchamps. Cette position entre plateau et vallée est un moyen de profiter de l'accessibilité des deux entités (agriculture et irrigation).

Cette position en hauteur offre des vues panoramiques sur le village et la vallée menacés par l'étalement urbain.

Un étalement urbain en plateau



Une implantation pour voir et être vu.





Rue porte Chartraine, Nogent-le-Roi début XXème siècle.

TYPOLOGIES DE MURS D'ENCEINTE, DES LIMITES PARCELLAIRES BIEN MARQUÉES



Bréchamps



Chaudon



Saint-Laurent-La-Gâtine

Les formes anciennes du bâti et leur implantation sont largement accompagnées de hauts murs d'enceinte. Ces murs que l'on retrouve autour des demeures bourgeoises ou dans les quartiers plus populaires des centres-bourgs revêtent des caractéristiques différentes qui participent à la richesse du petit patrimoine architectural local.

Le mur d'enceinte traditionnel est composé de pierre de silex et pierres calcaires mélangées de torchis ou de chaux et couronnées d'un chapeau de tuile pour le protéger de la pluie.

On retrouve cet élément caractéristique de l'architecture ancienne dans certaines constructions récentes adaptés aux besoins et moyens actuels. Si les murs sont toujours d'usage, on remarque cependant une diminution de cette transmission architecturale dans certains quartiers pavillonnaires, préférant les haies opaques aux murets de pierres.

TORCHIS , SILEX, TUILES ET BRIQUES, DES MURS REPRENANT LES CODES DE L'ARCHITECTURE LOCALE.

UNE TRADITION QUI PERDURE ET QUI S'ADAPTE AU NOUVEAUX MODES DE CONSTRUCTION

DES HAIES QUI REMPLACENT LES MURS ANCIENS DANS LES NOUVEAUX QUARTIERS PAVILLONNAIRES.

1.2. STRUCTURE URBAINE ACTUELLE

- DES AXES ROUTIERS STRUCTURANTS, IMPLANTATION URBAINE LE LONG DES VOIES.

Schéma d'implantation des habitations anciennes, perpendiculaires à la route.

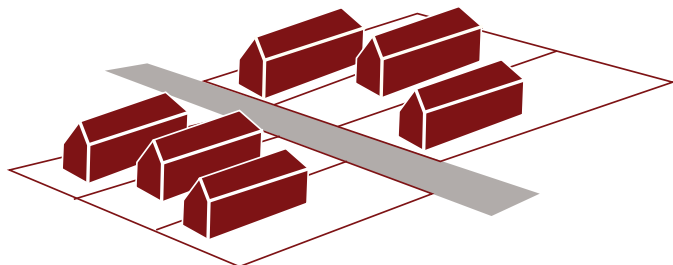


Schéma d'implantation des habitations anciennes, accolées à la route.

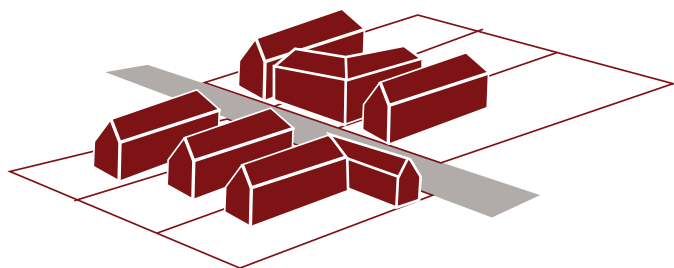
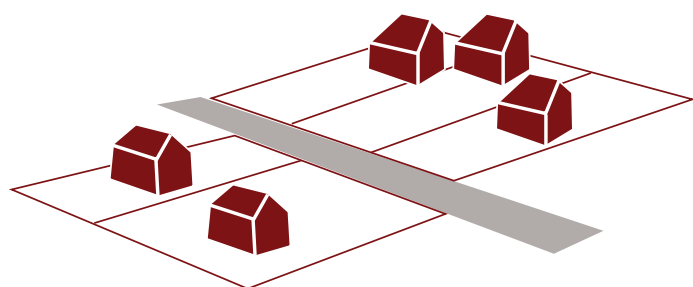


Schéma d'implantation des habitations récente faisant face à la route



L'étalement urbain le long des voies s'est accompagné d'une modification de l'implantation du bâti le long des axes routiers. On remarque deux grands types d'implantations du bâti ancien le long des voies :

-Le positionnement perpendiculaire à la route pour la majorité des longères, ferment l'espace privé et permettent la création de cours isolées entre deux maisons. Le jardin se situe à l'arrière des maisons.

-Le positionnement accolé à la route quel que soit la forme de bâti. Cette implantation génère un linéaire bâti continu donnant sur la rue. Les façades principales tournent cependant le dos à la route privilégiant la vue



Chaudon, implantation des longères perpendiculaires à la route.



Bréchamps, implantation des maisons le long de la route.



Quartier pavillonnaire à Nogent-Le-Roi.

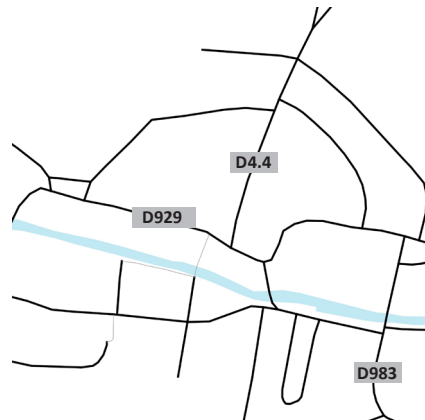
sur le jardin en fond de parcelle.

Ces deux implantations anciennes ont la caractéristique de générer un bâti dense et resserré en centre bourg en privilégiant l'espace de vie privée tout en ayant un accès direct mais discret sur la rue.

Les phénomènes récents d'implantations ont considérablement changé la forme des rues. La position très régulière des maisons en milieu de parcelle et en retrait de la route, ainsi que leur orientation faisant face à la route vient à l'encontre des usages passés.



Nogent-le-Roi



CHIFFRES CLÉS

DENSITÉ DE LOGEMENTS

50 à 55 logements / hectares

OCCUPATION DU SOL

42% de surface bâtie

SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES

400 à 450 m²

LÉGENDE

- Bâti dur
- Bâti léger
- Parcelles privées
- Route 1x2 voies
- Chemin
- Limites communales

0 50 100m



SOURCES

BDTOPO 2016
Communauté de Communes
des 4 Vallées
Google Satellite

Le centre urbain de la communauté de communes s'étire le long de la D929 et de la D983 sur Chaudon, Nogent-le-Roi, Lormaye et Coulombs. Les noyaux urbains de ces communes sont particulièrement proches et se sont étendus le long des axes structurants.

En leur centre, l'alignement des constructions est respecté et la densité est élevée, de l'ordre de 50 logements à l'hectare environ. Les parcelles sont plutôt petites et étirées de façon perpendiculaire à la voie principale. Les types de constructions sont quasi-exclusivement des maisons individuelles historiques. Plusieurs d'entre elles présentent un caractère patrimonial fort, avec l'utilisation de matériaux atypiques, ou la présence de colombages.

Les voies publiques sont plutôt étroites, pouvant occasionner des problèmes de déplacement (passage de Poids-Lourds notamment) et laissant parfois peu de place aux piétons ou aux aménagements urbains (bancs, végétation, etc.).

Ce tissu urbain est plutôt mixte, accueille des habitations mais aussi des activités variées (commerces, services, bureaux, restauration, etc.).



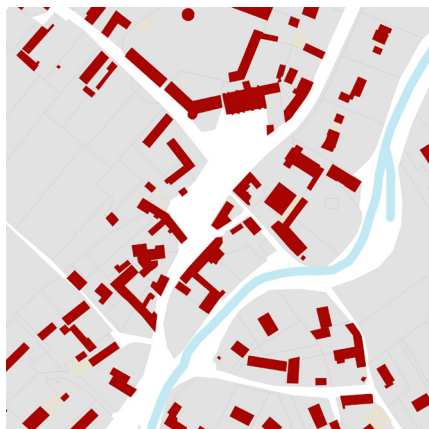
Nogent-le-Roi

1.2. STRUCTURE URBAINE ACTUELLE

CENTRES-BOURGS STRUCTURÉS



Néron



CHIFFRES CLÉS

DENSITÉ DE LOGEMENTS

20 à 25 logements / hectares

OCCUPATION DU SOL

22% de surface bâtie

SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES

500 à 550 m²

LÉGENDE

- Bâti dur
- Bâti léger
- Parcelles privées
- Route 1x2 voies
- Chemin
- Limites communales

0 50 100m



SOURCES

BDTOPO 2016
Communauté de Communes
des 4 Vallées
Google Satellite

D'autres noyaux urbains maillent le territoire et forment les centres-bourgs des communes. Leur origine historique est ancienne, et leur implantation est liée à la topographie et à l'hydrologie du territoire. De par leur ancienneté, ils ont participé à l'organisation du territoire et sont à ce titre souvent positionnés au croisement des axes principaux de circulation. La plupart des bourgs sont ainsi organisés autour d'une place ou d'un axe principal.

C'est autour de cet axe ou de cette place que la densité de construction est la plus importante, pouvant dépasser les 30 logements à l'hectare. La densité diminue cependant de façon assez rapide avec l'éloignement au centre, et la moyenne des bourgs baisse en conséquence pour atteindre 20 à 25 logements à l'hectare. De la même façon, l'alignement des constructions à la voirie et la continuité du front urbain sont plus respectés au centre des noyaux urbains.

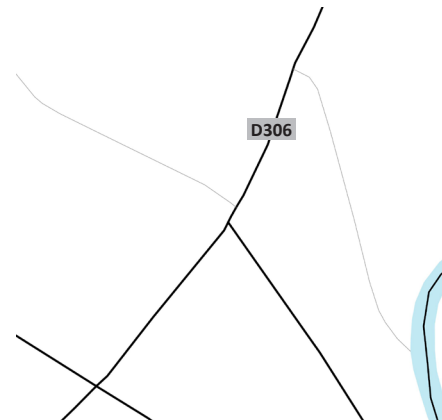
La hauteur des constructions est plus faible que sur Nogent-le-Roi : la plupart disposent d'un seul étage. De par leur ancienneté et leur position stratégique, la plupart des centres-bourgs concentrent les services et équipements des communes.



Néron



Près du Bois Ruffin, Chaudon.



CHIFFRES CLÉS

DENSITÉ DE LOGEMENTS

15 à 20 logements / hectares

OCCUPATION DU SOL

16% de surface bâtie

SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES

650 à 700 m²

LÉGENDE

- Bâti dur
- Bâti léger
- Parcelles privées
- Route 1x2 voies
- Chemin
- Limites communales

0 50 100m



SOURCES

BDTOPO 2016
Communauté de Communes
des 4 Vallées
Google Satellite

Plusieurs hameaux et villages viennent compléter ce maillage urbain du territoire. Ils sont pour la plupart implantés le long d'un ou deux axes de circulation, et ont une origine historique assez ancienne.

La grande majorité de ces hameaux ont une origine agricole : le noyau historique est concentré autour de quelques habitations ou sièges d'exploitations. Avec l'évolution de l'urbanisation, des constructions plus récentes sont venues étoffer cette première implantation.

Les parcelles sont plus importantes qu'au sein des tissus des centres-bourgs et le respect de l'alignement n'est que partiel. La densité de l'habitat oscille entre 15 et 20 logements à l'hectare, selon l'importance des constructions récentes.

Ces noyaux urbanisés sont dépendants des centralités vis-à-vis des équipements : très peu sont implantés dans les villages, à l'exception de quelques terrains de sports. En conséquence, l'usage des modes motorisés est primordial pour les populations résidentes et une grande partie de l'espace public est orienté vers cette vocation (stationnement).



Hameau de Féucherolles, Néron.

1.2. STRUCTURE URBAINE ACTUELLE

SECTEURS PAVILLONNAIRES



Coulombs



CHIFFRES CLÉS

DENSITÉ DE LOGEMENTS

10 à 15 logements / hectares

OCCUPATION DU SOL

11% de surface bâtie

SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES

950 à 1000 m²

LÉGENDE

- Bâti dur
- Bâti léger
- Parcelles privées
- Route 1x2 voies
- Chemin
- Limites communales

0 50 100m



SOURCES

BDTOPO 2016
Communauté de Communes
des 4 Vallées
Google Satellite

L'attrait du territoire de la communauté de communes depuis les années 70 et l'évolution démographique associée à cette période a conduit à un développement important de l'urbanisation des 4 Vallées. Celle-ci s'est très majoritairement traduite par la construction de quartiers pavillonnaires, en lisière des noyaux urbains déjà constitués.

Si la taille des logements est relativement importante (T4, T5 ou plus), les parcelles sont aussi nettement plus imposantes qu'en centre-bourg, pouvant aisément dépasser les 1000m². En conséquence, les surfaces construites et les densités sont relativement faibles.

Les constructions sont majoritairement de plain-pied ; l'implantation et la localisation des habitations sont d'avantage pensées par les questions de l'accès et de la desserte par la route que par la topographie ou l'hydrographie. De fait, le tissu pavillonnaire s'est développé en différents endroits : vallées, plateaux, côteaux. Dans de nombreux quartiers, la trame viaire est organisée autour d'impasses, débouchant sur un ou deux axes centraux de rabattement, rapidement connecté à une voirie supérieure permettant l'accès rapide à l'ensemble du territoire en voiture.



Nogent-le-Roi.

AUTRES STRUCTURES URBAINES MOINS RÉPANDUES SUR LE TERRITOIRE.

D'autres formes de constructions parsèment le territoire de la communauté de communes des 4 Vallées, sans que celles-ci ne soient régulières.

Le logement collectif est, à ce titre, absent de la plupart des parcs de logements communaux. Il n'est visible que sur la commune de Nogent-le-Roi, où un quartier d'immeubles d'habitations sociales a été érigé sur la partie Sud-Ouest de la ville. À l'origine situé en frange du tissu urbain, il est aujourd'hui « débordé » par plusieurs opérations de constructions de logements pavillonnaires. La densité des logements sur ce secteur s'approche des chiffres observés en centre urbain, mais l'occupation du sol est nettement réduite. Les espaces ouverts, importants, sont cependant peu appropriés et entretenus.

Quelques opérations d'habitats individuels groupés ont également été réalisées sur le territoire des 4 Vallées. Il s'agit de quartiers pavillonnaires, reprenant des

« règles » plus urbaines : continuité des constructions, respect partiel de l'alignement. Le cas le plus emblématique est le quartier des « Hauts de Nogent » sur la commune centre. De par cette morphologie particulière, la densité des constructions est plus élevée que dans les quartiers pavillonnaires « classiques. »

À l'inverse, le quartier de la Croix-de-Pierre, développé sur les communes de Bréchamps, Chaudon et Croisilles est très peu dense. Les habitations, implantées sur de vastes parcelles dépassant régulièrement les 5000 m², sont insérées dans le milieu forestier qui les entoure. Le quartier est, à ce titre, très peu visible de l'extérieur. L'organisation interne est axée autour de nombreuses impasses et de quelques voies de rabattement. La densité des constructions y est d'environ 2 logements à l'hectare.

Ces opérations sont plus rares, mais elles sont plutôt visibles, et participent à l'identité du territoire.

L'HABITAT COLLECTIF



Nogent-le-Roi

CHIFFRES CLÉS

DENSITÉ DE LOGEMENTS

50 à 60 logements / hectares

OCCUPATION DU SOL

15% de surface bâtie

L'INDIVIDUEL GROUPÉ



Nogent-le-Roi

CHIFFRES CLÉS

DENSITÉ DE LOGEMENTS

15 logements / hectares

OCCUPATION DU SOL

13% de surface bâtie

SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES

700 à 750 m²

LE PAVILLONNAIRE ARBORÉ



Bréchamps

CHIFFRES CLÉS

DENSITÉ DE LOGEMENTS

2 logements / hectares

OCCUPATION DU SOL

2% de surface bâtie

SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES

5000 à 5500 m²

1.3. UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE SOUS INFLUENCE, IMPACTS SUR L'URBANISATION

UN PARC DE LOGEMENTS CONFORTABLE ET RELATIVEMENT RÉCENT.

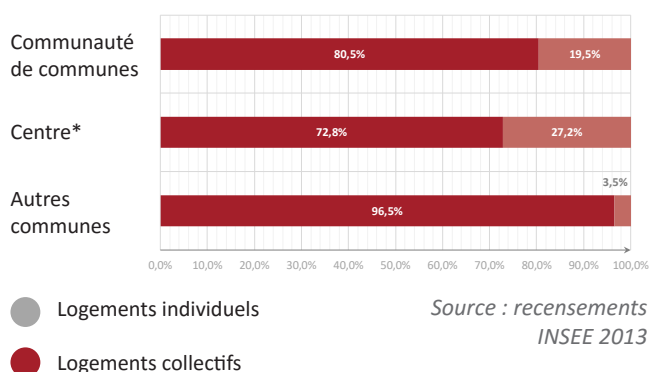
Ces différentes formes d'urbanisation du territoire ont construit le parc de logements d'aujourd'hui. Si elles diffèrent par leur aspect, leur localisation ou leur intégration, elles ont de façon assez générale favorisé le logement individuel face au collectif ; et produit de grands logements familiaux.

La forme historique de l'urbanisation est la maison individuelle, et cela transparaît dans les chiffres. En 2013, sur les 5606 logements que comptait la communauté de communes, 80,5% étaient des maisons individuelles, et seulement 19,5% des appartements (soit environ 1050 logements). Ceux-ci sont très nettement concentrés sur le centre du territoire, avec 780 d'entre eux sur la commune de Nogent-le-Roi, 80 sur Lormaye et 80 sur Coulombs. Sur les autres communes, les logements collectifs sont quasi-absents.

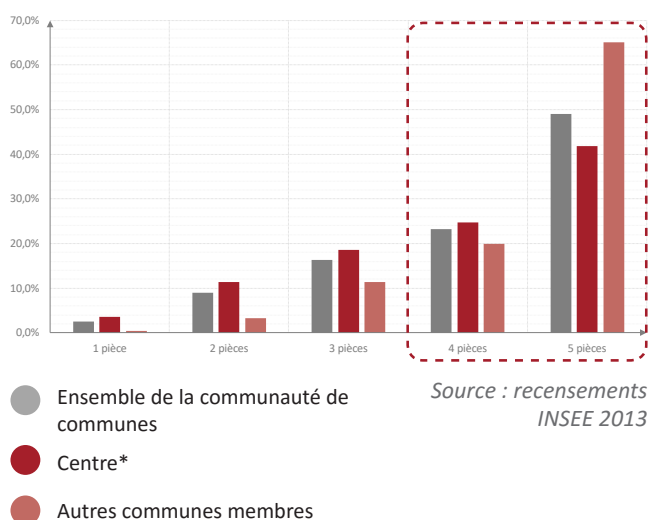
Ces logements sont grands : 49% des résidences principales sont composées de 5 pièces ou plus (35% à l'échelle nationale, 42% en Eure-et-Loir), la moyenne étant de 4,53 pièces par résidence principale en 2013. Cette tendance est encore plus forte en dehors du centre urbain (communes de Nogent-le-Roi, Lormaye, Coulombs et Chaudon) : 65,1% des résidences principales comportent 5 pièces ou plus, avec une moyenne de 5,14 pièces par logement. Assez logiquement, les logements de 1 ou 2 pièces sont nettement sous-représentés. Ils ne représentent que 11,5% du parc de logements de la communauté de communes (seulement 3,7% en dehors des quatre communes centrales), un chiffre proche de la moyenne départementale (12%) mais nettement inférieur à la moyenne nationale (18,2%).

En ce qui concerne l'époque de construction du parc de logements, la situation de la communauté de communes est marquée par une part très élevée de logements construits entre 1970 et 1990. Ceux-ci représentent ainsi 35,4% du parc actuel, quand ils ne pèsent que pour 28,7% du parc français dans son ensemble. La différence se règle avec les logements construits dans l'immédiate après guerre : alors que 22% des logements en France ont été construits entre 1945 et 1970, cette part est de seulement 16,6% sur la communauté de communes. Cette période a été marquée par la construction des quartiers de grands ensembles pour le développement du logement social ; le territoire ayant été plutôt épargné par ce phénomène, il est logique de retrouver ces statistiques.

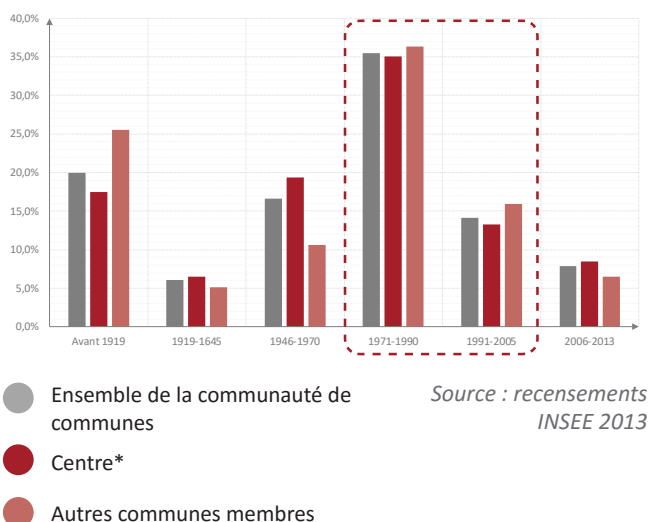
Répartition des logements entre individuels et collectifs en 2013 (parc des résidences principales)



Répartition des logements selon le nombre de pièces en 2013 (parc des résidences principales)



Répartition des logements selon la période de construction, en 2013 (parc des résidences principales)



*Centre : Nogent-le-Roi, Lormaye, Chaudon, Coulombs.

UN PARC DE LOGEMENTS ATTRACTIF GÉNÉRÉ PAR LA FORTE PRÉSENCE DE MAISONS SECONDAIRES.

Le caractère spacieux et relativement récent des logements, la localisation aux portes de la région parisienne, font du parc résidentiel de la communauté de communes un parc attractif.

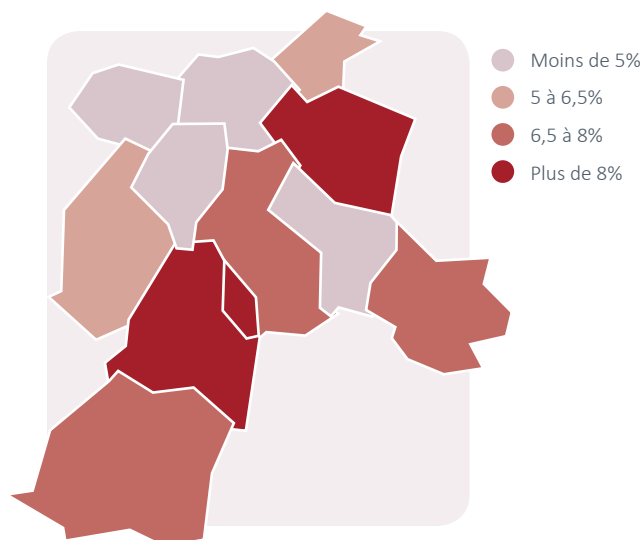
Ceci se confirme de par plusieurs variables statistiques, à commencer par les taux de logements vacants, plutôt faibles sur l'intercommunalité. Il faut savoir que la vacance est inéluctable sur un parc de logements. Pour sa bonne tenue, il y a toujours une part de celui-ci qui est disponible : nouvelles constructions n'ayant pas encore été achetées, ventes, héritages, etc. Un parc «classique» avec une rotation du marché optimal dispose ainsi d'un taux de vacance de l'ordre de 6 à 7% ; en dessous, on peut considérer que le marché immobilier est tendu.

Sur la communauté de communes, ce taux était en moyenne de 6,6% en 2013, légèrement inférieur à la moyenne française (7,8%). La moitié des communes figurait à un taux relativement bas, en dessous de 6,5% de logements vacants ; la valeur la plus haute étant observée sur Lormaye, avec 9,1% des biens concernés.

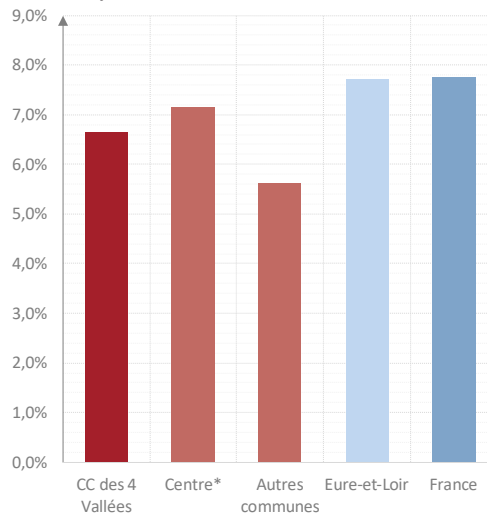
Le deuxième élément statistique révélant l'attractivité du parc immobilier, est le taux de résidences secondaires. Si celui-ci est en moyenne plus faible qu'à l'échelle nationale (6,9% contre 9,4%), six communes présentent des taux supérieurs à 10%, et même deux d'entre elles dépassent les 20% : Saint-Lucien (20,2%) et Bréchamps (23,1%). Celle-ci est cependant en léger recul sur la période récente.

Taux de logements vacants (2013)

Par commune

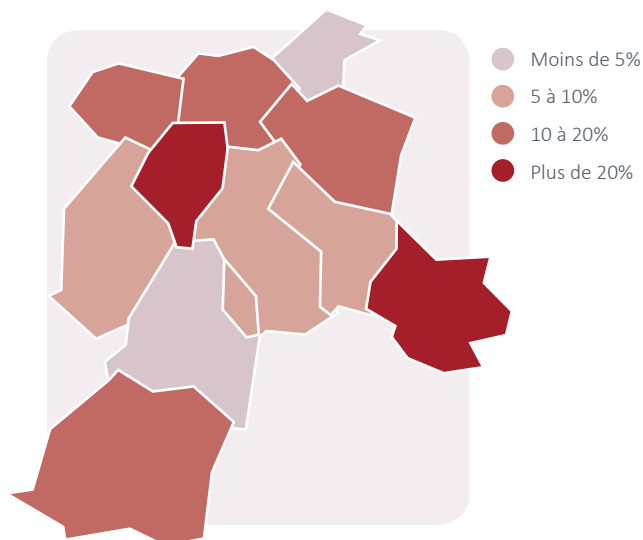


Moyennes

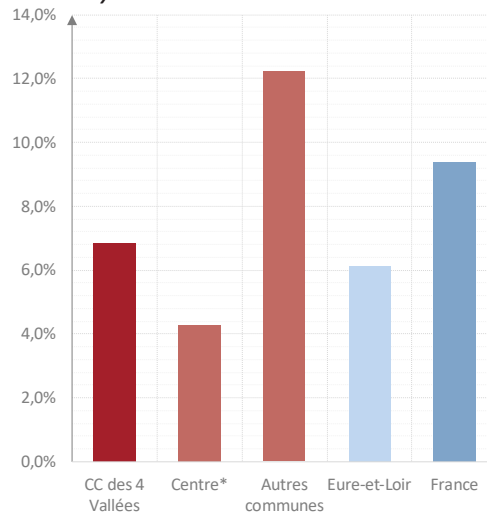


Taux de résidences secondaires (2013)

Par commune



Moyennes



Source : recensement INSEE 2013

*Centre : Nogent-le-Roi, Lormaye, Chaudon, Coulombs

1.3. UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE SOUS INFLUENCE, IMPACTS SUR L'URBANISATION

-UN ACCROISSEMENT DE LA POPULATION POSITIF, RÉSULTAT D'UN TERRITOIRE ATTRACTIF.

Cette dynamique et cette attractivité se retranscrivent également au travers des chiffres de l'accroissement naturel, et en particulier du solde migratoire (apport de population extérieures ; en opposition au solde naturel, qui est la différence entre les décès et les naissances).

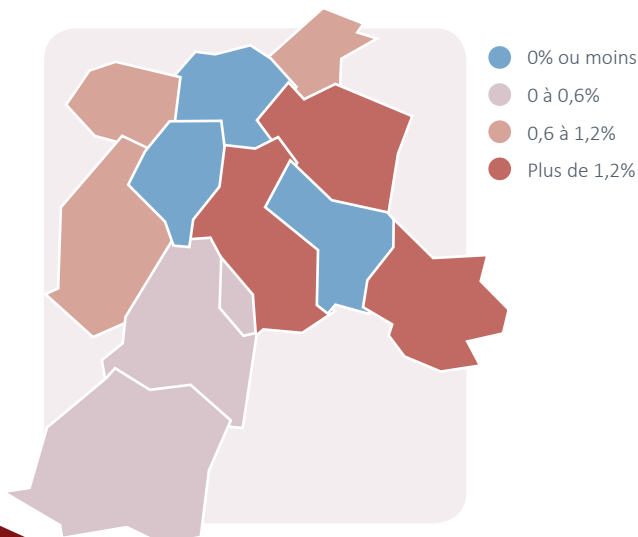
Sur l'ensemble de la communauté de communes, on observe ainsi une hausse importante de l'accroissement naturel durant la période 1975-1982, qui s'étire jusqu'en 1990 ; durant cette période, l'accroissement est fortement porté par le solde migratoire. Cette période coïncide avec le pic de construction des logements observé précédemment.

Alors que jusqu'en 1975, Nogent-le-Roi concentrait le dynamisme démographique (+5% entre 1968 et 1975 ; loin devant Saint-Lucien à 2,7% et Coulombs à 2,5%), ce sont les communes périphériques qui accueillent le plus de population sur la période 1975-1982. La population municipale de Senantes fait ainsi sur cette période un bond de +9,8% (dont +9% via le solde migratoire), devant Néron à +7,3% (exclusivement par le solde migratoire) et Croisilles à +6,9% (solde naturel négatif, solde migratoire à +7,4%). Les mêmes dynamiques s'observent sur la période suivante, avec tout de même un ralentissement général.

Depuis, le solde migratoire ne cesse de diminuer jusqu'à devenir négatif sur un certain nombre de communes sur la période 2008-2013. Celui-ci est pour partie compensé par le solde naturel, mais il est révélateur d'un changement des pratiques et d'une attractivité amoindrie du territoire. En ce qui concerne les communes centrales, si leur accroissement a fortement chuté au début des années 1990, il reste globalement stable depuis.

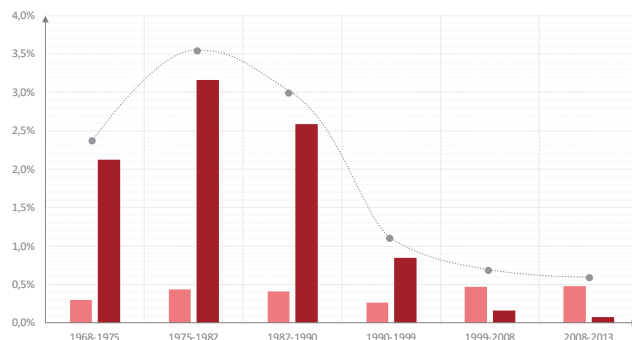
Accroissement naturel entre 2008 et 2013

Par commune

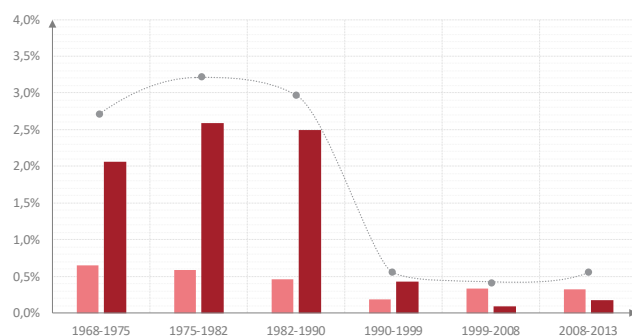


Le solde naturel et migratoire sur la communauté de communes depuis 1968

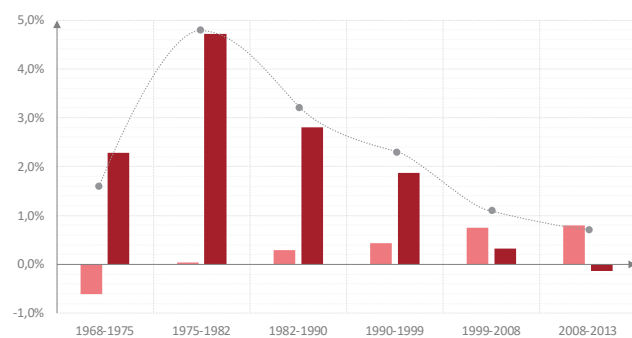
- Ensemble de la communauté de communes -



- Centre (Nogent-le-Roi, Lormaye, Chaudon, Coulombs) -



- Autres communes -



● Solde naturel
● Solde migratoire
---●--- Accroissement de la population

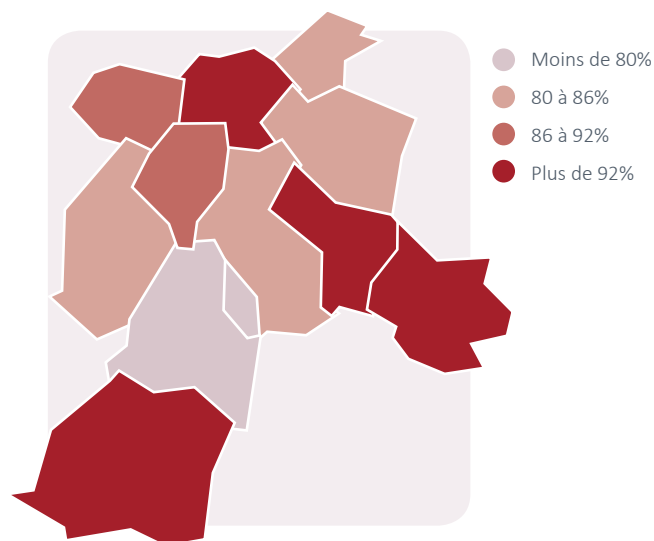
Source : recensements INSEE 1968-2013

De par les éléments présentés dans les parties précédentes, la communauté de communes des 4 vallées attire notamment les ménages désirant accéder à la propriété. Et, de fait, 73,8% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Les locataires du parc social représentent 6,6% de ce même parc, et les locataires du parc privé 17,7%.

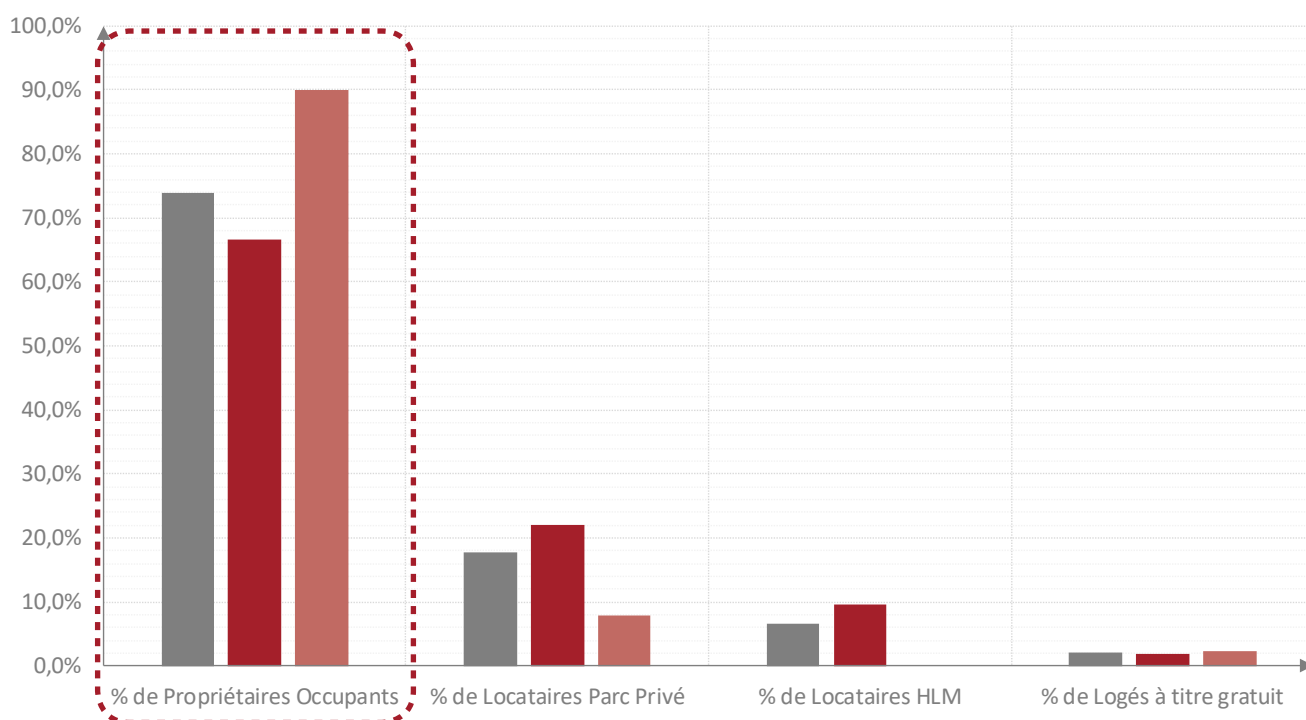
Ces chiffres sont très éloignés des moyennes observées à des échelles plus larges : en Eure-et-Loir, les propriétaires occupants ne représentent que 57,4% des résidences principales, ce chiffre descendant jusqu'à 50,3% sur la France entière.

Seule la commune de Nogent-le-Roi se rapproche de ces taux, avec 55% de propriétaires occupants et 25,4% de locataires du parc privé ; c'est aussi la seule commune à disposer d'un parc social d'ampleur, lequel représente 17,4% des résidences principales de la commune et 97,8% de l'ensemble du parc social de la communauté de communes.

Part de propriétaires occupants (2013) Par commune



Répartition des logements selon le statut d'occupation, en 2013 (Résidences principales)



Source : recensements INSEE 2013

- Ensemble de la communauté de communes
- Centre : Nogent-le-Roi, Lormaye, Chaudon, Coulombs
- Autres communes membres

1.3. UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE SOUS INFLUENCE.

-POSITION DE FRANGE URBAINE, DES DÉPLACEMENTS DOMICILE/TRAVAIL QUI SOULIGNE LA FONCTION RÉSIDENTIELLE DU TERRITOIRE.

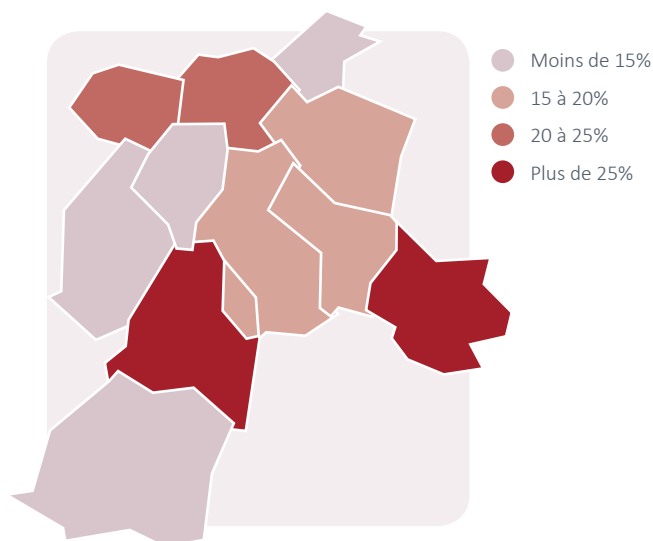
La part d'actifs habitant et travaillant sur le territoire des 4 vallées est relativement faible : ils sont 20,9% à travailler sur leur commune de résidence, et 7,7% à travailler sur une autre commune de l'intercommunalité. Des disparités importantes sont à relever puisque sur Nogent-le-Roi plus d'un actif sur trois est dans l'une de ces situations (31,9% travaillent sur Nogent-le-Roi et 3,6% sur une autre commune des 4 vallées) tout comme à Lormaye et Saint-Laurent-la-Gâtine. En revanche, à Néron, seulement 6,7% des actifs travaillent sur la commune et 3% sur une autre commune des 4 vallées.

Les flux domicile-travail sont nettement drainés par les Yvelines, puisque plus de 30% des actifs habitant le territoire y travaillent ; sur Faverolles, ce taux monte jusqu'à 51,2%. Paris est également un pôle important, avec 7,3% des emplois des actifs en moyenne et ponctuellement des taux plus élevés : 14,1% sur Les Pinthières, 17,1% sur Bréchamps et 17,9% sur Saint-Lucien.

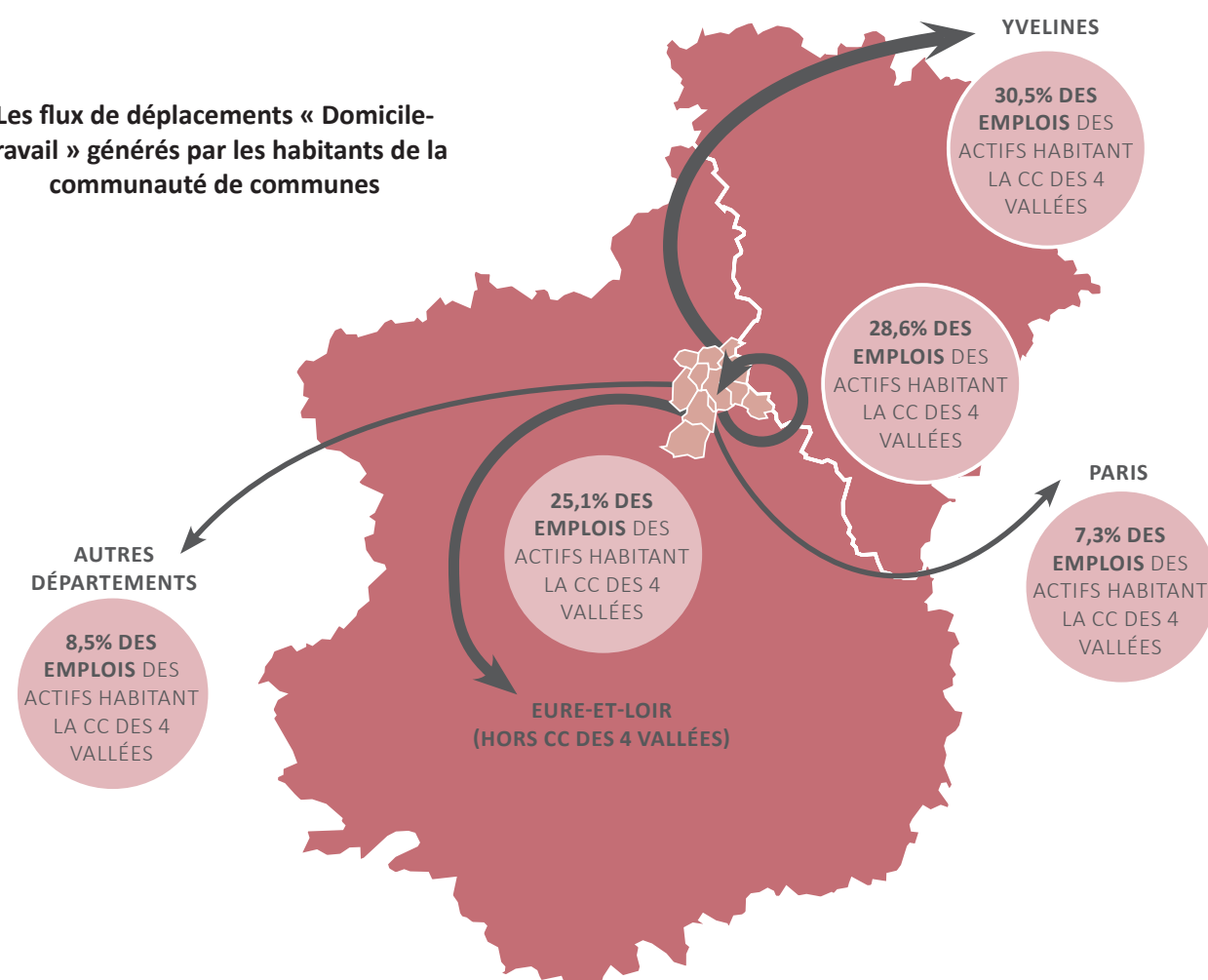
La majorité des autres emplois sont implantés à proximité, sur le département d'Eure-et-Loir (25,1% des emplois).

Part d'actifs travaillant sur leur commune d'habitation (2012)

Par commune



Les flux de déplacements « Domicile-Travail » générés par les habitants de la communauté de communes



Source : recensements INSEE 2012

-TERRITOIRE DE MIXITÉ SOCIOPROFESSIONNELLE, UNE POPULATION OUVRIÈRE QUI CÔTOIE DES CADRES DE PLUS EN PLUS NOMBREUX. UN NIVEAU DE VIE QUI S'ÉLÈVE.

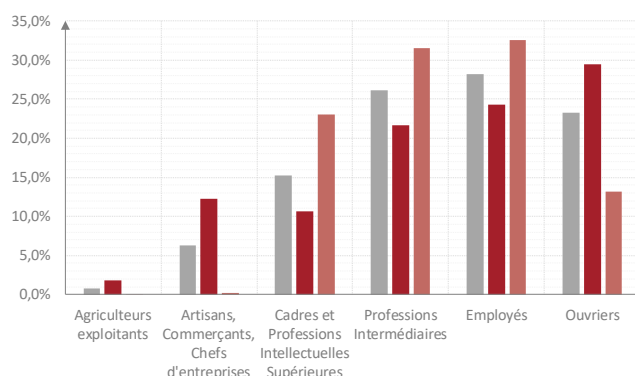
Ces évolutions démographiques récentes sont le fait d'un apport de population spécifique ; en conséquence, les caractéristiques de la population locale sont pour partie altérées.

Alors que le territoire des 4 vallées est fortement marqué par l'industrie et par la population ouvrière associée, les nouvelles populations relèvent d'avantage de la classe des « Cadres et Professions Intellectuelles Supérieures » et des « Professions Intermédiaires. » En conséquence, alors que les ouvriers étaient la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée en 1999 (29,7% de la population), elle se retrouve troisième en 2013 (avec 23,3% de la population), derrière les Employés et les Professions Intermédiaires. La part d'ouvriers sur le territoire se rapproche ainsi de la moyenne nationale (22,8%), et est désormais inférieure à la représentation départementale (26,8%)

Ce recul est particulièrement fort sur le centre de la communauté de communes : -8,3% sur Nogent-le-Roi entre 1999 et 2013, -10,1% sur Lormaye et jusqu'à -11,9% sur Coulombs.

Nous l'avons vu, la majorité des emplois sont implantés hors de la communauté de communes. À partir du graphique ci-dessous, il est facile de constater que ces emplois sont bien plus tournés vers l'emploi « Cadre » et « Professions Intermédiaires » que ceux implantés localement, qui restent liés au monde ouvrier.

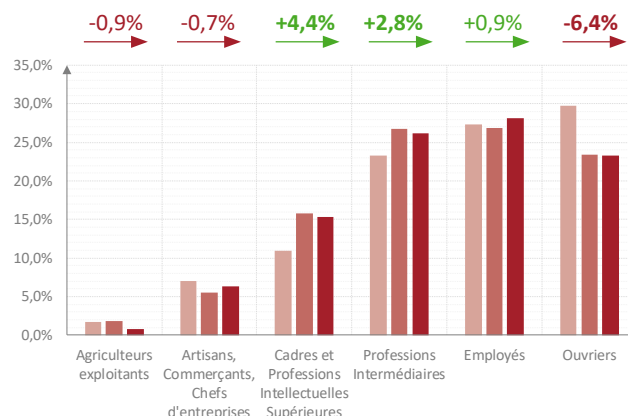
PCS (professions et catégories sociales professionnelles) des emplois selon leur localisation sur ou hors de la communauté de communes



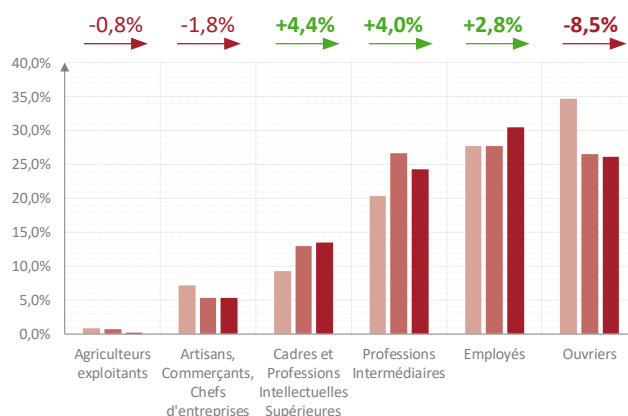
● Ensemble des emplois (2013) Source : recensement INSEE 2013
 ● Emplois locaux (2013)
 ● Emplois « externes » (2013)

Évolution de la représentation des Professions et catégories socioprofessionnelles

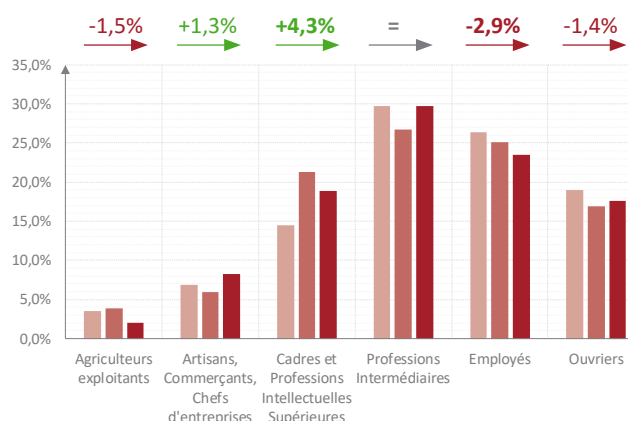
- Ensemble de la communauté de communes -



- Centre (Nogent-le-Roi, Lormaye, Chaudon, Coulombs) -



- Autres communes -



● 1999 Source : recensements INSEE 1999, 2008, 2013
 ● 2008
 ● 2013

+1,9% Variation 1999-2013

1.3. UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE SOUS INFLUENCE.

-UNE POPULATION JEUNE MAIS VIEILLISANTE.

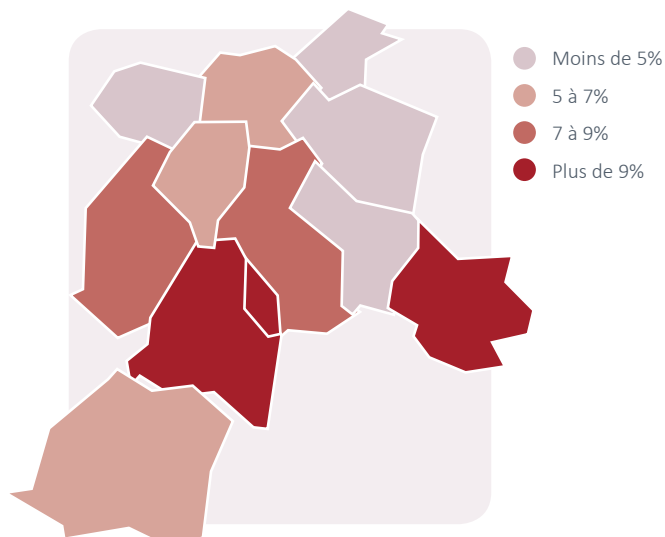
La population de la communauté de communes reste globalement jeune. Les 0-14 ans représentaient 20,4% de la population en 2013, soit une proportion plus élevée que celle d'Eure-et-Loir (19,8%) et surtout que la moyenne française (18,5%) ; à l'inverse la part des plus de 75 ans est plutôt modérée, avec 8,1% en moyenne (9,2% en Eure-et-Loir et 9,1% sur l'ensemble de la France).

Cependant, ces chiffres masquent deux éléments importants qui marquent la démographie locale. Tout d'abord, la part des 15-29 ans est plutôt faible, avec seulement 15,1% de la population en 2013 relevant de cette classe d'âge, contre 16,1% sur le département et 18% sur la France entière. Or cette classe d'âge correspond principalement aux jeunes actifs, lesquels quittent donc le territoire. Le deuxième élément à relever est le vieillissement marqué de la population : la part des 60-74 ans a ainsi augmenté de 3,5% entre 1999 et 2013 (contre seulement 1,6% à l'échelle nationale), et la part des 15-29 ans a reculé de 3,3% (contre 2,4% à l'échelle nationale).

Par ailleurs, la répartition de la population selon les classes d'âges n'est pas homogène sur le territoire. Les populations âgées sont plutôt regroupées sur les communes centrales, à proximité des services et des offres de transports alternatives à la voiture. Ce vieillissement de la population appelle en conséquence au développement d'infrastructures et d'équipements différenciés (écoles, transport à la demande, cabinets médicaux, etc.)

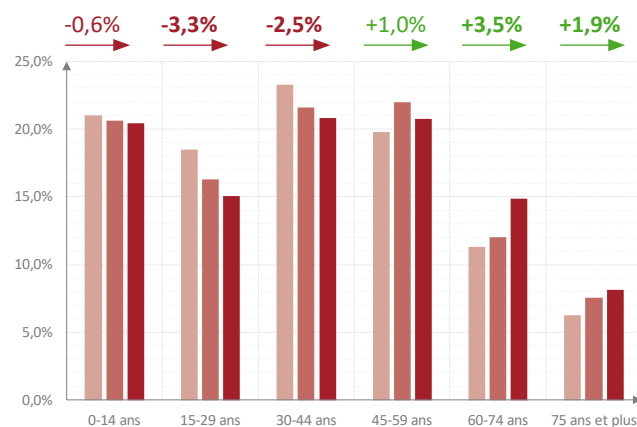
Part des plus de 75 ans dans la population totale (2013)

Par commune

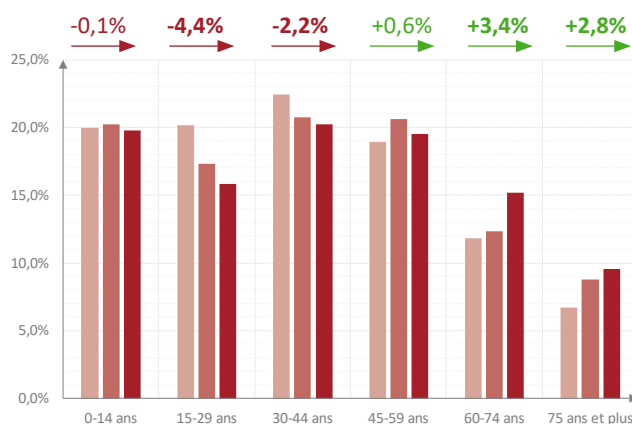


Évolution de la répartition de la population par classes d'âges

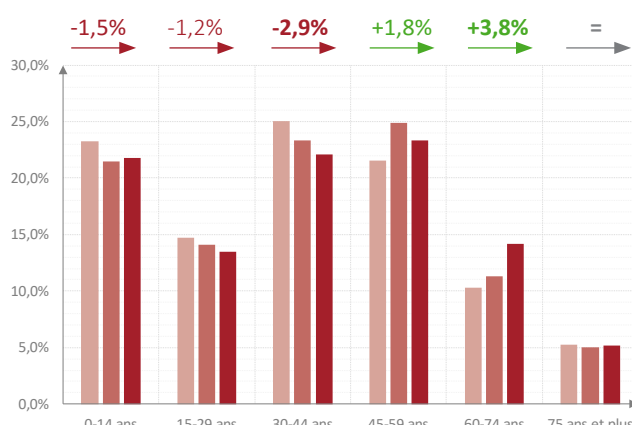
- Ensemble de la communauté de communes -



- Centre (Nogent-le-Roi, Lormaye, Chaudon, Coulombs) -



- Autres communes -



1999
 2008
 2013

Source : recensements INSEE
1999, 2008, 2013

+1,9% Variation 1999-2013

COMPOSITION DES MÉNAGES, UNE IMPORTANTE PART DE COUPLE AVEC ENFANTS.

Ces différentes évolutions démographiques ont aussi des conséquences sur la composition des ménages résidant sur le territoire. Entre 1999 et 2013, la part des Couples avec enfants a ainsi baissé de 10% sur l'ensemble de la communauté de communes, pour désormais représenter 31,9% des ménages. Cette proportion reste plus élevée que la moyenne départementale d'Eure-et-Loir (30,1% des ménages) et surtout nationale (26,8% des ménages).

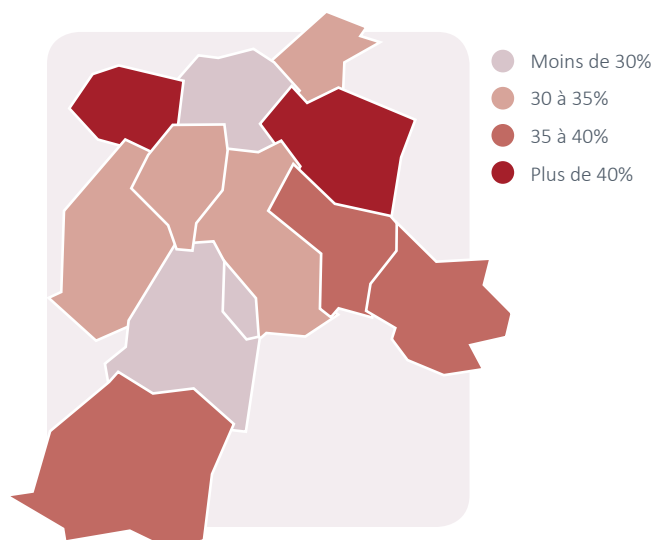
La baisse de représentation de ce type de ménages est comblée par la hausse de toutes les autres catégories, mais en particulier par la forte progression des ménages d'une seule personne. Cette catégorie ne recouvrait que 22,2% des ménages en 1999 ; quatorze ans plus tard elle représentait 28,4% des ménages. Cette part reste plus faible qu'à l'échelle de l'Eure-et-Loir (30,3%) et de la France entière (34,7%)

Ces évolutions correspondent à des évolutions des modes de vie et d'habiter qui touchent l'ensemble du territoire français : recul de l'âge moyen avant l'emménagement à deux, mais aussi de l'âge moyen au moment de la conception du premier enfant, augmentation des divorces, maintien à domicile des personnes âgées en situation de veuvage, augmentation de l'espérance de vie, etc.

Si les dynamiques sont les mêmes, les écarts importants en termes de représentation des couples, notamment avec enfants, démontrent que le territoire des 4 Vallées reste encore un territoire de « familles. »

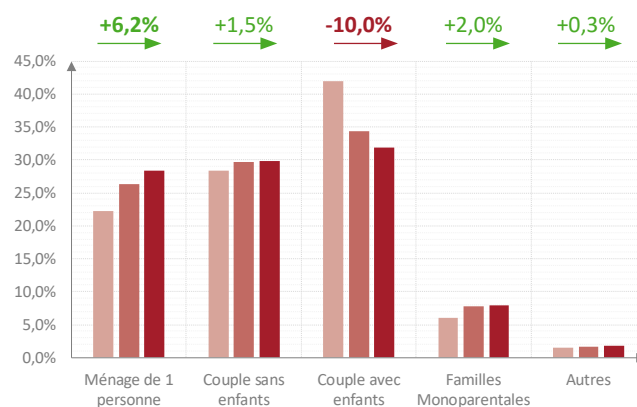
Part de couples avec enfants (2013)

Par commune

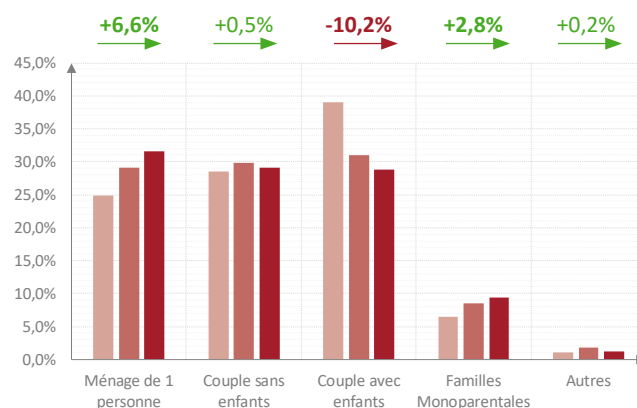


Évolution des typologies de ménages résidant sur le territoire

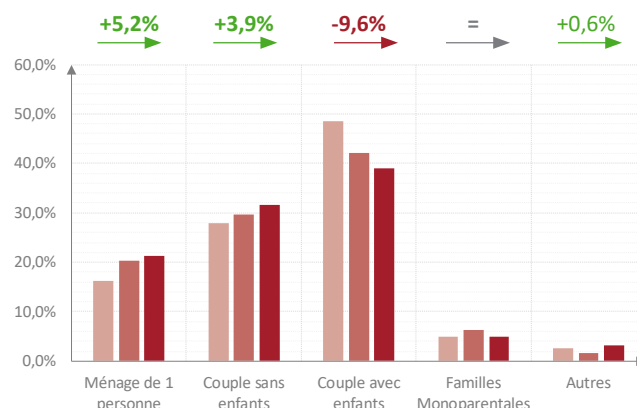
- Ensemble de la communauté de communes -



- Centre (Nogent-le-Roi, Lormaye, Chaudon, Coulombs) -



- Autres communes -



● 1999
● 2008
● 2013
→ +1,9% Variation 1999-2013

Source : recensements INSEE
1999, 2008, 2013

1.3. UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE SOUS INFLUENCE.

UNE ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE QUI SE REFLÈTE DANS LE PRIX DU FONCIER

Toutes ces dynamiques sont pour partie liées au marché immobilier du secteur ; et elles participent réciproquement à son évolution.

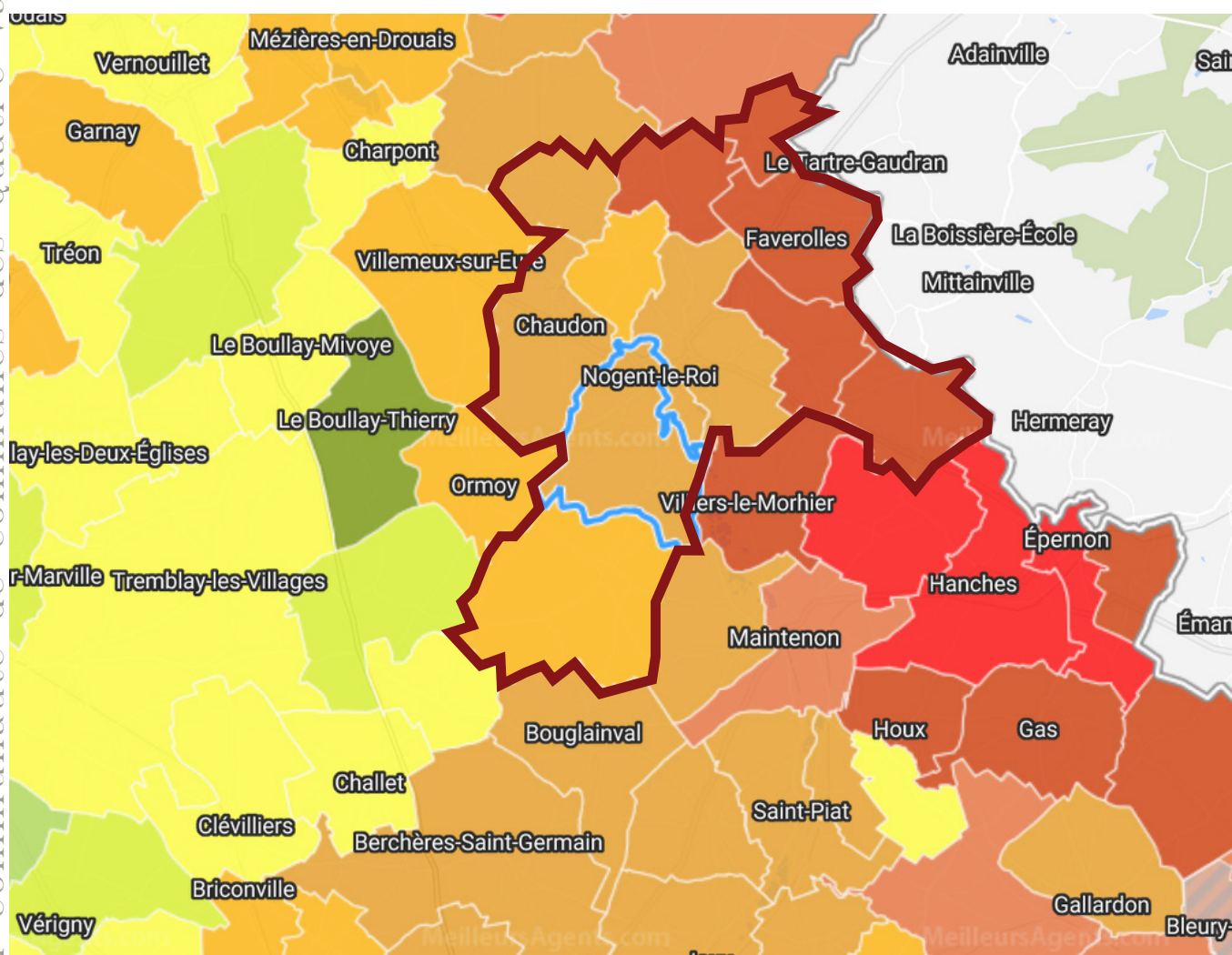
La carte ci-dessous, présentant le prix moyen de l'immobilier au m², actualisé en Octobre 2016, illustre à ce titre parfaitement la situation intermédiaire de la communauté de communes entre la région parisienne et le reste du département d'Eure-et-Loir.

L'intercommunalité se positionne ainsi à proximité immédiate des services liés aux Yvelines, et en même temps des grands espaces ouverts du Centre-Val-de-Loire. À cette position s'ajoute la construction préférentielle de maisons individuelles, disposant de jardins privés. Cet ensemble de critères fait nettement ressortir l'attractivité immobilière des 4 Vallées.

- Supérieur à 2044€
- 1961 à 2044€
- 1913 à 1961€
- 1761 à 1913€
- 1641 à 1761€
- 1501 à 1641€
- 1397 à 1501€
- 1305 à 1397€
- Inférieur à 1305€

Source :
www.meilleursagents.com (2016)

Prix moyen de l'immobilier constaté (au m²)



2.

DES PRATIQUES ACTUELLES ET ANCIENNES QUI
FAÇONNENT LES PAYSAGES.



2.1. SOCLE GÉOLOGIQUE, DES POTENTIELS AGRONOMIQUES QUI DESSINENT LES PAYSAGES ACTUELS.

- INFLUENCE GÉOLOGIQUE, UN TERRITOIRE MODELÉ PAR L'EAU, LE CALCAIRE ET L'ARGILE.
- TERRITOIRE EN LISIÈRE DE BEAUCE, L'OMNIPRÉSENCE DE L'AGRICULTURE.
- DES ESPACES NATURELS MENACÉS PAR LA SUREXPLOITATION DES TERRES.
- ARCHITECTURE AGRICOLE, UN PATRIMOINE EN PERDITION.

2.2. TROIS GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES.

- LA VALLÉE DE L'EURO ET SES AFFLUENTS, DES AXES NATURELS STRUCTURANTS OÙ SE CONCENTRENT L'URBANISATION.

L'Eure, axe naturel structurant qui manque de visibilité.

- LA LISIÈRE FORESTIÈRE DE RAMBOUILLET, LA PROXIMITÉ AVEC LE PARC NATUREL RÉGIONAL DE LA CHEVREUSE.
- LES VASTES PLAINES AGRICOLES, DERNIÈRES RELIQUES DE LA BEAUCE, UN PAYSAGE QUI S'HOMOGÉNÉISE.

2.1. SOCLE GÉOLOGIQUE, DES POTENTIELS AGRONOMIQUES QUI DESSINENT LES PAYSAGES ACTUELS.

-INFLUENCE GÉOLOGIQUE, UN TERRITOIRE MODELÉ PAR L'EAU, LE CALCAIRE ET L'ARGILE.

Les villages présentent une grande diversité architecturale soulignée par une richesse de matériaux. On trouve des maisons en calcaire, comme en Beauce ; s'ajoute à cela l'utilisation du silex qui provient des plateaux, le bois des colombages.

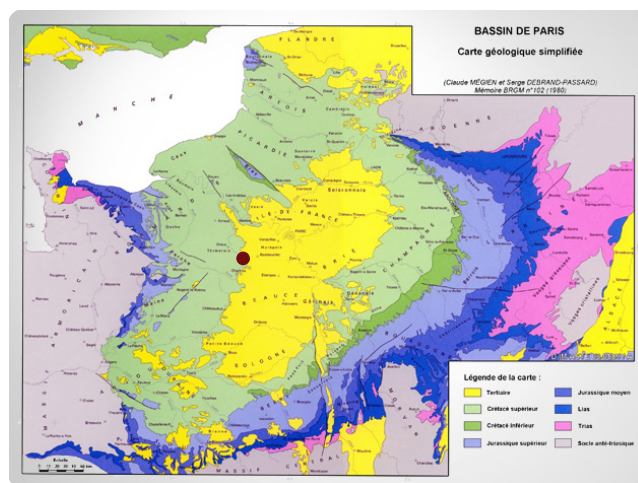
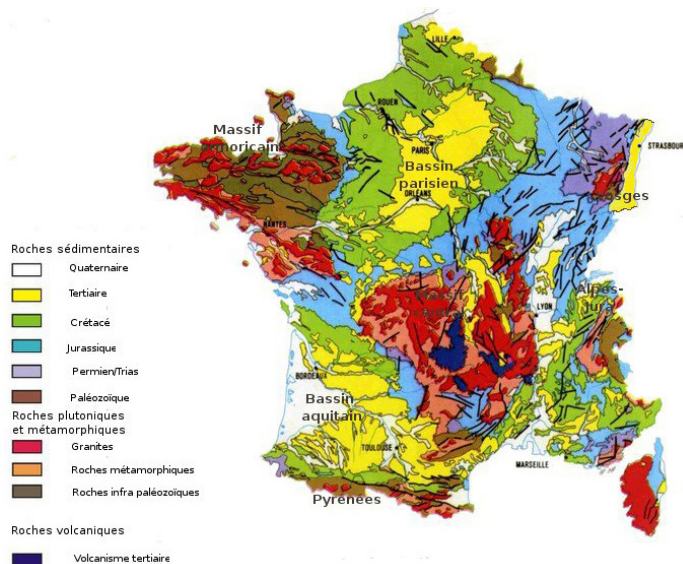
La brique est aussi fréquemment employée notamment pour les encadrements des baies, décorations des corniches et soubassements. Ce matériau est également utilisé pour la construction de châteaux et manoirs on l'observe sur le château de Nogent-le-Roi par exemple.

Le territoire intercommunal est situé au cœur du Bassin Parisien, le plus grand des trois bassins sédimentaires français. Il couvre le tiers nord du territoire français sur une superficie de 110 000 km² environ.

Le bassin parisien est composé de sédiments accumulés sur plus de 3000m d'épaisseur, alimentés par l'érosion et l'altération des reliefs périphériques. La série sédimentaire est formée de roches d'origine marine, lacustre, lagunaire ou fluviale. La sédimentation est variée, détritique, puis marneuse et argileuse et enfin gréseuse à argileuse.

Positionné au carrefour du crétacé et du tertiaire, la communauté de communes se trouve à la limite entre Drouais et Thymerais. Le Thymerais est constitué d'un substrat de craie sénonienne recouvert par une épaisse formation résiduelle à silex entaillé par la vallée de l'Eure. Le Drouais est constitué de substrat crayeux affleurant.

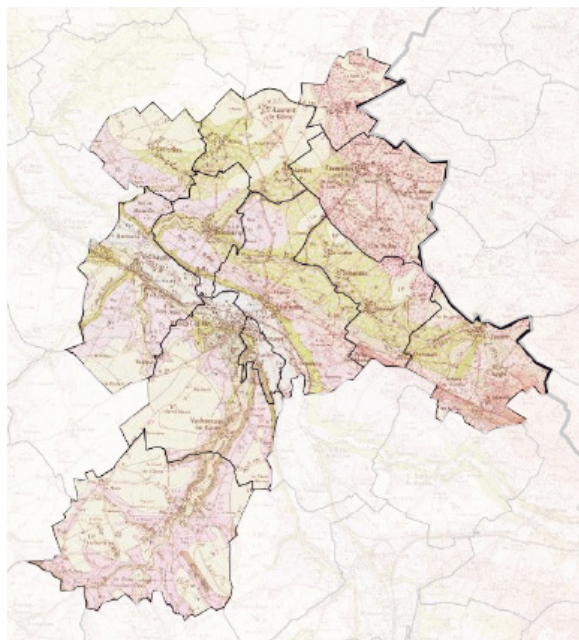
Constitué essentiellement de calcaire et d'argile, la géologie du site explique les formations végétales calcicoles et le relief ondulé du territoire.



Coteau abrupt, roche calcaire apparente, Chaudon.

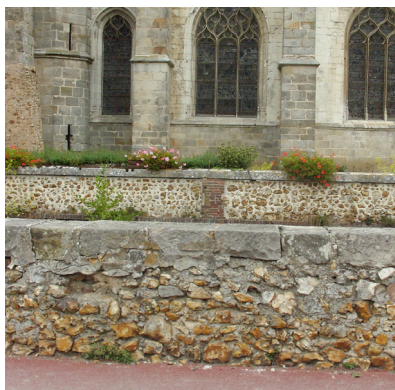
2.1. SOCLE GÉOLOGIQUE, DES POTENTIELS AGRONOMIQUES QUI DESSINENT LES PAYSAGES ACTUELS.

-INFLUENCE GÉOLOGIQUE, UN TERRITOIRE MODELÉ PAR L'EAU, LE CALCAIRE ET L'ARGILE.



La richesse géologique du site se retrouve dans l'utilisation des matériaux de construction anciens. En effet, la roche, principale ressource pour la construction, témoigne de sa diversité dans la large palette de matériaux utilisés pour ériger les édifices religieux, les fermes et les habitations. Ainsi on retrouve la forte présence du silex dans les murets et sous bassement. On remarque ainsi la présence de l'argile par l'utilisation de briques pour les encadrements des fenêtres et demeures bourgeoises, ainsi que par l'utilisation de torchis pour bâtir les murs des anciennes fermes ou couvrir les murets de pierres. Dans une moindre mesure on observe la présence de pierres calcaires ayant servi à bâtir la cathédrale de Nogent-le-Roi, et plus récemment, de la pierre de meulière, très utilisée dans les années 1940 pour la construction de pavillons en banlieue parisienne, rappelant ainsi la proximité de l'île de France.

UNE PALETTE GÉOLOGIQUE QUI SE RETROUVE DANS LES MODES DE CONSTRUCTION ANCIENS.



Murets de silex, calcaire et brique le long du Roulebois à Nogent-le-Roi.



Maison en meulière et brique à Nogent-le-Roi.



Assemblage de matériaux typiques de la région sur le moulin de mormoulin (brique, terre cuite, silex, roche calcaire, colombage.)

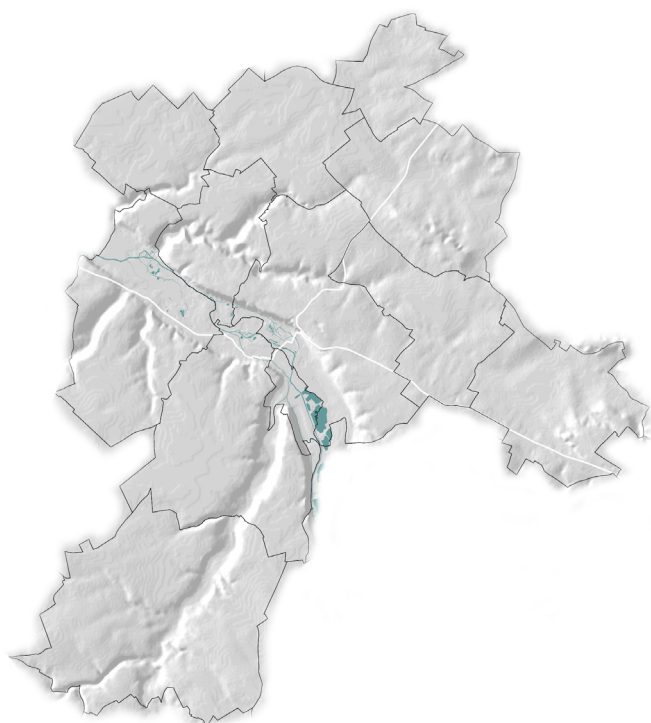


Grange à l'abandon constituée de torchis, colombages, et base de silex.

2.1. SOCLE GÉOLOGIQUE, DES POTENTIELS AGRONOMIQUES QUI DESSINENT LES PAYSAGES ACTUELS.

-INFLUENCE GÉOLOGIQUE, UN TERRITOIRE MODELÉ PAR L'EAU, LE CALCAIRE ET L'ARGILE.

RELIEF



Le relief du territoire intercommunal est caractérisé par une topographie plate, composée de larges plateaux homogènes et lisse modelés par une altitude comprise entre 135 et 165 m. Ces larges plateaux à perte de vue sont creusés par l'épaisse vallée de l'Eure et ses affluents. La vallée de l'Eure, est constituée d'un large fond plat d'une largeur comprise entre 900 m de large (Nogent-le-Roi) à 1100m (Chaudon) et d'une altitude aussi stable, comprise entre 85 et 90m, soit une différence d'environ 50 mètres de hauteur entre le fond de vallée et les hauts de plateaux.

De manière général, le relief de l'intercommunalité est doux malgré les coteaux calcaires abrupts de l'Eure. On remarque cependant quelques différences sur le territoire, avec des plateaux linéaires et plats sur la partie Ouest du territoire qui se rapproche du relief de Beauce et la partie est du territoire caractérisée par des plateaux aux légères ondulations influencés par la proximité des Yvelines.



Plaine agricole et coteau boisé de la vallée de l'Eure, Chaudon.

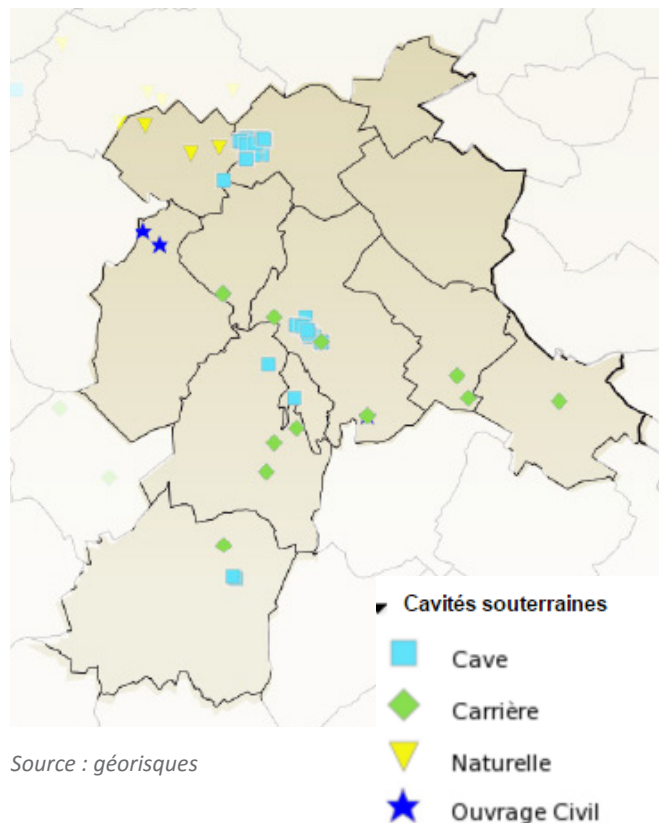


Plateau calcaire plat, Croisilles.

2.1. SOCLE GÉOLOGIQUE, DES POTENTIELS AGRONOMIQUES QUI DESSINENT LES PAYSAGES ACTUELS.

-INFLUENCE GÉOLOGIQUE, UN TERRITOIRE MODELÉ PAR L'EAU, LE CALCAIRE ET L'ARGILE.

CAVITÉS SOUTERRAINES

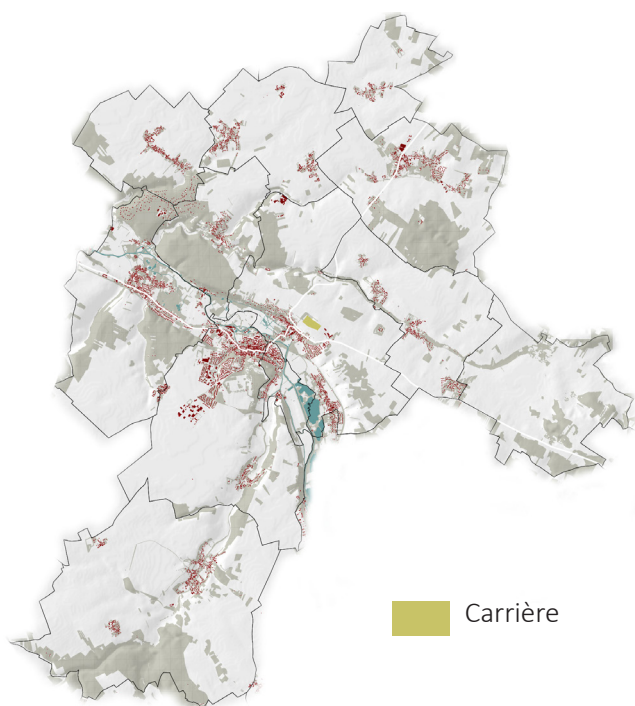


La géomorphologie du territoire caractérisée par la présence de calcaire et d'argiles à silex a favorisé la formation de cavités naturelles creusées par l'eau. Parallèlement aux formations naturelles, l'exploitation du sous-sol est aussi importante, puisque l'on remarque de nombreux lieux d'extraction de roche sur le territoire.

Il est à noter que les cavités sont principalement regroupées le long des coteaux de la vallée de l'Eure, où le risque d'effondrement et d'éboulement est le plus fort. Reposant sur un épais banc de craie sénonienne, la roche présente sur le territoire a largement été érodée. Cette craie a permis l'installation de nombreuses exploitations souterraines (crayères) le long de la vallée de l'Eure.

Conjointement à l'extraction de la roche, on observe de nombreux étangs le long de l'Eure, vestiges des anciennes ballastières où sables et gravats étaient extraits.

CARRIÈRE



Actuellement on dénombre seulement un site d'extraction de roche sur la commune de Coulombs.

PÉDOLOGIE

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

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

La présence de la nappe de Beauce, qui s'étend sur 9000 km² et dont le volume est estimé à 20 milliards de m³, a permis de développer l'irrigation en Beauce sur une des régions où la pluviosité est la plus faible en France avec seulement 600 mm par an. L'irrigation a permis d'assurer des rendements réguliers mais aussi de diversifier les cultures, historiquement avec le maïs et la betterave sucrière et plus récemment avec des cultures de diversification comme la pomme de terre, les légumes de plein champ et les cultures semencières.

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

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



Néron



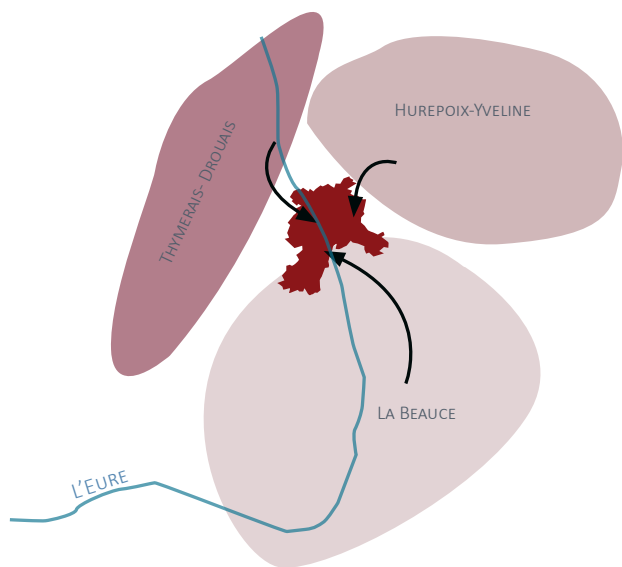
Plaine agricole , Bréchamps



Saint-Laurent-la-Gatine.

2.1. SOCLE GÉOLOGIQUE, DES POTENTIELS AGRONOMIQUES QUI DESSINENT LES PAYSAGES ACTUELS.

-TERRITOIRE EN LISIÈRE DE BEAUCE, L'OMNIPRÉSENCE DE L'AGRICULTURE.



teaux et de vallons situés à l'intervalle entre Dreux et la région naturelle du Perche. Territoire vallonné et couvert de forêts vers le sud et l'ouest.

THYMERAIIS-DROUAIIS



HUREPOIX-YVELINE



LA BEAUCE



Le territoire intercommunal des Quatre Vallées est situé à l'interface de trois grandes régions naturelles venant tour à tour influencer les caractéristiques paysagères du territoire :

-La Beauce : région agricole située au Sud de l'intercommunalité, caractérisée par de vastes étendues de terres labourables fertiles propices à la céréaliculture est la région naturelle la plus étendue de France. Son influence se remarque principalement dans les communes du Sud et de l'Ouest de l'intercommunalité.

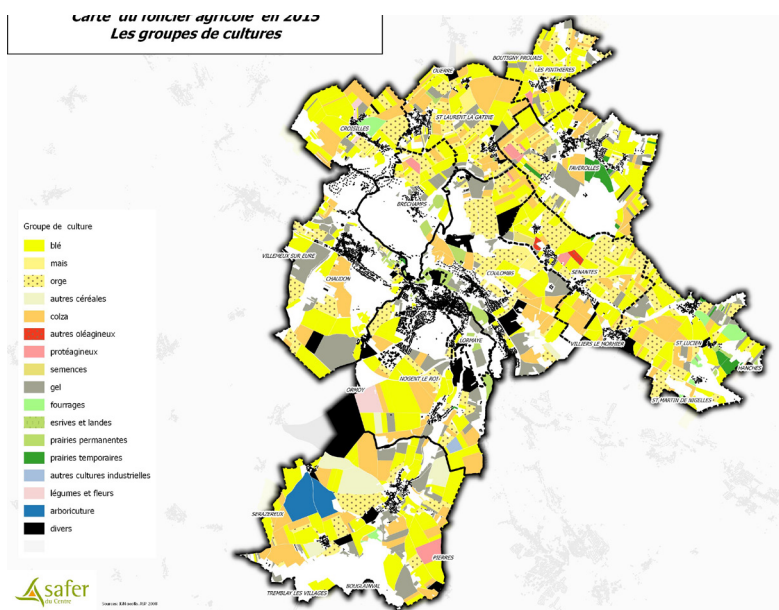
-L'Hurepoix-Yvelines : Région naturelle située à l'Est du territoire, caractérisée par un plateau et une série de collines boisées drainées principalement par les vallées d'affluents de la Seine. Paysage rural pittoresque aux portes sud de Paris très présent sur les communes de Saint-Lucien et Faverolles.

-Thymerais Drouais : Région naturelle essentiellement agricole située au Nord du territoire, constituée de pla-



Etendue agricole à perte de vue à Saint-Laurent-La-Gâtine.

CARTE DU FONCIER AGRICOLE EN 2015 LES GROUPES DE CULTURES

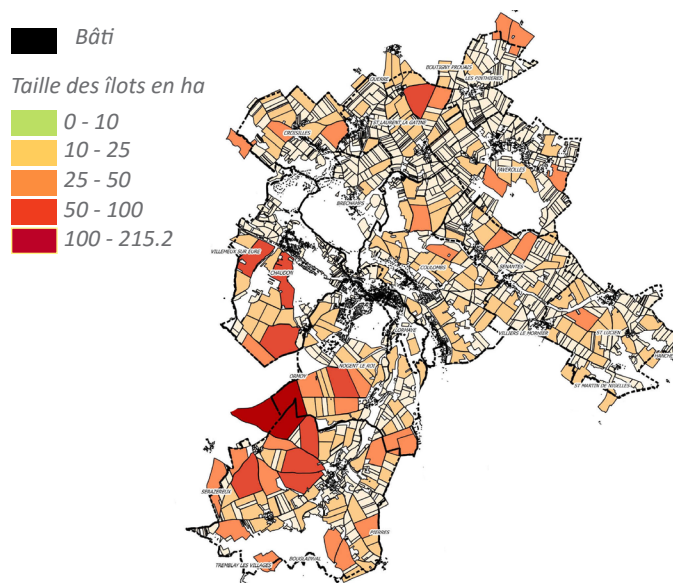


Culture	Nombre îlots	Surface déclarée en ha	% surface déclarée
BLE	411	2463,9	33,6%
MAIS	5	37,7	0,5%
ORGE	245	1343,9	18,3%
AUTRES CEREALES	12	177,2	2,4%
COLZA	185	1400,8	19,1%
AUTRES OLEAGINEUX	3	12,5	0,2%
PROTEAGINEUX	9	71,1	1,0%
SEMENCES	1	11,0	0,2%
GEL	249	916,0	12,5%
FOURRAGE	12	68,2	0,9%
ESTIVES LANDES	1	2,5	0,0%
PRAIRIES PERMANENTES	49	129,0	1,8%
PRAIRIES TEMPORAIRES	17	75,7	1,0%
AUTRES CULTURES INDUSTRIELLES	1	11,1	0,2%
LEGUMES FLEURS	5	47,6	0,6%
ARBORICULTURE	2	113,7	1,5%
DIVERS	52	456,1	6,2%

Le territoire de la communauté de communes des Quatre Vallées est marqué par la présence des grandes cultures de céréales et oléo-protéagineux, soit 75% des surfaces déclarées à la PAC (5500 ha). On constate que les typologies de cultures sont semblablement les mêmes sur tout le territoire avec la présence de cultures fourragères (68 hectares répartis sur 2 communes, Croisilles et Saint Lucien) et de prairies (204 hectares) essentiellement situées à proximité de cours d'eau.

Ces typologies de cultures sont caractéristiques de l'Eure-et-Loir. En effet la SAU du département est constituée à 96 % de terres arables, avec une agriculture orientée en grandes cultures et spécialisée dans les céréales et d'oléo-protéagineux. Premier département producteur d'oléagineux (colza), l'Eure-et-Loir est composé de cultures « COP » qui occupent en moyenne 386

CARTE DU FONCIER AGRICOLE EN 2015 LA RÉPARTITION PAR TAILLE DES ÎLOTS PAC.



000 hectares, dont 288 000 ha pour les seules céréales, soit près de 86% de la surface agricole utile des exploitations du département.

12,5% des surfaces déclarées à la PAC sur le territoire intercommunal sont en gel soit près de 916 hectares. La grande majorité de ces zones agricoles se situe à proximité des espaces urbanisés. On peut l'expliquer de différentes raisons :

- la pression foncière qui grignote peu à peu les terres agricoles périphériques,
- les problématiques de cohabitation agriculture-habitat,
- le manque de repreneurs pour les exploitations.

La grande partie des parcelles agricoles se situe sur des gabarits de 0 à 10 hectares, soit des tailles de parcelles plutôt modestes, comparée aux parcelles de Beauce. Les parcelles à la superficie supérieure à 50 hectares sont regroupées à l'Ouest du territoire (en direction de la Beauce).

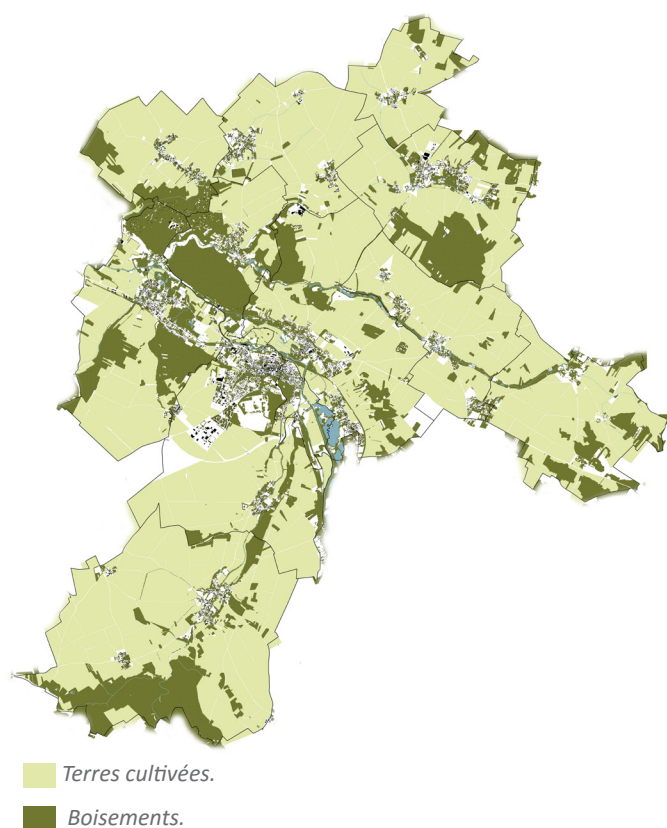
Les pertes de surfaces agricoles et l'augmentation des tailles d'îlots en surface et leur réduction en nombre sur ce secteur sont liées à un récent remembrement suite à l'aménagement de la déviation de Nogent-le-Roi et Ormoy en 2012.

2.1. SOCLE GÉOLOGIQUE, DES POTENTIELS AGRONOMIQUES QUI DESSINENT LES PAYSAGES ACTUELS.

-UNE AGRICULTURE QUI S'INTENSIFIE

SAU moyenne par exploitation, 2010 : 117.2 ha

La Beauce caractérisée par de vastes étendues de terres labourables fertiles propices à la céréaliculture est la région naturelle la plus importante.



Entre 2008 et 2015 (soit 7 ans) on remarque une évolution significative des exploitations agricoles de la communauté de communes :

-Une diminution du nombre d'exploitants provoquée par un vieillissement des exploitants (manque de reprise). On constate une augmentation des surfaces appartenant aux exploitants agricoles de plus de 60 ans (hors société) = + 490 ha entre 2008 et 2015.

-Une diminution du nombre d'îlots PAC (-267 îlots par rapport à 2008) provoqué par l'augmentation des surfaces parcellaires (+0.9 ha par rapport à 2008)

-Une diminution de 135 hectares de terres agricoles déclarées (transformations potentielles en terrains urbanisables, enfrichements, ...)

- Les surfaces exploitées sur le territoire intercommunal ne représentent qu'un tiers des surfaces totales (7300 ha exploités sur les 21 000 ha exploités au total par les agriculteurs) : des déplacements agricoles à prendre en compte (maintien du réseau de chemins ruraux, aménagements de voirie, urbanisation...)

CHIFFRES CLÉS

LE FONCIER AGRICOLE EN 2008 EN CHIFFRES

(SOURCE DONNÉES ASP)

- 138 exploitants,
- 1526 îlots PAC,
- 7473 ha déclarés,
- Une surface moyenne de 4.9 ha par îlot,
- 55% des surfaces déclarées à la PAC en 2008 appartiennent à des exploitations familiales.

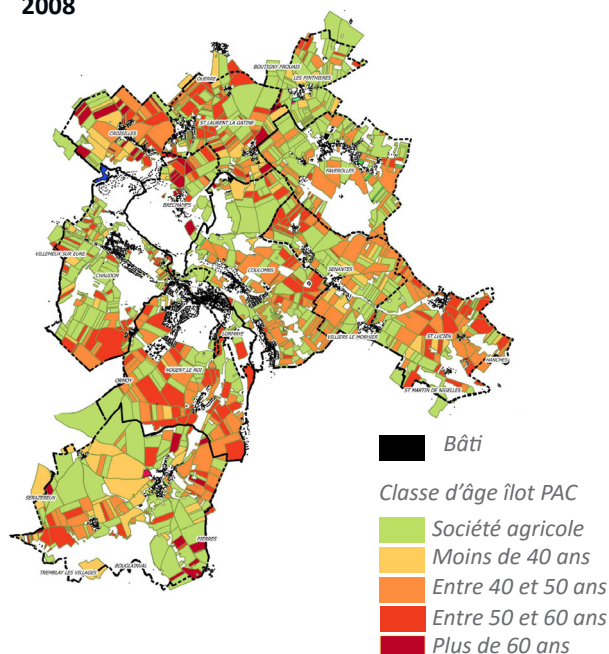
LE FONCIER AGRICOLE EN 2015 EN CHIFFRES

(SOURCE DONNÉES ASP)

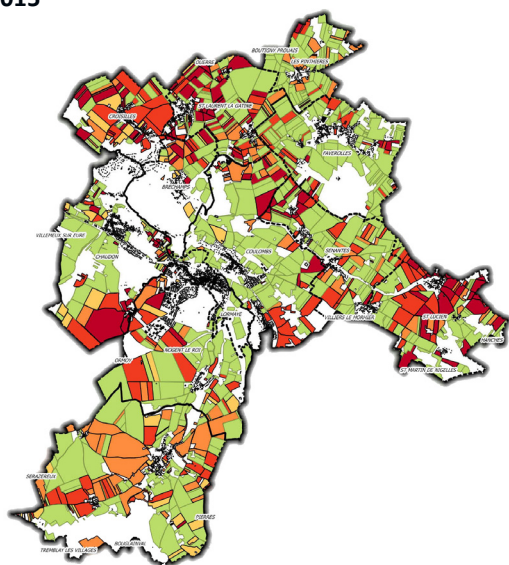
- 127 exploitants
- 1259 îlots PAC
- 7339 ha déclarés
- Une surface moyenne de 5.8 ha par îlot
- Un modèle familial qui se réduit, 43% des surfaces déclarées à la PAC en 2015 appartiennent à des exploitations familiales .

CARTES DE LA RÉPARTITION DU FONCIER AGRICOLE PAR CLASSE D'ÂGE.

2008



2015

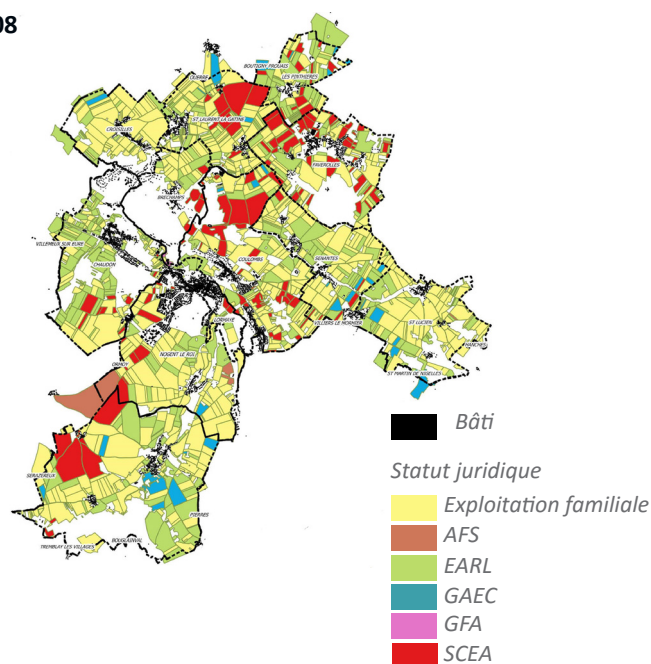


Classe d'âge	Nombre d'îlots		Surface déclarée		%	
	2008	2015	2008	2015	2008	2015
Moins de 40 ans	140	72	787.39	319.94	11%	4%
40-50 ans	408	146	1851.32	948.07	25%	13%
50-60 ans	285	226	1274.32	1150.84	17%	16%
Plus de 60 ans	63	159	230.19	720.6	3%	10%
Exploitation en société	630	656	3329.83	4199.05	45%	57%
Total	1526	1259	7473.05	7338.5	100%	100%

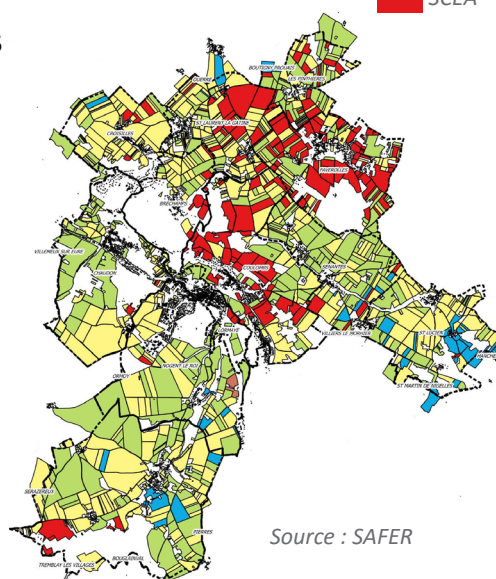
On observe une représentation grandissante des exploitants de plus de 60 ans (10 % en 2015 contre 3% en 2008) ainsi qu'une diminution de la représentation des exploitants de moins de 40 ans (-6% entre 2008 et 2015). Ces tendances démontrent une certaine difficulté des agriculteurs à la retraite, à trouver un repreneur pour leur exploitation.

CARTE DE LA RÉPARTITION DU FONCIER AGRICOL PAR STATUT JURIDIQUE

2008



2015



Source : SAFER

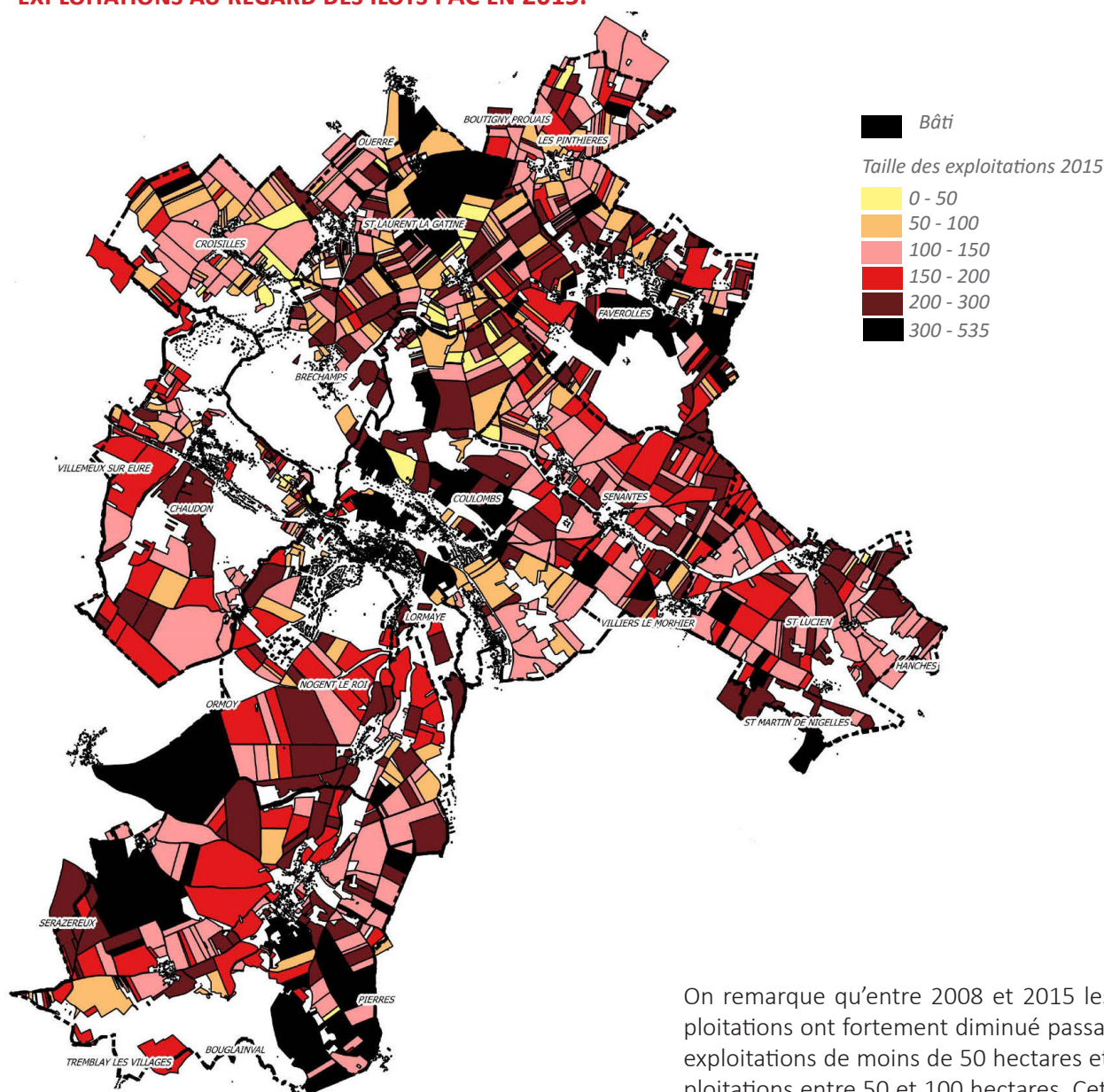
Statut juridique	Surface déclarée		%	
	2008	2015	2008	2015
AFS	137.25	16.62	2%	0%
EARL	1950.13	2784.77	26%	38%
GAEC	236.28	303.45	3%	4%
GFA	4.32	0	0%	0%
SCEA	1001.85	1.94.21	13%	15%
Exploitation familiale	4143.22	3139.45	55%	43%
Total	7473.05	7338.5	100%	100%

-La majorité des surfaces agricoles (57%) sont générées par des sociétés. On constate une transformation du modèle d'entreprise, avec une diminution des exploitations familiales (-12 points par rapport à 2008) donc une diminution des petites exploitations individuelles au profit de plus grandes entreprises.

2.1. SOCLE GÉOLOGIQUE, DES POTENTIELS AGRONOMIQUES QUI DESSINENT LES PAYSAGES ACTUELS.

-DES EXPLOITATIONS MOINS NOMBREUSES MAIS PLUS IMPORTANTES.

CARTE DE LA RÉPARTITION DU FONCIER AGRICOLE PAR TAILLE DES EXPLOITATIONS AU REGARD DES ÎLOTS PAC EN 2015.



LA TAILLE DES EXPLOITATIONS EN 2008 ET EN 2015

Nombre d'exploitations		Surface totale déclarée en ha		Surface cumulée par tranche de surface	
2008	2015	2008	2015	2008	2015
13	8	Moins de 50		251.97	151.44
27	18	50-100		1120.5	815.4
43	37	100-150		2118.12	2022.77
30	29	150-200		1701.52	1417.99
19	23	200-300		1819.22	1692.92
6	12	300-535		381.72	1237.98

On remarque qu'entre 2008 et 2015 les petites exploitations ont fortement diminué passant de 13 à 8 exploitations de moins de 50 hectares et 27 à 18 exploitations entre 50 et 100 hectares. Cette tendance va de pair avec le développement important des grandes exploitations (plus de 300 hectares), deux fois plus nombreuses qu'en 2008. La surface totale de ces grandes exploitations a aussi fortement progressé entre 2008 et 2015, avec un gain de 856 hectares pris sur les petites exploitations.

On observe une tendance à l'agrandissement des exploitations et à l'ouverture de plus grandes parcelles par regroupement. Ce phénomène est généralisé sur tout le territoire avec une légère surreprésentation des grandes parcelles sur les communes de la frontière Ouest (Néron, Nogent-le Roi). A l'Est, les exploitations sont grandes mais le parcellaires reste plus resserré.

DES EXPLOITATIONS QUI S'ÉTENDENT SUR LES TERRITOIRES VOISINS.

La taille des exploitations et du parcellaire s'est agrandi considérablement entre 2008 et 2015, cette extension a pu se produire par le regroupement de petits parcellaires mais aussi grâce à l'extension des exploitations à l'extérieur du territoire intercommunal.

En 2008, 13 exploitations exploitaient la totalité de leurs terres sur le territoire de la CC4V.

65% des exploitations (soit 85 exploitants) avaient alors 50% de leur surface en dehors de la communauté de communes.

En 2015, 11 exploitations exploitaient la totalité de leurs terres sur le territoire de la CC4V, soit une légère augmentation du parcellaire exploité hors du territoire intercommunal.

65% des exploitations (soit 83 exploitants) ont 50% de leur surface en dehors de la communauté de communes.

LA TAILLE DES ÎLOTS EN 2008 ET 2015

Nombre d'exploitations		Part de la surface exploitée sur la CC4V par rapport à la surface totale.
2008	2015	
42	42	Entre 0 et 10%
18	18	Entre 10 et 25 %
25	23	Entre 25 et 50 %
14	11	Entre 50 et 75 %
27	23	Entre 75 et 96%
13	11	100%

EVOLUTION DES SURFACES DES ÎLOTS CUMULÉS

Taille des îlots	Nombre d'îlots		Surface des îlots cumulés	
	2008	2015	2008	2015
Moins de 10 ha	1338	1059	3808.92	3199.58
Entre 10 et 25 ha	152	161	2199.74	2439.4
Entre 25 et 50 ha	28	29	923.45	961.97
Entre 50 et 100 ha	7	9	423.72	549.08
Plus de 100 ha	1	1	117.22	188.47

Les îlots agricoles de moins de 10 ha sont en diminution (-20%) et en surface totale (-15%).

Les îlots de plus de 50 ha sont en légère progression en nombre (+2 îlots) mais une surface en forte hausse (197 ha, + 36% entre 2008 et 2015).

Il y a donc un constat d'agrandissement généralisé du parcellaire agricole en nombre et en surface.

La progression de cette tendance pourrait à termes dégrader la qualité des paysages agricoles (disparition des haies, bosquets, cultures mono-spécifique, etc.) et causer la perte des petites exploitations familiales au profit des grandes entreprises.



Grandes plaines agricoles , Nogent-le-Roi.

2.1. SOCLE GÉOLOGIQUE, DES POTENTIELS AGRONOMIQUES QUI DESSINENT LES PAYSAGES ACTUELS.

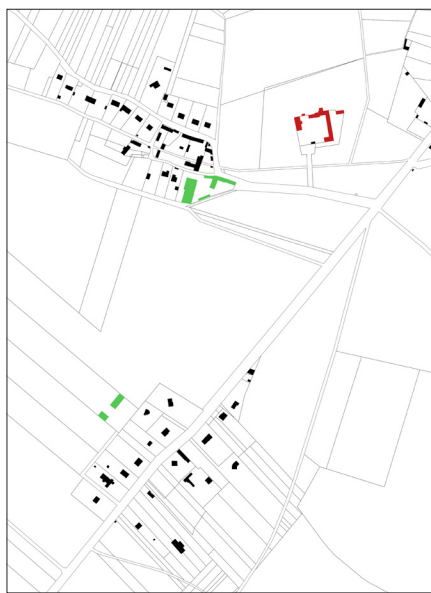
-DES BÂTIMENTS AGRICOLES BIEN SOUVENT ANCRÉS DANS LE TISSU URBAIN.

Pour compléter l'analyse agricole, un questionnaire a été envoyé à l'ensemble des exploitants du territoire. sur les 127 questionnaires envoyés 34 ont été complétés.

Suite à ce retour et au recensement des communes, les bâtiments d'exploitation ont ainsi pu être localisés.

Sur les 34 les questionnaires, seulement 3 exploitants affirment ne pas avoir de repreneur dans les 10 ans à venir.

Faverolles



Senantes
Chenicourt



Dancourt



Senantes



- reprise de l'exploitation sur 10 ans
- exploitation non reprise sur 10 ans
- Non communiqué

● Elevage

Saint-Lucien

Saugis



Saint-Lucien



La louvière

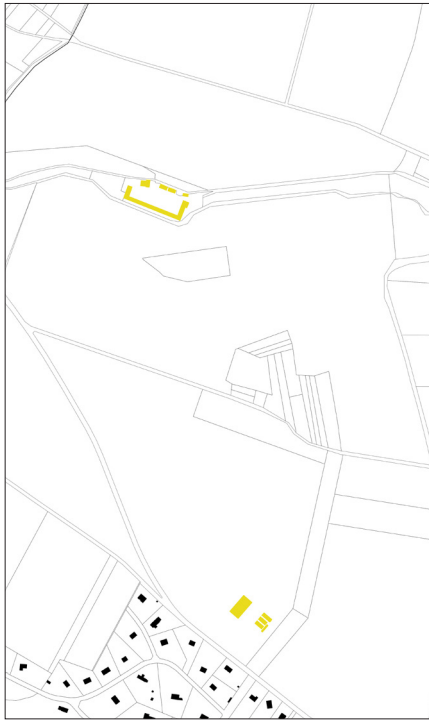


Coulombs

Chandelle



Coulombs



Les Pinthères

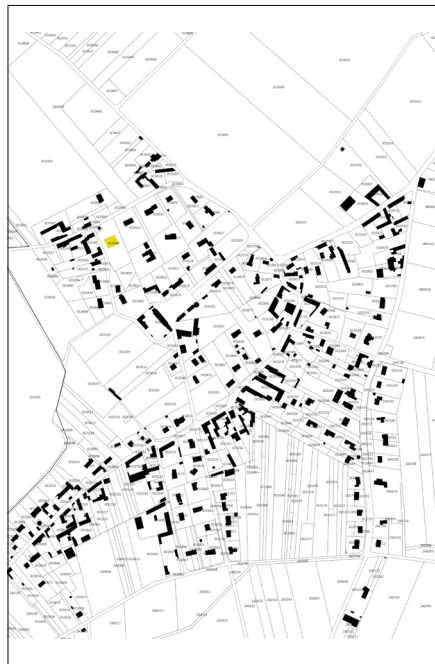


2.1. SOCLE GÉOLOGIQUE, DES POTENTIELS AGRONOMIQUES QUI DESSINENT LES PAYSAGES ACTUELS.

-DES BÂTIMENTS AGRICOLES BIEN SOUVENT ANCRÉS DANS LE TISSU URBAIN.

Saint-Laurent-la-Gâtine

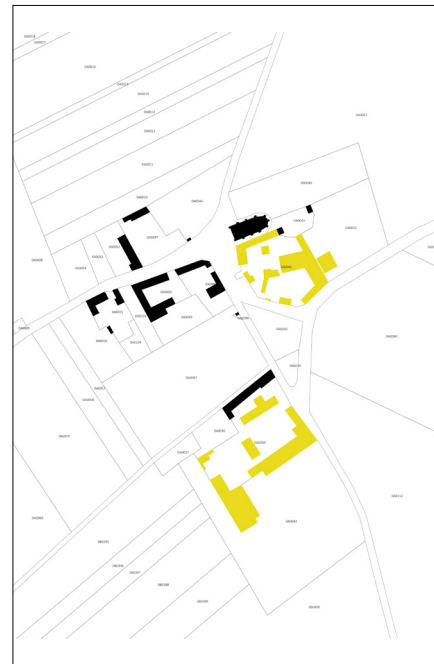
Boissy



L'Aumône



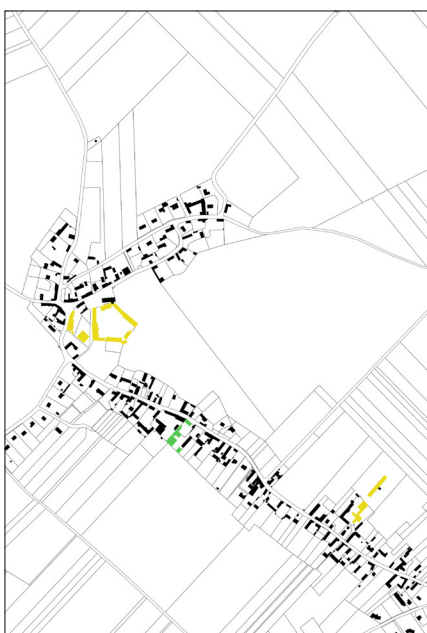
Saint-Laurent



Bréchamps



Croisilles



Lormaye



- reprise de l'exploitation sur 10 ans
- exploitation non reprise sur 10 ans
- Non communiqué

Chaudon



Ruffin



Vaubrun



Néron



Feucherolles



La Place



2.1. SOCLE GÉOLOGIQUE, DES POTENTIELS AGRONOMIQUES QUI DESSINENT LES PAYSAGES ACTUELS.

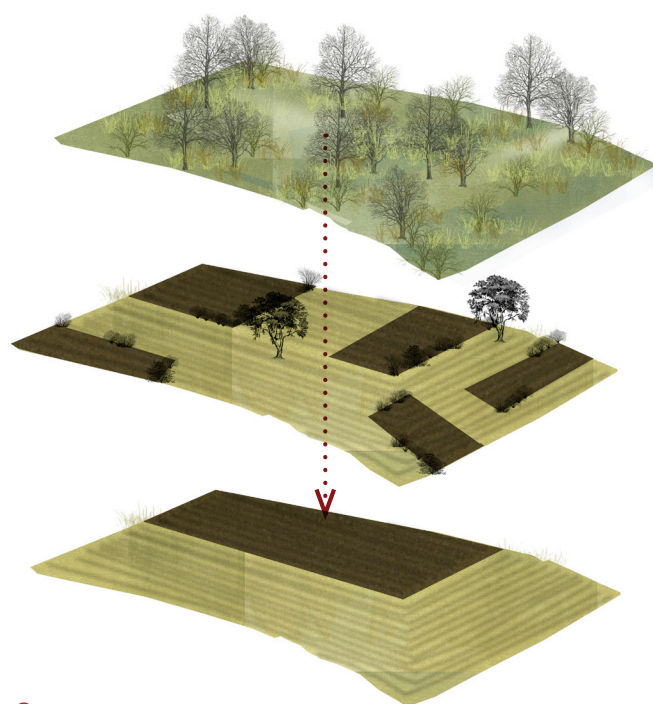
-DES ESPACES NATURELS MENACÉS PAR LA SUREXPLOITATION DES TERRES. DES PAYSAGES À PROTÉGER.

La tendance à l'agrandissement des exploitations va de pair avec l'intensification des pratiques culturales. Cette surexploitation agricole axée sur la production céréalière provoque un appauvrissement biologique du sol et des milieux calcicoles et humides représentatifs de l'intercommunalité. On assiste donc à une transformation importante des milieux naturels au profits des pratiques agricoles (plantation de peupleraie en fond de vallée, céréalicul-ture en plateau) ainsi qu'à la disparition des lisières (haies bocagères, bosquets, ...) pourtant d'importantes compo-santes des corridors écologiques.

MILIEUX CALCICOLES

Pelouse calcicole sèche et forêt calcicole

Disparition progressive des continuités végétales (haies, lisières, fossés, prairies, etc.)



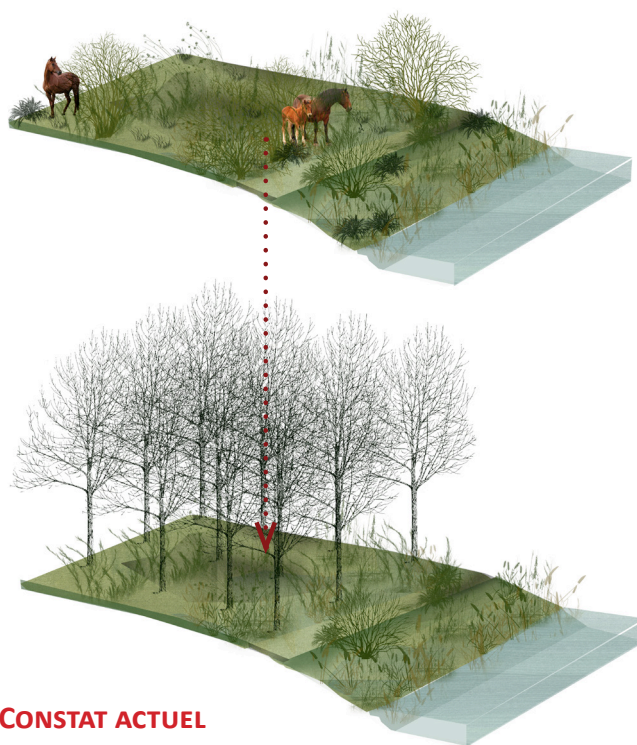
CONSTAT ACTUEL

L'agriculture intensive, principale composante des paysages de la communauté de communes.

MILIEUX HUMIDES

Prairie humide et forêt alluviale

Fermeture des fonds de vallées et disparition des lisières arborées le long des cours d'eau. Appauvrissement paysager et biologique.



CONSTAT ACTUEL

Urbanisation et plantation aux abords des cours d'eau.

L'activité agricole est implantée depuis toujours sur le territoire et confère aux communes des caractéristiques particulières. Cette histoire agricole a laissé de nombreux vestiges (toujours en activité ou à l'abandon), témoins de l'omniprésence de ce patrimoine sur le territoire intercommunal. Ces bâtiments agricoles sont caractérisés par leur ampleur et leur visibilité. D'une volumétrie souvent monumentale, les silos et autres grandes fermes sont visibles de loin comme on le remarque avec la friche industrielle de Nogent-le-Roi, ou les silos de Coulombs visibles depuis Nogent-le-Roi. Leurs caractéristiques architecturales en « L » ou en « U » comme la ferme du Colombier à Néron ainsi que leur proximité des centres-villes ou accolé aux églises permet de reconnaître les anciennes fermes du territoire.



Ferme du Colombier, Monument inscrit, Néron



Friche agricole le long de l'Eure à Nogent le Roi - Projet en cours -



Sillots à Grain à Coulombs, repère visuel depuis Nogent-le-Roi.



Corps de ferme isolé, Saint-Laurent-La-Gâtine



Jardins potagers à Bréchamps,

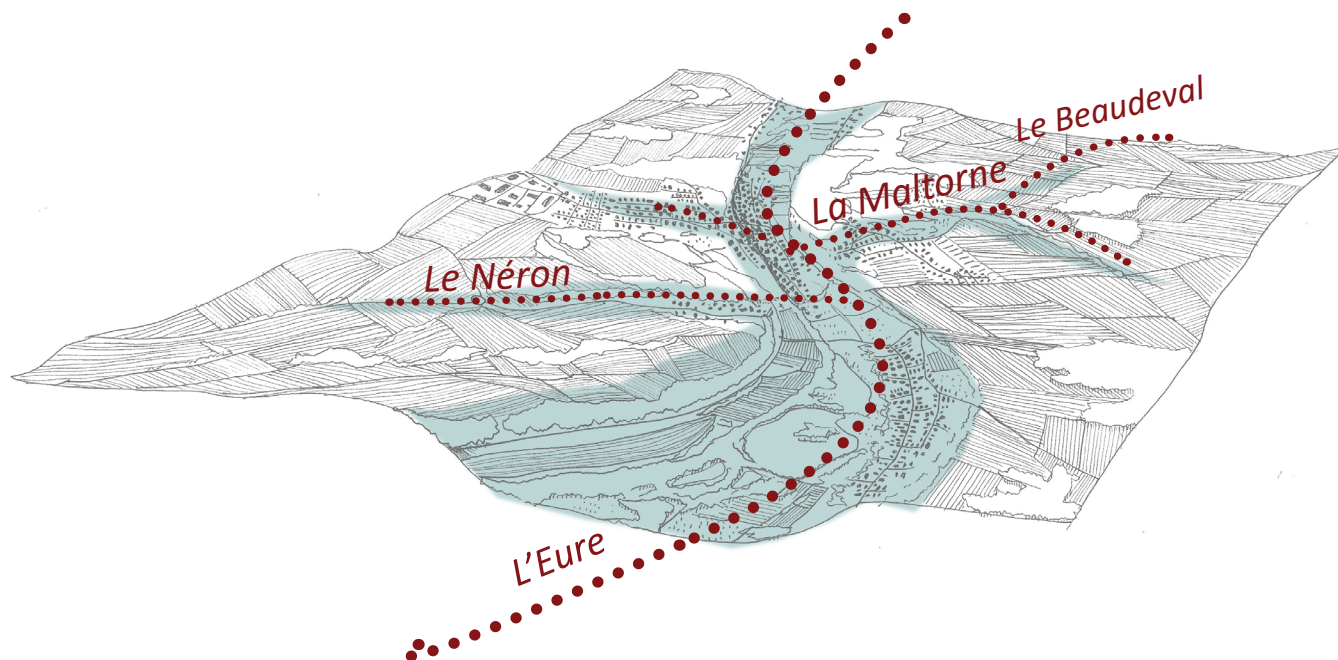
La culture potagère, très présente dans les jardins de particuliers renforce l'identité agricole et participe à l'omniprésence de ce patrimoine agricole caractéristique de l'intercommunalité.

2.2. TROIS GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES.

-LA VALLÉE DE L'ÈURE ET SES AFFLUENTS, DES AXES NATURELS STRUCTURANTS OÙ SE CONCENTRENT L'URBANISATION.

-La vallée de l'Eure et ses affluents des axes naturels structurants où se concentrent l'urbanisation.

La diversité des paysages observés sur le territoire intercommunal permet de relever trois grandes entités paysagères distinctes représentées par les plaines agricoles à perte de vue, la vallée sinueuse et boisée de l'Eure ainsi que les influences directes des paysages forestiers en lisière des Yvelines.



La vallée de l'Eure et ses affluents est l'entité paysagère principale de l'intercommunalité. Scindant le territoire du Nord au Sud, la vallée de l'Eure, véritable colonne vertébrale, modifie l'homogénéité des paysages agricoles et planes de la Beauce en traçant un sillon vert bordé de boisement sur ses hauteurs.

Le réseau de vallées tracé par l'Eure et ses affluents crée une ondulation des paysages ponctué de plans d'eau et bordés de zones humides.

Les paysages de cette entité sont les plus variés, on y

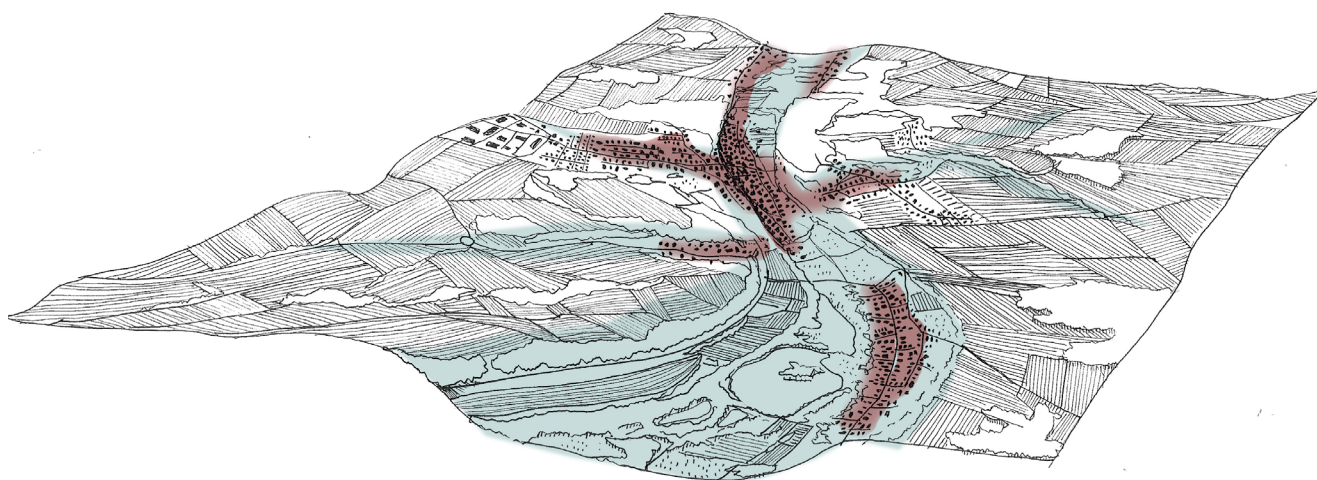
découvre les rives plantées des rivières, des fonds de vallées humides et des coteaux boisés abrupts et secs. Influencé par les paysages pittoresques de Maintenon et urbain de Dreux et Chartres, la vallée de l'Eure est à Nogent-le-Roi le carrefour de ces influences rurales et urbaines.



La vallée de l'Eure vue du ciel.

Source : SurvoldeFrance.





L'hydrographie en réseau allant du petit ruisseau à la large rivière de l'Eure est venue creuser le socle calcaire de l'entité paysagère de la vallée de l'Eure. Cette faille dans la topographie est devenue le lieu le plus urbanisé du territoire.

Sa position stratégique entre plateau agricole et vallée fertile a largement influencé l'implantation humaine le long des vallées. On observe actuellement une urbanisation continue, reliant les différentes communes de la vallée de l'Eure (Nogent-le-Roi, Coulombs, Lormaye, Chaudon) en formant ainsi un linéaire bâti opaque qui a tendance à masquer les vues panoramiques sur la vallée depuis le haut des coteaux.

Les vallées sont caractérisées par des formes d'habitat individuel à vocation principalement résidentielle et

accompagnées de grands jardins privés venant accompagner les paysages bocagers, forestiers et agricoles en berge de rivière.

Cet habitat omniprésent dans la vallée offre un cadre de vie confortable pour les habitants mais menace le bon équilibre biologique des différents milieux écologiques souvent fragiles.

UNE URBANISATION QUI CADRE LES VUES SUR LA VALLÉE.

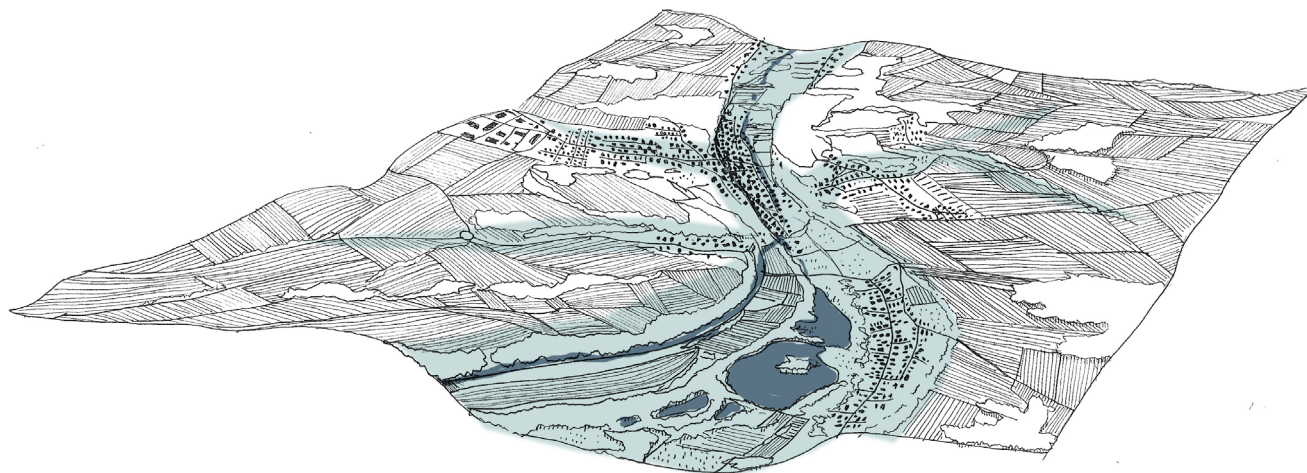


Réciprocité des coteaux, une vue sur la vallée masquée par l'urbanisation, Nogent-Le-Roi.

-2.2. TROIS GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES.

-LA VALLÉE DE L'ÈURE ET SES AFFLUENTS, DES AXES NATURELS STRUCTURANTS OÙ SE CONCENTRENT L'URBANISATION.
L'Èure, axe naturel structurant qui manque de visibilité.

DES BERGES URBANISÉES, MANQUE DE VALORISATION DE L'ÈURE ET SES AFFLUENTS.



L'eau est à l'origine de l'entité paysagère de la vallée de l'Èure. Représentées par un maillage fin de rivières et ruisseaux, dont l'Èure et ses affluents (La Maltorne, Le Néron, Le Beaudeval).

Ces quatre rivières principales sont ensuite accompagnées d'un réseau plus imperceptible de fossés, rues, sources et plans d'eau qui viennent alimenter les plus grands cours d'eau. L'eau est omniprésente, on la retrouve stagnante et fluctuante dans les marais, concentrée et rapide dans les rivières et camouflée aux pieds des nombreuses peupleraies plantées sur les terres marécageuses de la vallée de l'Èure.

L'eau omniprésente est pourtant très peu perceptible, puisque peu mise en valeur sur le territoire. Les berges des rivières se retrouvent le plus souvent dénuées de toutes plantations ou cachées dans le tissu urbain. Une grande partie du réseau hydrographique traverse un maillage dense de propriété privées, interdisant l'accès à la ressource pour les promeneurs et donnant la gestion par tronçons aux différents propriétaires.



La Maltorne, Bréchamps

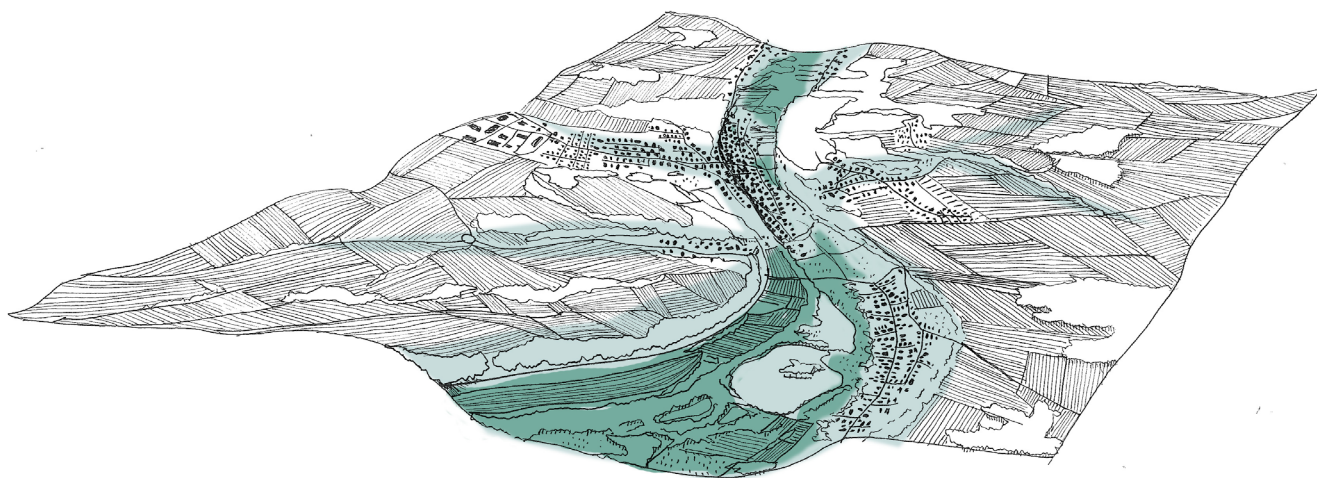


L'Èure, Lieu-dit «la maladrerie», Chaudon.

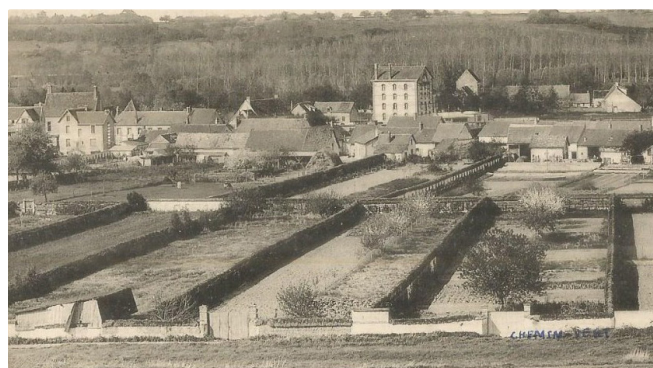


L'Èure à Nogent-Le-Roi

-Une frange boisée menacée par l'urbanisation.



D'un point de vue paysager, les vallées offrent la plus large palette de milieux naturels du territoire. En effet on y retrouve une végétation foisonnante et hygrophile sur les berges de rivière, ainsi qu'une végétation thermophile et calcicole sur les coteaux. La qualité des sols de fond de vallées ont permis la culture maraîchère, mais sont actuellement prédominés par la céréaliculture. L'ouverture de grandes parcelles agricoles en vallées fait peu à peu perdre ses caractéristiques paysagères liées au relief et transforme progressivement cette multitude de petits territoires en vaste plaine typiques des plateaux.



Une vallée anciennement cultivée et ouverte. (Nogent-le-Roi début XXème siècle)

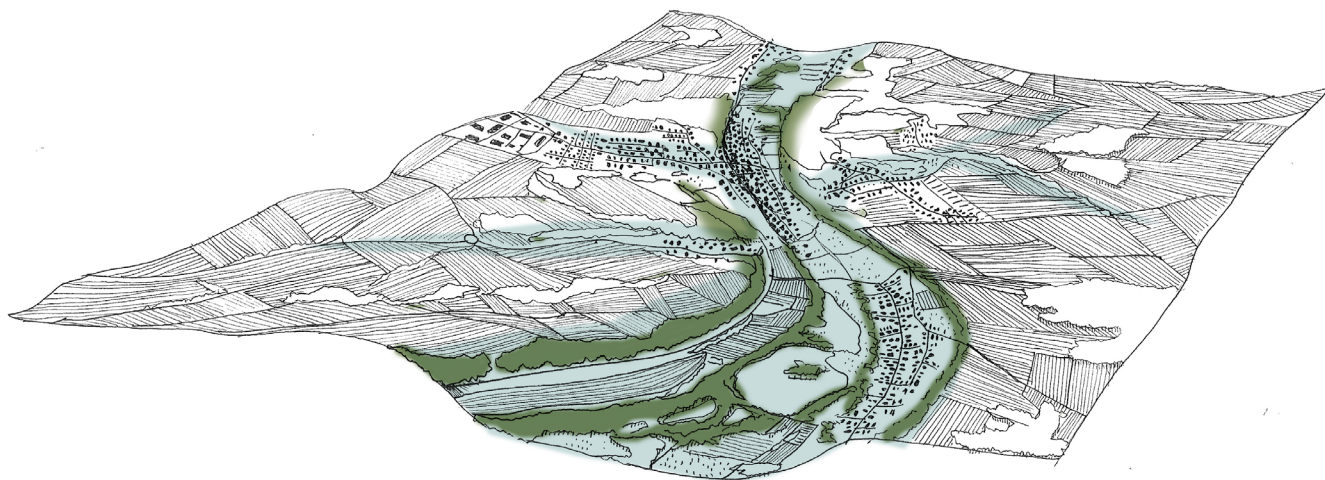


Ruisseau du Néron.

2.2. TROIS GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES.

-LA VALLÉE DE L'ÈURE ET SES AFFLUENTS, DES AXES NATURELS STRUCTURANTS OÙ SE CONCENTRENT L'URBANISATION.

-Une frange boisée menacée par l'urbanisation..



BOISEMENTS EN COTEAU : MASQUES VISUELS SUR LA VALLÉE DE L'ÈURE



Coteaux boisés de Bréchamps.



Coteau boisé de la vallée de l'Eure, vue depuis la rue du chemin neuf, Nogent-le-Roi.

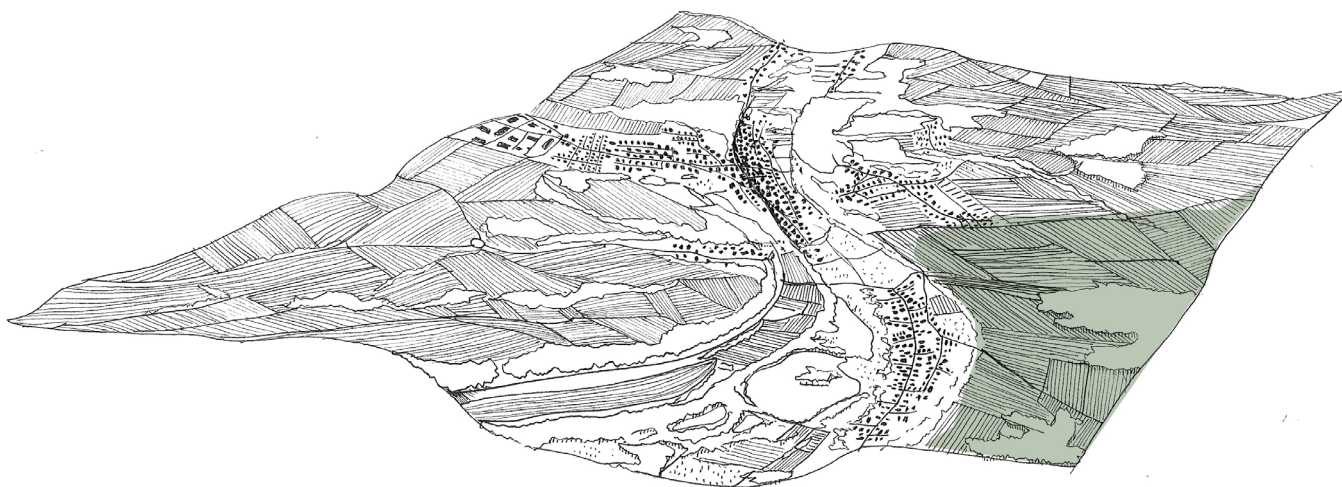


Coteau boisé de la vallée de l'Eure, Bois Ruffin, Bréchamps

La vallée de L'Eure est caractérisée par l'implantation naturelle de boisements denses concentrés sur les deux coteaux calcaires. Difficilement constructibles, les coteaux possèdent une végétation préservée et continue. Ces longs linéaires boisés suivant le fil de la topographie sont de véritables repères visuels dans les paysages agricoles. Situés sur les hauts de coteau, les boisements signalent la présence de la vallée. Ils sont aussi omniprésents dans les paysages de vallées, on les retrouve en arrière plans des plaines agricoles, et en fond de nombreuses rues.

Les coteaux boisés sont un passage obligé, une porte d'entrée sur la vallée et rappellent de toute part la forte présence de la nature dans les villes et villages en contre bas.

Constitués en grande partie de feuillus, les coteaux marquent fortement la saisonnalité en revêtant des tonalités vert sombre en été, se transformant en un camaïeu de jaune et rouge en automne pour s'éteindre à la perte de leurs feuilles en hiver.



La partie Est de l'intercommunalité située à proximité directe des Yvelines, comprenant les communes de Faverolles, Saint Lucien et Senantes est caractérisée par une alternance importante entre forêt et champs.

Située à proximité de la forêt de Rambouillet, les paysages de cette entité sont à la frontière du boisement dense des Yvelines et des plaines agricoles de la Beauce. Placé à l'entre deux, on constate une forte présence de boisements privés, résidus de la masse forestière de Rambouillet. Les paysages de bocages et de larges bosquets rappellent la proximité directe avec les Yvelines tout en marquant une différence notable, marquée par une topographie plane aux ondulations légères.

Contrairement aux communes plus agricoles, Faverolles, Saint Lucien et Senantes sont des communes qui possèdent une plus grande diversité de milieux naturels,

générée par la forte présence de boisements. Ces paysages pittoresques permettent aussi de mieux intégrer l'urbanisation dans les paysages.

Similairement à l'entité des vastes plaines agricoles, les communes de lisière forestière sont caractérisées par une urbanisation modérée, largement marquée par la présence de maisons de villages et fermes anciennes. Les paysages vallonnés et boisés ainsi que la proximité des Yvelines participent à la qualification de « campagne parisienne » où le taux de maisons secondaires est le plus élevé.

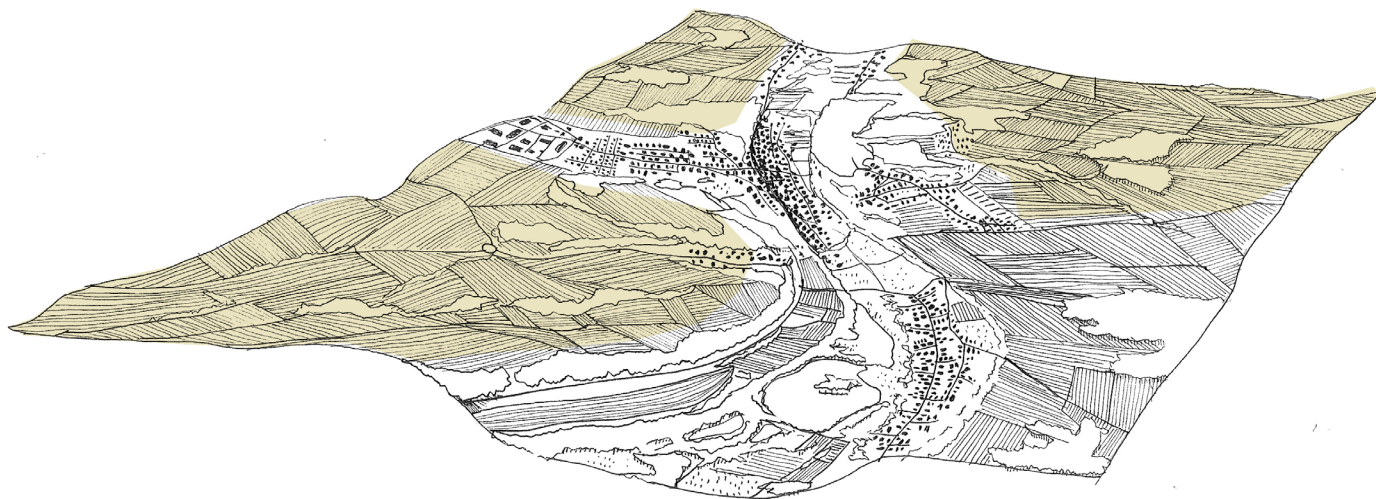


Route de Faverolles, omniprésence de boisements à l'horizon.

-2.2. TROIS GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES.

-LES VASTES PLAINES AGRICOLES, DERNIÈRES RELIQUES DE LA BEAUCE, UN PAYSAGE QUI S'HOMOGÉNÉISE.

-Plaines céréalières, intensification des pratiques agricoles au détriment de la qualité des paysages.



L'entité des vastes plaines agricoles constitue le socle du territoire intercommunal. Composée presque exclusivement de grandes cultures céréalières et oléagineux sur un relief plat aux ondulations légères. L'activité agricole omniprésente sur l'entité génère de vastes étendues de paysages rases aux longues vues panoramiques et à l'horizon lointain.

Influencée par les grandes cultures de la Beauce voisine et paysages plus boisés de la Thymerais Drouais, l'entité des vastes plaines agricole de la communauté de commune des Quatre Vallées subit une double influence. L'entrée ouest par la RD26 sur le territoire intercommunal (depuis Chartres) est une route marquante où les plaines agricoles à perte de vue ne sont accompagnées d'aucun obstacle visuel si ce ne sont les quelques arbres

qui se dressent de manière isolée.

Les formes d'urbanisation et la présence d'espaces naturels sont gérées différemment qu'en vallée. Orientés exclusivement sur l'agriculture, les formes d'habiter et les paysages prennent des formes plus maîtrisées et rurales.



Saint-Laurent-La-Gâtine, village agricole.



Plaines agricoles en lisière de Z.I., Nogent-Le-Roi.



Si cette entité est composée presque exclusivement de plaines agricoles à perte de vue, quelques petites composantes boisées rythment cependant ces grandes étendues monotones. Les boisements de ces paysages agraires se retrouvent sous forme de bosquets éparses le long des propriétés, de restants de haie séparant anciennement un parcellaire plus réduit, et lisières boisées qui définissent la limite avec l'entité vallée en marquant un horizon végétal opaque. Ces petites composantes, vestiges d'une agriculture à plus petite échelle témoignent de la position d'entre-deux du territoire, entre vaste plaines céréalières et paysages de bocages. Ils marquent aussi la parfaite maîtrise de l'activité agricole sur les espaces naturels réduits et extrêmement contraints.



Bosquets, Saint-Laurent-La-Gâtine.



Plaine agricole entrecoupée de longs bosquets, Croisilles.

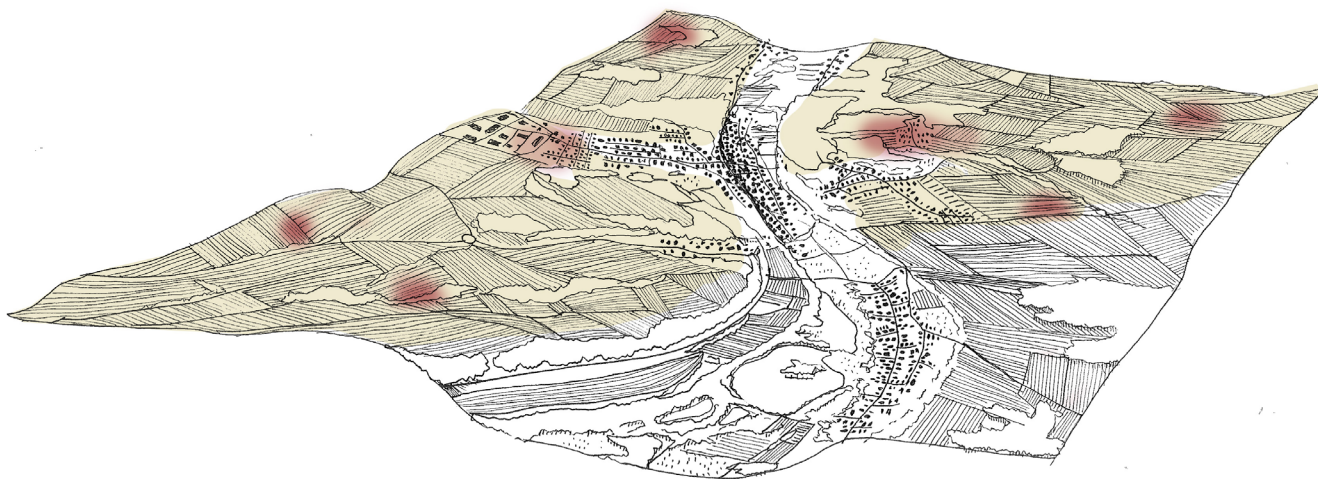


Plaine agricole avec haie, Néron.

-2.2. TROIS GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES.

-LES VASTES PLAINES AGRICOLES, DERNIÈRES RELIQUES DE LA BEAUCE, UN PAYSAGE QUI S'HOMOGÉNÉISE.

-Plaines céréalières, intensification des pratiques agricoles au détriment de la qualité des paysages.



Hameau isolé, Les Pinthières. Source : SurvoldeFrance.



Croisilles, village encerclé de plaines agricoles. Source : SurvoldeFrance.

Parallèlement aux bosquets et arbres isolés, l'urbanisation présente sur l'entité des vastes plaines agricoles se retrouve sous forme de hameaux isolés et village encerclés par les champs, tiraillés entre pression agricole et foncière.

Les communes agricoles sont pour la plupart composées de plusieurs hameaux éparpillés et quelques fermes isolées qui participent à l'impression d'îlots urbains en pleine mer agricole. Bien loin du cœur urbain de la vallée de l'Eure, les communes périphériques revêtent une identité de village ancien composé de vastes demeures et fermes avec jardins cultivés ou boisés.

La lisière entre espace bâti et espace cultivés est bien souvent inexistante puisque très fragile. Il n'est pas rare de voir un champ entre deux parcelles bâties et de nouveaux pavillons en entrée de village sur une ancienne parcelles cultivées.



3.

**BESOINS D'AMÉNAGEMENT ET CONTRAINTES NATURELLES,
UN COMPROMIS QUI FAVORISE UNE URBANISATION INTÉGRÉE AUX
PAYSAGES.**

3.1 ECONOMIE ET SERVICES : ORGANISATION, TYPOLOGIES, ET INFLUENCES DES ACTIVITÉS PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE.

- EVOLUTION ÉCONOMIQUE, UN SECTEUR SECONDAIRE PRÉDOMINANT, UNE TENDANCE À LA TERTIARISATION DES EMPLOIS.

Des secteurs d'activité très différenciés.

Un nombre d'emplois limité sur le territoire.

Une logique de l'emploi en profonde mutation.

- ORGANISATION DES COMMERCE ET SERVICES SUR LE TERRITOIRE.

Les formes d'implantation de l'activité.

L'activité du territoire complétée par la présence d'équipements.

Une concentration des équipements sur le centre de la communauté de communes.

3.2 AXES ROUTIERS ET DÉPLACEMENTS, DES CONNEXIONS PENSÉES POUR LA VOITURE.

- DES AXES ROUTIERS STRUCTURANTS, IMPLANTATION URBAINE LE LONG DES VOIES.

- DES LOGIQUES DE DÉPLACEMENT PENSÉES POUR LA VOITURE.

- L'ANCIENNE VOIE FERRÉE, UN EXEMPLE DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAR L'IMPLANTATION D'UNE VOIE VERTE.

3.3 UN RÉSEAU VIAIRE QUI FAVORISE L'ÉTALEMENT URBAIN.

- ENTRÉES DE VILLE, UNE IMAGE TERRITORIALE QUI SE DÉGRADE.

- CONTOURNEMENT DE NOGENT-LE-ROI, APPORTS ET CONSÉQUENCES DE TELS AMÉNAGEMENTS.

- ÉTALEMENT URBAIN, EXEMPLES ET CONSÉQUENCES DES TENDANCES ACTUELLES.

- PROGRESSION DE L'URBANISATION SUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.

3.4 DES MILIEUX RICHES ET DIVERSIFIÉS

- UNE TRAME VERTE ET BLEUE SOUS PRESSION.

Trame bleue, un patrimoine hydrologique à fort potentiel d'aménagement.

Pollution des eaux, un état écologique préoccupant.

Une trame verte qui se superpose à la trame bleue.

Trame verte, une diversité de milieux menacée par le phénomène d'urbanisation et d'intensification agricole.

Une nature en ville cadrée mais omniprésente.

TVB, deux réseaux écologiques complémentaires qui manquent de valorisation.

- ESPACES INVENTORIÉS ET CLASSÉS, OUTILS DE VALORISATION DES MILIEUX NATURELS ACTUELS.

- RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, LES LIMITES DE L'ÉTALEMENT URBAIN.



3.1 ECONOMIE ET SERVICES : ORGANISATION, TYPOLOGIES, ET INFLUENCES DES ACTIVITÉS PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE.

EVOLUTION ÉCONOMIQUE, UN SECTEUR SECONDAIRE PRÉDOMINANT, UNE TENDANCE À LA TERTIARISATION DES EMPLOIS.

Des secteurs d'activités très différenciés

Si les parties précédentes ont mis en lumière les multiples influences qui s'exercent sur le territoire des 4 Vallées, il faut cependant constater qu'en matière d'économie, la communauté de communes a une identité relativement forte.

L'étude des emplois implantés sur les douze communes révèle ainsi un profil très différencié vis-à-vis de la situation à l'échelle du Département, mais aussi de la Région et des Yvelines voisines. Les emplois liés à l'industrie représentent ainsi 28,3% de l'ensemble des emplois des 4 Vallées, soit 10 points de plus qu'à l'échelle de l'Eure-et-Loir. Les valeurs observées sur le Centre-Val-de-Loire et les Yvelines sont encore plus faibles.

De la même façon, les emplois liés à la Construction sont nettement surreprésentés sur la Communauté de Communes, avec là encore une proportion deux fois plus importante que sur les Yvelines (12,7% contre 6,3%).

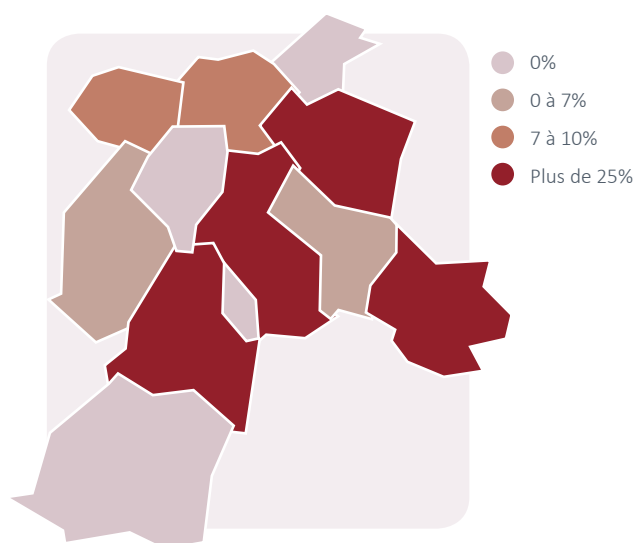
En revanche, le secteur des Commerces, des Transports et des Services divers est nettement sous-représenté. Sur l'ensemble des périmètres d'études, il s'agit du secteur d'activité le plus important ; il est cependant inférieur de 10 points sur les 4 Vallées par rapport au

Département d'Eure-et-Loir comme à la Région Centre-Val-de-Loire ; et de près de 20 points par rapport aux emplois implantés en Yvelines.

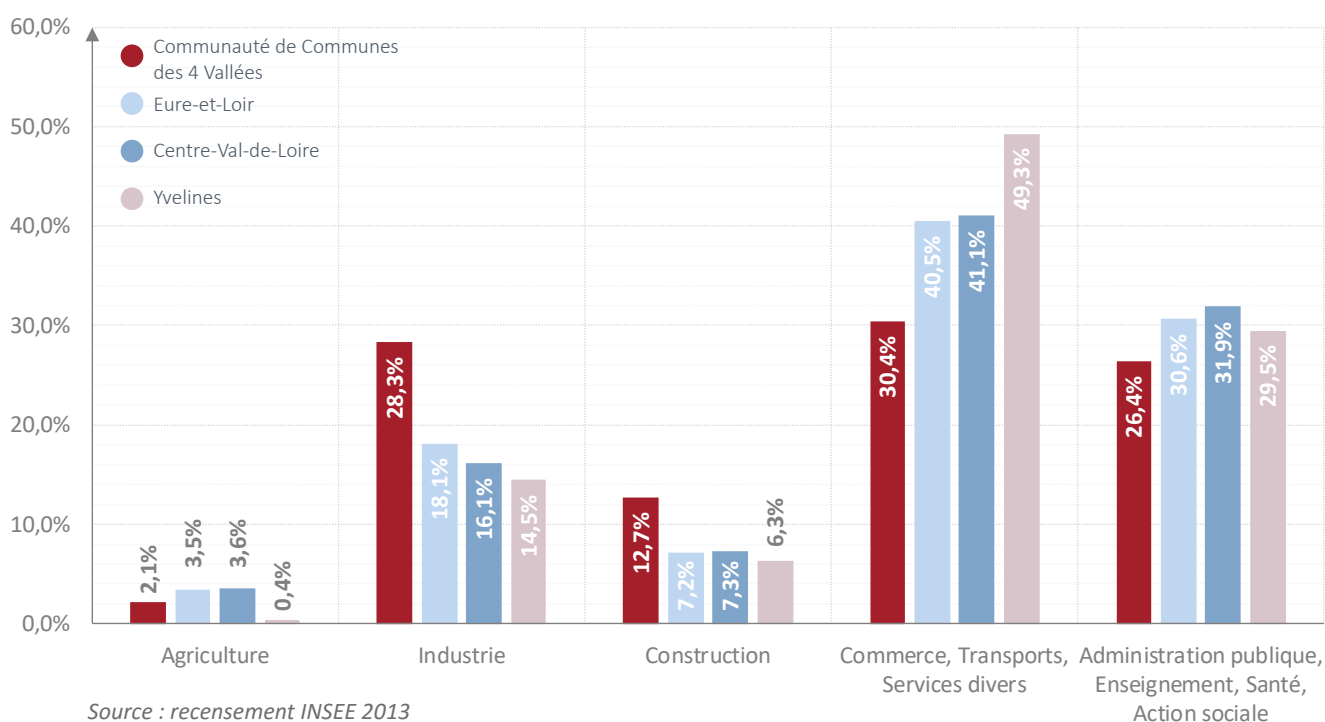
Ces caractéristiques ne sont pas pleinement homogène sur le territoire. L'industrie représente ainsi plus d'un emploi sur deux sur les communes de Faverolles et de Saint-Lucien, tandis que ce secteur est absent sur plusieurs autres communes.

Part de l'industrie dans les emplois locaux (2013)

Par commune



Les activités implantées sur le territoire restent majoritairement tournées vers les secteurs secondaires (2013)





Ces spécificités territoriales se sont par ailleurs renforcées au cours de la période 2008-2013. Alors qu'au cours de ces cinq années, la représentation de l'Industrie a décliné de façon importante sur la majeure partie des territoires, elle a bien résisté sur les 4 Vallées. Le secteur a reculé de 2,7% en Eure-et-Loir, de 1,9% en Centre-Val-de-Loire et de 2,3% dans les Yvelines mais est relativement stable sur la Communauté de communes avec -0,1%. La part de l'Industrie, déjà plus importante en 2008 vis-à-vis des autres territoires, s'est encore un peu plus détaché des logiques départementales ou régionales.

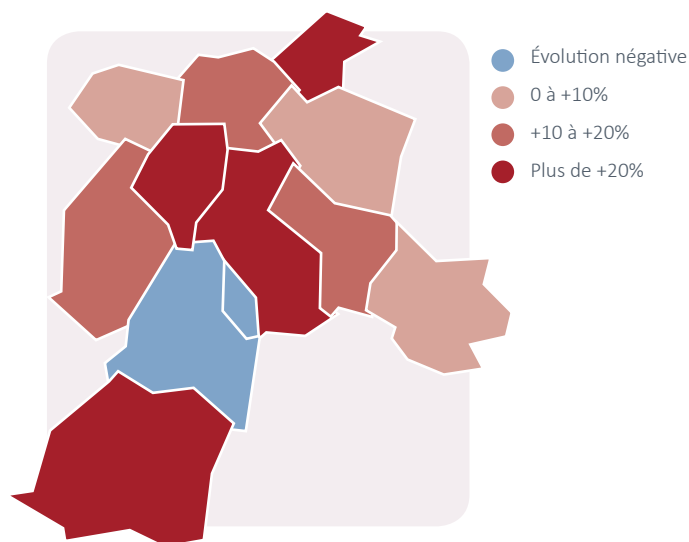
Le phénomène inverse s'observe en ce qui concerne le secteur du Commerce, des Transports et des Services Divers, avec là aussi un renforcement de la spécialisation du territoire. Alors que ce secteur se renforce sur l'ensemble des territoires étudiés entre 2008 et 2013, il est en net recul sur la communauté de communes. En conséquence, l'écart aux moyennes départementales et régionales s'est creusé entre 2008 et 2013.

Le seul secteur plus consensuel est celui de l'Administration Publique, de l'Enseignement et de la Santé. La représentation de ce secteur sur les 4 Vallées était jusqu'à présent plutôt en retrait, mais suite à une progression importante entre 2008 et 2013 (+4,3%), le secteur représentait désormais 26,4% des emplois implantés localement, un score qui se rapproche des chiffres relevés sur les départements d'Eure-et-Loir (30,6%) et des Yvelines (29,5%) et dans une moindre mesure de la région Centre-Val-de-Loire (31,9%).

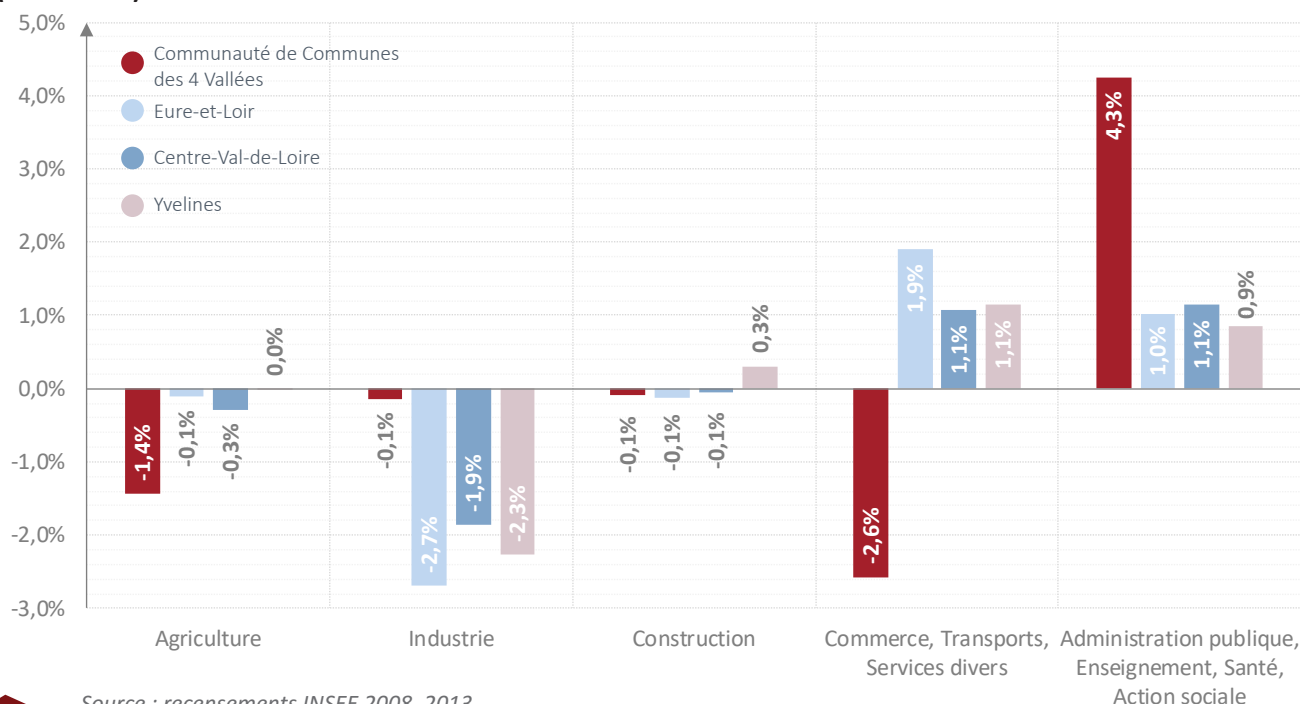
Sur certaines communes, la représentation des secteurs d'activité est très différenciée. La position urbaine de Lormaye, de Chaudon et de Nogent-le-Roi, ainsi que leur fonction commerciale font que le secteur des Commerces, Transports et Services divers y est particulièrement représenté ; il pèse pour, respectivement, 52,9%, 36,7% et 32,1% des emplois implantés sur ces communes. La part plutôt faible de l'agriculture masque là aussi des disparités importantes avec les communes les plus rurales. Sur Senantes, Sainte-Lucien, Saint-Laurent-la-Gâtine, Nérone et Les Pinthières, ce secteur représente plus de 10% des emplois locaux.

Évolution de la part des emplois liés à l'administration publique, l'Enseignement, la Santé, l'Action sociale (2008-2013)

Par commune



Les évolutions de ces secteurs font apparaître une logique différenciée vis-à-vis des autres territoires d'étude (2008-2013)



Source : recensements INSEE 2008, 2013

Un nombre d'emplois limité sur le territoire

Du fait de son caractère rural et de sa position intermédiaire entre de plus grands bassins d'emplois (Chartres, Dreux, Rambouillet), la communauté de communes des 4 Vallées est largement dépendante des territoires voisins pour les emplois de ses actifs.

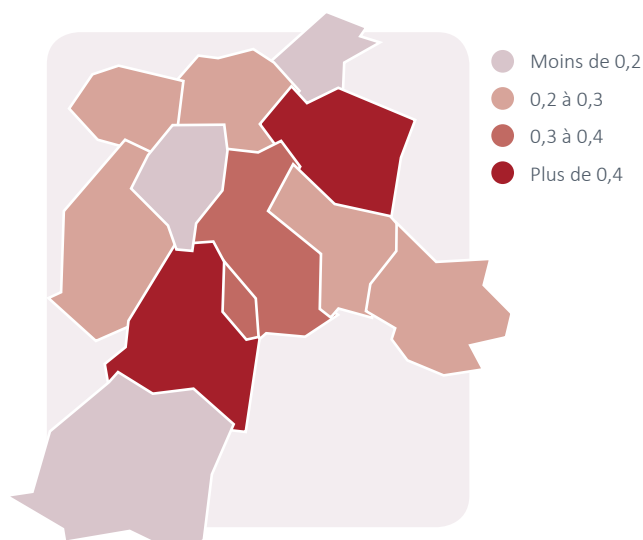
On comptait ainsi 0,49 emploi par actif résidant sur le territoire en 2013. Cet indice de concentration d'emplois révèle ainsi qu'un actif sur deux de l'intercommunalité travaille sur une commune externe au territoire. La commune de Nogent-le-Roi dispose de l'indice le plus élevé avec 0,87 emploi par actif en 2013 ; les communes de Bréchamps et de Les Pinthières présentant le plus faible (0,13). Par ailleurs, cet indice est en recul sur la période 1999-2013 sur huit des douze communes. Il progresse en revanche sur Croisilles (de 0,06 emploi par actif résidant en 1999 à 0,29 en 2013), Saint-Lucien (de 0,17 en 1999 à 0,27 en 2013), Senantes (de 0,18 en 1999 à 0,28 à 2013) et sur Nogent-le-Roi (de 0,79 en 1999 à 0,87 en 2013).

Autre indicateur sur la situation de l'emploi local, le nombre brut d'emplois sur le territoire a nettement augmenté entre 1999 et 2008 avant de reculer de manière importante entre 2008 et 2013. Ce recul est pour partie lié à la dynamique nationale, défavorable sur la période. Cependant, la baisse enregistrée est bien plus importante que celle observée sur les territoires de référence, que ce soit le département, la région ou les Yvelines.

Cette perte d'emploi touche presque tous les secteurs. L'agriculture est particulièrement impactée avec une baisse de près de 50% du nombre d'emplois locaux. Pour ce secteur, comme pour la construction et le secteur du Commerce, des Transports et des Services divers, la situation se dégrade plus rapidement qu'ailleurs. L'industrie évolue en revanche dans les mêmes proportions, même si elle est aussi en recul. Le seul secteur à avoir à proprement parlé créé de l'emploi est celui de l'Administration, de la Santé, de l'Enseignement et de l'Action sociale, avec une hausse de 5% du nombre d'emplois entre 2008 et 2013.

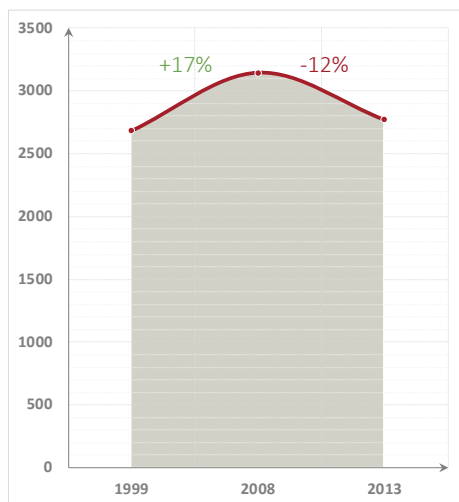
Indice de concentration d'emplois (2013)

Par commune



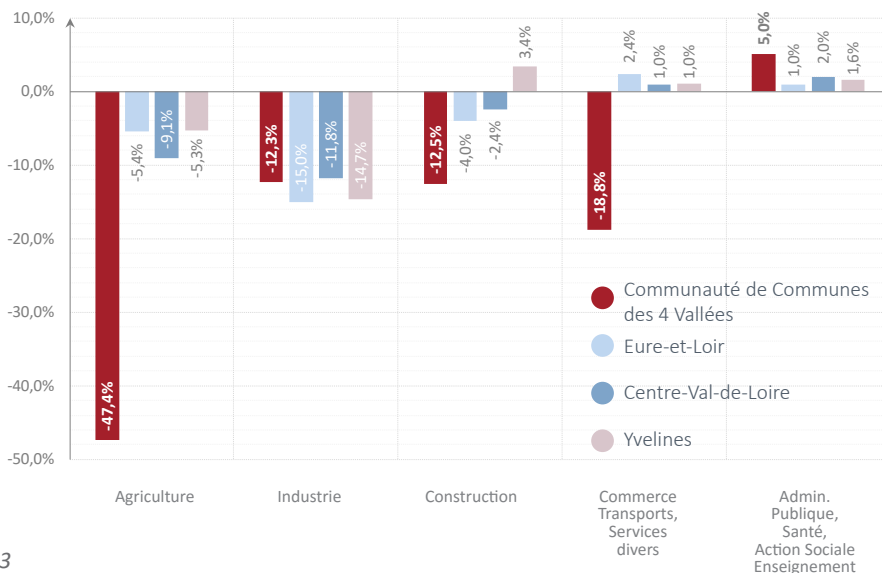
Évolution du nombre d'emplois entre 1999 et 2013

Évolution brute



Source : recensements INSEE 2008, 2013

Évolution sectorielle entre 2008 et 2013



3.1 ECONOMIE ET SERVICES : ORGANISATION, TYPOLOGIES, ET INFLUENCES DES ACTIVITÉS PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE.

EVOLUTION ÉCONOMIQUE, UN SECTEUR SECONDAIRE PRÉDOMINANT, UNE TENDANCE À LA TERTIARISATION DES EMPLOIS.

Une logique de l'emploi en profonde mutation

La forte dépendance vis-à-vis d'autres communes du territoire des 4 Vallées pour l'emploi, couplée à l'évolution démographique déjà évoquée au sein de la première partie du diagnostic, provoque une dissociation des catégories socioprofessionnelles entre actifs travaillant sur le territoire et les autres.

Le graphique ci-dessous fait ainsi ressortir, à nouveau les spécificités de l'emploi local, avec une part importante d'ouvriers, mais aussi d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises. Ces catégories sont nettement surreprésentées vis-à-vis des emplois en Eure-et-Loir ou en Yvelines.

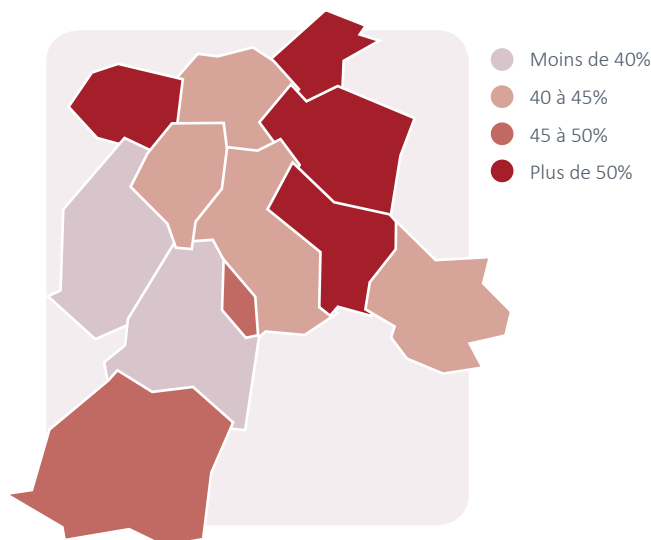
En revanche, si l'on considère non plus les seuls emplois locaux mais ceux de l'ensemble des actifs qui habitent le territoire des 4 Vallées, la situation est bien plus contrastée. L'influence de la région parisienne se fait clairement sentir avec une part de Professions Intermédiaires, d'Ouvriers, de Cadres et Professions Intellectuelles Supérieures qui sont à mi-chemin entre les proportions d'Eure-et-Loir, du Centre-Val-de-Loire et des Yvelines.

L'emploi local évolue de manière assez importante, avec par exemple une hausse de la représentation des Cadres et Professions Intellectuelles Supérieures de 3,4% entre 1999 et 2013 et un recul sur la même période du poids des ouvriers de l'ordre de 5%. Cependant, il reste assez différencié des logiques de l'emploi à l'échelle du territoire plus large, incluant l'Eure-et-Loir et les Yvelines.

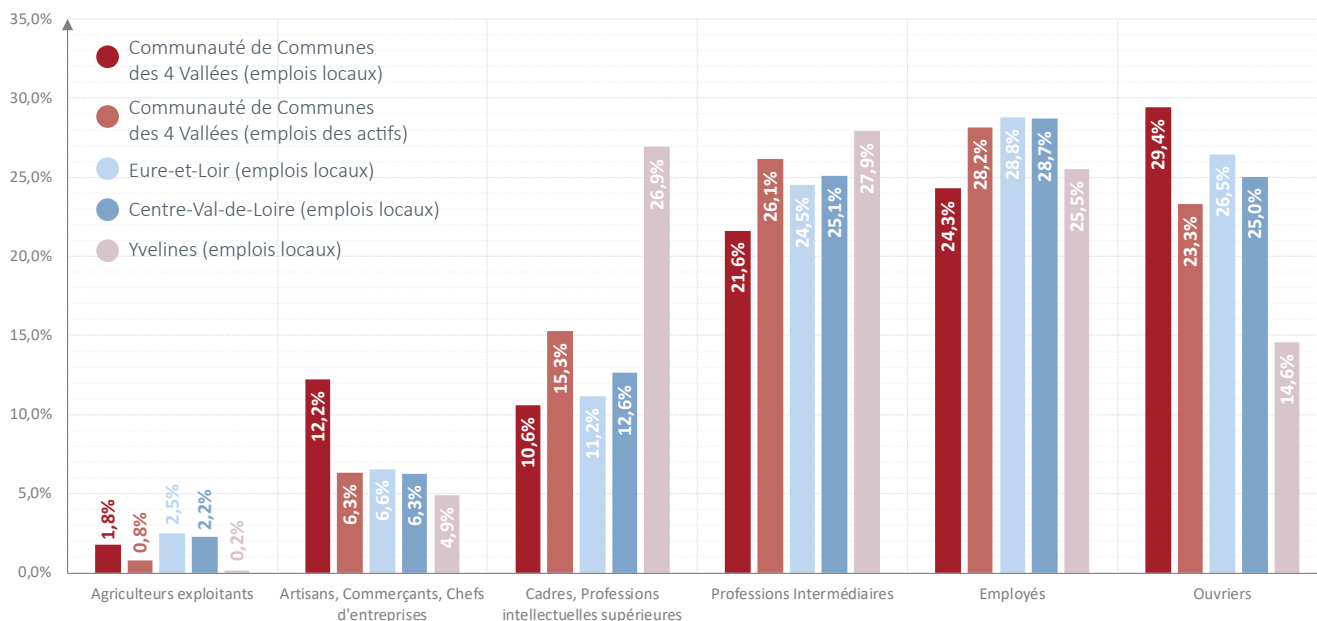
Cette dissemblance s'observe assez bien à partir de quelques chiffres clés. Ainsi, sur la commune de Faverolles, seulement 18,5% de la population exerçait en 2013 un emploi relevant de la classe des Ouvriers. Pourtant, cette catégorie socioprofessionnelle représentait à la même date 35,5% des emplois implantés sur la commune. À l'inverse, alors qu'il n'y a aucun emploi de type Cadre et Professions Intellectuelles Supérieures sur la communes de Saint-Laurent-la-Gâtine, 22,4% des actifs de la commune exerçaient un emploi de ce type, à l'extérieur du territoire.

Part des Cadres et Professions Intellectuelles Supérieures et des Professions Intermédiaires au sein de la population active (2013)

Par commune



Les typologies d'emplois exercés selon différents périmètres (2013)



Source : recensement INSEE 2013

Les formes d'implantation de l'activité sur le territoire

L'activité prend de multiples formes sur le territoire. Celle-ci est pour partie fonction de la nature de l'activité exercée.

Un premier type d'activité s'insère au sein du tissu urbain, de façon complémentaire à l'habitat. Celle-ci concerne avant tout des activités tertiaires (commerces, services, bureaux, etc.), mais peut aussi prendre de manière ponctuelle la forme de locaux d'artisanat. Ces activités sont pour la plupart concentrées dans les centralités, autour de quelques places ou rues principales. Elles correspondent en partie à des lieux d'activité historique.

Cette forme mixte permet l'interaction avec les espaces résidentiels et, pour ceux à vocation commerciale, peut permettre une certaine visibilité. Ces activités peuvent aussi être sources de nuisances ponctuelles ou régulières et peuvent faire l'objet à ce titre d'un encadrement spécifique (livraisons, heures d'activités, etc.)

Sur Nogent-le-Roi, les places de l'Étoile et Lavigne sont

organisées autour de cette fonction. Sur les autres communes, les implantations sont plus irrégulières, comme le long de la Route Nationale et de la Route de Rambouillet à Faverolles, ou de la Rue de la Fontaine à Chaudon.



Route Nationale, Faverolles



Restaurant, Néron



Rue de la Fontaine, Chaudon



Grand Rue, Coulombs



Rue du Général de Gaulle, Nogent-Le-Roi

Les formes d'implantation de l'activité sur le territoire

Ces premières formes, mixtes et urbaines, sont complétées par des zones aménagées spécifiquement pour l'activité. Ces espaces sont généralement situés en lisière urbaine, à proximité de grands axes routiers. La Zone Industrielle du Poirier à l'entrée Sud de Nogent-le-Roi et le long de la D26, comme la Zone d'Activité des Bouleaux à l'entrée Nord de Faverolles le long de la D983, en est un bon exemple.

Ces zones sont davantage tournées vers des activités secondaires (petite industrie, logistique, etc.), nécessitant de plus grandes surfaces de développement et générant plus de nuisances (stationnement, bruit, etc.). Les constructions sont relativement hermétiques et peu intégrées à l'espace public.

Leur développement peut causer à certains endroits des questions quant à leur impact sur la faune et la flore locales, c'est le cas par exemple des activités implantées à proximité du quartier de La Croix de Pierre sur Chaudon, ou au contact presque immédiat de l'Eure, le long de la rue Max Cousin à Nogent-le-Roi.

De façon plus ponctuelle, des zones aux mêmes

caractéristiques et à vocation commerciales peuvent être développées, à l'instar de la construction actuelle d'une grande surface de l'enseigne Intermarché le long de la D26 au Sud de Nogent-le-Roi.

Si le nombre de zones d'activités est plutôt réduit sur la communauté de communes, leur développement doit être encadré ; elles sont en effet fortement consommatrices de terres agricoles et naturelles. Par ailleurs, plusieurs espaces non construits ou vacants sont identifiables au sein de ces zones.



ZI du Poirier, Nogent-le-Roi



ZI du Poirier, Nogent-le-Roi



Rue Max Cousin, Nogent-le-Roi



ZA des Bouleaux, Faverolles



La Croix-de-Pierre, Chaudon

Un maillage territorial complété par la présence d'équipements

Ce premier maillage constitué par l'activité, est complété par la présence d'un certain nombre d'équipements (publics ou non) sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes.

Ces équipements peuvent être tout à la fois des lieux de vie (activités sportives ou culturelles), des lieux de formations ou administratifs. Ils génèrent un certain nombre de déplacements et d'emplois, et participent à l'attrait du territoire en offrant un cadre de vie complet (écoles, etc.).

Les équipements scolaires sont parmi les plus importants car ils sont générateurs de déplacements quasi-quotidiens et sont à ce titre un critère majeur pour l'installation des (jeunes) ménages.

Plusieurs communes se sont associées pour assurer une répartition équilibrée des écoles, et aujourd'hui 6 des 12 communes comptent au moins un équipement scolaire. Un seul collège est cependant implanté sur le territoire ; il s'agit du collège Jean Moulin à Nogent-le-

Roi. En ce qui concerne l'enseignement secondaire ou supérieur, les élèves et étudiants concernés doivent se rendre sur d'autres pôles départementaux ou régionaux.

L'évolution du nombre d'habitants et de leurs caractéristiques a des influences importantes sur la pertinence et le maintien de ces équipements. Le vieillissement observé dans la première partie du diagnostic a déjà participé à la fermeture d'un certain nombre d'écoles et pourrait continuer d'influencer en ce sens. Il peut aussi être synonyme d'un besoin nouveau, en matière d'équipements de santé ou de maison de retraites. L'évolution de la population vers les catégories socioprofessionnelles dites supérieures peut amener à un développement des équipements culturels.

Les équipements médicaux ou administratifs (comme la Maison des Services Publics à Nogent-le-Roi) peuvent également être considérés comme structurants pour le territoire. Ceux-ci sont peu nombreux et relativement concentrés sur les communes centrales des 4 Vallées.



Maison des Services Publics, Nogent-le-Roi



Gymnase Georges Pompidou, Nogent-le-Roi



Mairie et école, Saint-Laurent-la-Gâtine



Terrain de sport, Néron

3.1 ECONOMIE ET SERVICES : ORGANISATION, TYPOLOGIES, ET INFLUENCES DES ACTIVITÉS PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE.

ORGANISATION DES COMMERCES ET SERVICES SUR LE TERRITOIRE.

Une concentration des équipements sur le centre de la communauté de communes

Dans l'ensemble, si un certain nombre d'équipements sont dispersés sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes, la majeure partie d'entre eux reste concentrée sur les communes les plus centrales et les plus « urbaines », à savoir Nogent-le-Roi, Lormaye, Chaudon et Coulombs.

Cette concentration des équipements rejoint celle déjà observée en matière d'activité, d'emplois, ou encore de population. Elle est pour partie le fait de l'histoire et du développement plus ancien de la commune centre de Nogent-le-Roi. Ils sont également implantés à proximité des principaux axes de circulation qui traversent la communauté de communes.

Si toutes les communes ne disposent donc pas d'une zone d'activité ou d'un équipement structurant ; la plupart dispose au moins d'un espace récréatif ou sportif. Pour l'accès aux autres équipements, les habitants de ces communes se déplacent et utilisent les autres équipements du territoire. L'accès à ceux-

ci est facilité en cela par la bonne connexion routière des différents bourgs et la fluidité de la circulation.

À l'instar des activités économiques, l'implantation des équipements sur les 4 Vallées prend plusieurs formes, parfois de façon intégrée au tissu urbain et parfois en continuité de celui-ci.

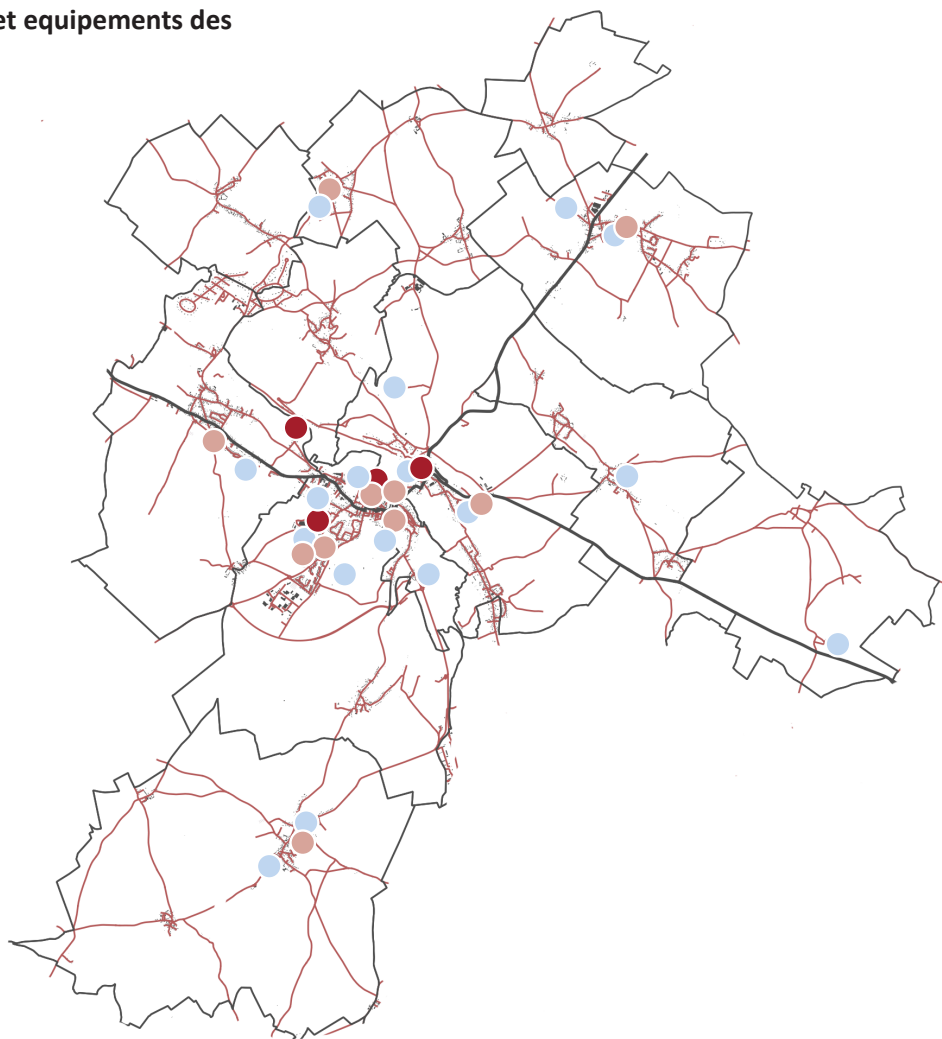
Cette offre est par ailleurs complétée par un certain nombre d'activités et de services itinérants, qui desservent régulièrement le territoire. L'exemple le plus emblématique est peut-être le Cinémobile, qui une fois par mois s'installe dans le centre de Nogent-le-Roi et propose plusieurs films à l'affiche. Cette initiative permet de compléter l'offre culturelle locale.

Pour les autres grands équipements ou pour l'accès à des surfaces commerciales spécialisées, les habitants de la communauté de communes doivent se déplacer sur les agglomérations de Dreux, Rambouillet ou Chartres.

Repartition de certains services et équipements des communes membres de la CC4V

- Équipement de santé (dont cabinet médical)
- Équipement Scolaire
- Équipement Sportifs

0 2 4km



Un maillage territorial complété par la présence d'équipements

Pour une partie des services et équipements, les habitants de la communauté de communes doivent en effet se déplacer sur d'autres pôles urbains. Les plus proches sont Maintenon et Épernon, hautement fréquentés pour leur gare TER et l'accès à la région parisienne qui en découle. La possible implantation du futur « Lycée des franges franciliennes » sur l'une de ces deux communes devraient renforcer leur rôle stratégique pour le territoire des 4 Vallées.

À ce jour, l'offre en lycées et en formations supérieures est concentrée sur Dreux, Chartres, Versailles et Rouen principalement. La situation géographique de la communauté de communes lui permet ainsi d'être relativement proche de ces différents pôles régionaux.

L'offre de Santé est restreinte à quelques cabinets médicaux et à des services d'accompagnement pour

les personnes en situation de handicap, implantés principalement sur les communes centrales. Le territoire est cependant dépourvu d'équipements de prise en charge plus important (hôpital, urgences). Les pôles de Santé les plus proches sont situés sur Chartres, Dreux et Rambouillet.

Enfin, en ce qui concerne l'offre culturelle et commerciale, s'il existe une offre locale, les habitants doivent se déplacer plus loin pour trouver une offre spécialisée ou plus importante. Une variété de commerces et d'équipements culturels sont implantés à proximité des agglomérations déjà citées.

La proximité de la communauté de communes avec ces différents pôles régionaux permet de répondre de manière satisfaisante aux besoins des habitants et d'assurer un certain équilibre de l'offre sur le territoire.



HÔPITAUX :

Déplacement vers Rambouillet, Chartres ou Dreux



LYCÉE ET ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR :

Déplacement vers Chartres ou Dreux, Versailles et Rouen



GARES ET HALTES FERROVIAIRES :

Déplacement vers Maintenon, Épernon, Chartres ou Dreux, Gazeran, Rambouillet et Houdan



ÉQUIPEMENTS CULTURELS :

Cinémobile sur place, médiathèque sur place
Offre complémentaire sur Chartres et Dreux



COMMERCES :

Offre sur place
Offre complémentaire sur Chartres, Dreux, Rambouillet, Hanches-Epernon.

3.1 ECONOMIE ET SERVICES : ORGANISATION, TYPOLOGIES, ET INFLUENCES DES ACTIVITÉS PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE.

ORGANISATION DES COMMERCES ET SERVICES SUR LE TERRITOIRE.

Un maillage territorial complété par la présence d'équipements

À partir de ces différents éléments liés à l'activité et aux équipements présents sur le territoire, il est possible d'établir une première typologie des bourgs et des polarités qu'elles représentent.

De par la concentration de population, de commerces et d'activités qu'elle implique, la commune centre de Nogent-le-Roi apparaît comme la centralité structurante du territoire. Elle dispose aussi de l'unique collège du territoire et des principaux dispositifs culturels ou récréatifs. C'est à partir d'elle que s'est développé le réseau viaire (qui se croise en son centre), et c'est elle qui continue de polariser les flux internes à la communauté de communes.

Les centres-bourgs des communes de Lormaye, Chaudon, Coulombs, Faverolles et Néron concentrent les autres équipements du territoire. Ils accueillent aussi un certain nombre de commerces et quelques activités, à l'image de la ZA des Bouleaux à Faverolles, qui permettent de maintenir de l'activité sur le territoire de ces communes. Elles sont par ailleurs bien connectées à Nogent-le-Roi et à un réseau plus large via les routes départementales 104, 929 et 983. À ce titre, elles peuvent être présentées comme des centralités « relais » du territoire, qui développent l'influence de Nogent-le-Roi sur l'ensemble des 4 Vallées. L'apparent manque d'une centralité de ce type sur la section Sud-Est du territoire peut s'expliquer par la proximité d'Épernon, qui concentre un grand nombre de services.

Les autres communes du territoire disposent également d'un centre-bourg organisé autour de plusieurs lieux emblématiques (places, églises, etc.) ; ils sont cependant assez peu pourvus en commerces, en services et en équipements. La fonction de ces communes est très majoritairement résidentielle et les habitants se déplacent fréquemment sur Nogent-le-Roi ou sur l'une des centralités relais évoquées ci-dessus. Certaines d'entre elles accueillent un nombre important de résidences secondaires (à l'instar de Bréchamps ou Saint-Lucien, où plus de 20% des logements ont cette vocation), ce qui vient renforcer cette fonction tournée vers l'habitat.

L'organisation du territoire autour de cette armature urbaine est complétée par une échelle plus large, qui inclu les polarités formées par Maintenon et Épernon et, au-delà, les deux grand pôles départementaux que sont Chartres et Dreux. L'ensemble de ces entités urbaines est bien organisé et connecté et fonctionne ainsi de façon complémentaire.

Classification des centres-bourgs des communes en fonction de leurs services et commerces



NOGENT-LE-ROI :

Centralité structurante avec différents types de commerces et services (alimentation, banque, médecin, loisirs, etc.), équipements (administration, scolaire, etc.), activités (artisanat)



CHAUDON, LORMAYE, FAVEROLLES, NÉRON, COULOMBS :

Centralités relais, avec quelques commerces « du quotidien » (boulangeries etc.) et des équipements municipaux



AUTRES BOURGS :

Bourgs, peu de commerces et d'activités, quelques équipements municipaux

3.2 AXES ROUTIERS ET DÉPLACEMENTS, DES CONNEXIONS PENSÉES POUR LA VOITURE.

-DES AXES ROUTIERS STRUCTURANTS, IMPLANTATION URBAINE LE LONG DES VOIES.

Le territoire intercommunal est desservi par un réseau viaire important constitué de trois grands axes majeurs (D929, D4 et D983, RD 26) reliant le centre urbain intercommunal à Dreux, Epernon et Rambouillet. La RD 26 assure aussi la liaison avec la RN 154 et Châteauneuf en Thymerais.

Bien desservi par un réseau d'axes routiers important, le territoire reste cependant en dehors des très grands axes reliant Dreux et Chartres (RN154), les deux agglomérations voisines ou Chartres et Paris (A11).

De nombreuses routes secondaires forment un maillage dense sur tout le territoire qui favorise l'implantation de bâti économique et résidentiel. On observe une tendance à l'urbanisation linéaire le long de ces voies pour des raisons d'accessibilité des réseaux et de proximité de la route.

Cependant, cet étalement urbain de long des voies génère des formes urbaines très étendues donc consommatrice d'espace, rallonge les distances domicile/centre-ville, obstrue les vues et accès sur les terres agricoles.

ÉTALEMENT URBAIN LE LONG DES AXES ROUTIERS, UNE FORME URBAINE LINÉAIRE.

Croisilles



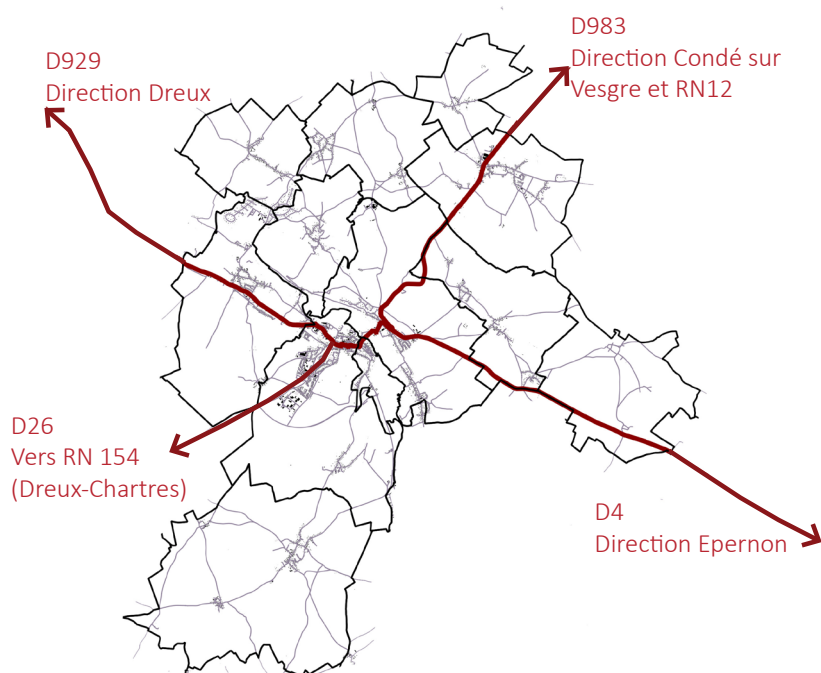
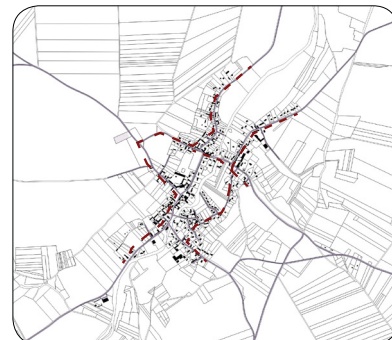
Senantes



Coulombs



Néron



3.2 AXES ROUTIERS ET DÉPLACEMENTS, DES CONNEXIONS PENSÉES POUR LA VOITURE.

-DES AXES ROUTIERS STRUCTURANTS, IMPLANTATION URBAINE LE LONG DES VOIES.

ÉTALEMENT URBAIN LINÉAIRE VECTEUR D'ENCLAVE AGRICOLE ET NATURELLE.



Néron



Senantes



Entre Chaudon et Nogent-Le-Roi

L'urbanisation linéaire le long des axes routiers génère de nombreuses enclaves agricoles ou naturelles au sein des villages et hameaux. En effet, ces larges enclaves fermées de toutes parts par un front bâti continu, sont très vite menacées d'urbanisation par leur proximité avec la ville mais aussi par les difficultés d'entretien de ces terres par les agriculteurs (parcellaire trop petit, proximité des habitations voisines, problématiques d'accessibilité depuis la route avec un tracteur).

Il est souvent plus simple pour un agriculteur de dédier une enclave agricole à la construction plutôt que de continuer à l'exploiter. Cette cohabitation agriculture et habitat pose aussi souvent la question des conflits d'usage et de voisinage (bruit pour les élevages à proximité d'habitation, odeurs d'épandage, pesticides, etc.) Ces enclaves agricoles ne sont pas pour autant facile à bâtir.

Sans logique d'urbanisation, les maisons mises cote à cote le long des axes routiers n'offrent, quelques fois, que très peu de passage pour créer une voie d'accès pour les nouvelles habitations. Il est donc important de prévoir une urbanisation à moyen et long terme pour anticiper et éviter ces pertes de terres agricoles, naturelles ou terrain foncier.

Ces îlots de verdure sont des potentiels fonciers évidents mais aussi des potentiels de respiration au sein du tissu urbain pouvant permettre de développer des corridors biologiques en ville (parcs et jardins publics, friches, boisements, maraichage, etc.)

DES LOGIQUES DE DÉPLACEMENTS PENSÉES POUR LA VOITURE

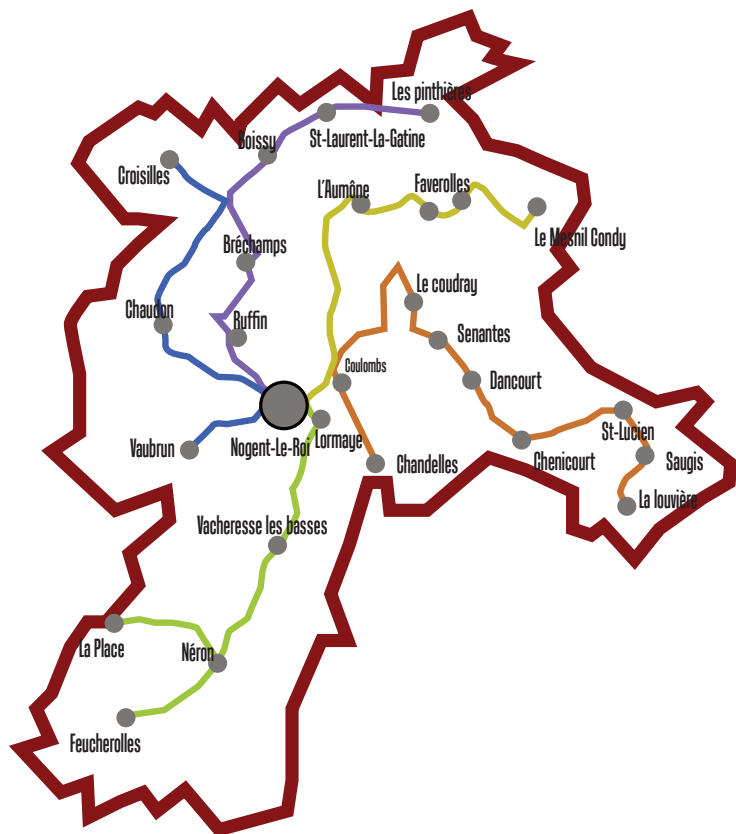
Les offres de déplacements alternatives sont peu développées et s'adressent surtout aux publics dits « captifs » (Scolaires notamment)

L'offre de transport en commun est limitée sur le territoire intercommunal.

L'intercommunalité ne possède pas de réseau d'autocars ou navette, ni de gare ferroviaire. Les habitants non véhiculés sont contraints de se déplacer en taxi ou cars départementaux (Transbeauce) aux passages peu fréquents sur le territoire intercommunal et en diminution de service depuis septembre 2016 (ligne vers Rambouillet et Saint Quentin en Yvelines).

On recense 3 lignes de transports en commun du conseil départemental desservent le territoire. Elles traversent les communes de :

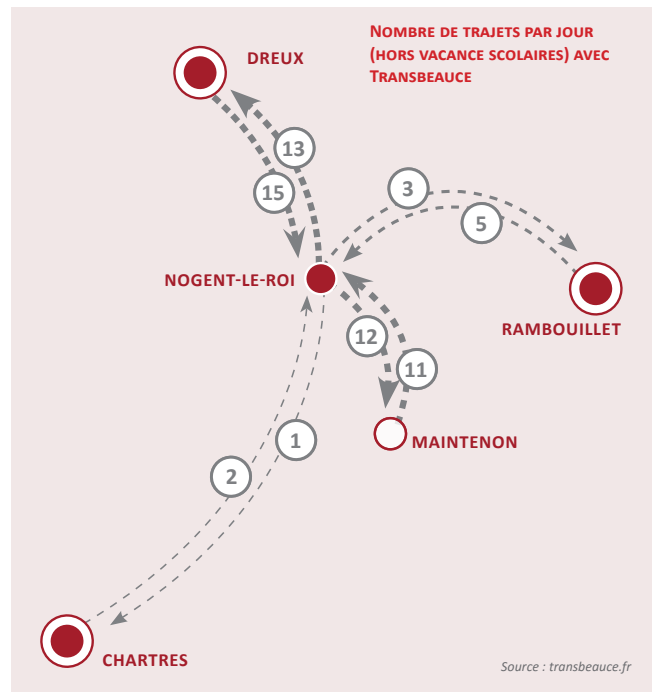
- Nogent-le-Roi (3 lignes)
- Lormaye (3 lignes)
- Coulombs (2 lignes)
- Chaudon (1 ligne)
- Faverolles (1 ligne)
- Néron (1 ligne)



Carte des 5 circuits intercommunaux assurés par taxi-car, Transbeauce.

La fréquence des transports en commun proposés étant très limitée il est difficile d'envisager des déplacements quotidiens en cars (domicile-travail, domicile-école, ...)

Des services de TAD existent sur le territoire : TAD de marché, de proximité et des loisirs des jeunes des Quatre Vallées, TAD d'arrondissement par le réseau Transbeauce.

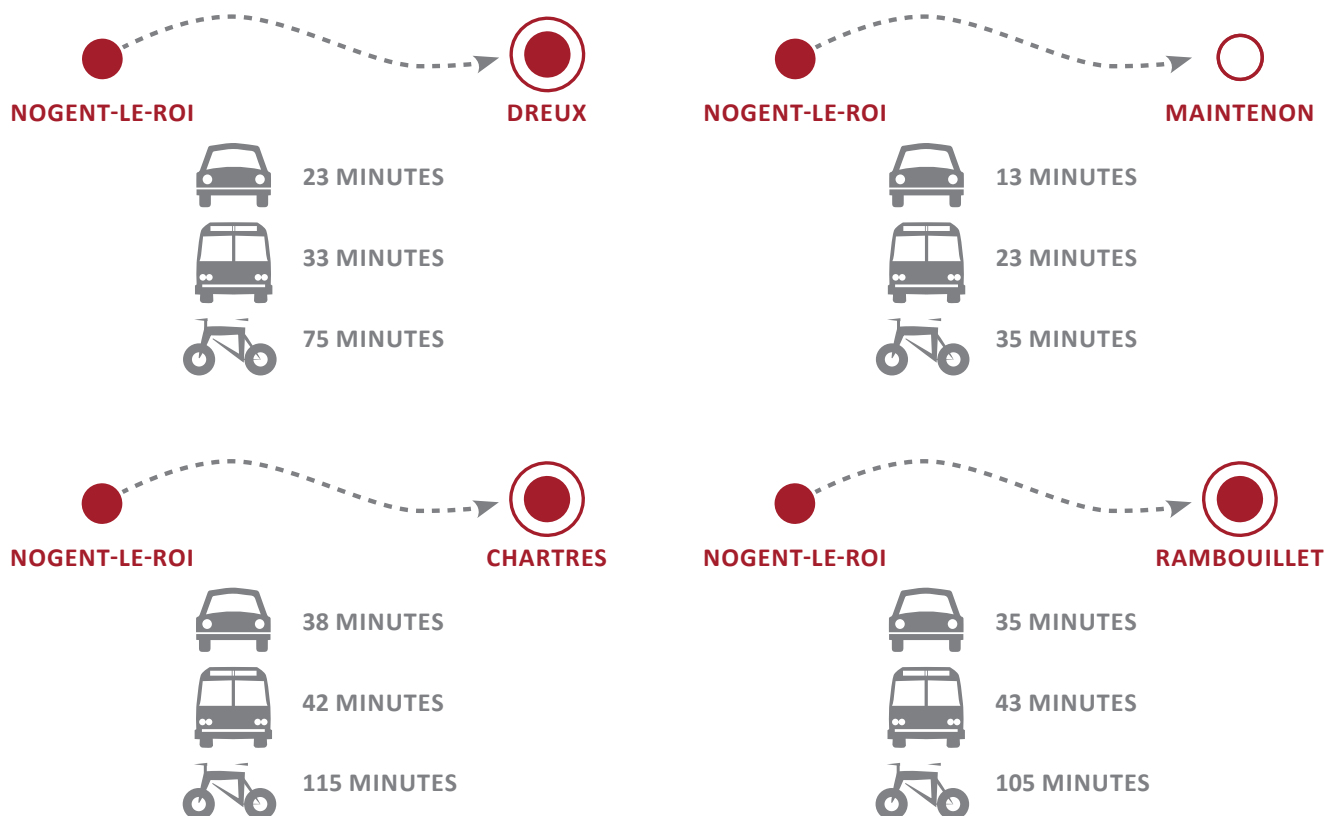


Panneaux Eureliens indiquant une zone de covoiturage, Nogent-le-Roi.

3.2 AXES ROUTIERS ET DÉPLACEMENTS, DES CONNEXIONS PENSÉES POUR LA VOITURE.

DES LOGIQUES DE DÉPLACEMENTS PENSÉES POUR LA VOITURE

LES DISTANCES-TEMPS VERS DES LIEUX STRATÉGIQUES FAVORISENT LE DÉPLACEMENT EN VOITURE.

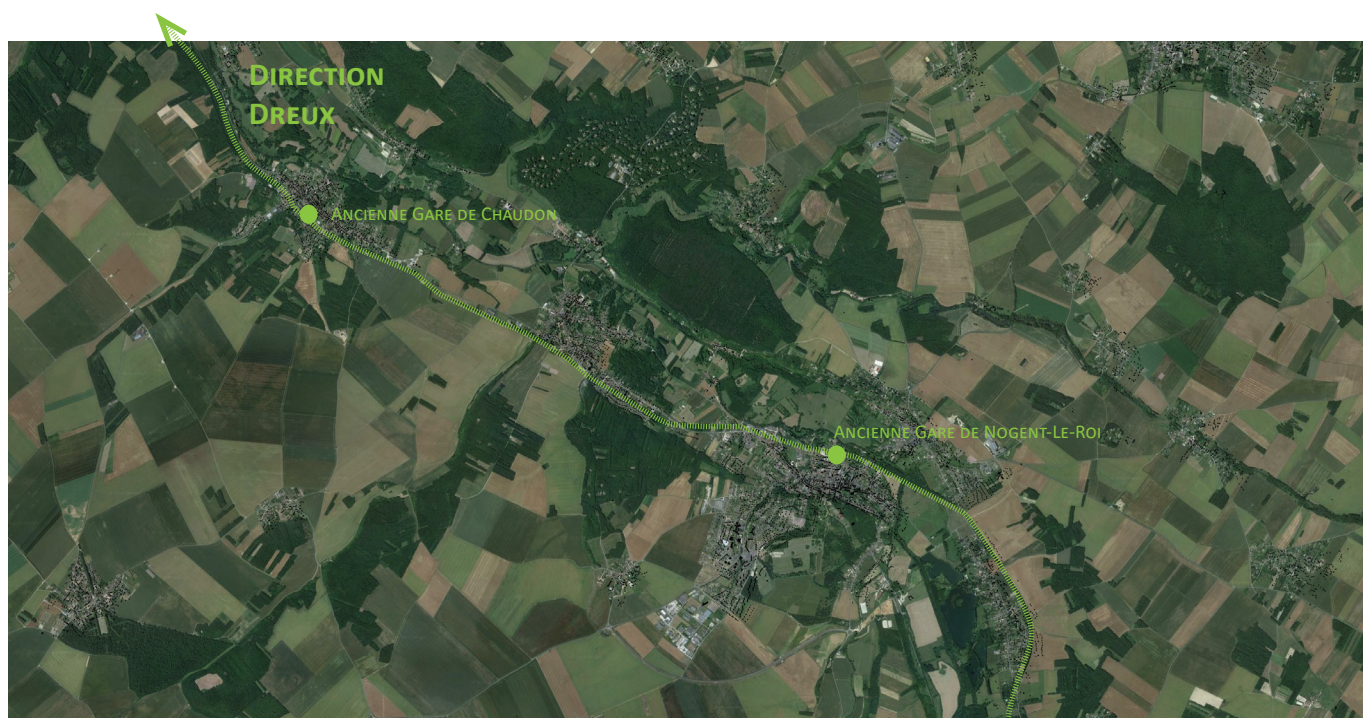


L'offre en transport en commun étant très limitée, les habitants du territoire sont contraints d'utiliser la voiture comme moyen de locomotion pour aller d'une commune à une autre, et rejoindre les équipements et services de la vie quotidienne (gares, supermarchés, ...)

Le réseau de pistes cyclables est lui aussi très peu développé sur le territoire, si ce n'est la voie verte reliant Coulombs à Nogent-le-Roi et Chaudon. Le développement d'aménagements sécurisés pour les cyclistes pourrait cependant permettre d'éviter d'utiliser la voiture pour les petits trajets du quotidien.

Actuellement la voiture est le seul moyen de transport intéressant en termes de distance-temps, les cars étant trop peu nombreux et les itinéraires plus longs.

-L'ANCIENNE VOIE FERRÉE, UN EXEMPLE DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAR L'IMPLANTATION D'UNE VOIE VERTE.



Autrefois, le territoire était desservi par la voie ferrée. Cette ligne à voie unique reliant Auneau à Dreux en s'arrêtant aux gares de Nogent-Le-Roi et Chaudon fut construite en 1887. Elle permettait l'acheminement de marchandises et le transport de passagers.

Son manque de rentabilité a causé sa fermeture au trafic de passagers en 1940 et son démantèlement total en 1972. Les infrastructures (gares, ponts) ainsi que son tracé restent encore visibles sur le territoire mais ne sont désormais plus utilisés.

Quelques tronçons de cette ancienne voie ferrée ont été aménagés en piste cyclable sur la commune de Nogent-le-Roi et lieu de promenade à Chaudon et Coulombs. Cette reconversion en voie verte permet la préservation du patrimoine lié au réseau ferré tout en générant de nouvelles voies d'accès piétonnes et cyclables au cœur de la ville.



Carte postale ancienne, La Gare de Nogent-Le-Roi.

**DIRECTION
MAINTENON**
**ANCIEN PASSAGE À NIVEAU DE NOGENT-LE-ROI, RÉ-
HABILITATION DE L'ANCIENNE VOIE FERRÉE EN PISTE
CYCLABLE.**

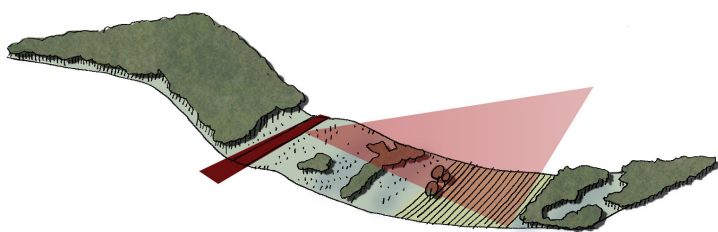


3.3 UN RÉSEAU VIAIRE QUI FAVORISE L'ÉTALEMENT URBAIN.

-ENTRÉES DE VILLE, UNE IMAGE TERRITORIALE QUI SE DÉGRADE.

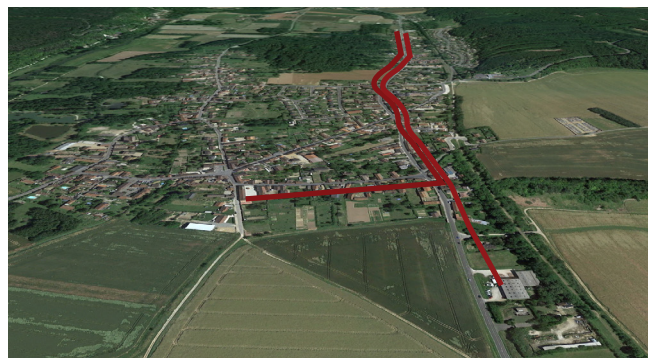
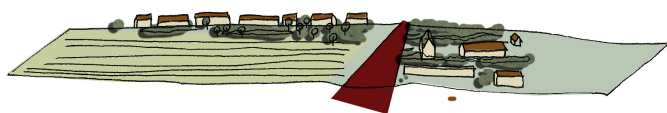
On distingue trois grandes portes d'entrée du territoire intercommunal. La première, est l'entrée par la vallée de l'Eure. Elle est la plus spectaculaire, et se situe au Nord, sur la RD983, depuis Maintenon en direction de Nogent-le-Roi. L'entrée sud vers Chaudon, moins marquante est un accès direct sur le noyau urbain. A l'est, depuis les Yvelines, l'entrée du territoire est marquée par une succession de paysages ruraux oscillant entre bois et forêts avant d'arriver à Faverolles.

LA VALLÉE DE L'EURE, UNE ENTRÉE SUR LES GRANDS PAYSAGES VALLONNÉS.



D983 depuis Maintenon en direction de Nogent-le-Roi: route en balcon longeant le coteau boisé de la vallée de l'Eure. Vue dégagée sur la vallée et ses plaines agricoles.

PAR LE NORD, UN FRONT URBAIN EPARS ET CONTINU SUR FOND D'AGRICULTURE.



Entrée sur Chaudon par la D929, route de Dreux. Arrivée par la vallée de l'Eure sur un front urbain opaque qui relie, sans discontinuités, les noyaux urbains de Chaudon, Nogent-le-roi, Lormaye et Coulombs

DEPUIS LES YVELINES, UN SÉQUENÇAGE BOISÉ COUVRANT LES PREMIERS HAMEAUX ET VILLAGES.



Arrivée à Faverolles par la D152B, entrée du territoire par un séquençage paysager entre fermeture boisée et ouverture agricole. On y observe une urbanisation éparse en hameaux avant d'arriver dans le centre ville de Faverolles.

UNE URBANISATION NOUVELLE ET IMPORTANTE EN PÉRIPHÉRIE QUI ÉTEND LA VILLE ET CAMOUFLE LES CENTRES BOURGS HISTORIQUES.



Entrée de ville , Nouvel intermarché en construction, Nogent le Roi



Entrée de ville par la zone industrielle des Poiriers, Nogent-Le-Roi



Entrée de ville ,Lormaye

La première impression du territoire offerte aux visiteurs comme aux habitants est provoquée par les entrées de ville. Cette première vision donne un avis positif ou négatif quant à l'aménagement des périphéries, c'est pourquoi il est nécessaire de les valoriser pour véhiculer une image positive et attrayante du territoire et de ses paysages urbains. Les entrées de ville sont aussi le miroir d'un étalement urbain maîtrisé ou émancipé.

Sur le territoire des Quatre Vallées les entrées de ville se font principalement par les axes routiers. L'entrée du noyau urbain de la vallée de l'Eure regroupant les communes de Nogent-le-Roi, Lormaye, Chaudon et Coulombs, nécessite la traversée de nombreux lotissements avant d'atteindre le centre historique.

A Nogent-le-roi, par exemple, l'entrée Est traverse la zone d'activité des Poiriers et un long parcellaire de lotissement neufs ou en construction avant de découvrir la vieille ville en contre-bas. La construction récente d'un nouvel hyper-marché aux abords des champs ne favorise pas l'intégration du bâti dans les paysages.

La typologie d'architecture (matériaux, forme, couleurs, hauteur, espacements) est importante à prendre en compte pour que ces nouvelles constructions fassent partie intégrante du tissu existant. A Lormaye, on constate une forte visibilité des nouvelles constructions (toit rose, crépis blanc) qui dénote avec l'architecture traditionnelle.

3.3 UN RÉSEAU VIAIRE QUI FAVORISE L'ÉTALEMENT URBAIN.

-ENTRÉES DE VILLE, UNE IMAGE TERRITORIALE QUI SE DÉGRADE.

ENTRÉE DE VILLE DÉGRADÉE PAR UN FRONT PAVILLONNAIRE ÉTALÉ IMPORTANT.



Entrée de ville par la D306, vue sur un linéaire de lotissement récents, Croisilles.

ENTRÉE DE VILLE QUI MANQUE DE VISIBILITÉ (ZONE INDUSTRIELLE, FRONT PAVILLONNAIRE, DOUBLE VOIE, ...)



Entrée de ville par la D983, Zone d'activités, champs et front pavillonnaire (Faverolles).

CONSERVATION DE L'HARMONIE VISUELLE EN ENTRÉE DE VILLE DE NÉRON (BATIMENTS ANCIENS, TUILES, LISIÈRE AGRICOLE, VISIBILITÉ DU COTEAU BOISÉ,...)



Entrée de ville par la D104, Centre bourg de Néron

Les entrées de ville de la CC4V sont cependant très hétérogènes. Si la plupart sont largement représentées par un front pavillonnaire très visible avec un manque de filtre paysager (haie, bosquet...) d'autres, plus discrète s'intègrent parfaitement au paysage, comme on peut le remarquer à Néron où d'autres communes rurales qui ont su préserver le noyau dur du village d'un étalement urbain trop important (respect des codes architecturaux, intégration paysagère par la mise en place de haies et boisements adaptés.

Très franche, la limite à l'urbanisation actuelle favorise le phénomène d'urbanisation des terres agricoles limitrophes et repousse ainsi de plus en plus les limites urbaines. A Croisilles, par exemple, on remarque un front pavillonnaire rectiligne et étendu très visible depuis les champs.

LA MAISON INDIVIDUELLE DE CENTRE BOURG, UNE ARCHITECTURE HOMOGENE DE QUALITÉ NE DÉPAS-SANT PAS LES DEUX ÉTAGES



Nérone



Bréchain



Lormaye

La maison individuelle est une forme d'habiter ancienne que privilégient encore actuellement les habitants de la communauté de communes.

On la retrouve sous différentes formes sur le territoire :

- **maison de centre bourg** (forme ancienne), souvent petite, à un ou deux niveaux, elle est à proximité des commerces, possède un petit jardin et est accolée à d'autres maisons individuelles le long d'une rue.

- **La maison isolée** (ancienne ferme), située au milieu d'un champs ou à proximité d'un boisement, elle est généralement accompagnée d'un grand domaine (terres agricole, forêt, grand jardin)

- **Pavillon** : Positionné en groupement de maison, le pavillon est la forme la plus construite actuellement. On les retrouve généralement en périphérie des villes. Cette forme d'habiter est très consommatrice d'espace.

Les avantages de la maison individuelle sont axés sur la qualité du cadre de vie rural avec la possibilité d'avoir un grand volume de plain-pied, et un jardin. La maison individuelle est aussi synonyme d'autonomie et de patrimoine (pour les maisons anciennes).

Les caractéristiques de la maison individuelle typique de l'intercommunalité sont :

- Longères de plain-pied ou R+1
- Longues toitures en tuiles
- Murs en torchis, briques et pierres.
- Volumes extensibles.

3.3 UN RÉSEAU VIAIRE QUI FAVORISE L'ÉTALEMENT URBAIN.

LA MAISON INDIVIDUELLE, UNE FORME D'HABITAT PRIVILÉGIÉE QUI PERDURE.

Evolution de la maison individuelle

Les maisons individuelles ont été déclinées en différentes formes architecturales et adaptées à l'environnement dans lequel elles sont implantées. Ces nouvelles formes d'habiter, financièrement abordables, qui arborent une architecture simple et dénuée de contexte, est un moyen pour de nombreux foyers d'accéder à la propriété. Cette facilité d'accès est cependant extrêmement consommatrice d'espace. Dans le cadre du PLUi, il est important de prendre en compte l'histoire architecturale du territoire et de comprendre les demandes des habitants tout en apportant une nouvelle approche en termes de construction et de consommation foncière.

Différents exemples présents sur les territoires prouvent qu'une intégration des nouveaux pavillons est possible notamment par la prise en considération du contexte paysager :

INTÉGRATION DE PAVILLON DANS UN CONTEXTE BOISÉ, FAIBLE DENSITÉ DE BÂTI MAIS INTÉGRATION DES BÂTIMENTS AU COEUR D'UNE FÔRET



La Croix de Pierre, Bréchamps.

IMPACT VISUEL FAIBLE GRÂCE AU CONTEXTE VÉGÉTAL (ARBRES, HAIES, PLANTE GRIMPANTES...) ET UTILISATION DE CODE ARCHITECTURAUX LOCAUX (TOITURE DANS LES TONS MARRON,...)



INTÉGRATION PAR UNE BASE VÉGÉTALE DENSE.

Néron.



ESPACE VÉGÉTALISÉ ROUTE LARGE TROTTOIR
Nogent-Le-Roi PISTE CYCLABLE



Prés de Ruffin, Chaudon

UNE PRIORITÉ AXÉE SUR LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS.

Afin de mesurer l'impact du trafic sur les communes possédant un important réseau routier (notamment de poids lourds), le Département a effectué deux comptages de véhicules en novembre 2015 et janvier 2016 sur les communes de Nogent-le-Roi, Lormaye, Coulombs, Pierres, Maintenon et Villiers-le-Morhier pour mesurer l'impact du trafic sur les communes du secteur.

Ces études ont pour ambition de mesurer l'impact du réseau routier sur la qualité de vie des habitants pour ainsi prévoir de futurs aménagements.

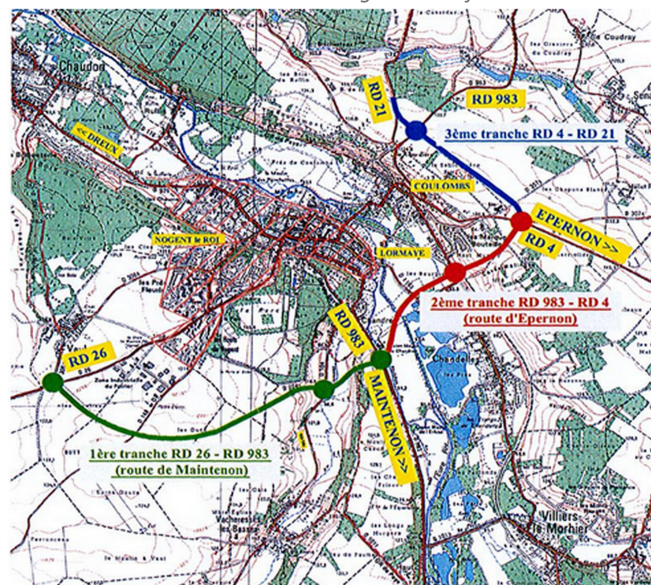
Le schéma d'aménagement de la vallée de l'Eure, engagé dans les années 70 a pu débiter ses aménagements en 2008. La déviation de Nogent-le-Roi ayant pour but déquilibrer le trafic, relie par l'ouest les RD21/RD46/RD983/RD26. Cet aménagement concerté a ainsi pu être créé et adapté aux besoins des habitants par tronçons depuis 2013. Les travaux de ce nouveau contournement sont réalisés en plusieurs phases et sont accompagnés de nombreux aménagements complémentaires :

- La construction de l'ouvrage de franchissement du ruisseau de Vacheresses (63m de long),
- La construction de l'ouvrage de franchissement du Roulebois (56m),
- Les terrassements dans la vallée de Vacheresses (5m de hauteur),
- Les terrassements dans la butte de Chandres (25m de profondeur),
- Les terrassements en remblais provisoires dans la vallée de l'Eure,
- La construction d'un réseau d'assainissement des eaux pluviales,
- La construction de la chaussée et du giratoire sur la RD 983,
- Le rétablissement des chemins ruraux interceptés,
- Le rétablissement des clôtures.

Ces aménagements permettent une intégration totale du contournement dans le paysage en prenant en compte les nuisances sonores et visuelles mais aussi les impacts paysagers et écologiques.



La déviation en chantier. Source : Nogent-le-roi.fr



Plan prévisionnel des travaux de déviation. Source : Nogent-le-roi.fr

3.3 UN RÉSEAU VIAIRE QUI FAVORISE L'ÉTALEMENT URBAIN.

-CONTOURNEMENT DE NOGENT-LE-ROI, APPORTS ET CONSÉQUENCES DE L'AMÉNAGEMENT.



Intégration de la déviation par bouleversement de la topographie.

2006



2015



Source : Geoportail.

Il est à noter que cette importante opération d'aménagement s'est accompagnée d'un réaménagement foncier conséquent. Agriculteurs exploitants, propriétaires et élus se sont associés à un travail de concertation permettant de réaliser cet aménagement foncier, sans procéder à aucune expropriation. En effet, la commune de Nogent-le-Roi et le Conseil général avaient constitué depuis plusieurs années, des réserves foncières qui ont permis de déployer le projet de déviation sans recourir aux expropriations.

Cette nouvelle déviation non terminée à ce jour, permet le contournement de la ville de Nogent-Le-Roi par les camions.

Les terrassements (5 à 25 m de hauteur) ont fait l'objet d'une végétalisation prenant en compte leur impact sur le paysage.

Bien que considérée comme nécessaire par les élus et habitants, la déviation génère cependant une enclave agricole (environ 80 hectares) sur Nogent-Le-Roi, fermée par la voie rapide complètement hermétique. Cet enfermement partiel des terres pourrait à terme, favoriser l'urbanisation ou l'industrialisation des champs limitrophes au contournement.

-ÉTALEMENT URBAIN, EXEMPLES ET CONSÉQUENCES DES TENDANCES ACTUELLES.

Le réseau routier très développé sur le territoire entraîne un étalement urbain le long de nombreuses voies. On observe donc une tendance à l'urbanisation linéaire qui représente un risque quant à l'apparition d'un front bâti impénétrable, notamment le long des coteaux.

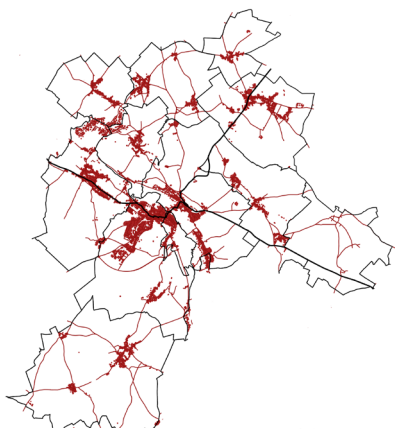
Cet étalement urbain continu génère aussi de nombreuses coupures à la trame verte et bleue et risque, à terme, de détériorer la qualité des paysages.



RÉPARTITION URBAINE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES 4 VALLÉES

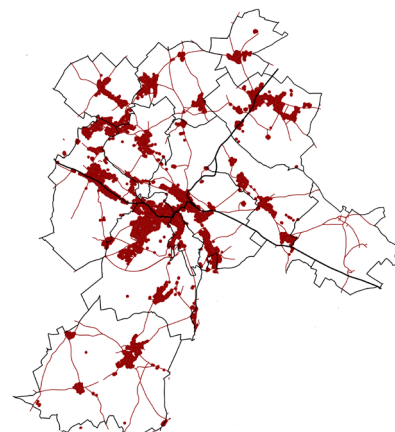
Du fait de son caractère agricole, la communauté de communes des Quatre Vallées est constituée de nombreux villages et hameaux éparpillés sur tout le territoire.

Son histoire Royale a concentré une grande partie de l'urbanisation le long de la vallée de l'Eure et autour de Nogent-le-roi, commune centrale de l'agglomération.



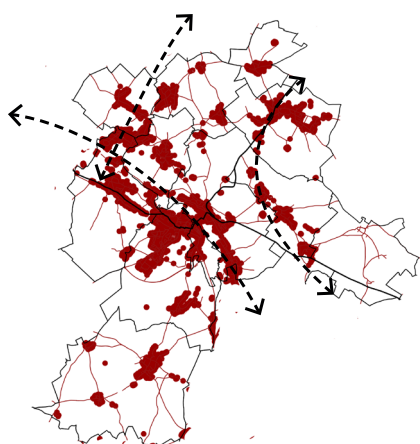
RÉPARTITION URBAINE COMPRENANT UN ESPACE TAMPON DE 20 MÈTRES

L'urbanisation de l'intercommunalité est caractérisée par un long linéaire bâti installé le long de la vallée de l'Eure traversant le territoire sur une diagonale allant du Nord au Sud.



RÉPARTITION URBAINE COMPRENANT UN ESPACE TAMPON DE 50 MÈTRES

Les implantations bâties qui ne connaissent aucune relation avec un tiers à moins de 50m sont rares, notamment dans la vallée de l'Eure, où un front linéaire dense se dessine le long des coteaux.



RÉPARTITION URBAINE COMPRENANT UN ESPACE TAMPON DE 100 MÈTRES

L'espace consommé par l'urbanisation sur l'intercommunalité dans un rayon de 100 m représente la quasi-totalité de la vallée de l'Eure. Un étalement urbain trop important risquerait d'obstruer la visibilité de la vallée. On observe également une tendance à la connexion urbaine d'un village à un autre par un étalement urbain linéaire créant des barrières physiques pour la faune ainsi que des barrières visuelles.

3.3 UN RÉSEAU VIAIRE QUI FAVORISE L'ÉTALEMENT URBAIN.

-UN ÉTALEMENT URBAIN, PROGRESSION DE L'URBANISATION SUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.

UNE TRAME VERTE ET BLEUE CONTRAINTES PAR L'URBANISATION



Urbanisation progressive du coteau boisé de Coulombs



Coteau boisé classé encerclé par l'urbanisation, Nogent-Le-Roi.



Quartier résidentiel et zone d'activité de la Croix de Pierre, Bréchamps



Coupure urbaine de la trame verte, lieu-dit Dancourt à Senantes.

L'urbanisation le long des axes routiers et l'étalement des villes sur les terres agricoles rapprochent dangereusement les espaces bâtis des zones naturelles. Eléments importants de la trame verte et bleue, les boisements, ruisseaux et prairie situés à proximité ou en cœur de milieu urbain sont le plus souvent isolés ou contraints par l'urbanisation florissante.

Bien que protégé par sa nomination aux boisements classés, le coteau boisé de Nogent le Roi est cependant isolé du reste des milieux naturels par un front bâti dense ne permettant pas de liaisons écologiques de cet espace végétal à un autre.

La forêt de Bréchamps densément boisée est quant à elle presque entièrement peuplée de maisons d'habitations et sièges d'entreprise. La densification d'un tel quartier ferait disparaître à terme ce milieu actuellement très artificialisé mais permettant néanmoins la circulation et l'habitat de la faune.

Historiquement importants, les ruisseaux, sont le plus souvent accompagnés d'un village implanté à proximité. L'étalement urbain actuel tend à masquer ce patrimoine naturel et privatise les berges empêchant la libre circulation de la faune sauvage.

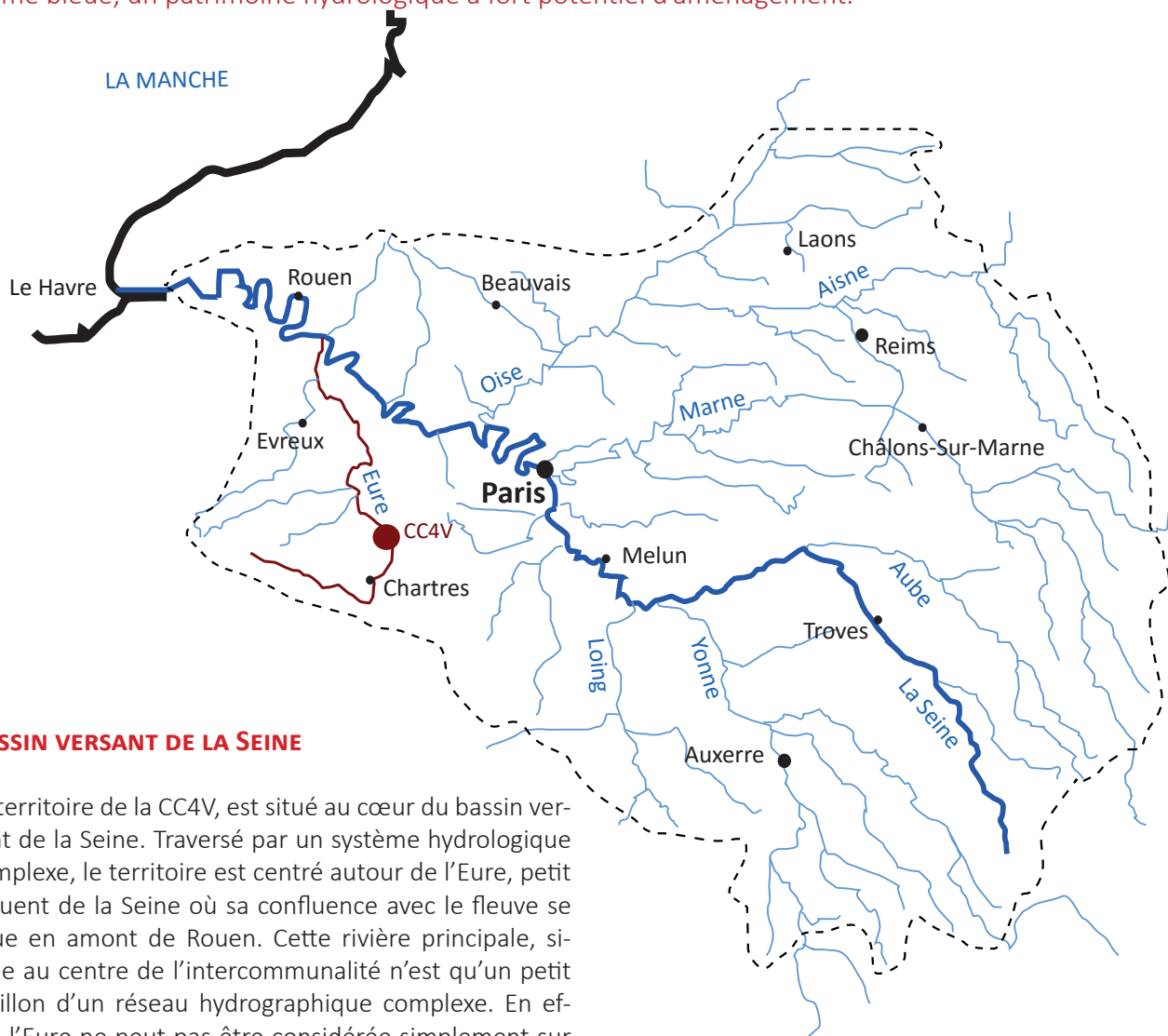


Nouvelles constructions en lisière de forêt refermant un peu plus l'espace boisé. Faverolles

3.4 DES MILIEUX RICHES ET DIVERSIFIÉS.

UNE TRAME VERTE ET BLEUE SOUS PRESSION.

Trame bleue, un patrimoine hydrologique à fort potentiel d'aménagement.



BASSIN VERSANT DE LA SEINE

Le territoire de la CC4V, est situé au cœur du bassin versant de la Seine. Traversé par un système hydrologique complexe, le territoire est centré autour de l'Eure, petit affluent de la Seine où sa confluence avec le fleuve se situe en amont de Rouen. Cette rivière principale, située au centre de l'intercommunalité n'est qu'un petit maillon d'un réseau hydrographique complexe. En effet, l'Eure ne peut pas être considérée simplement sur le tronçon entre Lormaye et Chaudon, mais doit être étudiée dans sa globalité pour les thématiques de pollution des eaux, biodiversité, captage et continuité écologique. Le territoire est ainsi compris dans le Schéma directeur d'aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) de Seine-Normandie fixant de grandes orientations fondamentales pour une gestion globale de la ressource en eau. L'intercommunalité ne fait cependant partie d'aucun schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) permettant de préciser les objectifs à l'échelle communale.

Le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles
- la diminution des pollutions diffuses
- la protection de la mer et du littoral
- la restauration des milieux aquatiques
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable
- la prévention du risque d'inondation

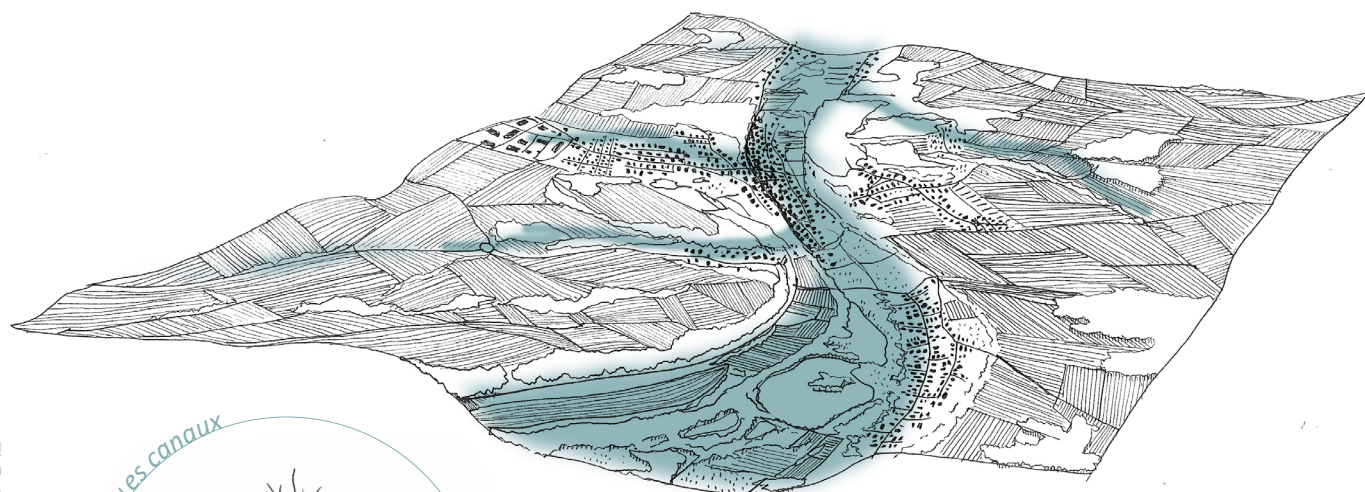
LA VALLÉE DE L'EURE,



3.4 DES MILIEUX RICHES ET DIVERSIFIÉS.

UNE TRAME VERTE ET BLEUE SOUS PRESSION.

Trame bleue, un patrimoine hydrologique à fort potentiel d'aménagement.



Les canaux



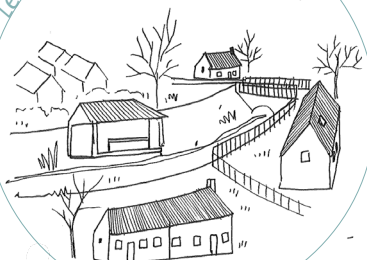
Les affluents



Les plans d'eau



Les ruisseaux et fossés



L'Eure



A échelle plus réduite, cet enchevêtrement du réseau hydrologique sur le territoire se manifeste par une topographie ondulée, l'omniprésence de ruisseaux et milieux humides, participant aux déplacements de la faune rivulaire et aquatique en permettant la circulation, l'alimentation et la reproduction des espèces.

Cette trame bleue, bien que très contrainte, est génératrice d'une trame verte axée le long des vallées.

L'eau est omniprésente sur le territoire et notamment en milieu urbain. On la retrouve sous forme de canaux, étangs, ruisseaux et fossés et devient donc un potentiel d'aménagement certain pour créer des ouvertures et liaisons douces en ville comme la création de voie verte le long des rivières, parcs, etc. Ce réseau déjà tracé peut aussi permettre la préservation de milieux humides en ville (ripisylve, marais, prairies).

Si l'eau se retrouve sur tout le territoire, elle manque cependant de visibilité et de valorisation. Ce patrimoine naturel est souvent invisible ou dénaturé avec un trai-

tement des ruisseaux en fossés maçonnés contraints par l'urbanisation, un défrichage intensif des berges ne permettant pas la régénération des ripisylve et berges plantées ou bien l'absence d'accessibilité pour les promeneurs. On remarque une urbanisation récente sur les berges de l'Eure (Chaudon) et le long des ruisseaux privatisant les berges et obstruant la vue sur les vallées et autres petits milieux.

L'EAU, UN PATRIMOINE NATUREL ENDORMI OMNIPRÉSENT EN MILIEU URBAIN.



Le Roulebois, Nogent-Le-Roi



L'Eure, Chaudon



Ruisseau, , Bréchamps



L'Eure, rue Max Cousin, Nogent-Le-Roi.

3.4 DES MILIEUX RICHES ET DIVERSIFIÉS.

UNE TRAME VERTE ET BLEUE SOUS PRESSION.

Trame bleue, un patrimoine hydrologique à fort potentiel d'aménagement.

Ce patrimoine hydrologique peu visible actuellement est cependant une base importante pour renforcer l'image de villages reliés à l'eau par la mise en place future d'aménagements et de gestion comme : des systèmes de canaux traversant, l'ouverture des fonds de vallées, ainsi que la valorisation du petit patrimoine (moulins, lavoirs, ...). Son épaisseur végétale sauvegardée en plein cœur urbain est un atout pour valoriser ou créer des corridors biologiques préservés par l'urbanisation.

UNE TRAME BLEUE OMNIPRÉSENTE MAIS FORTEMENT CONTRAINT.



Bréchamps, ruisseau du Beaudeval.



Chaudon



Maltorne, Bréchamps



Néron

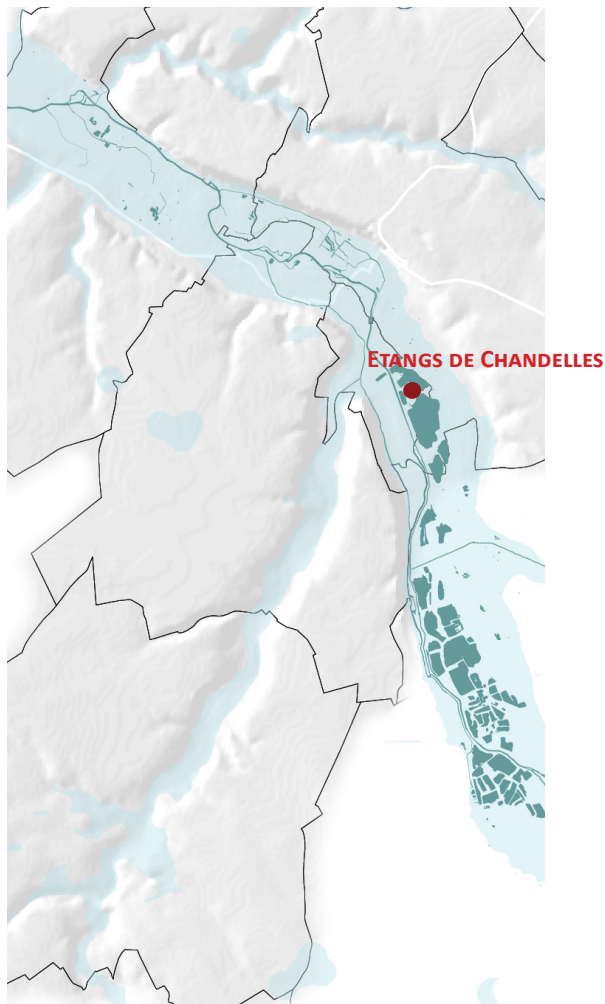


Le Roulebois, Nogent-Le-Roi



Senantes

LES PLANS D'EAU.



On recense quelques plans d'eau résiduels sur le territoire intercommunal, vestiges des anciennes ballastières de la vallée de l'Eure. Les principaux plans d'eau du territoire sont, l'étang communautaire de Chandelles à Lormaye et étang communautaire de Bréchamps utilisés, tous deux pour des activités de loisirs.

Le plan d'eau intercommunal de Lormaye, fut aménagé sur 7 ha dont 5 ha en eau et appartient depuis 1984 à un syndicat intercommunal regroupant les communes de Coulombs, Faverolles, Lormaye, Nogent-le-Roi, Ormoy et Senantes.

Depuis janvier 2010, il est géré par la Communauté de communes des quatre vallées.

On y pratique les activités de pêche, nautiques, et parcours de santé.

Il existe aussi de nombreux petits étangs privés peu visibles depuis l'extérieur, utilisés pour la pêche de loisirs.

Ce maillage de plan d'eau privés, potentiel vecteur de pollution doit être intégré à la réflexion globale de la gestion de l'eau sur le territoire. Privés ou publics, les plans d'eau sont des potentiels d'activité de loisirs, et d'habitat pour une faune et une flore spécifique.



Etangs privés, Nogent-le-Roi.



Etangs de Chandelles, Lormaye.

3.4 DES MILIEUX RICHES ET DIVERSIFIÉS.

UNE TRAME VERTE ET BLEUE SOUS PRESSION.

Trame bleue, un patrimoine hydrologique à fort potentiel d'aménagement.

LES AFFLUENTS DE L'EURE

LA MALTORNE

La rivière de l'Eure se démarque comme étant la plus importante du territoire. Mais comme son nom l'indique, l'intercommunalité est traversée par quatre vallées tracées par l'Eure mais aussi par la Maltorne, le Beaudeval et le Né-ron.

Le Beaudeval et la Maltorne, deux rivières qui se rejoignent à Bréchamps traversent les communes de Senantes, Saint Lucien et Faverolles avant de se jeter dans l'Eure à Chaudon.

Traversant tout l'Est du territoire, les deux rivières revêtent différents aspects selon les paysages qu'elles traversent :



La Maltorne entre Coulombs et Senantes



La Maltorne à Bréchamps

Une rivière large et naturelle.

Entre Coulombs et Senantes, la Maltorne traverse des plaines agricoles. La préservation d'une épaisseur de boisements alluviaux le long de ses berges est utile à la protection de la ressource en eau contre les intrants agricoles. La préservation de ce milieu humide en lisière permet aussi une meilleure intégration paysagère de la rivière composée d'étangs et de réservoirs renforçant la présence de l'eau dans les paysages.

Une rivière jardinée

A Bréchamps, la Maltorne se privatise en traversant de nombreux jardins du centre-bourg. La sinuosité naturelle du cours d'eau est préservée mais la menace d'un appauvrissement biologique par la proximité des jardins (défrichage, tonte, ...) empêche la formation d'une diversité d'habitats pour la faune locale.

Cette privatisation des berges de la rivière rend aussi l'accessibilité des berges de la rivière impossible.

Mise en pâture des berges permettant l'ouverture de la vallée au sein de la forêt de Bréchamps.

LE NÉRON

La rivière du Néron traverse les communes de Néron et Nogent-le-Roi avant de se jeter dans l'Eure. Comme la Maltorne, le Néron est une respiration, un corridor végétal en centre bourg, mais aussi un ruisseau contraint par les pratiques agricoles de plus en plus intensives.

Couloir vert dans le centre bourg de Néron.

Le Néron contraint par l'urbanisation et les axes routiers en centre-bourg participe cependant à la trame verte et bleue en milieu urbain. Accompagné de boisements et vallées préservée de l'urbanisation, le lit majeur du ruisseau possède des potentiels de voie verte traversant le village. (Travaux de restauration déjà effectués)



Un ruisseau contraint par l'agriculture.

En dehors des zones urbaines, le Néron subit de lourdes pressions agricoles (suppression des boisements rivaux, possibilité de pollutions par intrants agricoles, canalisation). La biodiversité de cet écosystème est menacée et sa visibilité s'en trouve très réduite. La conservation de lisière entre espace agricole et ruisseau est cependant envisageable pour renforcer la fonction écologique du Néron.



3.4 DES MILIEUX RICHES ET DIVERSIFIÉS.

UNE TRAME VERTE ET BLEUE SOUS PRESSION.

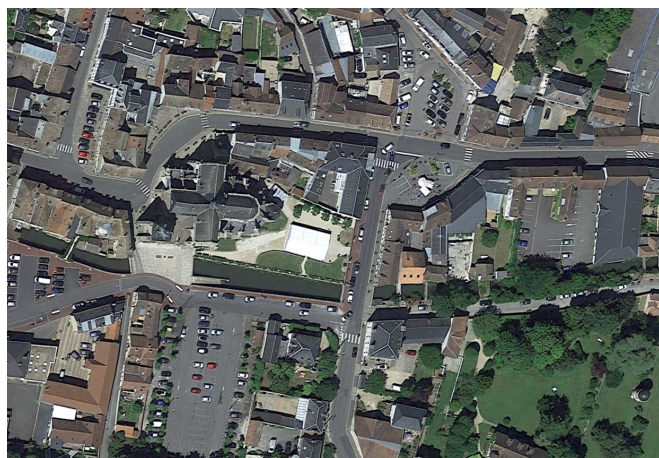
Trame bleue, un patrimoine hydrologique à fort potentiel d'aménagement.

LES CANAUX

La vallée de l'Eure s'est vue transformer au fil des siècles par la construction de canaux servant à approvisionner en eau les domaines royaux, mais aussi pour faciliter le commerce maritime. Ainsi deux canaux principaux ont été créés :

- **Le canal louis XIV** : reliant la confluence de la Drouette et de l'Eure à Villiers le Morhier au bassin du château de Maintenon.
- **Le canal du Roulebois** permet une déviation de l'Eure entre Coulombs et Bréchamps.

LE ROULEBOIS



Le Roulebois, Nogent-le-Roi.

UN CANAL FORTEMENT URBANISÉ ET PONCTUÉ D'OBSTACLES À LA CIRCULATION POUR LA FAUNE.



Le Roulebois, Nogent-le-Roi.



Le Roulebois, bras artificiel de l'Eure est un vestige de l'époque où le commerce du bois à Nogent-le-Roi était encore présent.

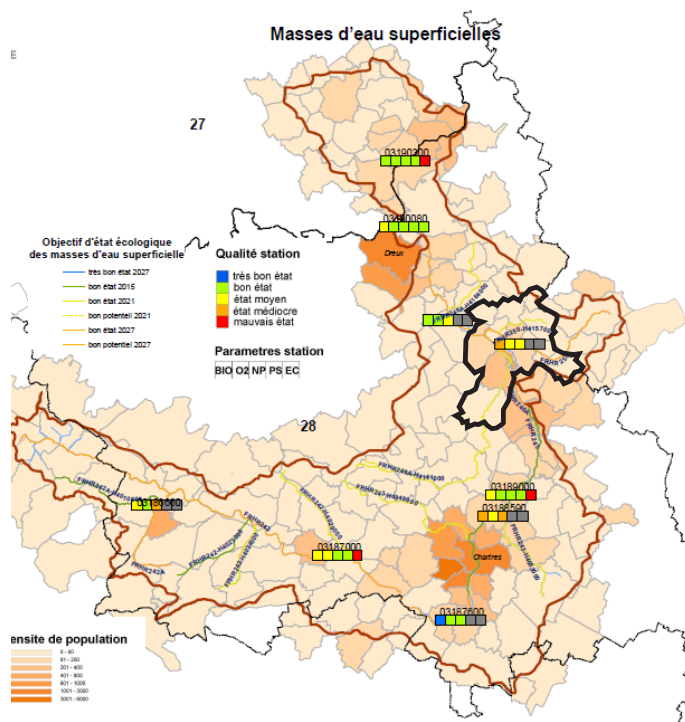
Canal rectiligne de la vallée de l'Eure longeant le grand axe routier reliant Maintenon à Bréchamps, le bras artificiel de l'Eure est peu visible. On remarque sa présence dans le centre urbain de Nogent-le-Roi à proximité de la Cathédrale mais reste peu valorisé à Lormaye et Chaudon où un long linéaire de barrière de protection a été installé bloquant l'accès et la vue sur le canal.

Le canal artificiel aux berges maçonnées, pentues ou inexistantes compromettent la libre circulation de la faune sauvage.



Barrière autour du Roulebois, Lormaye.

-Pollution des eaux, un état écologique préoccupant.



SDAGE Seine-Normandie 2010-2015

Le territoire intercommunal n'est pas compris dans un SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des Eaux). Cette portion de l'Eure, ne possède pas pour l'heure de plan de gestion globalisé pour les années à venir. La mise en place de ce schéma permettrait une mise en cohérence des eaux à l'échelle de l'Eure et de ses affluents pour une gestion et une surveillance communes de la qualité des eaux.

Il existe cependant un diagnostic de la qualité des eaux

à l'échelle du département et une gestion sectorisée des captages d'eau potable. La gestion des eaux et de l'assainissement est gérée par 3 SIVOM, syndicats intercommunaux des eaux et de l'assainissement.

A l'échelle du département, la qualité de la ressource subit, depuis plus de 25 ans, une dégradation régulière et diffuse d'origine microbologique (le risque microbien), et physico-chimique dans laquelle les nitrates et les pesticides (ou phyto-sanitaires) sont les principaux polluants.

Sur ce territoire très agricole, l'activité agricole est l'une des causes de cette pollution. En effet, les pratiques agricoles exercent une double pression sur les ressources en eau :

- en terme quantitatif, l'agriculture intensive du département est fortement irriguée
- en terme qualitatif, l'utilisation importante d'engrais dégrade la qualité de l'eau potable et des cours d'eau.

La pollution des eaux de rivières et des eaux souterraines par les nitrates est au cœur des préoccupations du département. Mais cette pollution n'est pas la seule. La teneur en nitrates des eaux souterraines qui naturellement est voisine de zéro, dépasse maintenant 50 mg/l (limite de potabilité, d'après les recommandations de l'OMS) sur plus de 40 % du département. La nappe de Beauce et la nappe de la craie sont particulièrement concernées par cette pollution liée à l'occupation agricole des sols.

Masses d'eau		type	Etat écologique initial		Etat chimique initial (41 substances)		Etat chimique initial (hors HAP/DEHP)		Objectif d'état écologique	Objectif d'état chimique
Le ruisseau de la Roguette		FRHR243-H4053000	naturelle	Médiocre	Ptot, PO4, NH4, NO2, IPR	non suivie	non suivie		Bon état 2021	Bon état 2015
L'Eure du confluent de la Voise au confluent de la Vesgre		FRHR246A	naturelle	Moyen	Ptot, PO4	Mauvais	Bon		Bon état 2027	Bon état 2027
Le ruisseau de Vacheresses		FRHR246A-H4141000	naturelle	Médiocre	expertise : apports diffus	non suivie	non suivie		Bon état 2021	Bon état 2015
Le ruisseau de Ouerre		FRHR246A-H4164000	naturelle	Médiocre	expertise : rejets ponctuels	non suivie	non suivie		Bon état 2021	Bon état 2015
L'Eure du confluent de la Vesgre au confluent de l'Iton		FRHR246B	naturelle	Moyen	PO4	Mauvais	Mauvais	Isoproturon	Bon état 2021	Bon état 2027
Le ruisseau fieffe		FRHR246B-H4309000	naturelle	Médiocre	expertise	non suivie	non suivie		Bon état 2015	Bon état 2015
Le ru de chanu		FRHR246B-H4311000	naturelle	Bon	expertise	non suivie	non suivie		Bon état 2015	Bon état 2015
Le cours d'eau du Val Morin		FRHR246B-H4313100	naturelle	Bon	expertise	non suivie	non suivie		Bon état 2015	Bon état 2015
Le ru de la commune de Jouy-sur-Eure		FRHR246B-H4315000	naturelle	Moyen	expertise : apports diffus, habitats altérés	non suivie	non suivie		Bon état 2015	Bon état 2015
Le ru de la Vallée Bonne		FRHR246B-H4316000	naturelle	Moyen	expertise : apports diffus	non suivie	non suivie		Bon état 2015	Bon état 2015
Le ru de Beauchêne		FRHR246B-H4317000	naturelle	Médiocre	expertise : rejets ponctuels	non suivie	non suivie		Bon état 2015	Bon état 2015
Le ru de Gironde		FRHR246B-H4319000	naturelle	Médiocre	PO4, Ptot	non suivie	non suivie		Bon état 2021	Bon état 2015
La Maltorne de sa source au confluent de l'Eure		FRHR250	naturelle	Médiocre	COD, Ptot, PO4, IBGN, IBD	non suivie	non suivie		Bon état 2027	Bon état 2015
Le ruisseau de Beaudeval		FRHR250-H4157000	naturelle	Médiocre	expertise : rejets	non suivie	non suivie		Bon état 2021	Bon état 2015

3.4 DES MILIEUX RICHES ET DIVERSIFIÉS

UNE TRAME VERTE ET BLEUE SOUS PRESSION.

Une trame verte qui se superpose à la Trame bleue

La nappe de Craie est particulièrement concernée par cette pollution liée à l'occupation agricole des sols. On retrouve également ces dégradations dans les eaux de surface :

L'état écologique de la Maltorne est altéré du fait d'enjeux liés aux rejets ponctuels et aux pollutions diffuses. L'état chimique de l'Eure est dégradé du fait d'une contamination par les pesticides sur l'amont.

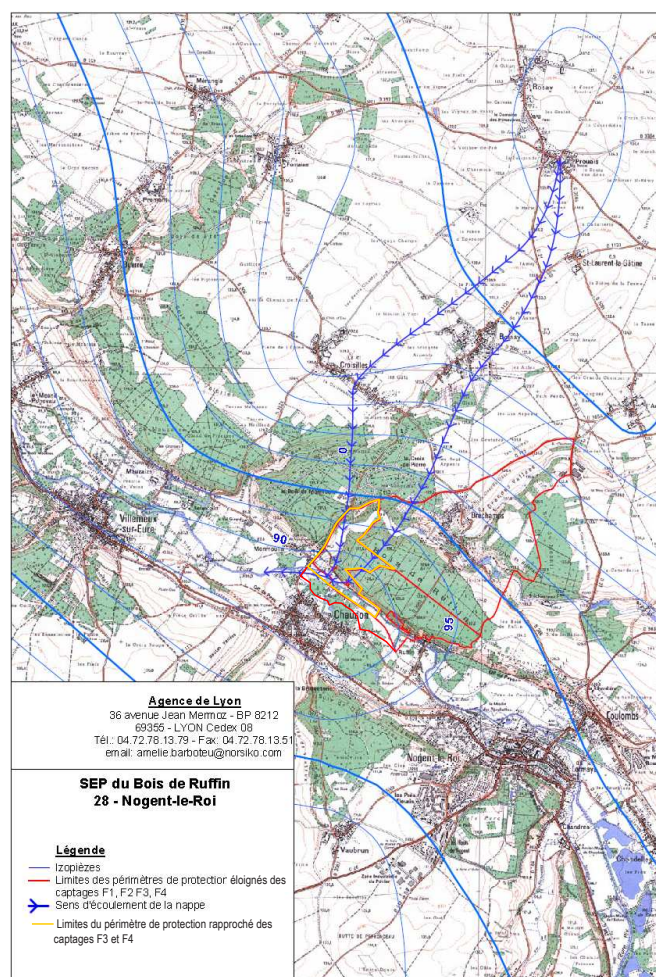
CAPTAGES D'EAU POTABLE

La ressource en eau potable est concentrée en 4 Forages à Chaudon, au lieu-dit « Bois Ruffin » fournissant 19 communes en eau potable.

Sa gestion est effectuée par le Syndicat d'exploitation des pompages du Bois Ruffin.

Cette ressource est protégée des intrants par un double périmètre de protection des captages. Ce périmètre fixe une limite d'urbanisation ainsi que des contraintes d'usages notamment industrielles pour prévenir d'éventuelles pollutions.

Actuellement la qualité des eaux potables est, selon les services eaufrance de bonne qualité, et ne subit donc pas de pollution directe.



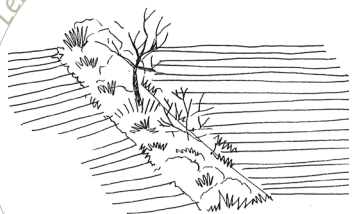
Tarif et abonnés		Qualité de l'eau	Réseau	Gestion financière		→ Accéder à la page tarif du service	
Code	Nom	Valeur unité	Avis de la DDT	Commentaire	Détail du calcul	Evolution temporelle	
P101.1	Conformité microbiologique de l'eau au robinet	100 %	sans anomalie apparente				
P102.1	Conformité physico-chimique de l'eau au robinet	100 %	sans anomalie apparente				
P108.3	Protection de la ressource en eau	80 %	sans anomalie apparente				

Source : Eaufrance

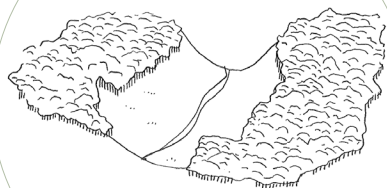
Trame verte, une diversité de milieux menacée par le phénomène d'urbanisation et d'intensification agricole



Les lisières



Les coteaux boisés



Les zones humides



Pelouses et forêts calcaires



Conjointement au réseau hydrologique qui constitue la trame bleue du territoire, la trame verte est quant à elle composée de l'enchevêtrement d'une multitude de milieux naturels en relation directe avec le système de vallées et plateaux dessiné par l'hydrographie du site.

En effet, les éléments constituant la trame verte sont largement représentés par les boisements, concentrés majoritairement sur les coteaux des vallées.

Les pelouses calcaires de plateau ainsi que les prairies humides de fond de vallées participent elles aussi au réseau végétal du territoire permettant la circulation, la reproduction et l'alimentation de la faune locale. Ces grands milieux végétaux sont aussi accompagnés d'un réseau plus fin de « micro-milieux », représenté par des éléments comme les lisières, les arbres isolés, les parcs et jardins et les haies bocagères.

3.4 DES MILIEUX RICHES ET DIVERSIFIÉS

UNE TRAME VERTE ET BLEUE SOUS PRESSION.

Trame verte, une diversité de milieux menacée par le phénomène d'urbanisation et d'intensification agricole

UN RÉSEAU D'ESPACES BOISÉS IMPORTANT

Le réseau d'espaces boisés est fortement présent sur le territoire, on le retrouve concentré le long des coteaux de la vallée de l'Eure mais aussi sur la frange Est du territoire, largement influencée par la forêt de Rambouillet. L'association la plus présente sur les coteaux et plateaux est la chênaie-charmaie thermophile caractérisée par une association d'essences végétales nécessitant des sols calcaires plutôt secs et un ensoleillement important. La roche calcaire parfois affleurante et la topographie abrupte des coteaux ont contraints de nombreux boisements limitant leur hauteur à quelques mètres. Le territoire intercommunal ne possède pas de grands ensembles boisés mais seulement des boisements résiduels exploités par des propriétaires privés pour le

bois de chauffe notamment. On retrouve des associations végétales orientées autour des essences principales de feuillus que représentent le chêne pédonculé *Quercus Robur*, le Charme *Carpinus betulus* et l'érable champêtre *Acer campestre* toutes trois des essences calciphiles et thermophiles. Cette strate arborée est généralement accompagnée d'une strate arbustive et herbacées abondante.

Les boisements situés sur les coteaux difficiles d'accès sont les milieux les plus préservés. Les boisements situés en plateau sont pour la plupart exploités, plantés ou urbanisés comme à la Croix de Pierre à Bréchamps.



La Croix de Pierre Bréchamps



Coteaux boisés du Près Ruffin, Chaudon.



Bois Ruffin, Bréchamps



Boisements , Faverolles

Une nature en ville cadrée mais omniprésente



Parc du château de Nogent-Le-Roi.

D'une surface d' 1 km² (100 hectares) le parc du château de Nogent-le-roi est un véritable poumon vert en plein coeur urbain. Perché sur un plateau il est un lieu de loisirs et de promenade pour les habitants mais aussi une réserve floristique et faunistique constituée de boisements, prairies pâturées par des daims, etc.

FORTE PROPORTION DE JARDINS, UN POTENTIEL VÉGÉTAL AU SERVICE DE LA TRAME VERTE

Les jardins représentent une part importante de l'enveloppe urbaine des différents villages. Constitués de boisements et de prairies ils forment des éléments incontestables de la trame verte et bleue.

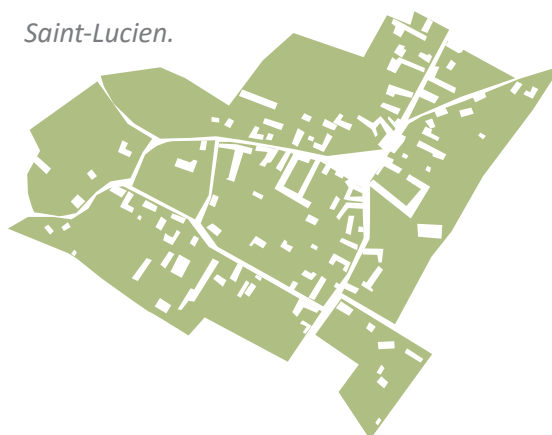
Les barrières et haies opaques monospécifiques restent cependant des obstacles à la circulation de la faune, et au développement d'une flore spontanée diversifiée.



Les Pinthières



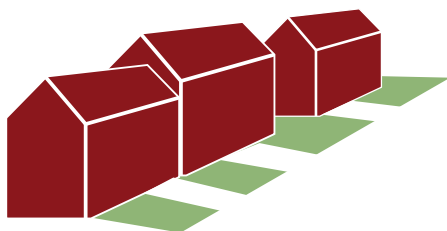
Saint-Lucien.



Jardins

3.4 DES MILIEUX RICHES ET DIVERSIFIÉS

UNE TRAME VERTE ET BLEUE SOUS PRESSION.
Une nature en ville cadrée mais omniprésente



Dans les villages les plus ruraux on remarque une porosité qui s'effectue entre les espaces privés (jardins) et les espaces publics (trottoirs). Cet investissement de l'espace public par les privés se remarque par la présence de plantations sur les abords des propriétés, comme une extension des jardins. Ce phénomène spontané favorise l'intégration paysagère du bâti et participe à la qualité du cadre de vie des habitants.



Végétalisation de l'espace public par les jardins, Lormaye.



Végétalisation de l'espace public par les jardins, Saint-Laurent-La-Gâtine.



Les jardins, moyen d'intégrer le bâti au paysage, Bréchamps.



Végétalisation de l'espace public par les jardins, Saint-Lucien.



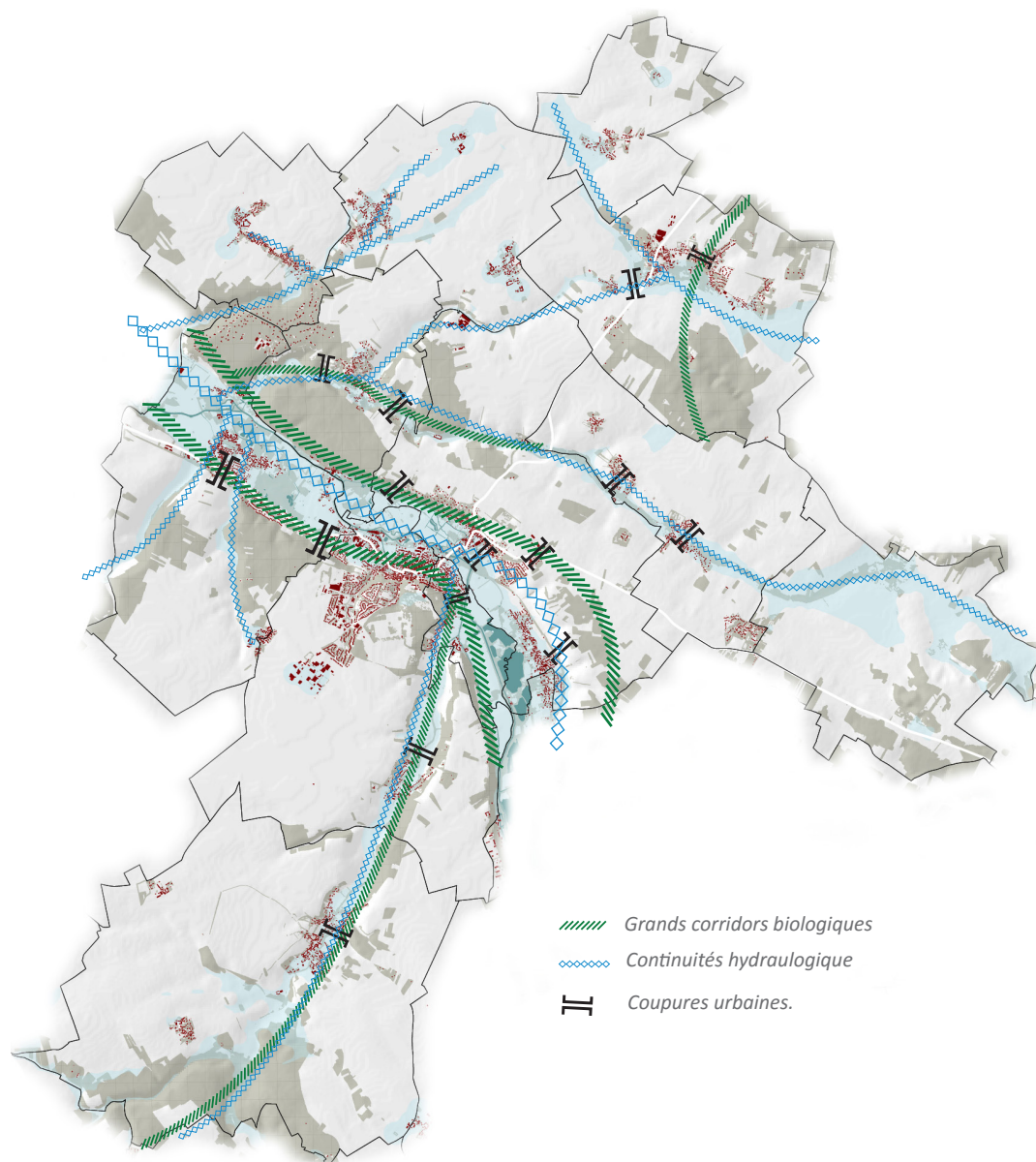
Haies opaques, barrière physique et visuelle qui privatise les espaces, Senantes.

Les haies hautes et autres barrières opaques deviennent cependant des écrans visuels et physiques trop importants camouflant le bâti et les paysages.

On retrouve ce phénomène dans toutes les communes avec la plantation de haies de conifères monospécifiques occultentes.

Une végétation diversifiée et locale permet quant à elle une meilleure intégration paysagère, et participe à la trame verte en milieu urbain (zone d'habitat, déplacement de la faune, diversité biologique,...)

-TVB, deux réseaux écologiques complémentaires qui manque de valorisation.



La trame verte et la trame bleue ont un fonctionnement complémentaire quant au bon fonctionnement biologique du territoire. Influencées toutes deux par la topographie, leurs richesses et leurs enjeux sont centrés autour de la vallée de l'Eure et de ses affluents. Les vallées et les principaux boisements structurent localement le réseau biologique de l'intercommunalité et au-delà ses frontières administratives.

Les grandes composantes de la trame verte et bleue sont :

- Le lit mineur de l'Eure et ses plans d'eau artificiels accueillant des peuplements piscicoles variés et une flore aquatique abondante.
- Les nombreux peuplements forestiers (chênaie-charmaie, forêt alluviale, chênaie thermophile), qui composent les coteaux abrupts des vallées.

-Les zones humides, regroupant des milieux fragiles comme les marais alcalins, roselières, et prairies humides de fond de vallée.

Mais aussi des éléments plus imperceptibles comme les haies bocagères, parcs et jardins, fossés, ruisseaux, mares, alignements d'arbres, etc.

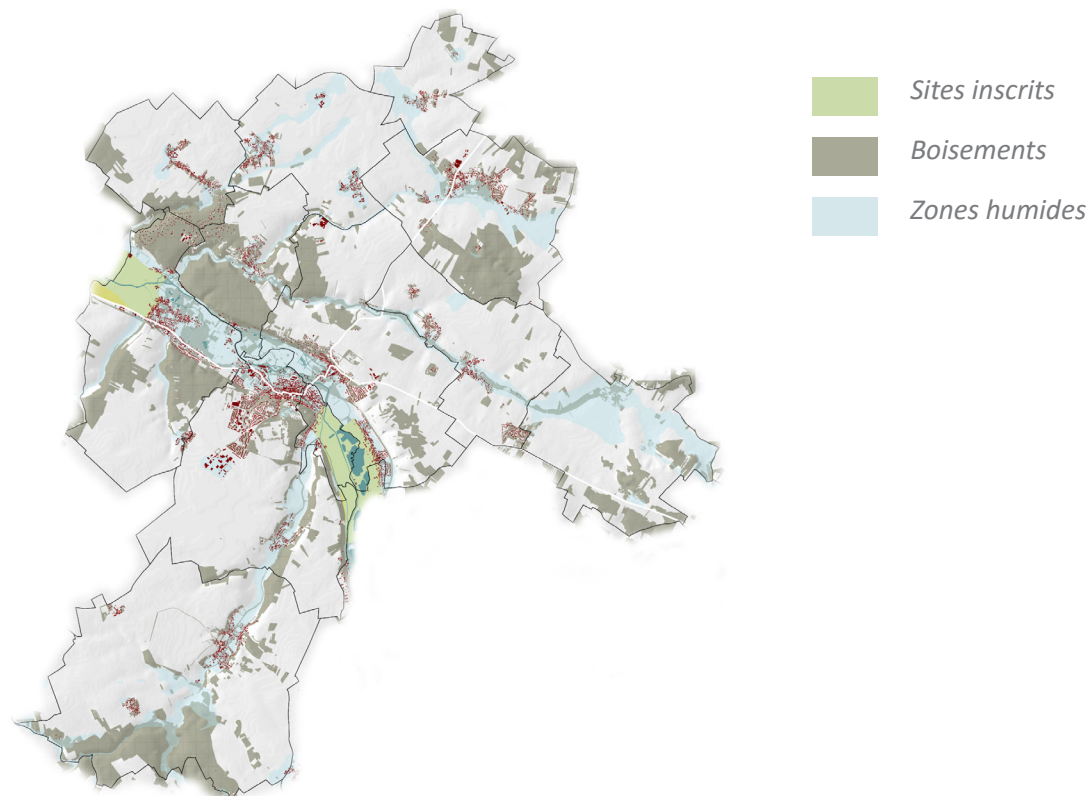
Les grands corridors et réservoirs biologiques de la trame verte et bleue sont facilement identifiables sur le territoire mais subissent cependant de nombreuses coupures principalement causées par l'urbanisation. On le constate en fond de vallée notamment, au sein des boisements mais aussi le long des cours d'eau de plus en plus canalisés.

3.4 DES MILIEUX RICHES ET DIVERSIFIÉS

DES ESPACES INVENTORIÉS ET CLASSÉS, OUTILS DE VALORISATION DES MILIEUX NATURELS ACTUELS.

Sites inscrits

LES ESPACES NATURELS CLASSÉS ET INVENTORIÉS PARTICIPENT À LA PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) DU TERRITOIRE COMMUNAL.



VALLÉE DE L'EURE, SITE INSCRIT PAR ARRÊTÉ DU 10/05/1972, SUPERFICIE 3663 HA.

La vallée de l'Eure est le seul site inscrit du territoire. Site inscrit le plus vaste du département, protégé sur cinq grandes sections dont deux se situent sur l'inter-communalité.

La proposition de protection de la Vallée de l'Eure fut une initiative de l'Association pour le développement et l'aménagement de la vallée de l'Eure et des plateaux créée en 1968. Après une étude approfondie du secteur, il fut décidé de prendre en compte cinq sections de l'Eure, considérées comme les plus intéressantes et qui devaient être préservées d'éventuelles détériorations. Cette protection vient à l'encontre de la prolifération des établissements voués à l'extraction de sables et matériaux divers de construction, ainsi qu'aux résidences s'implantant de manière diffuse.

Ainsi il est mentionné dans le rapport préalable à l'inscription établi 1969 par le Délégué au Recensement des Monuments Anciens : « *La petite rivière de L'Eure qui est étroite et serpente s'entoure d'une vallée assez plate et assez large qui en suit les méandres entre deux*

plateaux (...) Les constructions s'intensifient, elles sont petites, généralement assez médiocres. Si on n'essaye pas de les grouper, par exemple, en petits hameaux et de placer tous les importants lotissements ou futures constructions industrielles sur les plateaux, très vite on verra des maisons tout le long de chacune des routes longeant cette vallée. Les parties inviolées sont celles où la rivière glisse tout simplement entre des saules, des aulnes ou des peupliers, de chaque côté des moulins, entre des prés servant de pâture et non celles qui sont bouleversées par des ballastières ou celles où l'ensemble des maisons rappelle celles de la banlieue de Vierzou. »

LA SECTION DE VILLIERS-LE-MOHIER À LORMAYE:

Cette section est restreinte, elle est délimitée en rive gauche par la RD983 et en rive droite par la RD116. Les parties les plus humides subsistent en prairies avec une trame d'arbres et de haies. Les secteurs aux sols plus sains sont en général cultivés. Deux plans d'eau occupent la partie centrale du périmètre protégé.



Lormaye, étang communautaire.

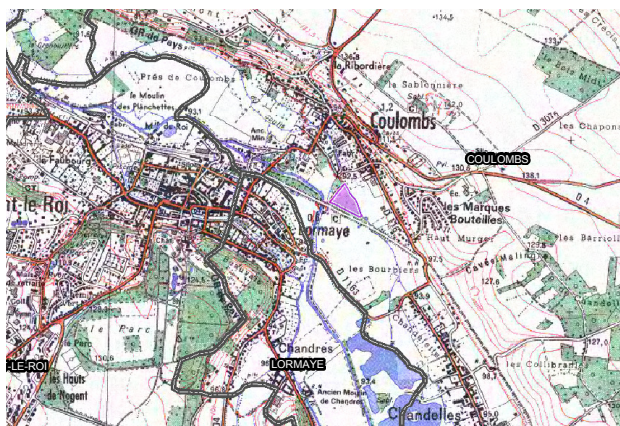
LA SECTION DE CHAUDON À LE MESNIL PONCEAU:

La troisième section est délimitée par la RD829 et la RD116. La mise en culture des prairies a transformé le paysage. Celui-ci, même s'il a évolué, n'en demeure pas moins varié et riche de couleurs, données par l'utilisation du sol. Les éléments résiduels du bocage, arbres et haies, persistent autour du Mesnil-Ponceau et composent avec les cultures céréalières et les boisements des contrastes intéressants.



Mormoulins, vallée humide de l'Eure inscrite à Chaudon.

SITE DU CONSERVATOIRE DU PATRIMOINE NATUREL DE LA RÉGION CENTRE



Emprise du site du Bourbier du Coulis, Coulombs.

Le conservatoire du patrimoine naturel de la région centre (CPNRC) a relevé 13 sites remarquables par leur faune et la qualité des milieux naturels en Eure et Loir. Le site du Bourbier du Coulis à Coulombs (propriété privée) est le seul site du territoire intercommunal conventionné avec le CPNRC.

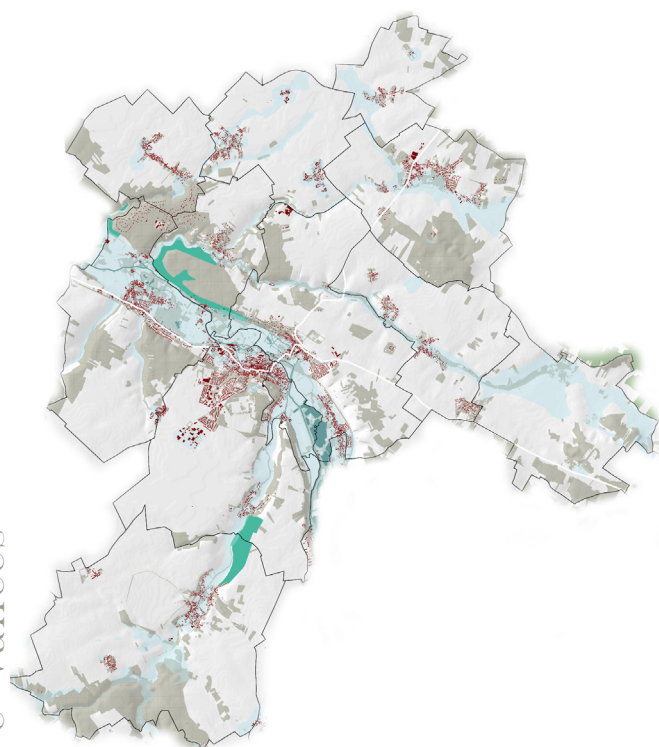
Source : cen-centrevaldeloire.

3.4 DES MILIEUX RICHES ET DIVERSIFIÉS

DES ESPACES INVENTORIÉS ET CLASSÉS, OUTILS DE VALORISATION DES MILIEUX NATURELS ACTUELS.

Znieff

3 ZNIEFF DE TYPE I



-  *Znieff type I*
-  *Boisements*
-  *Zones humides*

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- **ZNIEFF de type 1** : secteur de grand intérêt biologique ou écologique, milieu homogène ponctuel d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées.
- **ZNIEFF de type 2** : grand ensemble naturel riche et peu modifié, offrant des potentialités biologiques importantes.

On recense trois ZNIEFF de type 1 sur le territoire intercommunal. Regroupés autour des vallées, ces sites représentent un intérêt biologique important mais sont sujets à de nombreuses pressions (étalement urbain, cloisonnement, surpâturage, etc.)

La protection et le maintien en l'état de ces sites semblent donc nécessaires.

PELOUSES DES MONTELS

NÉRON NOGENT LE ROI

(IDENTIFIANT NATIONAL : 240030822)

(ZNIEFF CONTINENTALE DE TYPE 1)

46,02 HECTARES

Cette ZNIEFF se situe entre le bourg de Néron et le hameau de Vacheresses-les-Basses. Il s'agit d'un coteau calcicole exposé à l'Ouest et délimité par le Néron, un petit ruisseau permanent.

Malgré la fermeture d'une grande partie du site par une végétation arborée, les rares secteurs de pelouses calcicoles qui se maintiennent abritent encore une flore caractéristique de ce type de milieu.

8 espèces végétales déterminantes y sont présentes, dont 3 protégées en région Centre :

- Epipactis atrorubens
- Pulsatilla vulgaris
- Anacamptis pyramidalis.

Les quelques friches qui se développent en haut de coteau créent des conditions favorables à l'entomofaune (insectes) et protègent les quelques pelouses des fertilisations et phytocides répandus sur les cultures périphériques, en jouant un rôle de zone tampon.

On notera également la présence de l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), espèce de l'annexe II de la directive Habitats, inféodée aux petits ruisseaux de bonne qualité, comme c'est le cas de celui qui serpente en pied de coteau.



Pelouse des Montels, Néron

COTEAU DU BOIS DE RUFFIN
BRECHAMPS ET COULOMBS ET CHAUDON
(IDENTIFIANT NATIONAL : 240009778)
(ZNIEFF CONTINENTALE DE TYPE 1)
(IDENTIFIANT RÉGIONAL : 00000258)
58,42 HECTARES

Le coteau du Bois de Ruffin présente un intérêt pour la flore calcicole thermophile et les cavités à chiroptères (chauves-souris) qu'il abrite. Même si les pelouses se ferment progressivement depuis une vingtaine d'années, il n'en reste pas moins que plus d'une quinzaine d'espèces végétales typiques de ce type de milieu perdurent aujourd'hui sur le site.

En termes de chauves-souris, cinq espèces y ont été détectées :

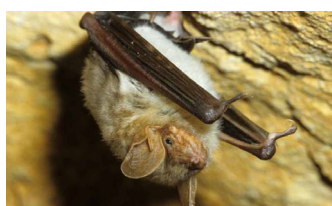
- le Murin de Daubenton
- le Murin à moustaches
- le Murin de Natterer
- le Grand Murin
- l'Oreillard roux.



Coteau du bois Ruffin, Chaudon



Pulsatilla vulgaris
Source : Sylvestris.org



Myotis myotis, Grand Murin
Source : MNHN

La proximité de la vallée de l'Eure est un atout pour le nourrissage de ces animaux. Le plateau, en grande partie occupé par des plantations de résineux et des Chênaies acidiphiles, a été enlevé de la ZNIEFF (il était intégré à la ZNIEFF de première génération). La présence de la Pulsatille (*Pulsatilla vulgaris*) dans les pelouses relictuelles et de l'Epipactis rouge sombre (*Epipactis atropurpurea*) dans les bois thermophiles de pente confère un fort intérêt à la zone.

PELOUSES DES COTES BLANCHES
CHAUDON
(IDENTIFIANT NATIONAL : 240031352)
(ZNIEFF CONTINENTALE DE TYPE 1)
6,55 HECTARES

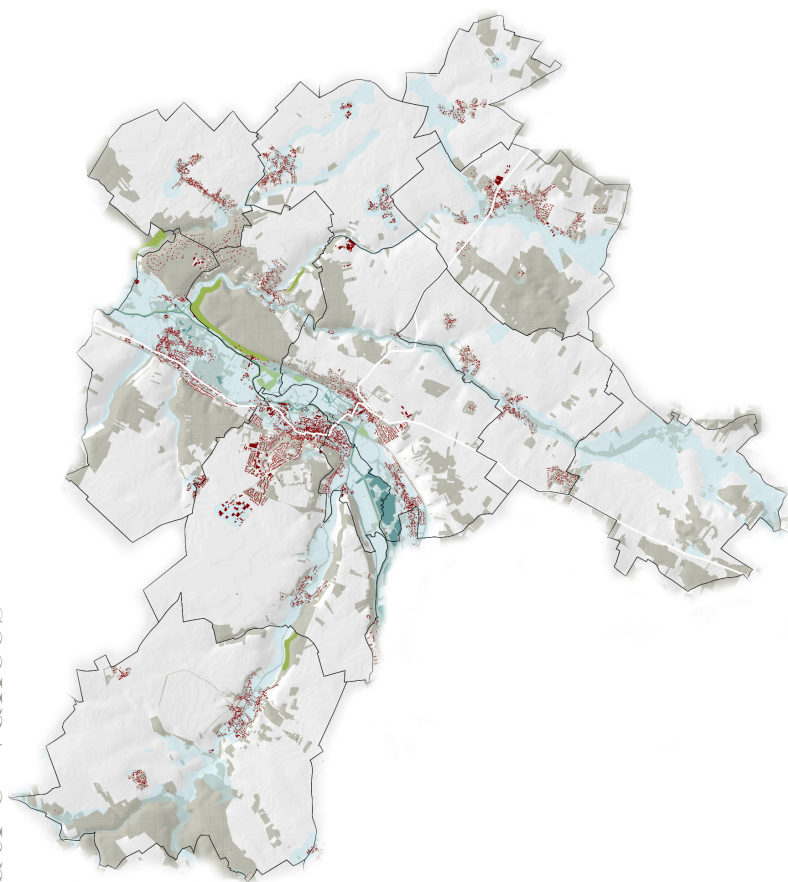
Cette zone est située sur un coteau calcaire exposé au sud. Elle est pâturée par des bovins qui permettent l'entretien du site mais provoque cependant du surpâturage par endroit. La structure du milieu est encore bonne et de nombreuses espèces typiques des pelouses calcaires sont présentes comme le Polygale du calcaire (*Polygala calcarea*) ou la Globulaire commune (*bisnagarica*) ce qui forme un petit espace de biodiversité relativement isolé dans cette partie de la vallée de l'Eure.

Au total, 16 espèces déterminantes ZNIEFF ont été recensées sur cette zone ce qui lui confère un intérêt patrimonial certain.

3.4 DES MILIEUX RICHES ET DIVERSIFIÉS

DES ESPACES INVENTORIÉS ET CLASSÉS, OUTILS DE VALORISATION DES MILIEUX NATURELS ACTUELS.

Natura 2000



Natura 2000 (ZSC)

Boisements

Zones humides

«Le réseau européen Natura 2000 a pour objectif de préserver la diversité biologique en assurant la protection d'habitats naturels exceptionnels. Les habitats et espèces concernés sont mentionnés dans les directives européennes «Oiseau» et «Habitat, Faune, Flore». La Directive «Oiseau» se décline territorialement par les ZPS (Zone de Protection Spéciale). Les SIC (Site d'Intérêt Communautaire) et les ZSC (Zone Spéciale de Conservation) relève de la Directive «Habitat, Faune, Flore».

On dénombre deux ZSC sur le territoire intercommunal regroupées le long de la vallée de l'Eure et de ses affluents. Ce classement se superpose au classement ZNIEFF qui a sensiblement pointé les mêmes zones d'intérêts biologiques.

ZSC FR2400552 VALLEE DE L'EURE DE MAINTENON A ANET ET VALLONS AFFLUENTS (BRÉCHAMPS, CHAUDON, COULOMBS, CROISILLES, LORMAYE, NÉRON, NOGENT LE ROI.

Le site comporte des pelouses calcicoles originales riches en orchidées. Sa végétation souvent associée à une chênaie charmaie ainsi que sa faune, sont en relation étroite avec les affleurements calcaires à flanc de coteau.

On remarque une différence de vulnérabilité des milieux selon leur gestion:

-Vulnérabilité faible pour la zone gérée par l'Office National des Forêts.

-Vulnérabilité accrue dans les parties privées : fermeture des espaces herbacés par arrêt du pâturage.



Forêt calcicole du plateau de Bois Ruffin, Bréchamps

ESPÈCES INSCRITES:



Cobitis taenia, loche des rivières. Source : MNHN



Rhinolophus ferrumequum, Grand rhinolophe. Source : MNHN



Myotis emarginatus, Murin à oreilles échancrées. Source : MNHN



Rhinolophus hipposideros, Petit rhinolophe. Source : MNHN



Myotis bechsteinii, Murin de Bechstein. Source : MNHN



Triturus cristatus, triton crêté. Source : MNHN

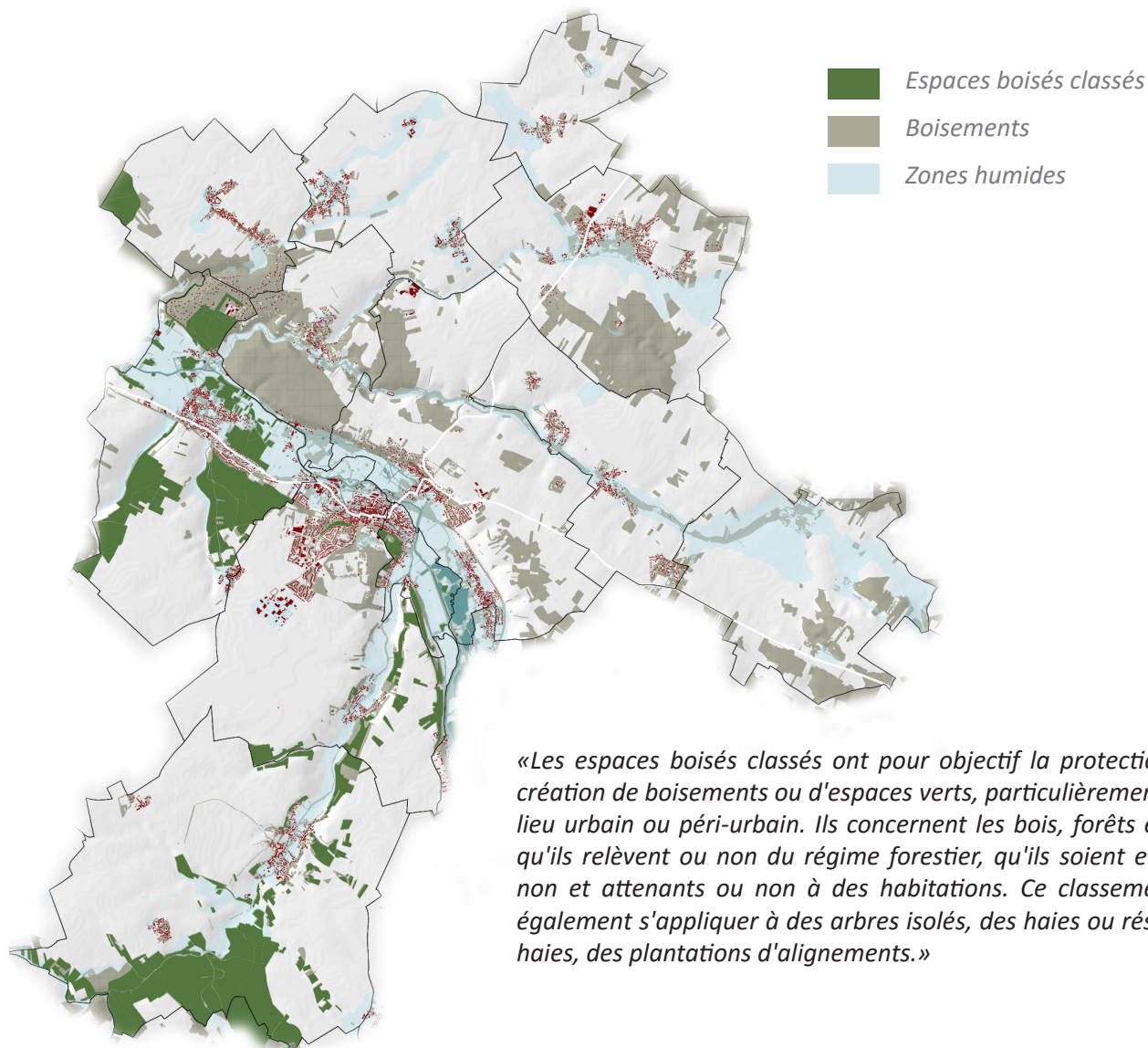


Rhodeus amarus, Bouvière. Source : MNHN

3.4 DES MILIEUX RICHES ET DIVERSIFIÉS

DES ESPACES INVENTORIÉS ET CLASSÉS, OUTILS DE VALORISATION DES MILIEUX NATURELS ACTUELS.

Espaces boisés classés



«Les espaces boisés classés ont pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou péri-urbain. Ils concernent les bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.»

Sur le territoire intercommunal on remarque de nombreux boisements classés principalement situés le long de la vallée de l'Eure (coteaux boisés) et de la vallée du Néron (forêt de Feucherolles, coteaux boisés). Les boisements classés sont le plus souvent une accumulation de petites parcelles privées formant un corridor linéaire et fin. Cette forme et cette gestion morcellées rend ces corridors biologiques très vulnérables, c'est pourquoi il est important de les protéger dans les documents d'urbanisme.

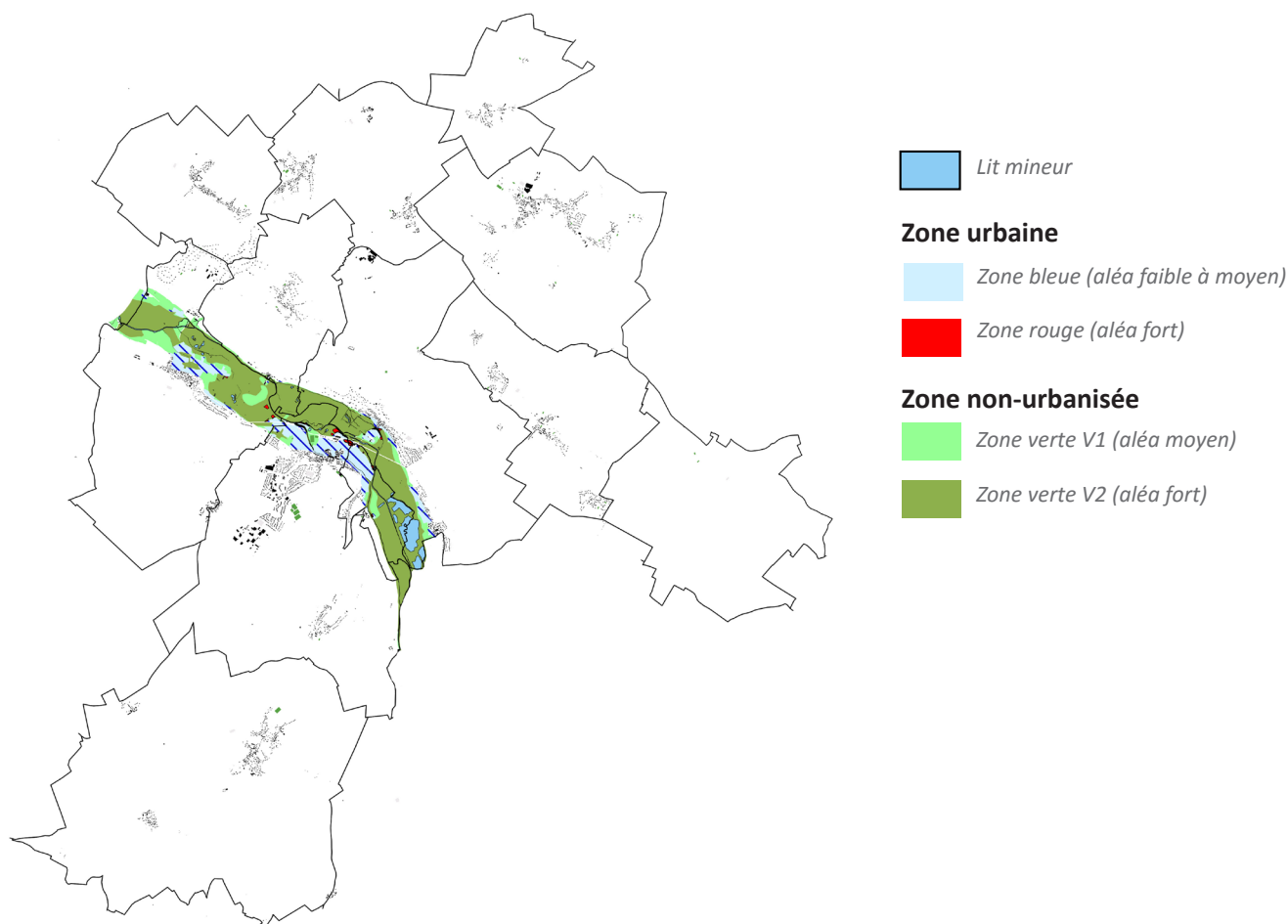


Espace Boisé Classé, Néron



Espace Boisé Classé, Coteau de Chaudon

PPRI, LA VALLÉE DE L'EURE FACE AU RISQUE D'INONDATION.



Le territoire intercommunal doit faire face au risque d'inondation concentré le long du lit majeur de l'Eure. Ce risque comprend près de la totalité de la largeur de la vallée.

QUATRE ZONES SONT AINSI DIFFÉRENCIÉES SELON LE DEGRÉ D'ALÉAS ET LA PROXIMITÉ AVEC LES ZONES URBAINES:

- Zone rouge** : Aléa très fort sur zone urbaine.
- Zone Bleue** : Aléa moyen sur zone urbaine.
- Zone Verte V1** : Aléa moyen sur zone non bâtie (zone d'expansion des crues)
- Zone Verte V2** : Aléa fort sur zone non bâtie (zone d'expansion des crues)

Le risque d'inondation est concentré sur la vallée de l'Eure. Les communes les plus impactées sont Nogent-Le-Roi, Lormaye, Coulombs, Chaudon et Bréchamps dans une moindre mesure en raison du très faible nombre d'habitations situées en zone inondable.

La majeure partie de la vallée de l'Eure est classée Zone verte V2 à l'aléas d'inondation fort. Actuellement non bâtie, ces zones sensibles aux crues remplissant la quasi-totalité de la vallée jouent un rôle important d'expansion des crues. Ces zones végétales perméables permettent de minimiser l'impact des crues sur les zones urbaines à proximité, il est donc difficilement envisageable d'urbaniser ces terres.

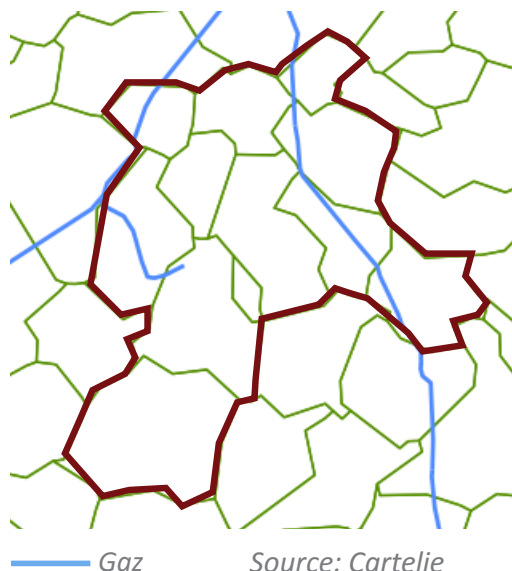
DES CONTRAINTES QUI MAINTIENNENT UN POURCENTAGE ÉLEVÉ DE NATURE EN VILLE.

L'urbanisation de la vallée de l'Eure très prisée est cependant très réglementée. Les contraintes d'urbanisation liées au risque d'inondation permettent ainsi de maintenir les écosystèmes rivulaires le long de l'Eure. Le PPRI est ainsi un outil important quant à l'aménagement des fonds de vallée.

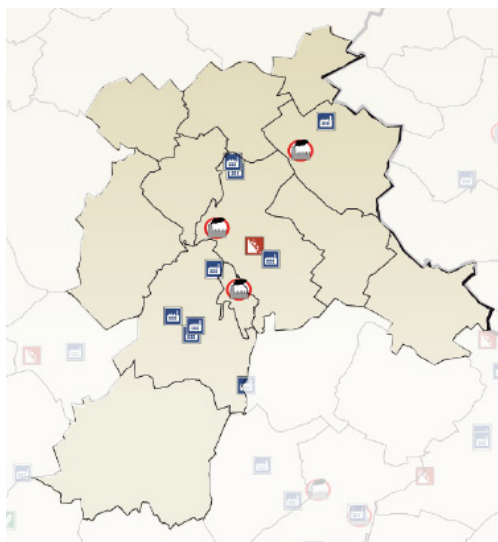
3.4 DES MILIEUX RICHES ET DIVERSIFIÉS

-RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, LES LIMITES DE L'ÉTALEMENT URBAIN.

CANALISATION DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES.



INSTALLATIONS INDUSTRIELLES



 Usines non SEVESO

 Rejets industriels

 Carrière

Les risques industriels sont très faibles sur le territoire des Quatre Vallées. En effet, on ne dénombre aucun établissement classés SEVESO, et seulement un site à été référencé à Coulombs comme ayant subi une pollution industrielle de son sol.

Il est cependant nécessaire de souligner la présence de deux grandes conduites de gaz traversant le territoire du nord au Sud ainsi que la présence de nombreuses usines sur les communes de Nogent-le-Roi, Coulombs et Faverolles ne présentant pas de risque recensé pour les habitants et la biodiversité.

POLLUTION DES SOLS

Coulombs

Dépôts de produits divers, site industriel en friche

Site libre de toutes restrictions, travaux réalisés, aucune restriction, pas de surveillance nécessaire.

Terrains clos, à l'écart de zones habitées, au Sud Est de l'agglomération de Lormaye en bordure de la D 116. Présence d'une habitation et de cabanons dispersés sur le terrain.

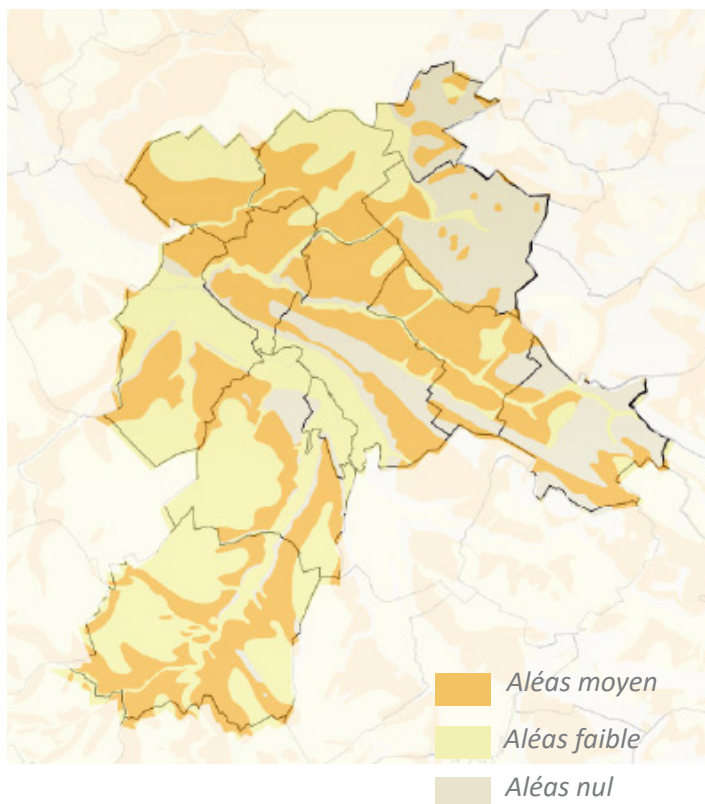
stockage de 7 fûts de 200 l de méthacrylate de méthyle et 4 cartons de 25 kg de peroxyde de dibenzoyl ont été déposées chez un particulier domicilié à COULOMBS.

Par arrêté préfectoral n° 3499 du 23 décembre 1994,

l'ADEME a été chargée de l'évacuation des produits chimiques.

Ce site n'appelle plus d'action de la part de l'inspection des installations classées et va prochainement être basculé vers la base de données BASIAS.

RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

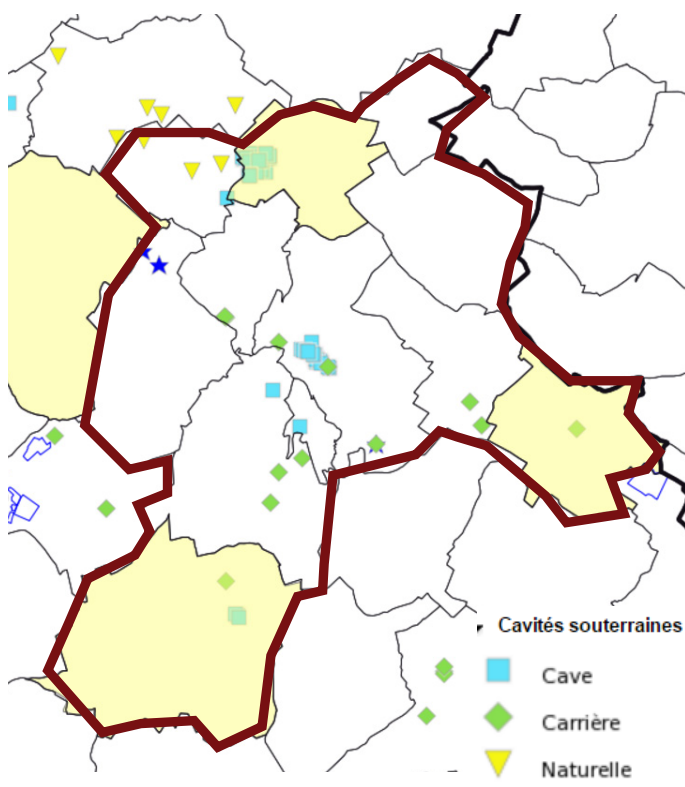


Si les risques industriels sont peu nombreux sur le territoire, les risques naturels sont quant à eux très présents donc indispensables à prendre en compte dans les futurs aménagements.

Le territoire est soumis à un aléa moyen de gonflement et retrait des argiles sur les plateaux de la totalité des communes. Cette contrainte pédologique résultant de la forte présence d'argile dans le sol provoque des mouvements de terrain importants variant selon l'hydrographie du sol, pouvant fissurer les bâtiments et les rendre inhabitables.

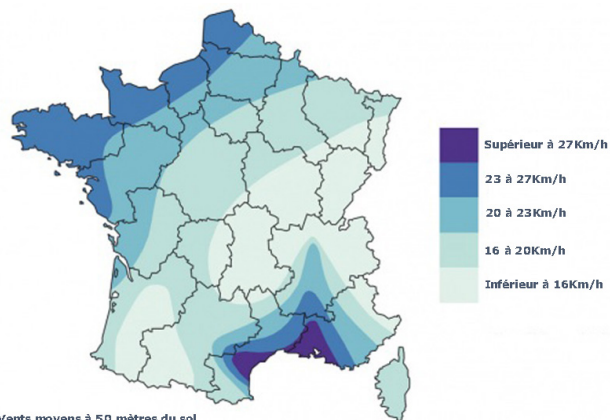
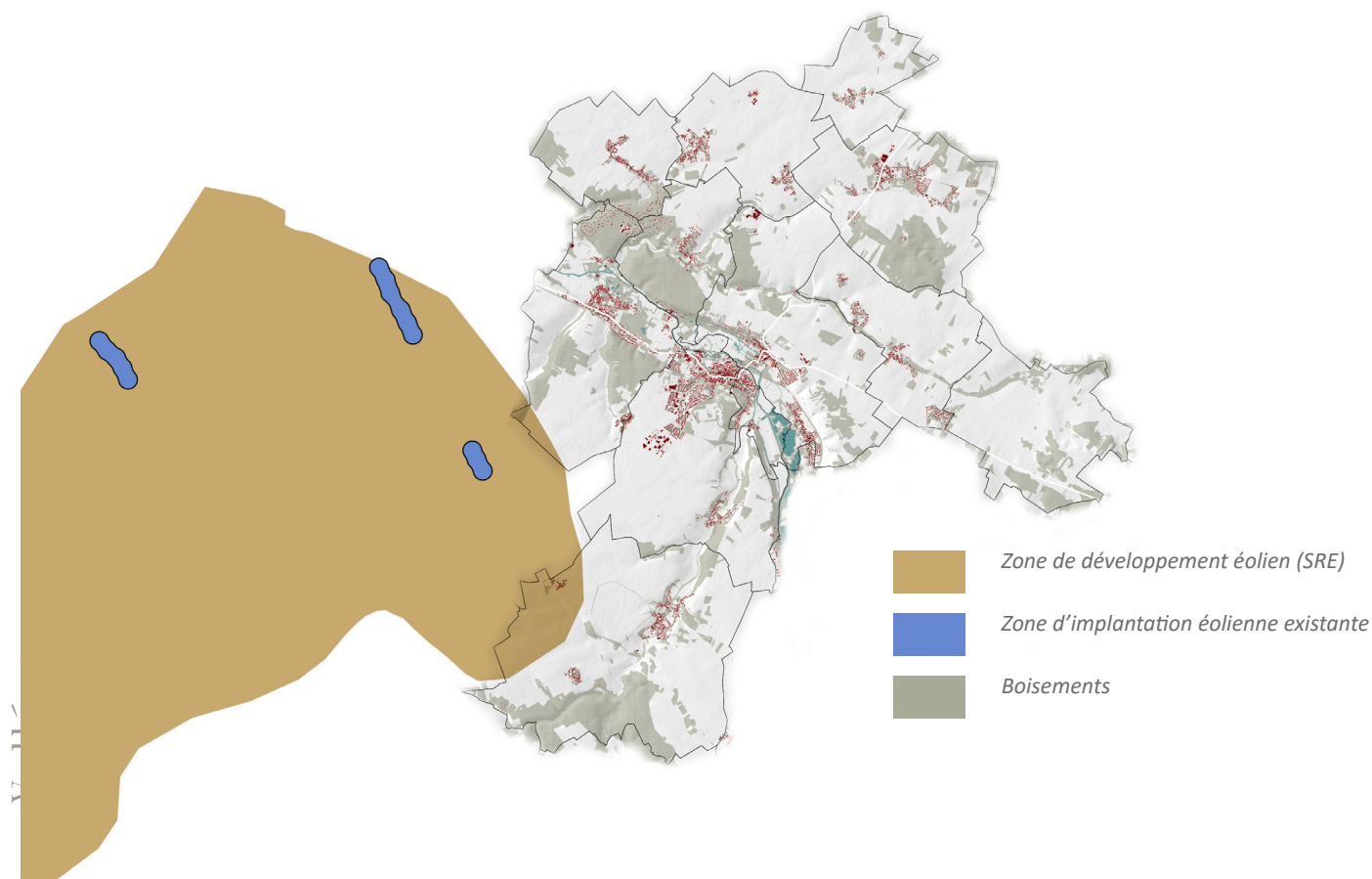
De nombreuses cavités souterraines et caves ont aussi été recensées principalement sur les coteaux de l'Eure. La connaissance de ces lieux est indispensable pour éviter les effondrements et la construction d'habitations sur des cavités.

CAVITÉS SOUTERRAINES



3.5 LA STRUCTURE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES, QUEL AVENIR ?

-LES ÉNERGIES RENOUVELABLES, L'INTERCOMMUNALITÉ CONCERNÉE PAR LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉOLIEN.



L'énergie liée au vent possède un fort potentiel sur le territoire soumis à des vents réguliers et forts en plateau. Un projet de développement éolien est en cours de discussion sur les territoires voisins situés sur les communes de Villemeux et de Boullay-Thierry. Ce futur parc éolien comptant actuellement 5 éoliennes passerait à une capacité de 50MW, soit l'équivalent de 25 éoliennes de 2 MW.

La communauté de communes des Quatre Vallées a émis un avis défavorable vis-à-vis du projet, ne souhaitant pas d'impact visuel direct sur la vallée de l'Eure.

Inscrit dans le SRCAE de la région Centre, cette zone favorable au développement éolien située en plateau devra, avec l'accord des communes prêter une attention particulière à la covisibilité de l'aménagement face au patrimoine naturel et architectural remarquable en privilégiant une intégration optimale dans le paysage.

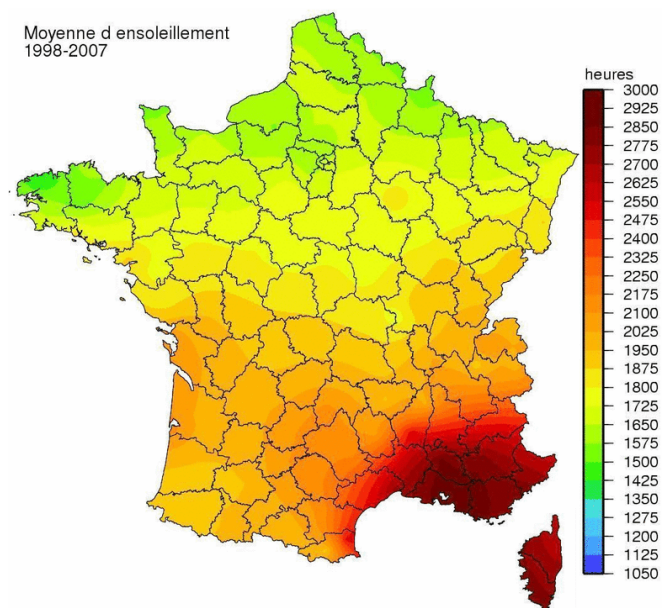
La région Centre souhaitant développer prioritairement l'énergie éolienne, il est important de prendre en compte cette éventualité sur le territoire intercommunal.

Dans le but de développer les énergies renouvelables sur le territoire, la commune de Nogent-le-Roi a entamé quelques projets d'énergies renouvelables sur quelques bâtiments publics comme des capteurs solaires et toitures végétalisées.



Eoliennes visibles depuis Croisilles.

ENERGIE THERMIQUE



Le territoire possède un potentiel restreint en termes de production d'énergie thermique. En effet, situé sur la partie Nord de la France, son ensoleillement moyen annuel est faible.

Si le développement de l'énergie solaire à grande échelle est difficilement envisageable, l'installation de panneaux photovoltaïques et autres énergies solaires individuelles peuvent cependant permettre la réduction de l'utilisation d'énergies fossiles à plus petite échelle et sans objectif de rendement.

ENERGIE HYDROÉLECTRIQUE

L'eau de l'Eure, rivière principale du territoire n'est pas dotée d'un débit assez important pour développer les énergies hydroélectriques dans la vallée.
Faible potentiel hydraulique.

MÉTHANISATION

Si la Méthanisation est une alternative importante à l'échelle de la région, l'absence d'activité d'élevage sur l'intercommunalité ne permet pas d'envisager la production d'énergie à base de fumier.

BOIS-ENERGIE

Les boisements formant une part importante des composantes du territoire intercommunal, la filière bois possède donc un bon potentiel de développement pour les énergies renouvelables. Cependant, faisant partie de la trame vert et bleue du territoire, une grande partie de ces boisements est classée ou protégée. Le développement du Bois-énergie sur le territoire nécessite donc une prise en compte du cycle des forêts pour une gestion durable de cette ressource pouvant être mise en danger en cas de surcoupe.

La région centre a mis l'accent sur le développement de cette énergie via une mission régionale.
L'objectif de la Mission Régionale Bois Energie par l'intermédiaire de ses structures départementales est :

- D'accompagner les porteurs de projets (collectivités et entreprises).
- De promouvoir l'utilisation du Bois Energie auprès des collectivités et des entreprises.
- De faire connaître des exemples de réalisations auprès des porteurs de projets (collectivités et entreprises).
- D'assurer le lien avec les entreprises spécialisées dans l'approvisionnement.





4.

HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPPEMENT.

** l'ensemble des données d'appui présentées ci-après se basent sur les données INSEE de 2013 et ont depuis été mises à jour dans les perspectives de développement établies dans les autres documents constituant du PLUi*



DYNAMIQUES À L'OEUVRE

- Le renouvellement du parc de logements
- Le desserrement des ménages
- Les logements vacants
- Les résidences secondaires
- Synthèse des phénomènes

PROJECTION À 2030

- Le maintien de la population et la croissance démographique
- Les besoins en logements selon les actions menées
- Les formes possibles du développement



HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT

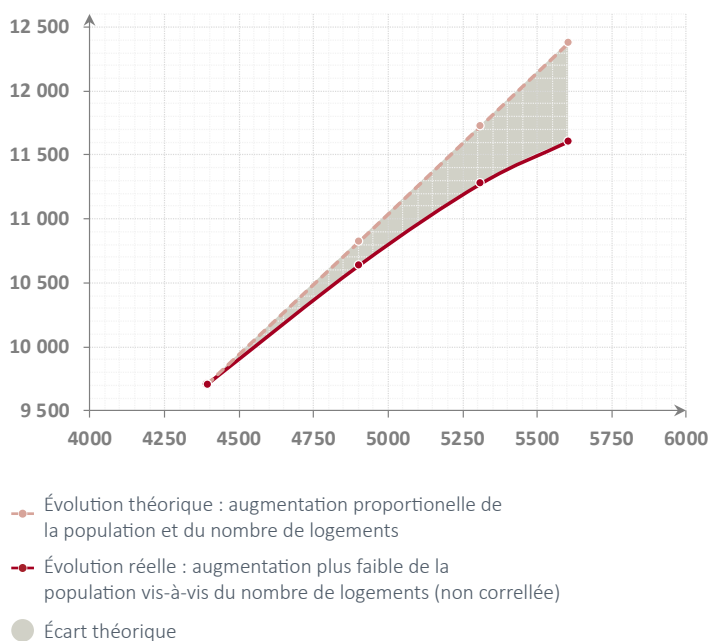
DYNAMIQUES À L'OEUVRE

Le développement du territoire et l'accueil de nouvelles populations ne sont pas strictement corrélés. Le graphique ci-dessous présente ainsi l'écart entre une évolution théorique, proportionnée au nombre de logements, et l'évolution démographique réelle. En 1990, la communauté de communes comptait ainsi 9707 habitants pour 4395 logements. Toutes proportions gardées, le parc de logement ayant atteint le nombre de 5606 unités en 2013, le poids démographique serait de 12 382 habitants à cette même date. Or, le recensement de 2013 donne un total de 11611 habitants sur les 4 Vallées.

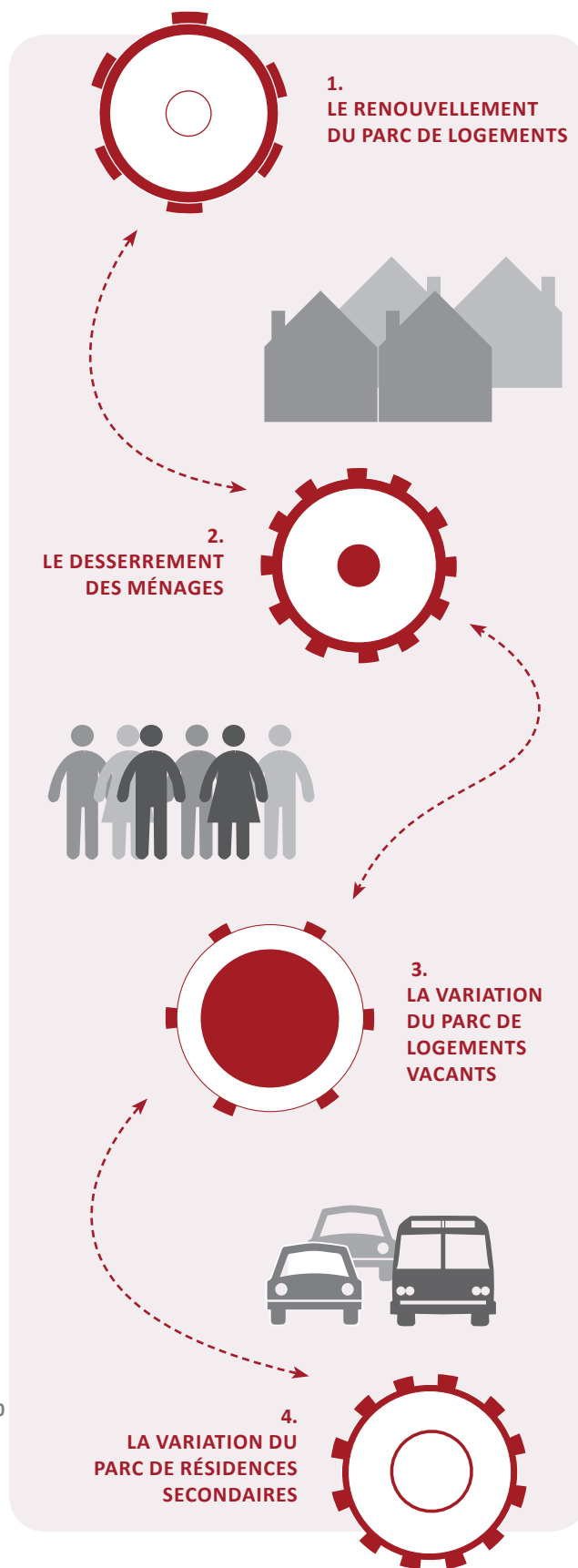
Le différentiel, de 771 habitants, représente un poids plus important que chacune des communes membres des 4 Vallées, Nogent-le-Roi exceptée. Il a un impact certain sur le déploiement et le maintien de services (écoles, transports en commun, etc.) et nécessite d'être pris en compte pour la vision prospective du territoire à horizon 2025- 2030.

Cet écart important s'explique par la conjonction de quatre phénomènes qui influent aussi sur le parc de logements : le renouvellement du parc de logements ; le desserrement des ménages ; la variation du parc de logements vacants ; la variation du parc de résidences secondaires.

Relation entre le nombre de logements et la population (données de 1990 à 2013)



Source : recensements INSEE 1990, 1999, 2008, 2013



Le renouvellement du parc de logements



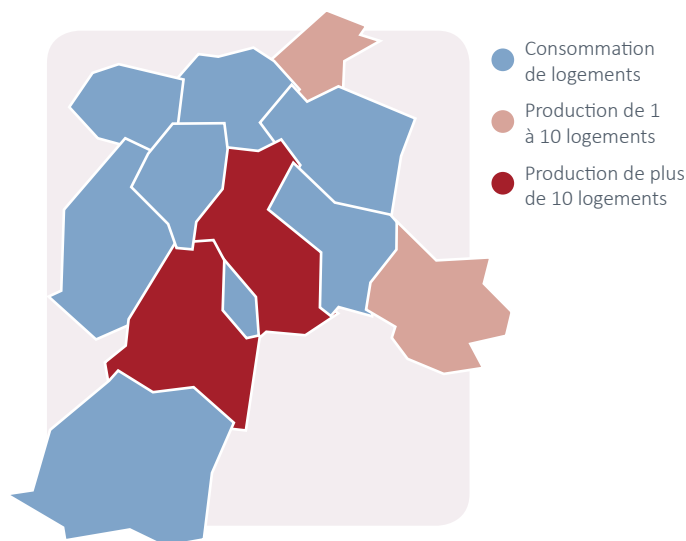
Le premier phénomène à prendre en compte est le renouvellement partiel du parc de logements. Celui-ci correspond aux modifications de tout ou partie d'un bâti existant. Il peut produire de nouveaux logements : il s'agit par exemple d'un grand logement divisé en plusieurs petits logements, ou d'un commerce qui est transformé en logements. Ces mécanismes se mettent à l'oeuvre sur les territoires où le marché immobilier est tendu et où la demande est forte : il s'agit d'une forme d'optimisation du parc existant. Sur Nogent-le-Roi et Coulombs, l'augmentation du nombre de logements total entre 2008 et 2013 est ainsi plus importante que le nombre de logements construits sur la période.

À l'inverse, ce phénomène peut être consommateur de logements, si les mécanismes fonctionnent en sens inverses : transformation d'un logement en un local d'activité, regroupement de plusieurs logements, etc. Il peut aussi s'agir de destructions de logements, sans reconstructions. Cette tendance s'observe de façon marginale sur 8 des 12 communes des 4 Vallées.

En définitive, bien que le renouvellement puisse être un levier fort à l'échelle d'une intercommunalité, celui-ci est plutôt neutre sur l'ensemble de la communauté de communes, puisqu'entre 2008 et 2013, il a produit un seul logement supplémentaire sur le parc global. Le développement futur des communes peut être orienté de façon à faciliter (ou non) ce renouvellement.

Effet du renouvellement du parc de logements (entre 2008 et 2013)

Par commune



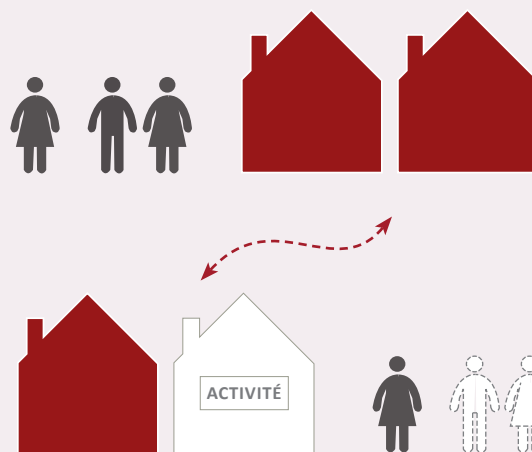
Agrégé à l'échelle de la communauté de communes :

DIVISION D'UN LOGEMENT EN PLUSIEURS LOGEMENTS



Pas de constructions, mais production de 3 nouveaux logements, accueil de population

CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BÂTIMENT



Pas de déconstructions, mais perte d'un logement, baisse de la population

PRODUCTION DE 1 LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE

HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT

DYNAMIQUES À L'OEUVRE

Le desserrement des ménages

Le deuxième phénomène à l'oeuvre est le desserrement des ménages. Concrètement, il s'agit de la baisse du nombre de personnes par ménages et donc, à population équivalente, d'une augmentation du nombre de ménages et du nombre de logements occupés. Ce phénomène est national et s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : recul de l'âge moyen avant le premier enfant, augmentation des familles monoparentales, maintien à domicile des personnes âgées plus long, etc.

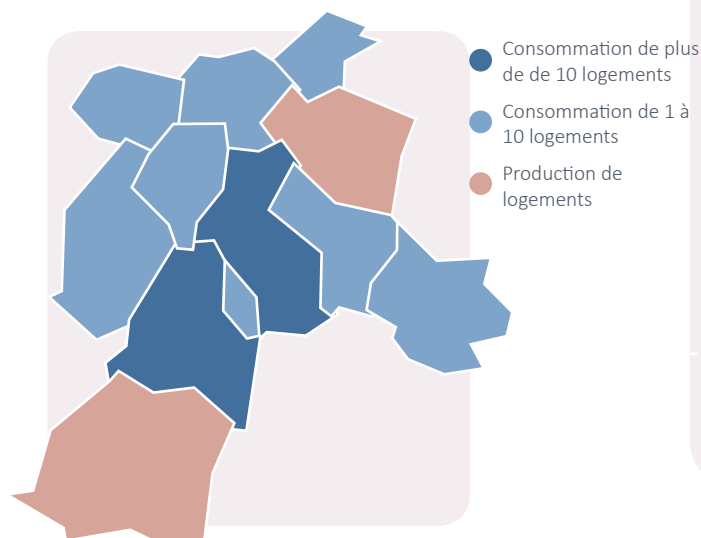
Cette dynamique touche également le territoire de la communauté de communes : le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,45 en 2008 à 2,39. Si ce score reste supérieur à la moyenne nationale (elle passée de 2,29 à 2,24), il est ici aussi consommateur de logements.

Ce desserrement a été plus fortement consommateur sur les communes centrales, de par le nombre plus élevé de ménages qui y résident. Il a ainsi consommé 62 logements sur la seule commune de Nogent-le-Roi, et 24 sur la commune de Coulombs (soit près de 75% des logements supplémentaires nécessaires).

Fait plus rare, sur Faverolles et sur Néron le nombre moyen de personnes par ménage a remonté entre 2008 et 2013. En conséquence, le nombre de logements nécessaire au maintien de la population a diminué, libérant 4 logements sur la première et 5 autres sur la deuxième. Ils ne suffisent cependant pas à enrayer la dynamique générale.

Effet du desserrement des ménages (entre 2008 et 2013)

Par commune



Agrégé à l'échelle de la communauté de communes :



SÉPARATION D'UN MÉNAGE



Consommation d'un logement supplémentaire
sans augmentation de la population

VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET MAINTIEN À DOMICILE



Pas de déconstructions, mais
perte de population

CONSOMMATION DE 115 LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES



Les logements vacants

La vacance est un phénomène naturel sur un territoire. Les nouvelles constructions, les changements de propriétaires, les successions sont générateurs de moments de vacance, nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier. Il est ainsi estimé qu'un territoire « à l'équilibre » nécessite entre 6% et 7% de logements vacants. La moyenne nationale était de 7,8% en 2013 tandis que la communauté de communes affichait un taux de 6,6%. Ce chiffre, relativement faible, est cependant orienté à la hausse sur les dernières années : il était ainsi de 5% en 2008.

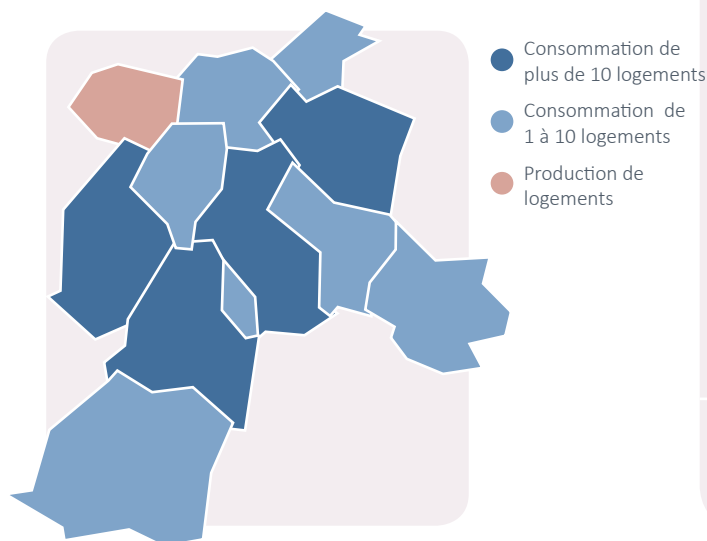
Cette variation de la vacance a des influences sur le nombre de logements nécessaire au maintien de la population : pour un nombre de logements inchangé, une hausse de la vacance entraînera une baisse de la population.

Si les taux communaux sont variés (de 1,5% à Croisilles à 9,1% sur Lormaye en 2013), l'augmentation est générale et a touché l'ensemble du territoire des 4 Vallées. Dans son ensemble, le phénomène « a consommé » 109 logements supplémentaires, dont 21 sur Coulombs comme sur Nogent-le-Roi, 19 sur Chaudon et 16 sur Faverolles.

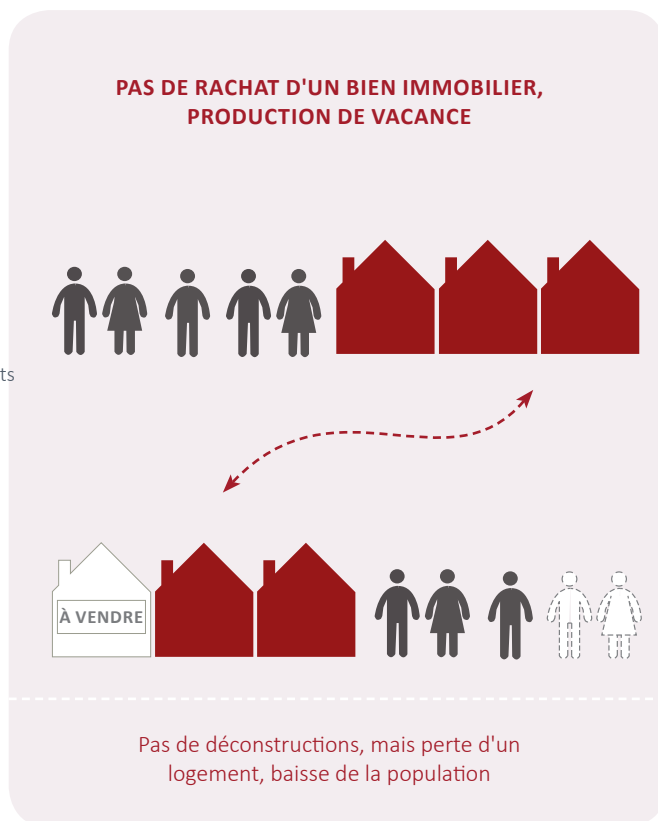
La hausse de la vacance, si elle tient avant tout à la régulation du marché immobilier, peut pour partie être contrôlée par la puissance publique, au travers d'aides ou d'acquisitions.

Effet de la variation de la vacance (entre 2008 et 2013)

Par commune



Agrégé à l'échelle de la communauté de communes :



CONSOMMATION DE 109 LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT

DYNAMIQUES À L'OEUVRE Les résidences secondaires



De la même façon que pour la vacance, la variation du nombre de logements utilisés comme résidences secondaires a un impact sur le maintien de la population. La population détentrice de ce type de biens immobiliers n'est pas considérée comme résidente, car elle n'a qu'une utilisation partielle des services, commerces et équipements locaux. Son poids sur le maintien de l'activité ou sur l'optimisation des réseaux est aussi plus faible et saisonnier.

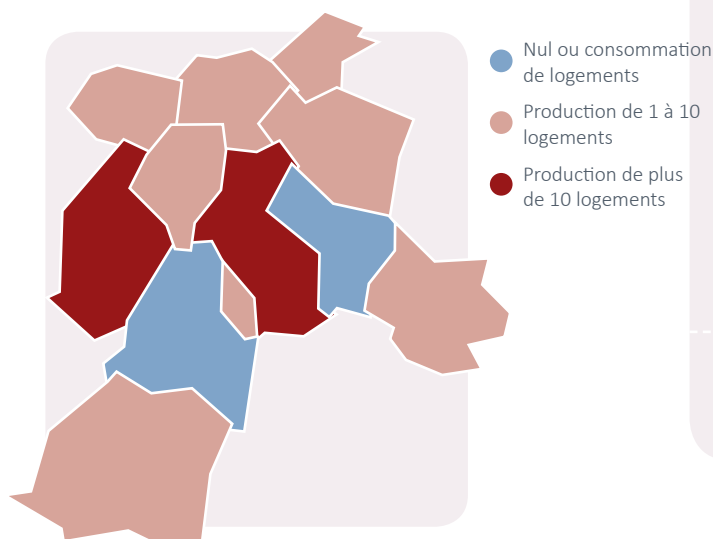
Le développement des résidences secondaires est un phénomène important en France : 9,6% des logements en 2008 étaient destinés à cette utilisation. Cette part est cependant en recul sur les dernières années : en 2013 on dénombrait ainsi 9,4% de résidences secondaires en France.

Certaines des communes des 4 vallées sont elles aussi fortement concernées par ce mode d'occupation : on dénombrait plus de 20% de logements occupés comme résidences secondaires sur Saint-Lucien et Bréchamps en 2013. En moyenne cependant, la communauté de communes affiche un taux de 6,9% en 2013, en recul de 1,5 points par rapport à 2008 (8,4%). Cette baisse a permis de transformer 63 logements en résidences principales sur ces 5 années, sans nouvelles constructions.

La poursuite de ce phénomène de basculement d'un logement de la résidence secondaire vers l'occupation principale peut permettre de répondre à une partie des besoins pour le maintien de la population locale.

Effet de la variation des résidences secondaires (entre 2008 et 2013)

Par commune



Agrégé à l'échelle de la communauté de communes :

CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENTIE SECONDAIRE



Production d'un logement supplémentaire sans
augmentation de la population

TRANSFORMATION D'UNE RÉSIDENTIE SECONDAIRE EN RÉSIDENTIE PRINCIPALE



Pas de constructions, mais
augmentation de la population

PRODUCTION DE 63 LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES



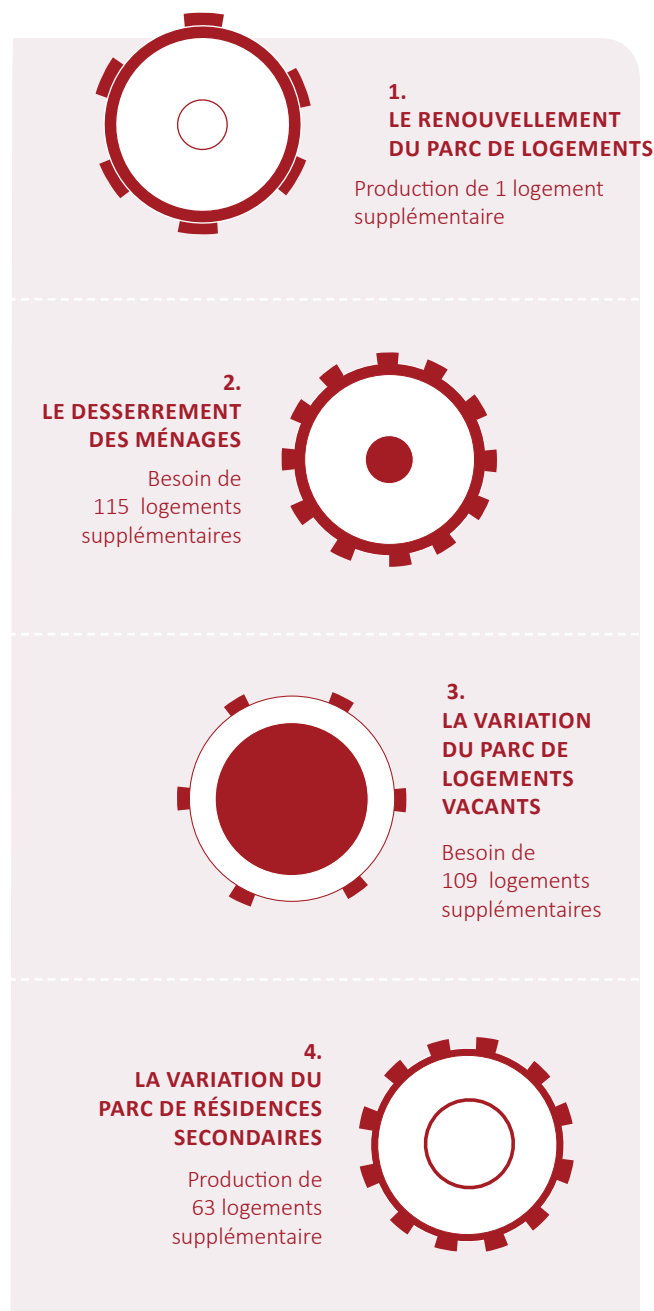
Synthèse des phénomènes

Pour le maintien de la population sur le territoire, entre 2008 et 2013, ce sont en tout 160 nouveaux logements qui ont été nécessaires. Ce chiffre est le résultat de l'addition des différents phénomènes évoqués et de leurs conséquences pour la communauté de communes. Le plus consommateur est, assez nettement, le desserrement des ménages, devant l'augmentation de la vacance.

Sur la même période, 294 logements ont été construits sur l'ensemble des 12 communes. 54% de ces nouvelles constructions ont ainsi servi au maintien de la population et seulement 46% (soit 134 logements) à la croissance démographique et à l'accueil de nouvelles populations. C'est ce même écart entre production neuve et production dédiée à la nouvelle population qui explique celui observé sur le graphique présenté page 134 (Relation entre le nombre de logements et la population).

Ce nombre de 134 logements ayant permis la croissance démographique, lorsqu'il est rapporté au nombre moyen de personnes par ménage (2,39), donne un apport supplémentaire de 321 habitants entre 2008 et 2013. Chiffre bien plus proche des recensements de l'INSEE, selon lesquels cette évolution est de 332 habitants.

À partir de la connaissance de ces phénomènes et des volontés politiques qui seront déterminées lors de la phase PADD du PLUi, il sera possible de définir le nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population d'une part et pour l'accroissement démographique d'autre part.



LOGEMENTS DISPONIBLES
POUR L'ACCUEIL DE
NOUVELLES POPULATIONS

134

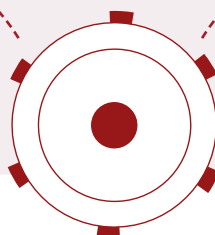
SOIT **321** NOUVEAUX
HABITANTS

(134 LOGEMENTS x 2,39
PERSONNES PAR MÉNAGES)

**PRODUCTION
NOUVELLE :
294 LOGEMENTS**

BESOINS EN NOUVEAUX
LOGEMENTS POUR
MAINTENIR LA POPULATION

160



HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT

PROJECTION À 2030

Les besoins en logements selon les actions menées

Si l'on se projette à l'horizon 2030 sur le territoire, il est possible dans un premier temps de tenir compte de ces dynamiques à l'œuvre et de les prolonger selon les mêmes logiques.

Ce scénario « au fil de l'eau » est développé ci-dessous. L'effet du desserrement des ménages se fait alors fortement ressentir et nécessite à lui seul une production nouvelle de 291 logements. La hausse poursuivie de la vacance nécessiterait quant à elle 79 logements supplémentaires. Ces besoins seraient pour partie compensés par la baisse prolongée du

taux de résidences secondaires sur le territoire, mais dans l'ensemble ce sont 294 logements qui seraient nécessaires pour simplement maintenir la population actuelle de la communauté de communes au niveau de 2013, soit 11 611 habitants.

Pour mesurer l'ampleur de ce besoin, il est possible de prendre une comparaison simple : en 2013, sept communes membres comptabilisaient moins de 294 logements. Cela reviendrait donc plus ou moins à « construire » une nouvelle commune, équivalente par exemple à Nérón (291 logements en 2013)

Scénario 1 : besoins plus importants pour maintenir la population





Une deuxième hypothèse est présentée ci-dessous, pour présenter l'effet possible d'actions politiques sur les besoins en logements.

Celle-ci considère que le desserrement des ménages est une variable sur laquelle on a peu de prises et garde donc ce besoin important de 291 logements supplémentaire. En revanche, l'effet neutre du renouvellement du parc de logement, signe d'un possible développement (notamment au vu des bons chiffres réalisés sur la ville centre), est remplacé par une dynamique positive. Le soutien de la collectivité à des petites opérations de

renouvellement et de réhabilitation peut permettre de produire 115 logements sur l'existant d'ici à 2030. L'aide ponctuelle ou l'achat de logements vacants de longue durée peut permettre de maintenir le taux de vacance à un niveau faible, et l'aide à l'acquisition sur le parc de résidences secondaires peut également permettre de recréer de l'habitat « à l'année » sur les communes les plus concernées comme Bréchamps ou Saint-Lucien.

Dans cette hypothèse, le besoin en nouveaux logements pour le maintien de la population à horizon 2030 serait alors limité à 94 nouveaux logements.

Scénario 2 : Action volontariste pour une baisse du nombre de logements nécessaire au maintien de la population



HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT

PROJECTION À 2030

Les formes possibles du développement

Ce besoin en nouveaux logements peut se traduire de différentes façons pour le territoire. Pendant de nombreuses années, les constructions ont été réalisées en priorité en extension des zones déjà urbanisées, mais d'autres formes peuvent être sollicitées.

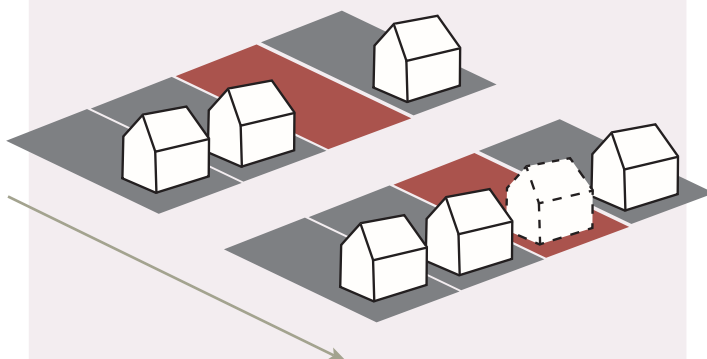
Tout d'abord, il existe au sein du tissu urbain un certain nombre de parcelles non construites, parfois viabilisées, qui pourraient être valorisées. Certaines d'entre elles sont nécessaires pour le maintien de la trame verte et bleue, peuvent être inconstructibles au vu de leur position par rapport aux bâtis avoisinants, d'autres encore ne seront pas construites de par la rétention opérée par les propriétaires. Celles qui restent sont cependant des opportunités pour la collectivité d'optimiser les réseaux et service déjà en place : la position urbaine de ces parcelles fait qu'il n'y a pas d'aménagements publics particuliers à prévoir par la puissance publique.

Un autre levier pour la construction peut être le renouvellement urbain. Il s'agit, concrètement, d'opérations de démolition - reconstruction d'un ou plusieurs bâtiments permettant la création d'un plus grand nombre de logements. Cette hausse du nombre de logements peut être le fait de la forme construite (plus haute, plus profonde, réduction de la taille des jardins), mais aussi de la configuration des logements (surface moyenne réduite).

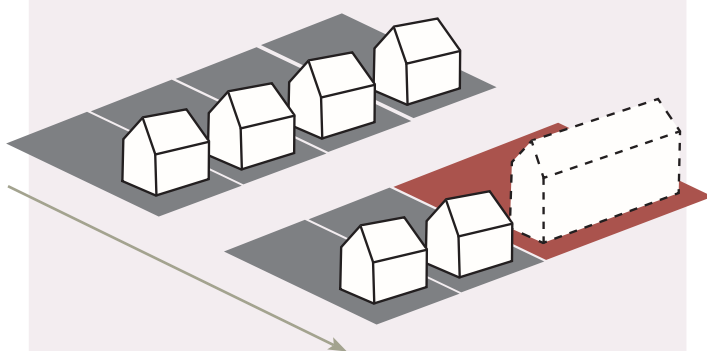
Le troisième mode de développement présenté ci-contre est la division parcellaire, parfois appelé « Démarche BIMBY » (pour *Build In My Back-Yard*, littéralement « Construit dans mon jardin »). Bien que ce type d'opérations est toujours existé, elle s'est développé de façon plus importante depuis les années 2000. Elle peut consister simplement à la vente d'une partie de terrain où sera construit par le nouveau propriétaire un autre logement ; elle peut aussi permettre à un ménage de concevoir un nouveau logement plus adapté à ses besoins sur sa propre parcelle (moins de pièces, pas d'étages, etc.) et de revendre son habitation originelle.

L'utilisation de ces différents modes de constructions peut permettre de compléter l'offre en extension et de proposer une gamme plus variée de logements à la population actuelle comme celle venant s'installer sur le territoire. Le développement de nouvelles opérations sur le tissu urbain déjà constitué permet aussi de préserver les terres agricoles et naturelles de la communauté de communes.

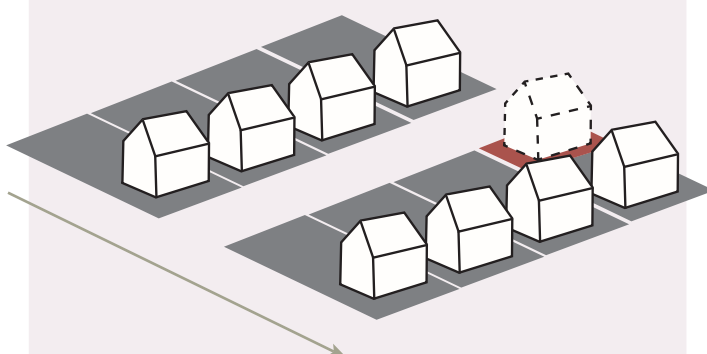
1. CONSTRUCTION VIA COMPLEMENT DE DENTS CREUSES



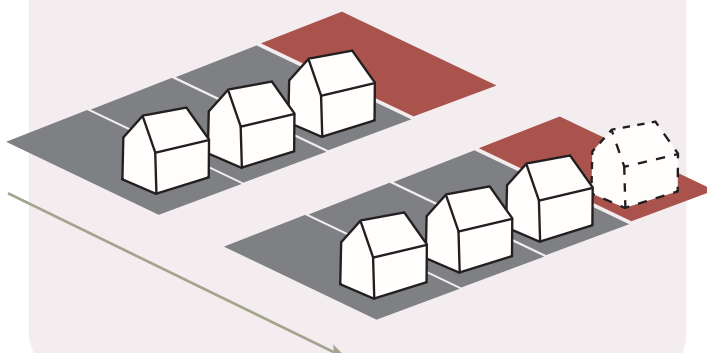
2. CONSTRUCTION VIA RENOUVELLEMENT URBAIN



3. CONSTRUCTION VIA DIVISION PARCELLAIRE



4. CONSTRUCTION EN EXTENSION





BIBLIOGRAPHIE

- Le compa, conservatoire de l'agriculture, Chartres, L'eau en Eure-et-Loir, dossier web, 2010.
- Agence de l'eau Seine Normandie.
<http://www.adeseaufrance.fr/ExaleadSearch.aspx>
- DIREN Centre, Sites classés et inscrits de l'Eure-et-Loir,
<http://agreste.agriculture.gouv.fr/>
- <https://www.ligair.fr>
- Etude du foncier agricole CC4V, SAFER du Centre, novembre 2016
- SDAGE Seine Normandie 2016-2021, <http://www.eau-seine-normandie.fr/>
- Données plan d'eau, Site internet de la commune de Lormaye, <http://www.lormaye.fr/>
- <http://www.adeseaufrance.fr/ExaleadSearch.aspx>
- La déviation de l'agglomération de Nogent le roi, <http://www.nogentleroi.fr/>
- Etude sur l'eau , <http://www.adeseaufrance.fr/ExaleadSearch.aspx>
- Etude SAFER, le foncier agricole 2008-2015.
- Conseil départemental de l'Eure-et-Loir, <http://www.eurelien.fr/>, Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés du département de l'Eure-et-Loir.
- SRCE, bassin de vie de Dreux, 2014
- Charte de développement du pays chatrain, Diagnostic économie, emploi, habitat, pays chatrain
- Syndicat Intercommunal du SCOT du canton de Maintenon, SCOT du Canton de Maintenon, 2015.
- DIREN Centre, sites inscrits et classés, 2000.
- Préfecture de la Région Centre, RN 154 et RN 12, le projet d'aménagement de la 2x2 voies par la mise en concession autoroutière, 2014.
- DEKRA Conseil, Syndicat d'exploitation des pompes du Bois Ruffin, 2012

Cartographie :

- Google maps, <https://www.google.fr/maps>
- Carmen, carmen.developpement-durable.gouv.fr
- Conseil général, www.eure-et-loir.gouv.fr
- Géoportail, <https://www.geoportail.gouv.fr/>
- Institut géographique national, <http://www.ign.fr/> et IGN remonter le temps
- Cartelie
- Géorisque, [Géorisque.gouv](http://georisque.gouv.fr)
- INPN
- recensements INSEE 2013
- Atlas des patrimoines, <http://atlas.patrimoines.culture.fr/>
- SAFER