

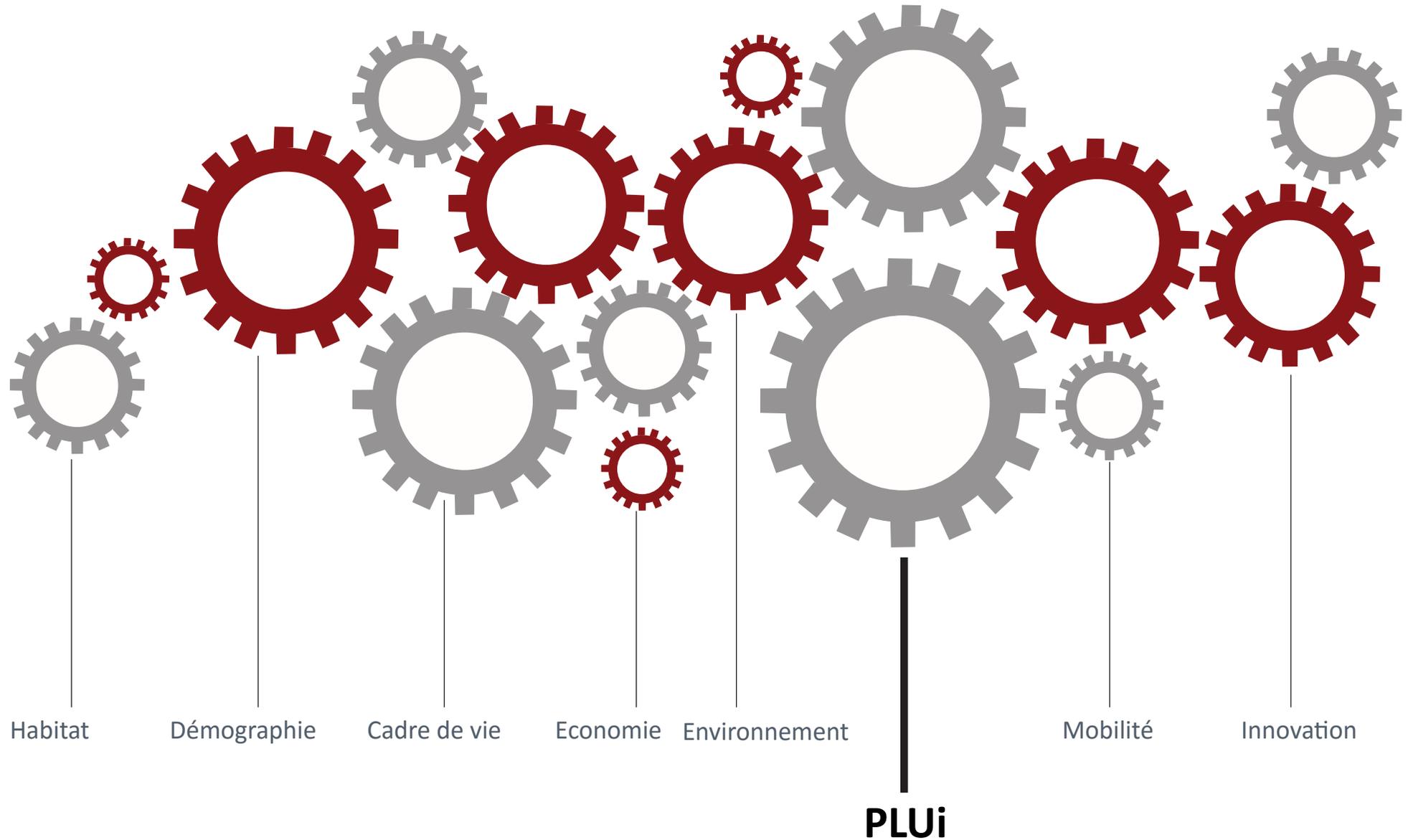
Cittànova

RÉALISATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL.

Communauté de Communes des Quatre Vallées

Diagnostic urbain et paysager

Synthèse

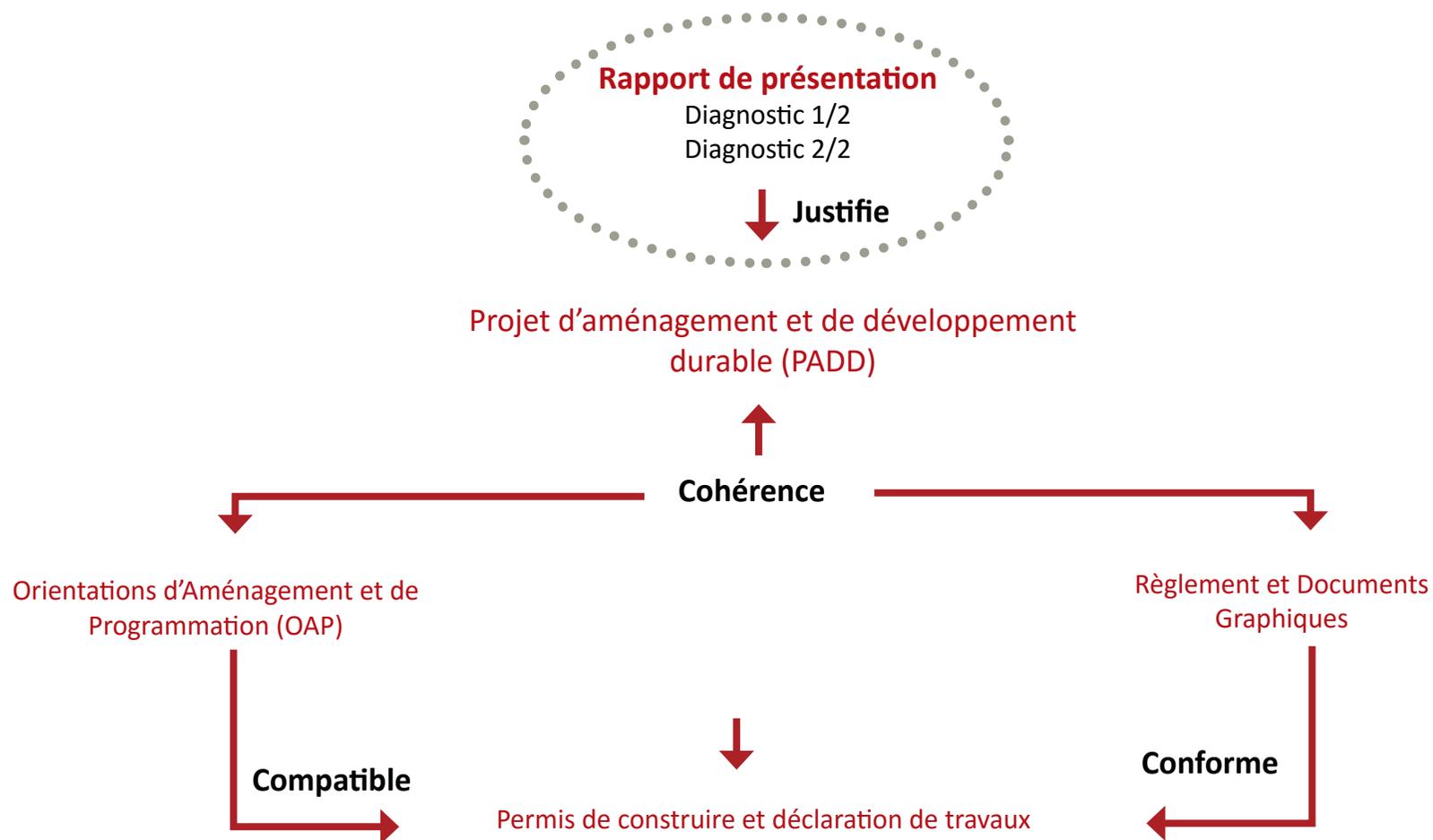


COMPOSANTES DU PLUI

UN PROJET DE DEVELOPPEMENT POUR DESSINER LE TERRITOIRE DE DEMAIN

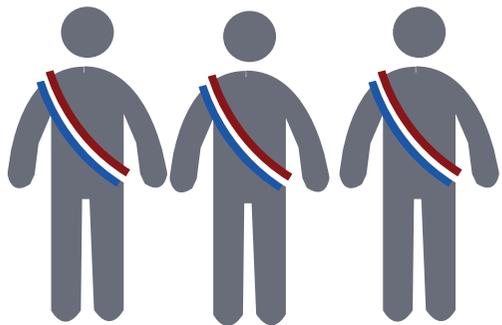
UN OUTIL DE PLANIFICATION

- Il définit les orientations et les objectifs d'aménagements stratégiques du territoire intercommunal.
- Il traduit règlementairement certains des objectifs et occupations du sol de la communauté de communes.



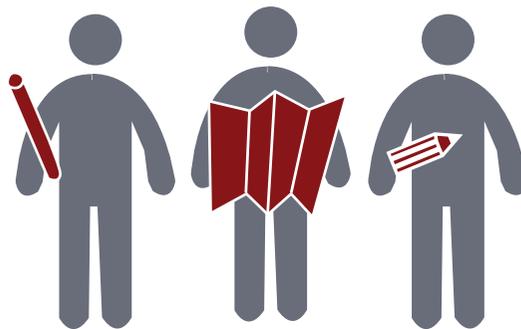
UN PROJET CONCERTÉ

LES ACTEURS



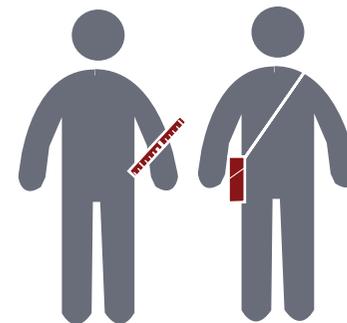
Les élus

- Les élus municipaux et les techniciens concernés de l'intercommunalité.



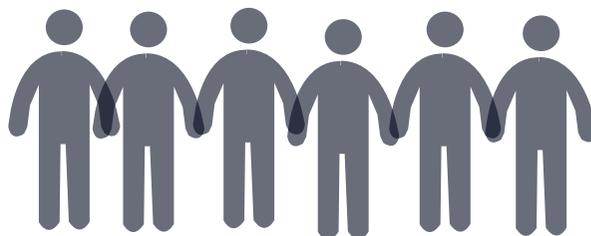
Les services de l'Etat et organismes de conseils

- Services de la DDT
- CC des Quatre Vallées
- SAFER
- ...



Les acteurs liés à l'habitat, à l'environnement et l'économie

- Entrepreneurs
- Agriculteurs
- Associations



La population

- Réunions publiques

SOMMAIRE

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

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'Eure.
- 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'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 pavillonnaires.
- 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 résidentielle 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 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 perte de vue.

2.2. Trois grandes entités paysagères.

- La vallée de l'Eure 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.

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 commerces 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.

Hypothèses de développement

-Dynamiques à l'oeuvre

Maintien de la population actuelle.

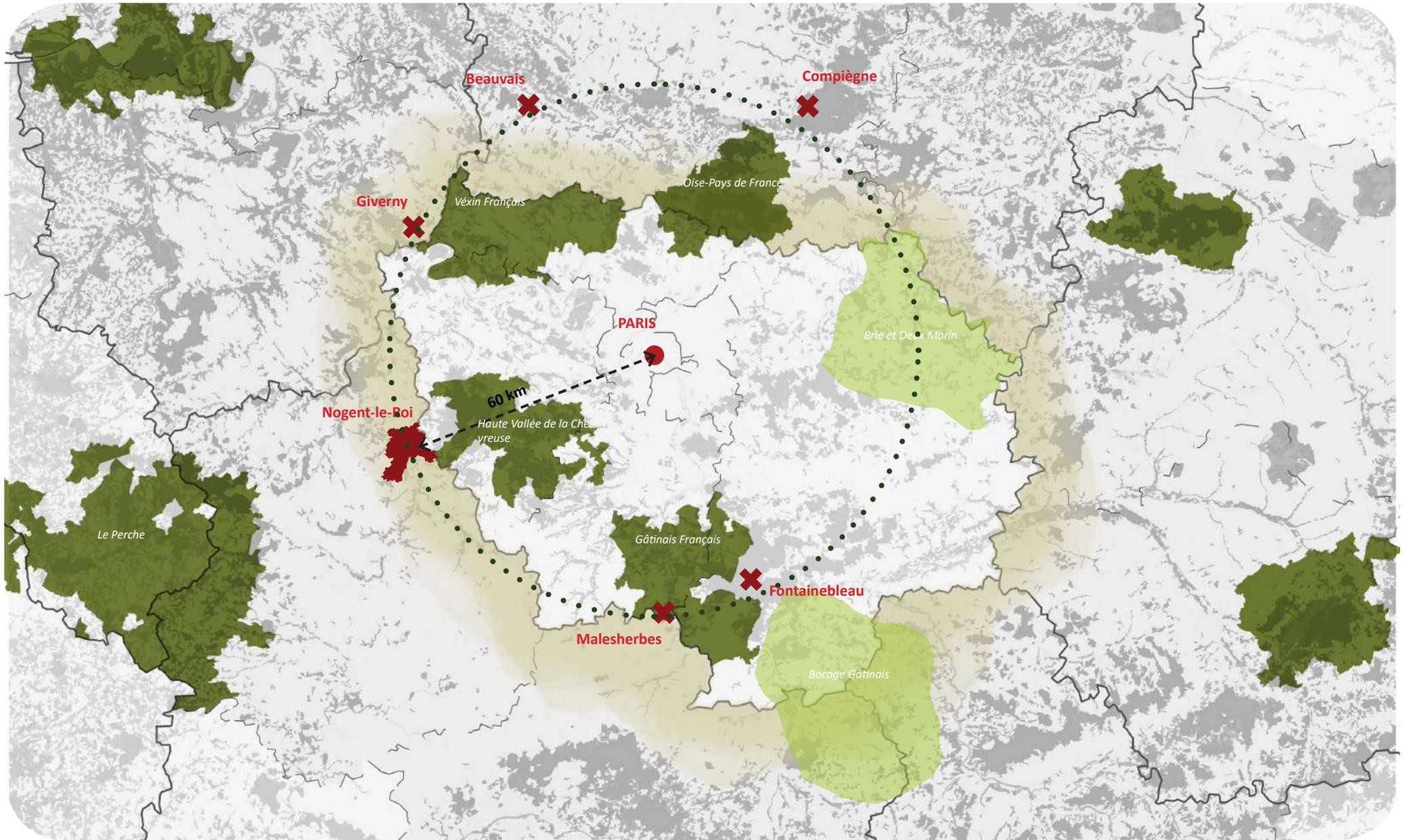
Synthèse des « points morts » entre 2008 et 2013.

Projet 2030 : Comment estimer les besoins en logements ?

1.

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

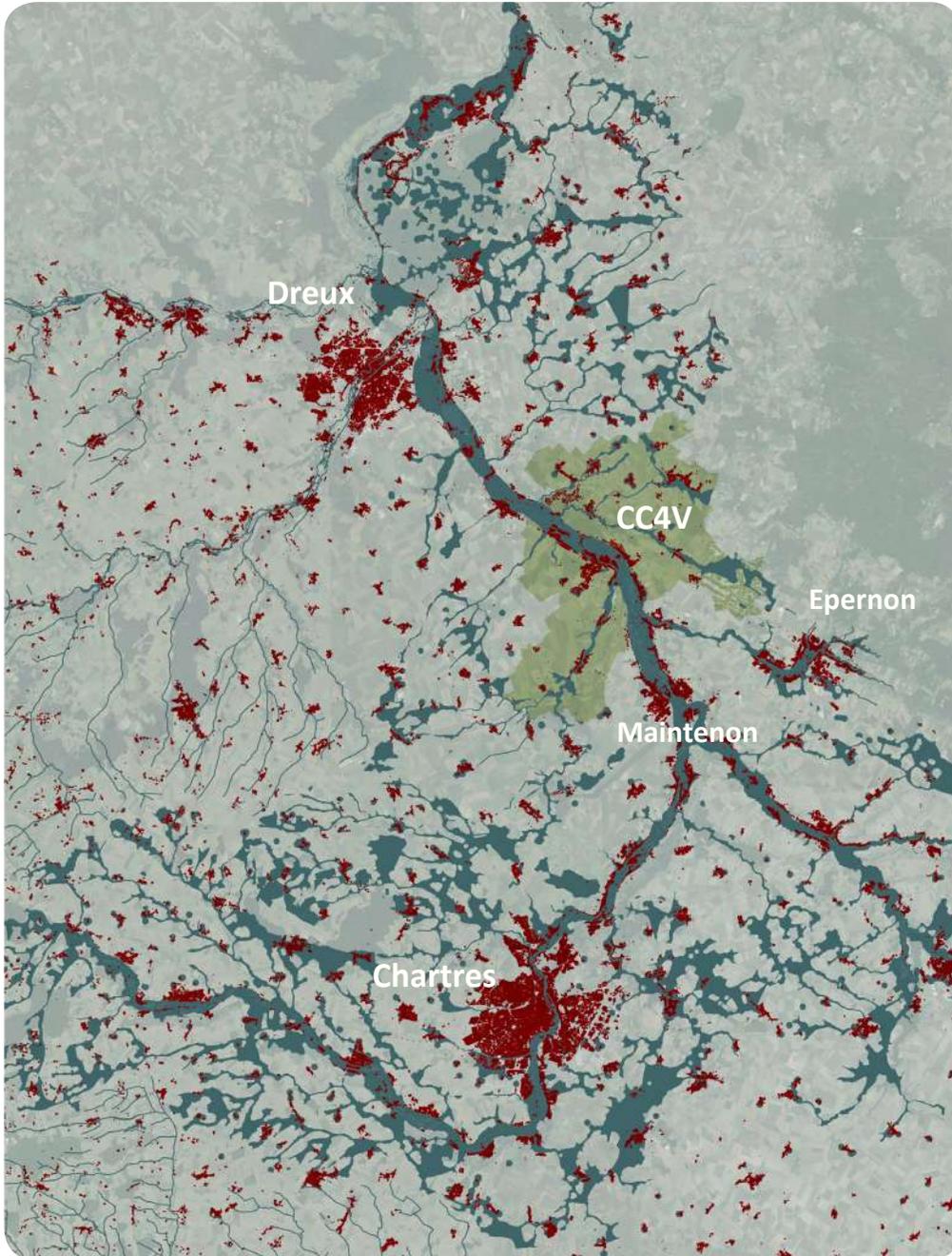
1.1. Une situation géographique privilégiée. -Aux portes de l'île-de-France.



 Parc Naturel Régional  Parc Naturel Régional en projet  Lisière agricole d'Île-de-France

1.1. Une situation géographique privilégiée.

- Au cœur de la vallée de l'Eure.



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



Château de Maintenon



Château d'Anet

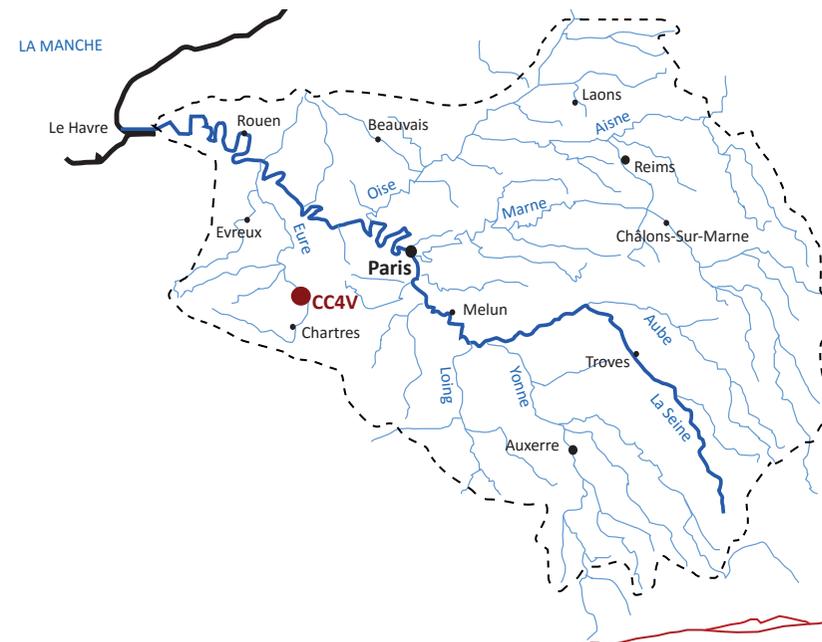


Cathédrale de Chartres

- Intercommunalité à 30 km de Chartres, à 8 km de Maintenon (cité historique générant d'importants flux touristiques).

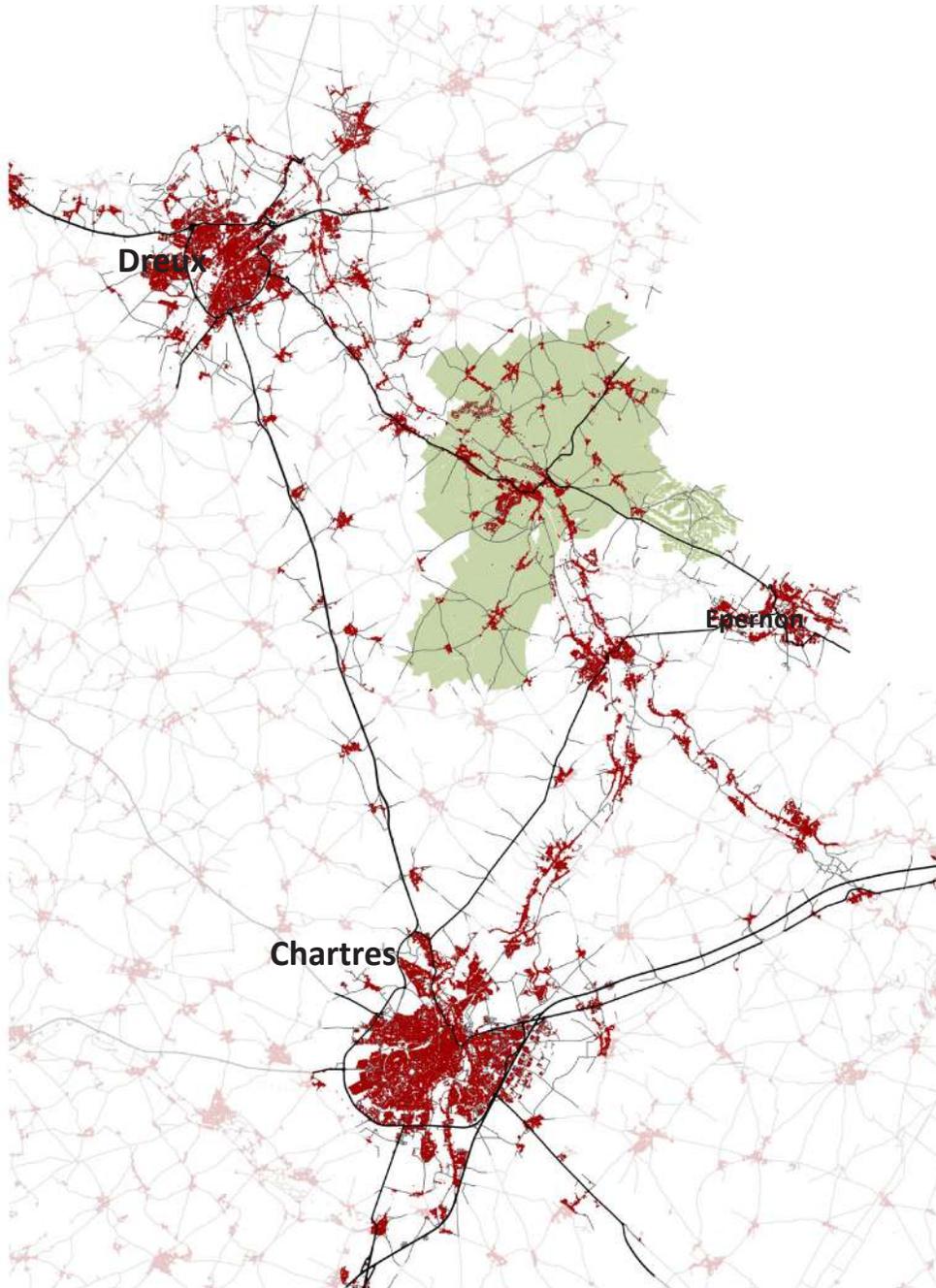
- Un patrimoine historique conséquent sur l'intercommunalité mais peu valorisé, attraction touristique faible mais à fort potentiel.

L'EURE, UNE RIVIÈRE ENTRE LA SEINE ET LA MANCHE ANCIENNEMENT CONVOITÉE



1.1. Une situation géographique privilégiée.

- Entre Chartres et Dreux



Chartres Métropole :

125 567 habitants (205hab/km²), 47 communes.

Agglomération de Dreux :

112 247 habitants (111hab/km²), 78 communes.

Communauté de communes du Val de la Drouette (Epernon):

11 788 habitants, 5 communes.

Communauté de communes des Quatre Vallées :

11 736 habitants (111hab/km²), 12 communes.

Le territoire intercommunal est relié aux deux agglomérations (Chartres et Dreux) par la rivière de l'Eure.

Axes routiers principaux:

Chartres-Dreux : RN154 , axe routier principal ne passant pas par la CC4V.

Epernon-CC4V-Dreux: RD4/ RD929

RD26 vers RN 154

et RD21 vers RN12

**PROXIMITÉ GÉOGRAPHIQUE AVEC LES DEUX AGGLOMÉRATIONS URBAINES MAIS
UNE DESERTE PAR VOIE ROUTIÈRE COMPLEXE.**

1.2. Du lieu de villégiature des rois de France aux résidences secondaires des parisiens, un territoire rural attractif.

- La vallée royale de l'Eure, la campagne aux portes de Paris.



Carte de Cassini, Source : IGN remonter le temps

— — — — — Routes royales

- Un territoire anciennement divisé en seigneuries, lieux de villégiature de la noblesse et des rois de France.
- Situation privilégiée le long de l'Eure non loin de la forêt de Rambouillet (chasse, campagne proche de Versailles) pour implanter des châteaux et demeures (situation semblable à la vallée de la Loire).
- Desserte de Maintenon par les routes royales.

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 tout le territoire.

NOGENT LE ROI, COMMUNE HISTORIQUE CENTRALE.



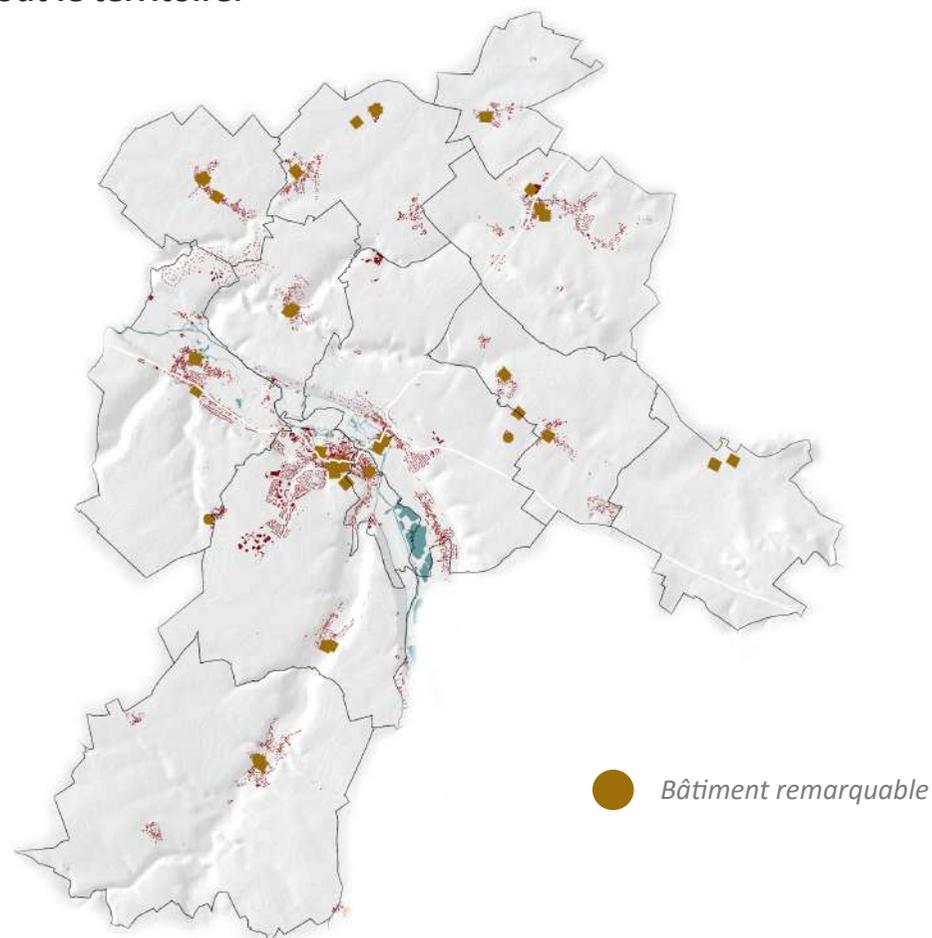
Château de Nogent-le-Roi, patrimoine commun et repère visuel de la ville.



Bâtiments remarquables datant du Moyen-Age, Nogent-le-Roi.



Le Roulebois, ancien canal commercial reliant Maintenon à Bréchamps.



La communauté de communes dénombre **39 bâtiments remarquables** (10 à Nogent-le-Roi) dont **12 classés ou inscrits aux monuments historiques**.

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

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 tout le territoire.



Demeure de Ruffin, Bréchamps



Moulin de Mormoulins, Chaudon



Centre équestre, Saint-Lucien.



Eglise de Bréchamps



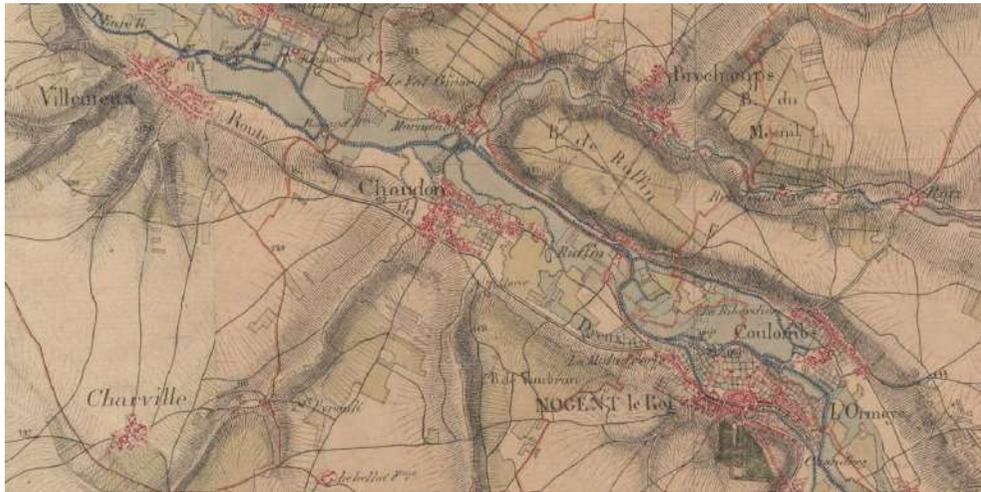
Eglise de Néron



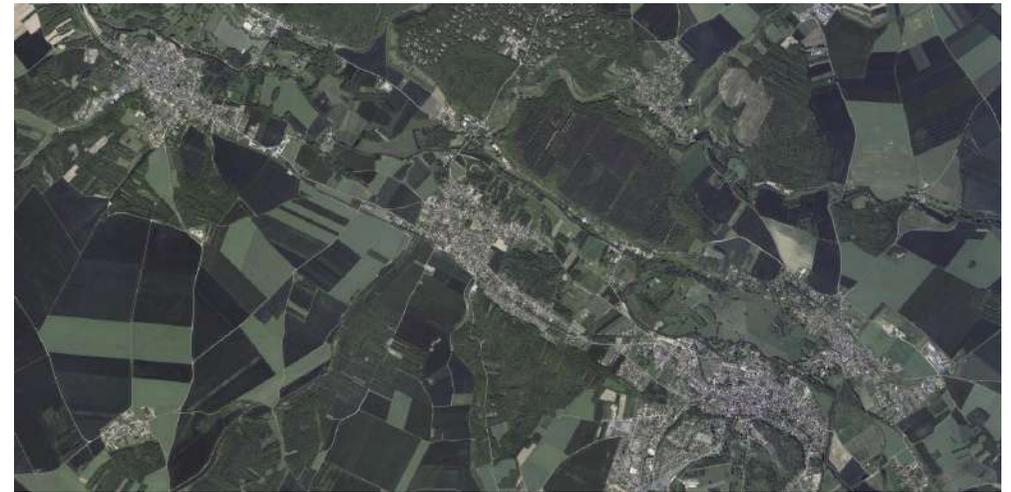
Eglise de Saint-Laurent-la-Gâtine

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



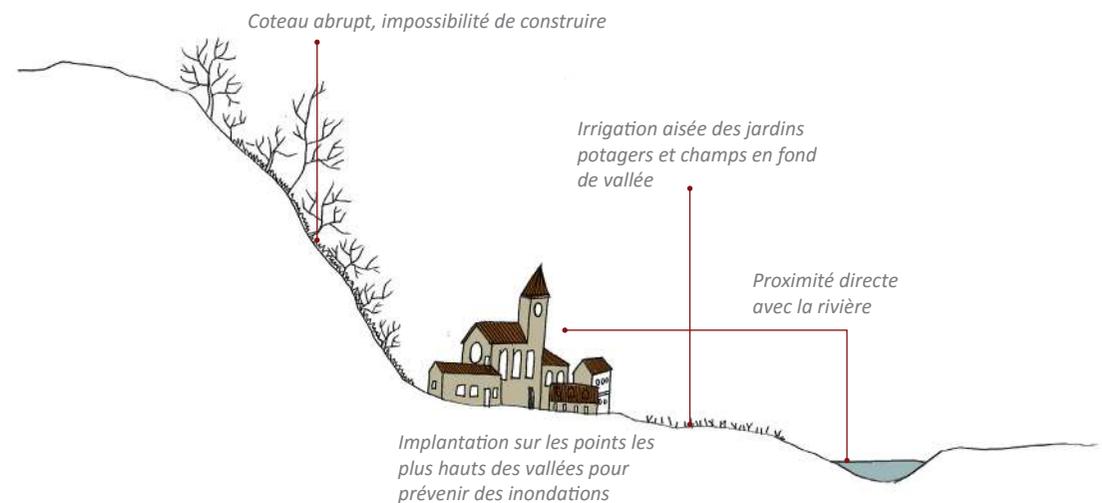
Ortho-photo 2015.

- Une urbanisation historique en fond de vallée et le long des axes routiers.

- Un étalement progressif sur les plateaux, une urbanisation continue le long des axes routiers.

- Vers la fermeture de la vallée de l'Eure par l'urbanisation des axes routiers.

IMPLANTATION EN VALLÉE, UNE DÉCISION ÉCONOMIQUE ET PRATIQUE.



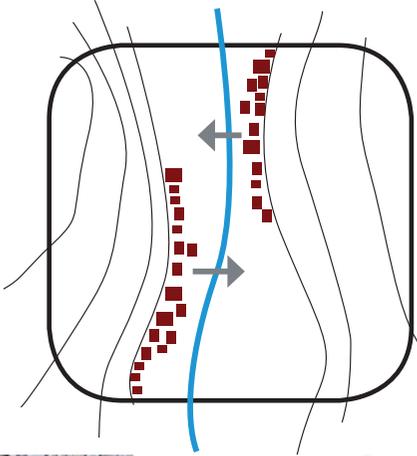
1.2. Structure urbaine actuelle

- Typologies urbaines.

UNE URBANISATION CONCENTRÉE LE LONG DES VALLÉES.

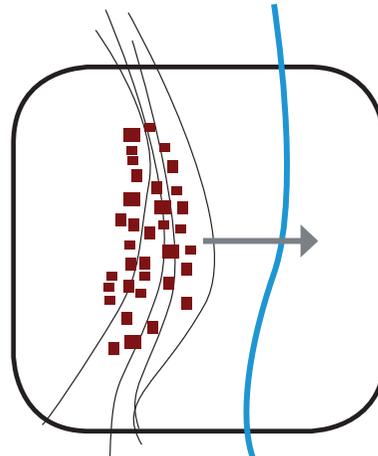
Une implantation qui dépend de la topographie

Coteau abrupt = Implantation en fond de vallée.



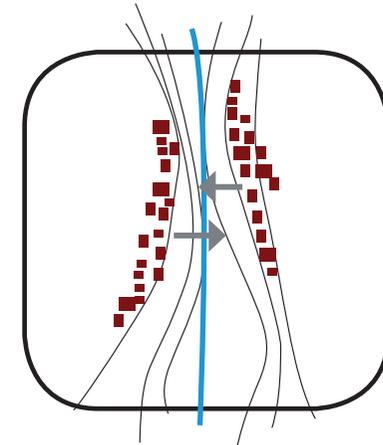
Coteau abrupt à Nogent-le-Roi, urbanisation en fond de vallée

Coteau pente douce = Implantation sur le bas du coteau.



Coteau bâti à Nogent-Le-Roi

Léger vallonement = Implantation en milieu de coteau.



Néron, urbanisation en vis à vis sur les deux coteaux

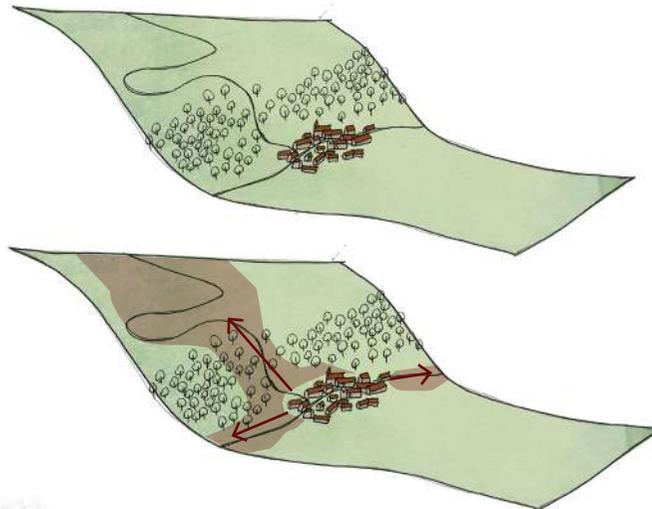
1.2. Structure urbaine actuelle

Typologies urbaines.

LES COMMUNES DE FOND DE VALLÉE

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

DES COTEAUX BOISÉS EN ARRIÈRE-PLAN

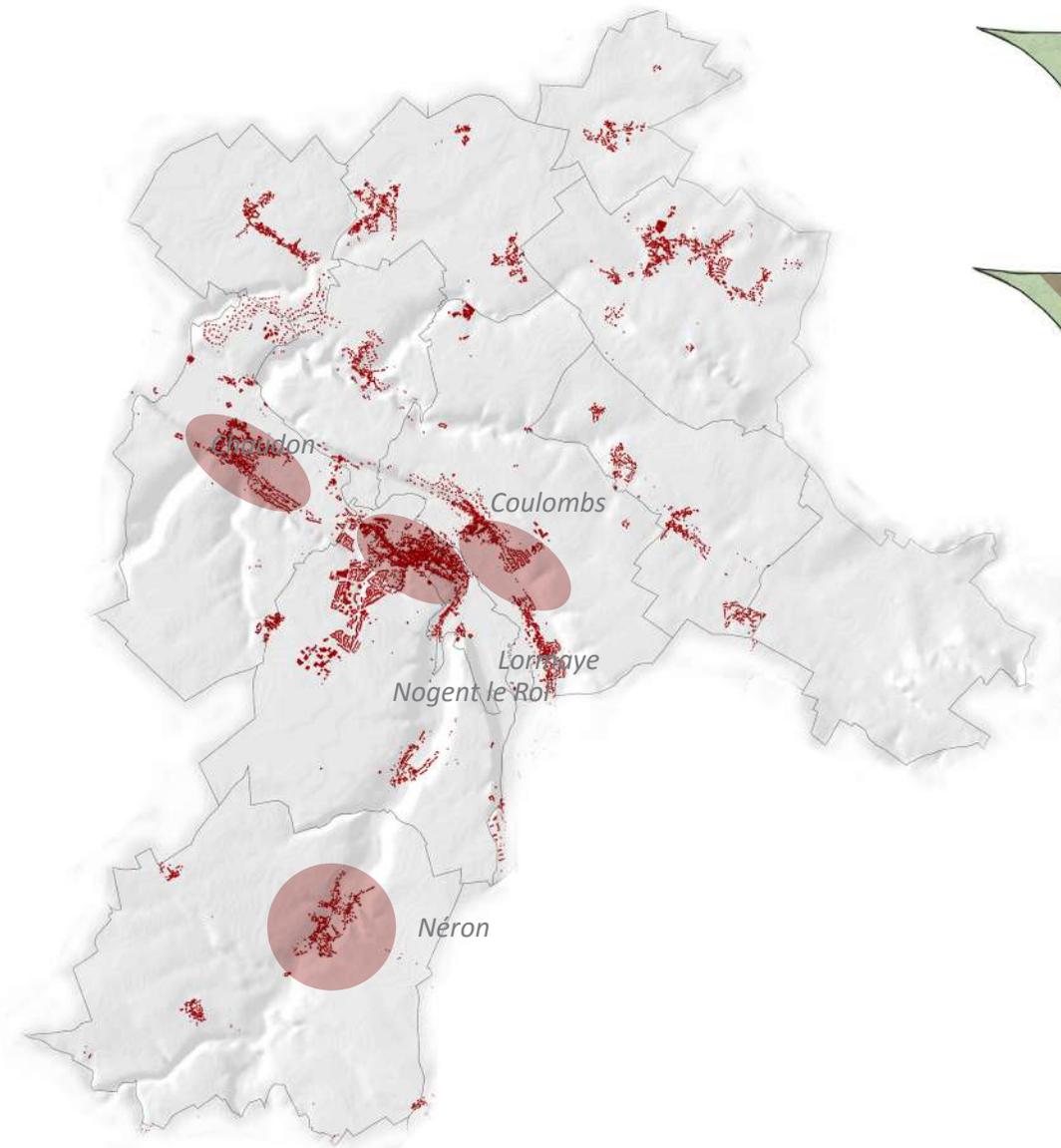
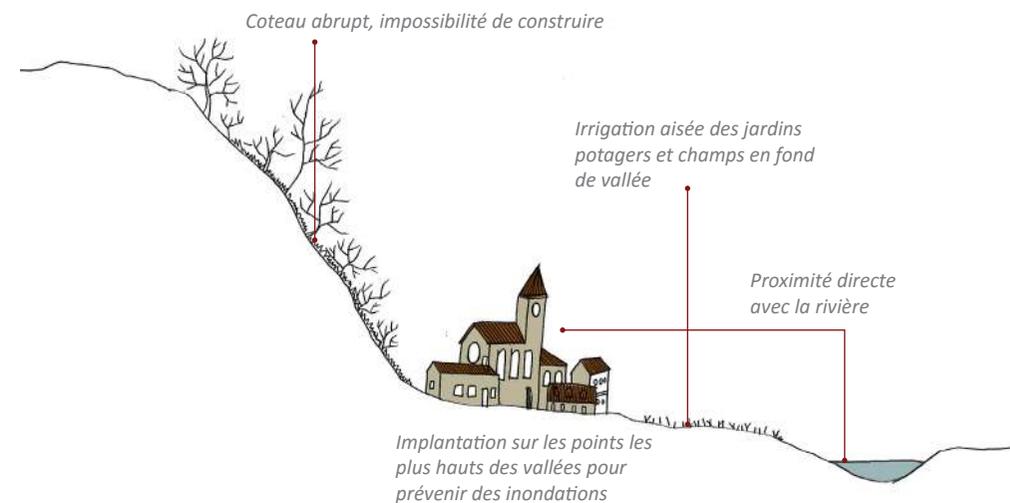


Entrée de ville, Lormaye



Chaudon

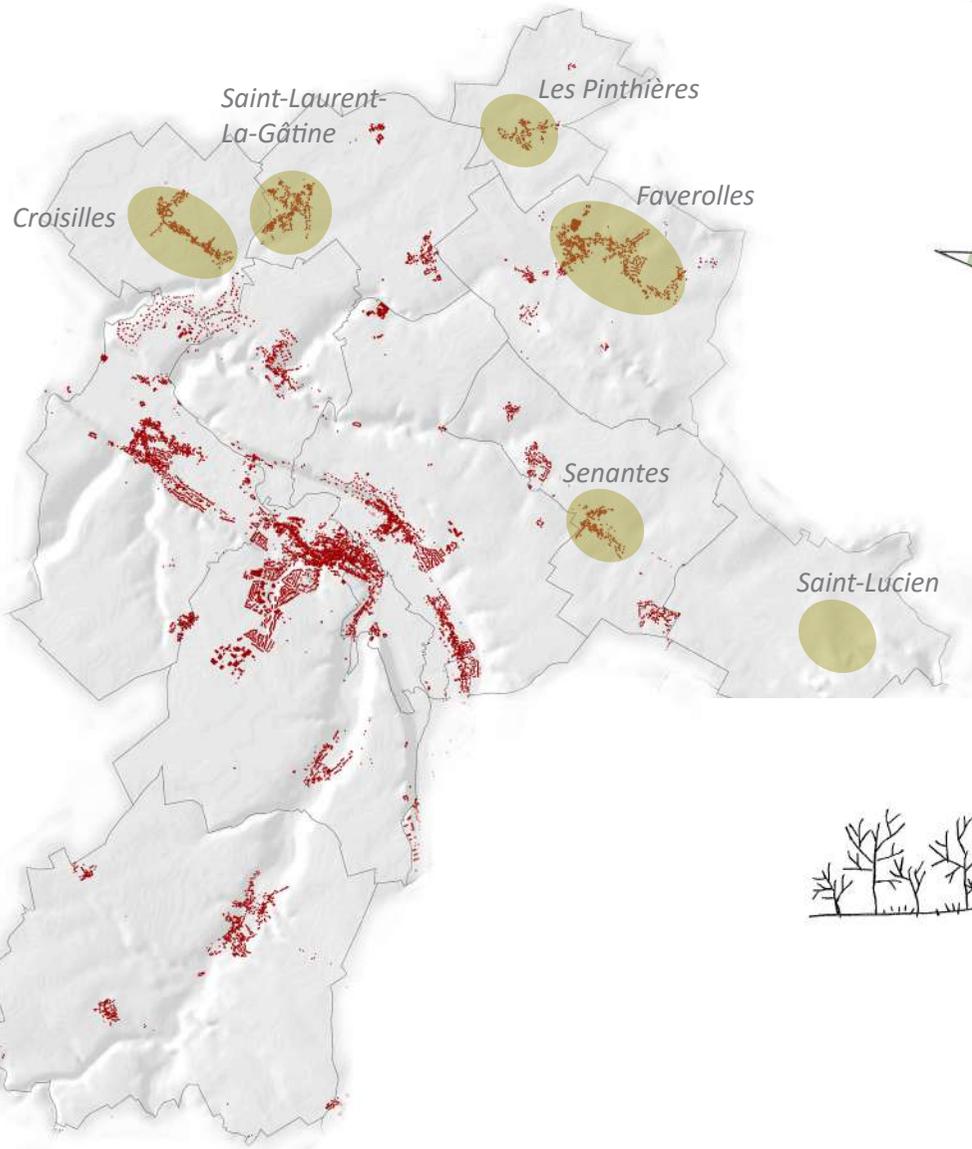
Implantation en vallée, une décision économique et pratique.



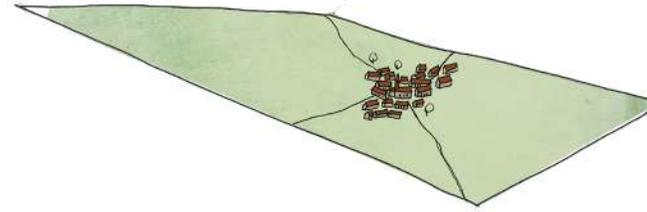
1.2. Structure urbaine actuelle

Typologies urbaines.

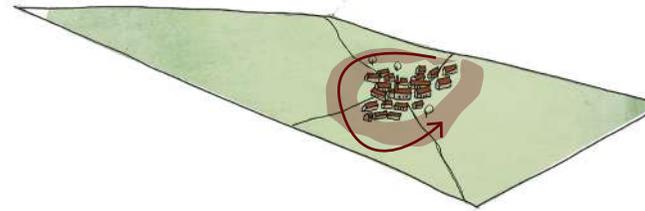
LES COMMUNES DE PLATEAU



Un étalement urbain concentrique en périphérie

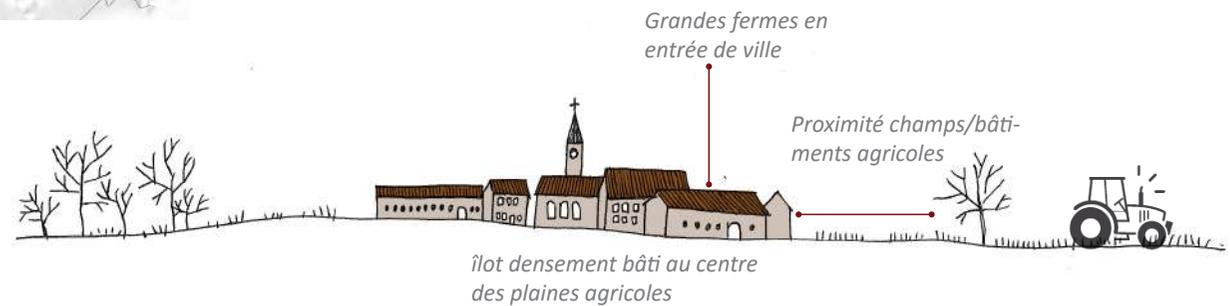


Extension urbaine à Faverolles



Lisière urbaine à Croisilles

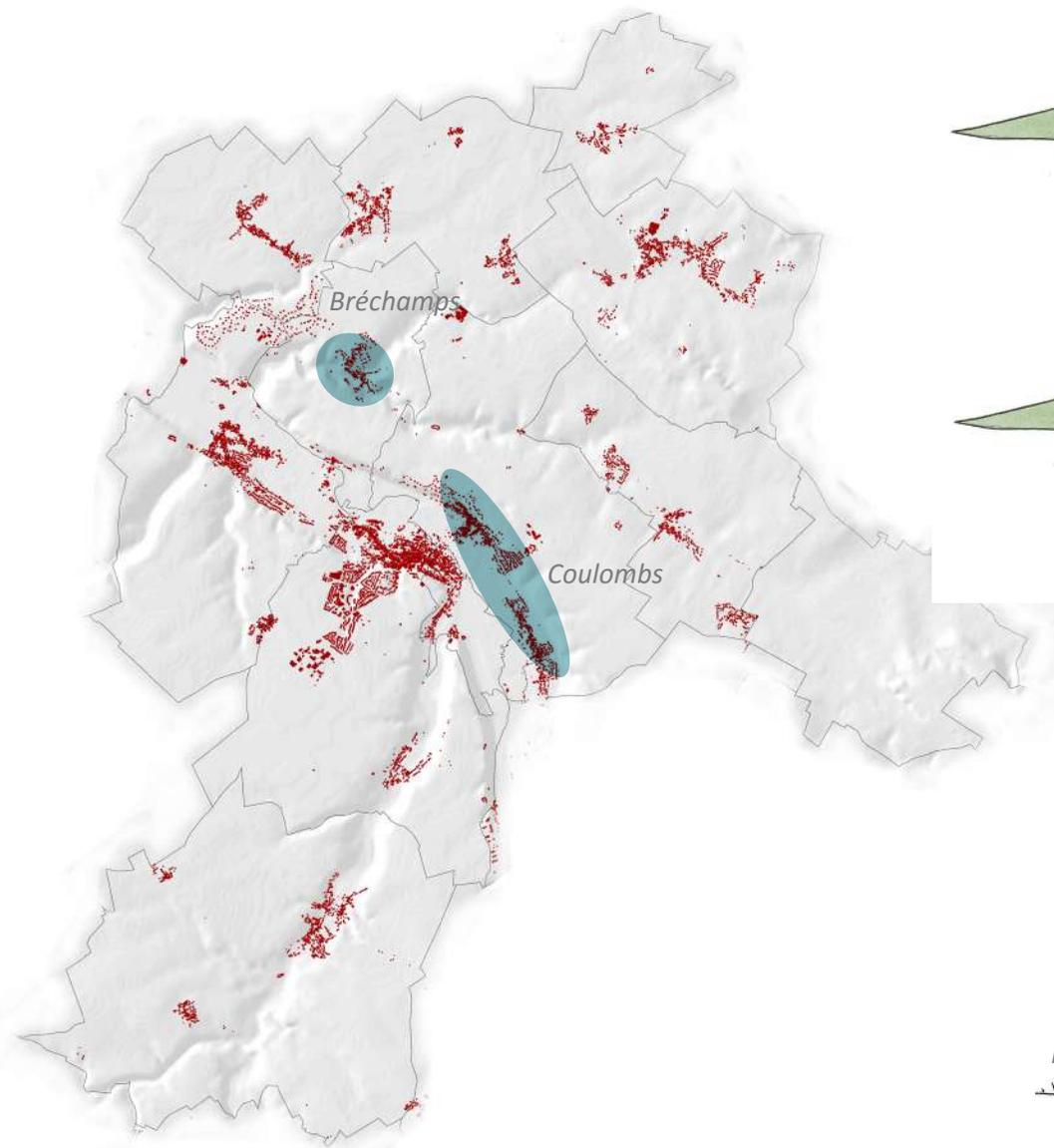
Commune de plateau, une vocation agricole



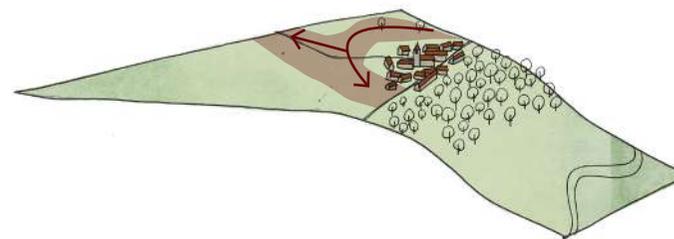
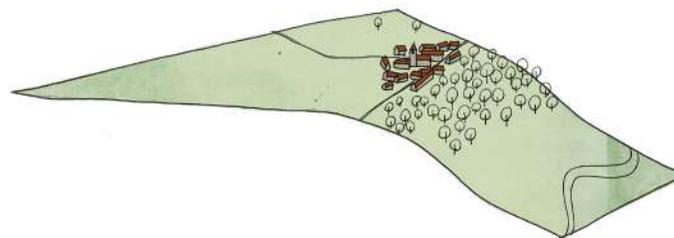
1.2. Structure urbaine actuelle

- Typologies urbaines.

LES COMMUNES «BÈLVÉDÈRES»

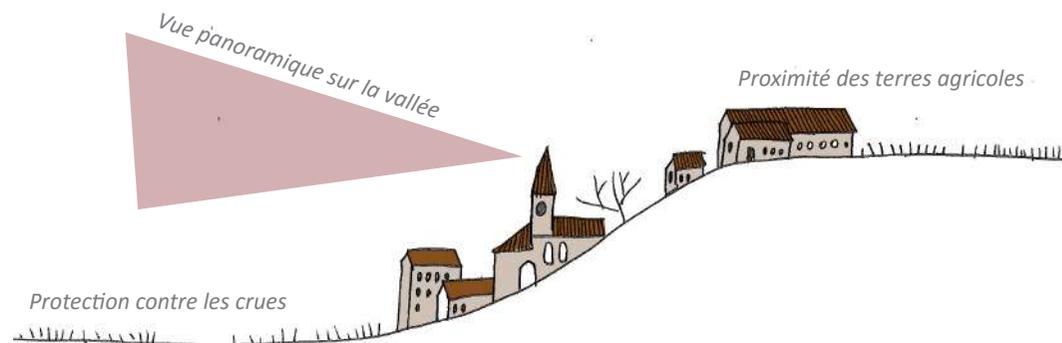


Un étalement urbain en plateau



Rue principale de Bréchamps

Une implantation pour voir et être vu.



1.2. Structure urbaine actuelle

- L'importance de la propriété privée, implantation historique qui tourne le dos à la route,

TYPLOGIES DE MUR D'ENCEINTE, DES LIMITES PARCELLAIRES BIEN MARQUÉES



Torchis , silex, tuiles et briques, des murs reprenant les codes de l'architecture locale.

Bréchamps



Une tradition qui perdure et qui s'adapte aux nouveaux modes de construction

Chaudon



Des haies qui remplacent les murs anciens dans les nouveaux quartiers pavillonnaires.

Saint-Laurent-La-Gâtine

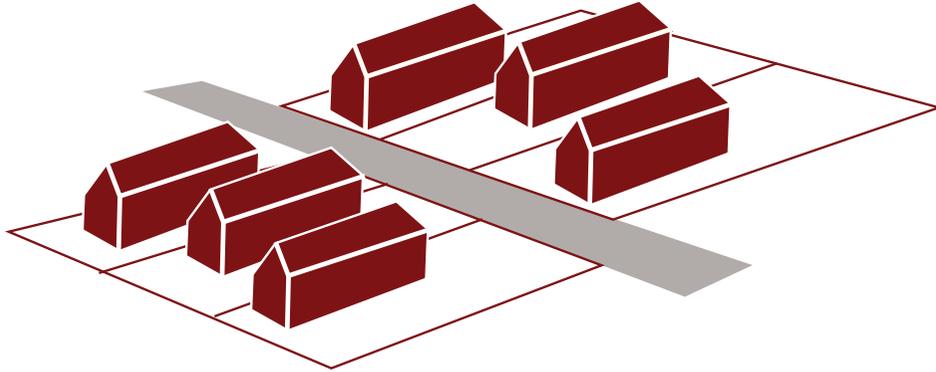


Rue porte Chartraine, Nogent-le-Roi début XXème siècle.

1.2. Structure urbaine actuelle

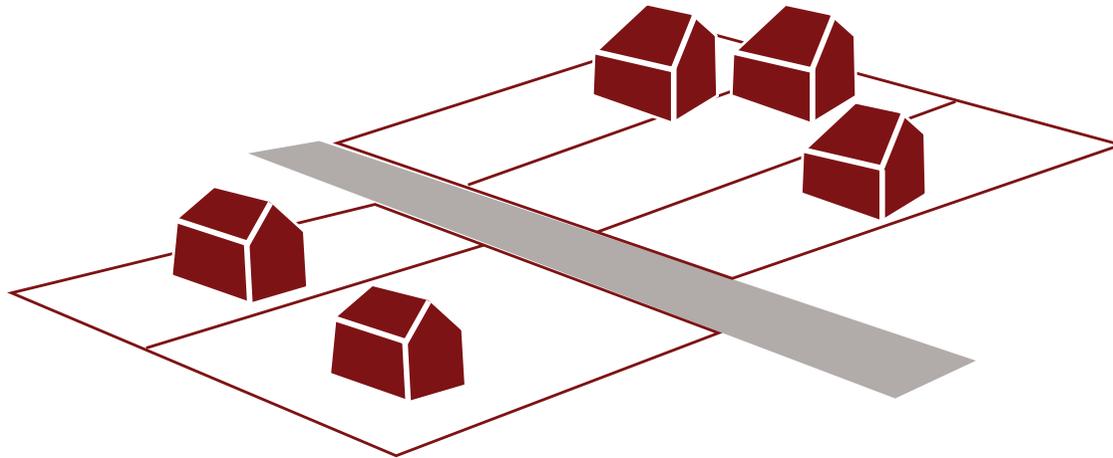
- Des axes routiers structurants, implantation urbaine le long des voies.

SCHÉMA D'IMPLANTATION DES HABITATIONS ANCIENNES, PERPENDICULAIRES À LA ROUTE.



Chaudon, implantation des longères perpendiculaire à la route.

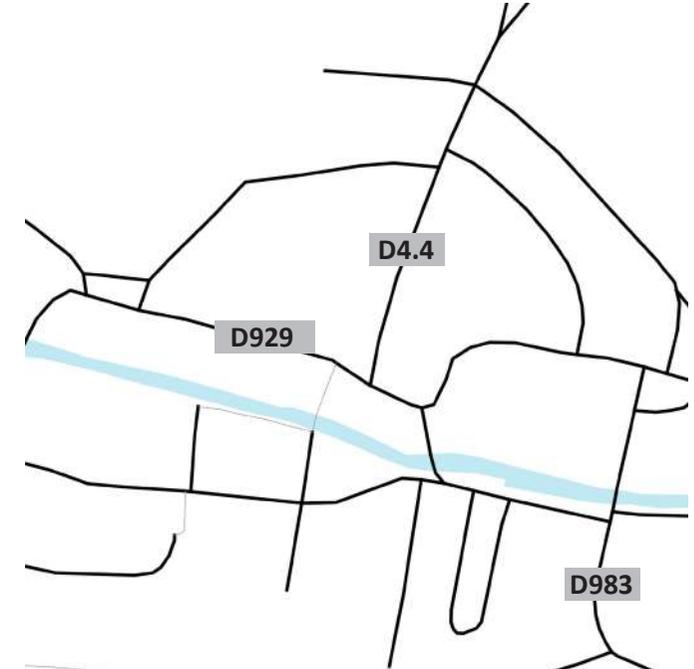
SCHÉMA D'IMPLANTATION DES HABITATIONS RÉCENTES FAISANT FACE À LA ROUTE



Quartier pavillonnaire à Nogent-Le-Roi.

1.2. Structure urbaine actuelle

- **CENTRE URBAIN DENSÉMENT CONSTITUÉ**
NOGENT-LE-ROI



Source : BDTOPO 2016,
Google Satellite

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

▲ CHIFFRES CLÉS

DENSITÉ DE LOGEMENTS : 50 À 55 LOGEMENTS À L'HECTARE

OCCUPATION DU SOL : 42% DE SURFACE BÂTIE

SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES : 400 À 450 M²

▲ STRUCTURATION

À PARTIR DES RÉSEAUX ROUTIERS ET DES COURS D'EAU

DENSITÉ AUTOUR DES CROISEMENTS

RESPECT DE L'ALIGNEMENT DES CONSTRUCTIONS

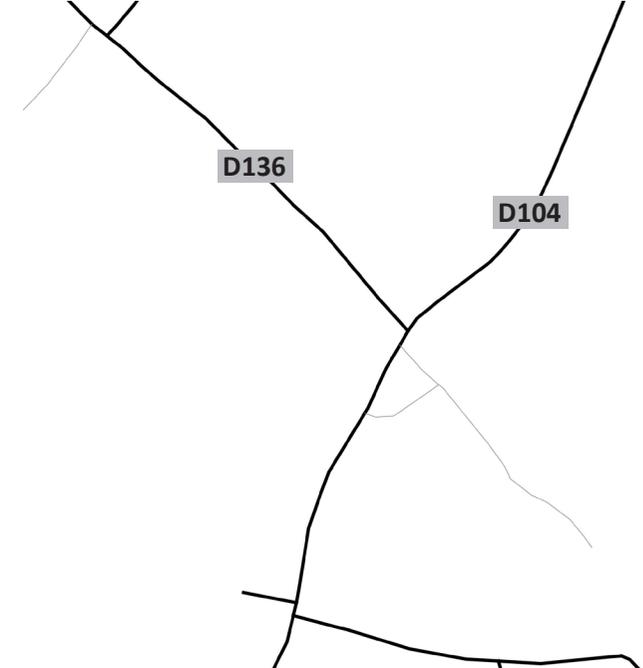
1.2. Structure urbaine actuelle

- CENTRES-BOURGS STRUCTURÉS NÉRON



Source : BDTOPO 2016,
Google Satellite

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



▲ CHIFFRES CLÉS

DENSITÉ DE LOGEMENTS : 20 À 25 LOGEMENTS À L'HECTARE

OCCUPATION DU SOL : 22% DE SURFACE BÂTIE

SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES : 500 À 550 M²

▲ STRUCTURATION

À PARTIR DES CROISEMENTS DES RÉSEAUX ROUTIERS

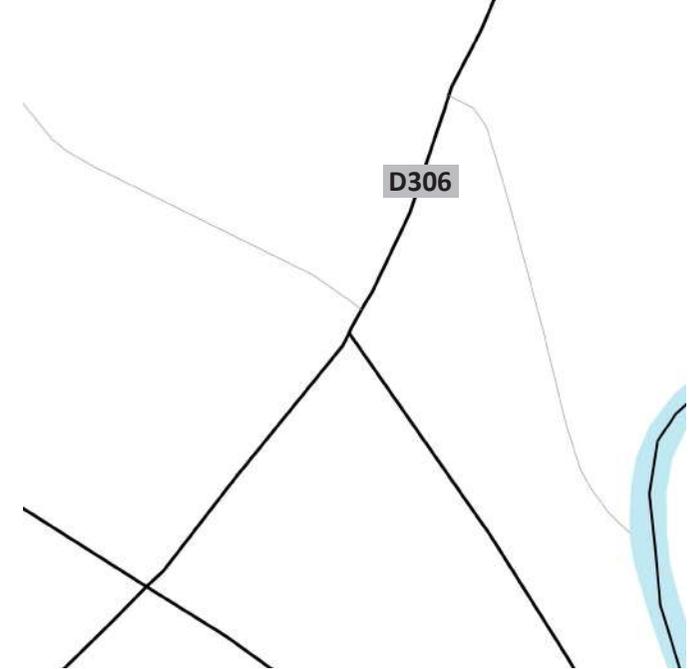
DENSITÉ PLUS FAIBLE AVEC L'ÉLOIGNEMENT AU CENTRE

ALIGNEMENT PARTIEL

1.2. Structure urbaine actuelle

- HAMEAUX

PRÉS-DE-RUFFIN À CHAUDON



0 50 100m



Source : BDTOP0 2016,
Google Satellite

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

▲ CHIFFRES CLÉS

DENSITÉ DE LOGEMENTS : 15 À 20 LOGEMENTS À L'HECTARE

OCCUPATION DU SOL : 16% DE SURFACE BÂTIE

SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES : 650 À 700 M²

▲ STRUCTURATION

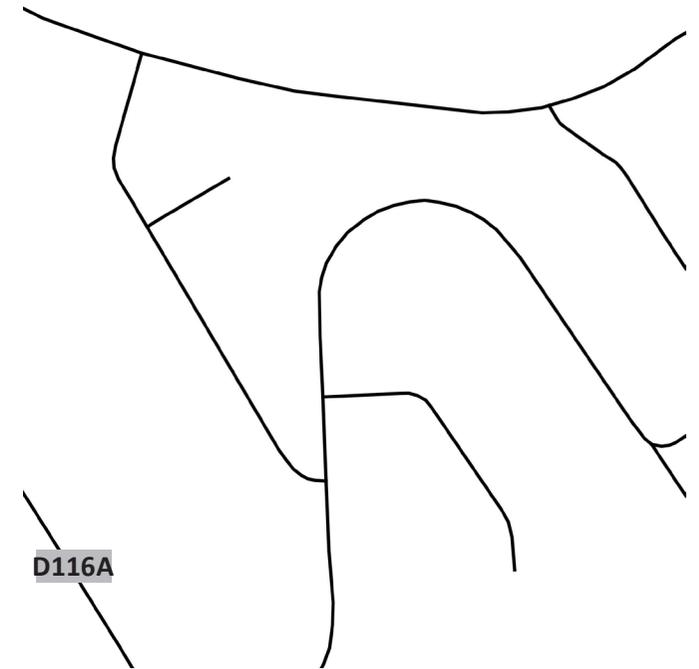
À PARTIR DES RÉSEAUX ROUTIERS ET DES COURS D'EAU

REGROUPEMENTS DE BÂTIS AGRICOLES

RESPECT PARTIEL DE L'ALIGNEMENT DES CONSTRUCTIONS

1.2. Structure urbaine actuelle

- SECTEURS PAVILLONNAIRES
COULOMBS



Source : BDTOP0 2016,
Google Satellite

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

▲ CHIFFRES CLÉS

DENSITÉ DE LOGEMENTS : 10 À 15 LOGEMENTS À L'HECTARE

OCCUPATION DU SOL : 11% DE SURFACE BÂTIE

SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES : 950 À 1000 M²

▲ STRUCTURATION

AUTOUR DE VOIES DE DESSERTES DE QUARTIER

À PROXIMITÉ D'AXES ROUTIERS PLUS IMPORTANTS

HOMOGENÉITÉ DES FORMES CONSTRUITES

1.2. Structure urbaine actuelle

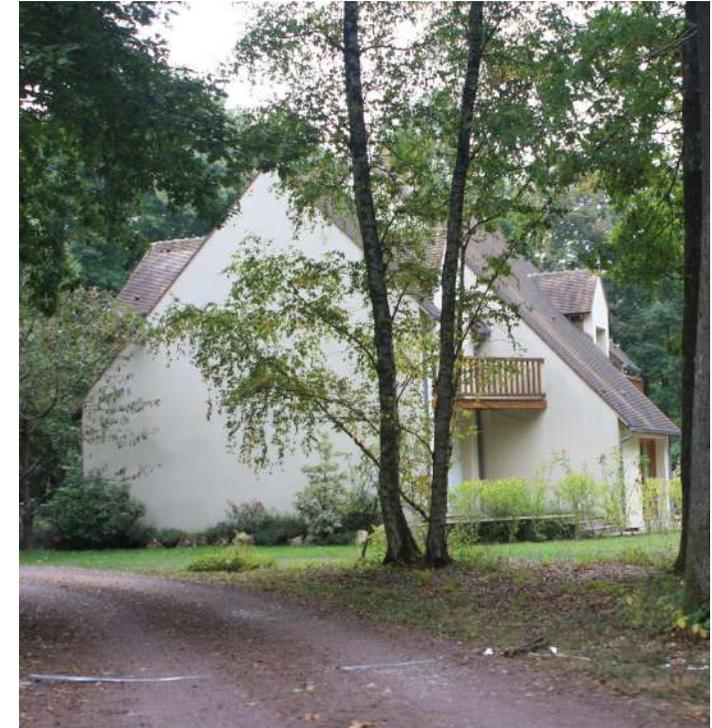
AUTRES STRUCTURES URBAINES MOINS RÉPANDUES SUR LE TERRITOIRE.



Logements collectifs à Nogent-le-Roi



Quartier pavillonnaire Nogent-Le-Roi.

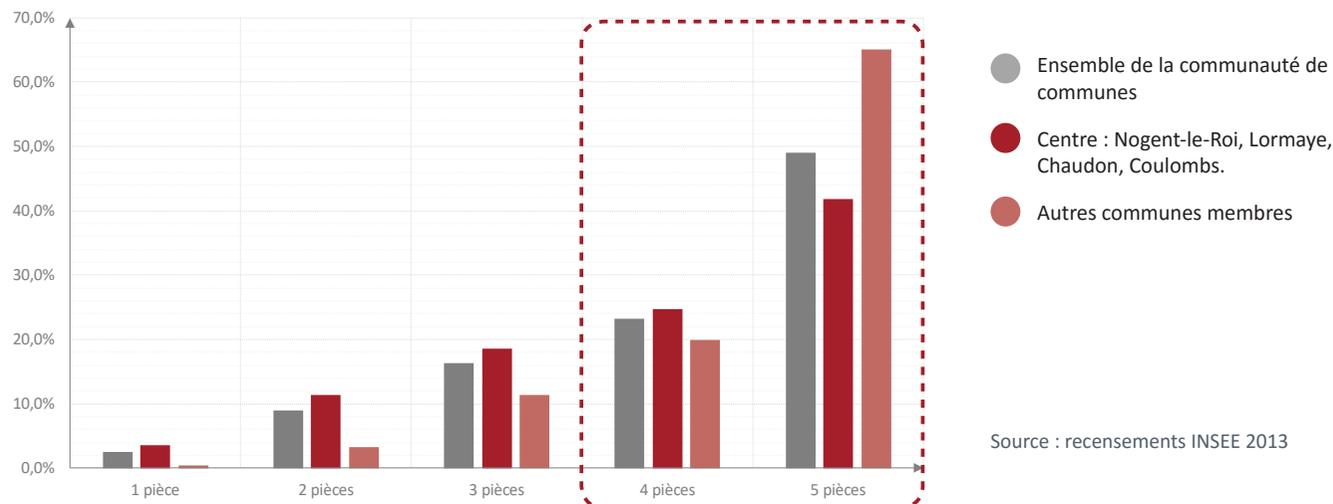


La Croix de Pierre, Bréchamps

1.3. Une évolution démographique sous influence, impacts sur l'urbanisation.

- Un parc de logements confortable et relativement récent.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES EN 2013 (RÉSIDENCES PRINCIPALES)

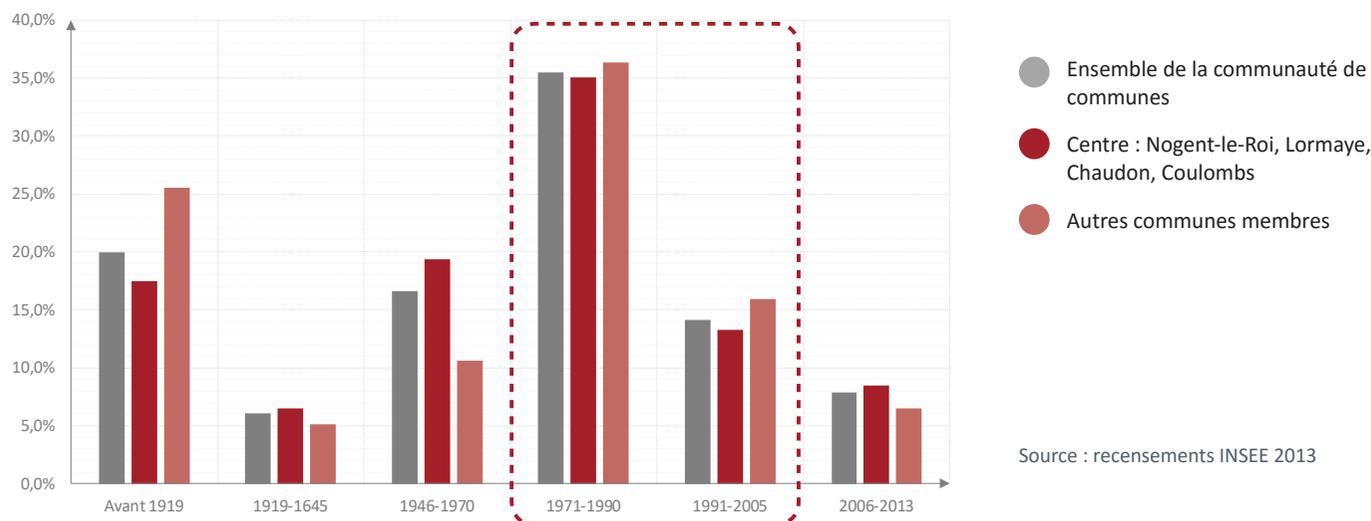


LE PARC DE LOGEMENTS RÉSULTANT DE CETTE ARMATURE : LA NETTE DOMINANCE DES GRANDS LOGEMENTS

Part plus importante de grands logements sur les communes rurales que sur les communes «centre».

Source : recensements INSEE 2013

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION, EN 2013 (RÉSIDENCES PRINCIPALES)



LE PARC DE LOGEMENTS RÉSULTANT DE CETTE ARMATURE : UN PARC RELATIVEMENT RÉCENT

35% de logements construits entre 1971 et 1990 sur toute l'intercommunalité.

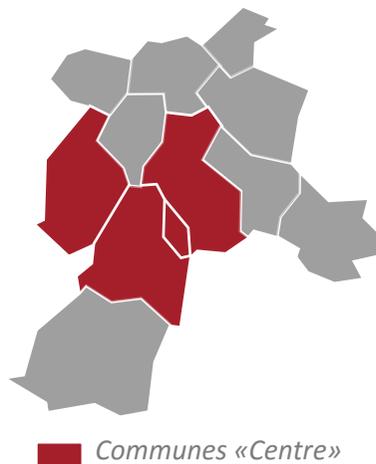
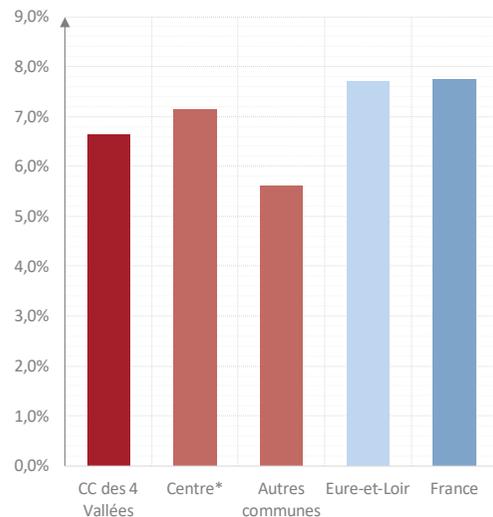
Conservation importante de logements datant de plus d'un siècle (20%)

Source : recensements INSEE 2013

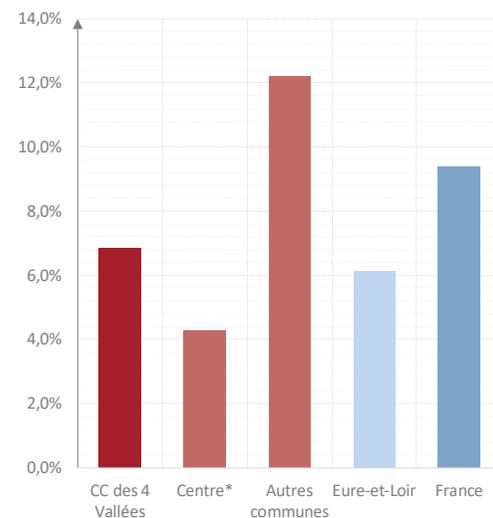
1.3. Une évolution démographique sous influence, impacts sur l'urbanisation.

- Un parc de logement attractif généré par la forte présence de maisons secondaires.

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS



TAUX DE RÉSIDENCES SECONDAIRES



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

Source : recensement INSEE 2013

UNE CAMPAGNE ET DES BOURGS PLUS ATTRACTIFS QUE LES CENTRES URBAINS.

Un taux de logements vacants inférieur à celui du département et de la France, mais plus élevé dans le «centre urbain» de l'intercommunalité (+7%) que dans les communes plus rurales (5%) en raison de la présence d'un parc locatif privé plus important.

LES COMMUNES RURALES, LIEUX DE VILLÉGIATURE PRIVILÉGIÉS.

Un taux de résidences secondaires inférieur à celui de observé à l'échelle nationale mais supérieur au taux départemental.

Une répartition très inégale des résidences secondaires:

Centre : taux de résidences secondaires (4%) plus de 2 fois moins important qu'à l'échelle nationale (9%)

Autres communes : Taux élevé de résidences secondaires, dépassant les 12%

1.3. Une évolution démographique sous influence, impacts sur l'urbanisation.

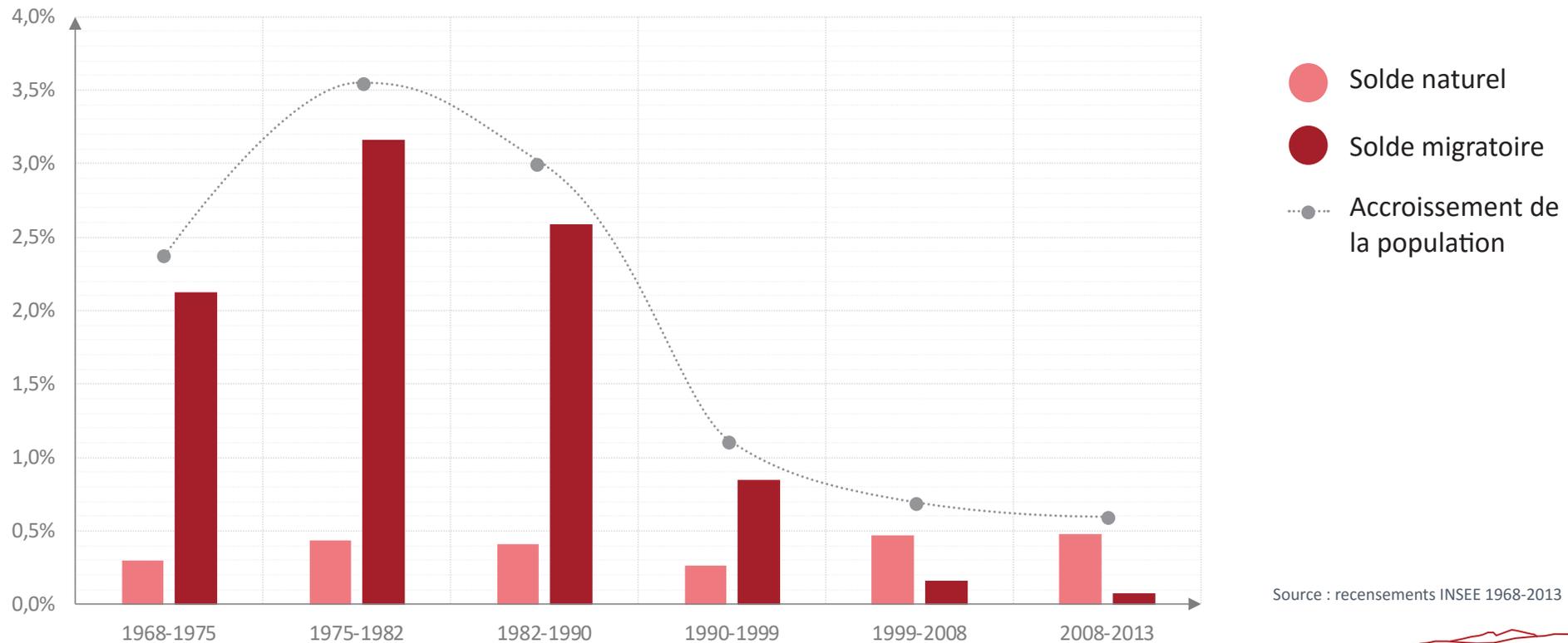
- **Un accroissement de la population positif, résultat d'un territoire attractif.**

- Un territoire qui maintient un solde de population positif.

- Une attractivité de moins en moins importante: un solde migratoire presque nul en 2013 (0.1%) , une chute constante depuis 1982 (3%).

- Un solde naturel positif et stable avec une légère tendance à la croissance depuis 1999.

UN ACCROISSEMENT DE LA POPULATION CONTINU DEPUIS 1968, UN SOLDE MIGRATOIRE EN BAISSÉ MAIS TOUJOURS POSITIF



Source : recensements INSEE 1968-2013

1.3. Une évolution démographique sous influence, impacts sur l'urbanisation.

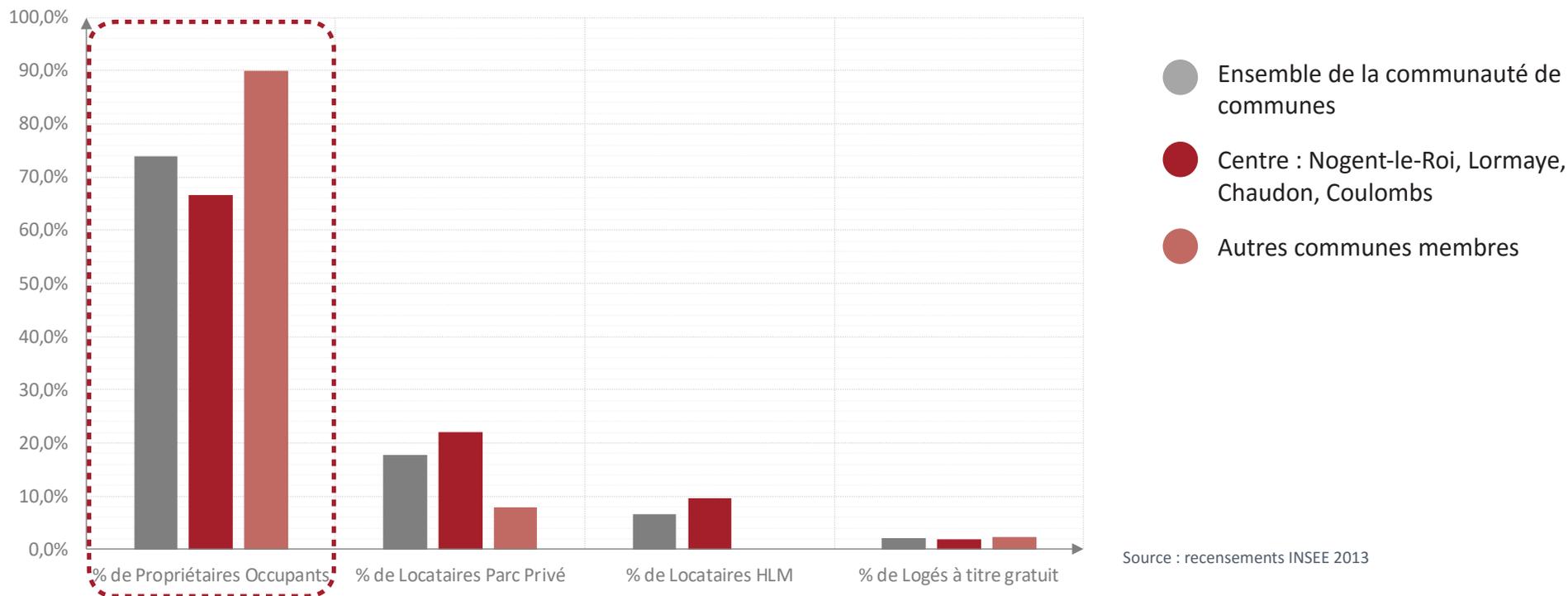
- Une typologie de logement marquée par l'habitat individuel et l'acquisition foncière.

LES DYNAMIQUES INDUITES : L'ACCUEIL D'UNE POPULATION SPÉCIFIQUE

- Une population qui cherche à accéder à la propriété avec près de **65%** de propriétaires dans les communes centre et **90%** dans les communes périphériques.

- Une part de locatif très faible, particulièrement dans les communes rurales avec un pourcentage nul de logements HLM qui sont concentrés majoritairement à Nogent-le-Roi et Chaudon (6 logements).

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION, EN 2013 (RÉSIDENCES PRINCIPALES)



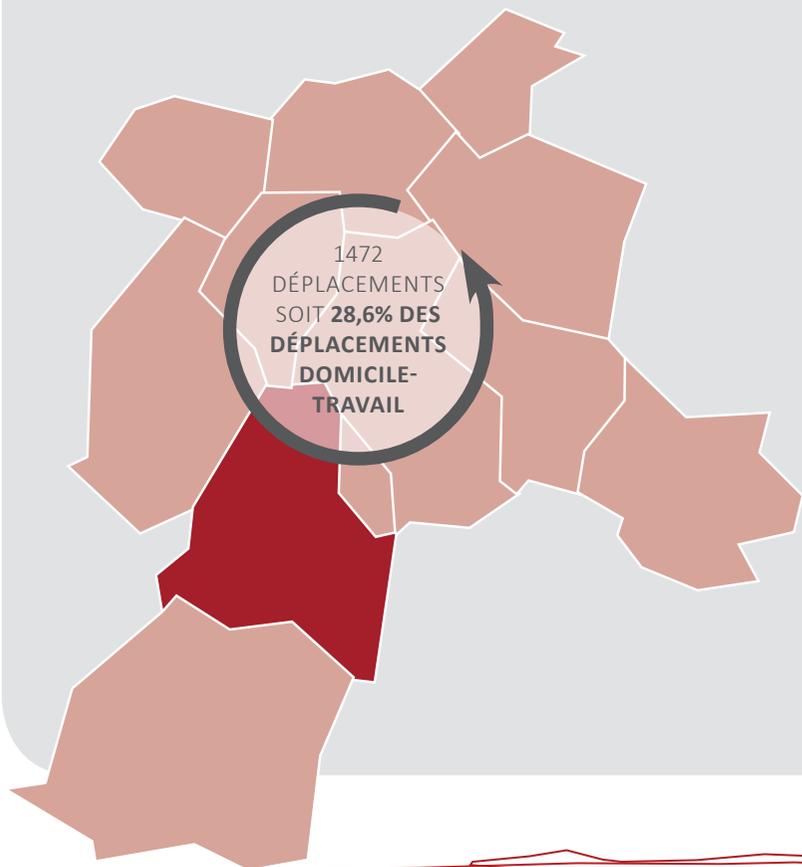
1.3. Une évolution démographique sous influence, impacts sur l'urbanisation.

- Position de frange urbaine, des déplacements domicile/travail qui souligne la fonction résidentielle du territoire.

L'INFLUENCE DE L'ÎLE-DE-FRANCE

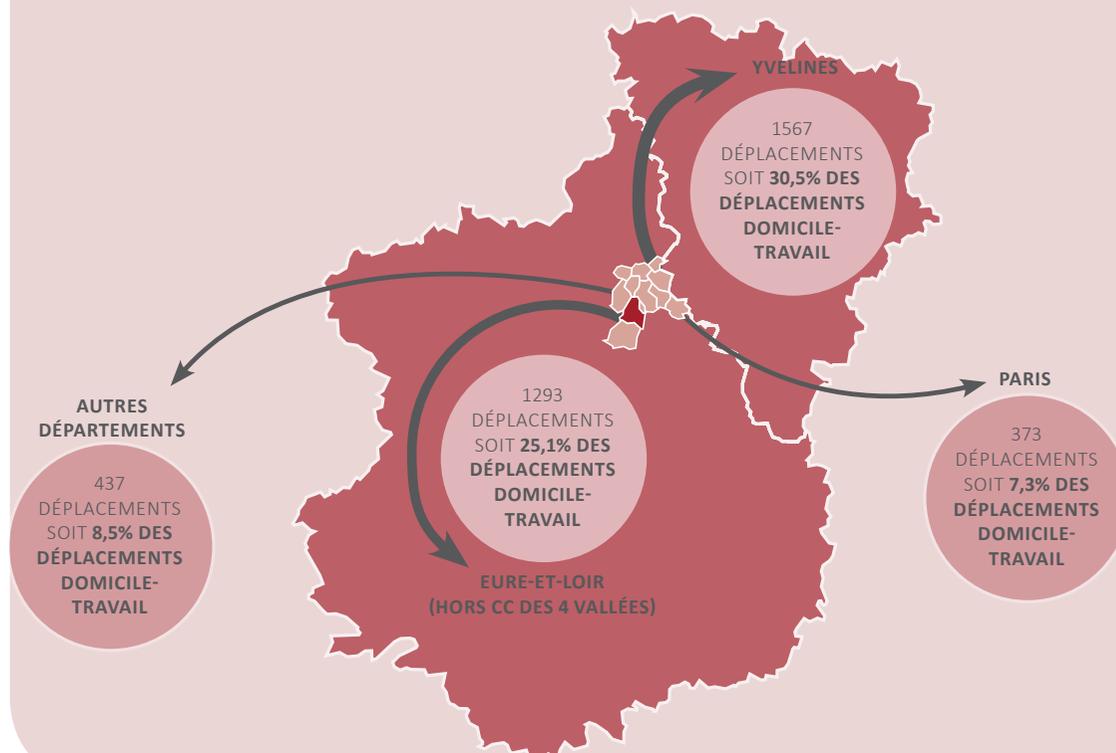
Peu de déplacements domicile-travail au sein de la communauté de communes.

20,9% des habitants travaillent sur leur commune de résidence, 7,7% sur une autre commune de la CC des 4 Vallées.



L'INFLUENCE DE L'ÎLE-DE-FRANCE

Des déplacements importants vers les autres communes du département, mais surtout vers les Yvelines et la région parisienne.



1.3. Une évolution démographique sous influence, impacts sur l'urbanisation.

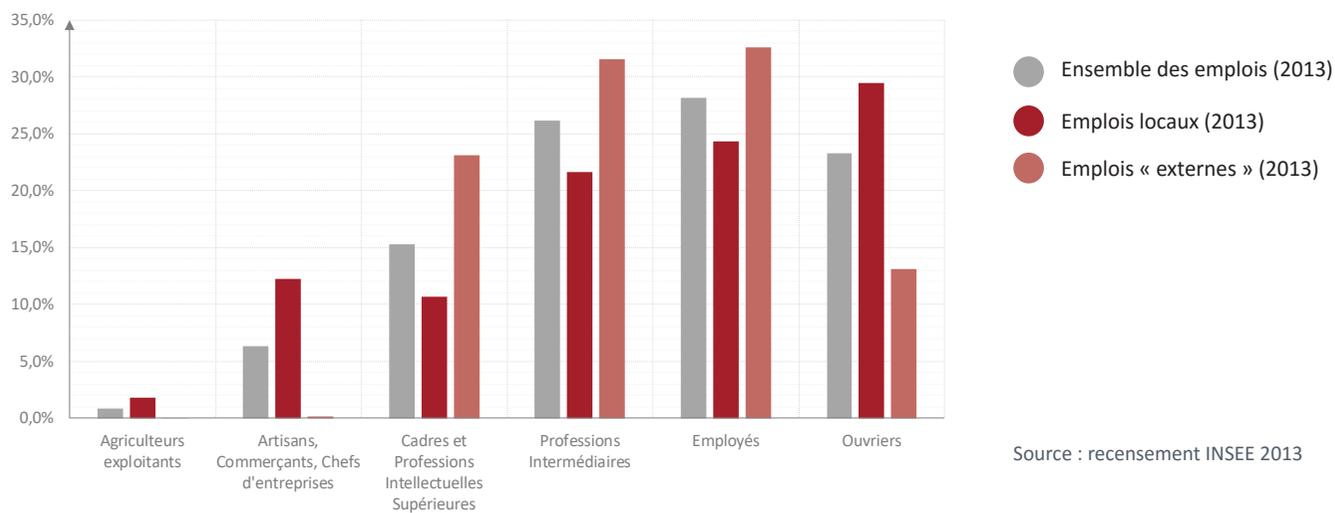
- Territoire de mixité socio-professionnelle, une population ouvrière qui côtoie des cadres de plus en plus nombreux.
Un niveau de vie qui s'élève.

DES DYNAMIQUES QUI INFLUENT SUR LE PROFIL DE LA POPULATION

ÉVOLUTION DE LA REPRÉSENTATION DES PROFESSIONS ET CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES



DES EMPLOIS « PCS SUPÉRIEURES » LOCALISÉS EN DEHORS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



1.3. Une évolution démographique sous influence, impacts sur l'urbanisation.

- Une population jeune mais vieillissante.

Des dynamiques qui influent sur le profil de la population

UN VIEILLESSEMENT PROGRESSIF DE LA POPULATION



● 1999
● 2008
● 2013

Source : recensements INSEE 1999, 2008, 2013

+1,9% → Variation 1999-2013

- Une population globalement jeune mais vieillissante avec une part des 0-44 ans qui diminue et une part des 45 et + qui augmente progressivement.

TENDANCES NATIONALES



- Par rapport à la représentation nationale, une part de 0-14 ans plus importante (20,4% contre 18,5%) mais une sous-représentation des 15-29 ans (15,1% contre 18%), soit les jeunes actifs.

TENDANCES DÉPARTEMENTALES



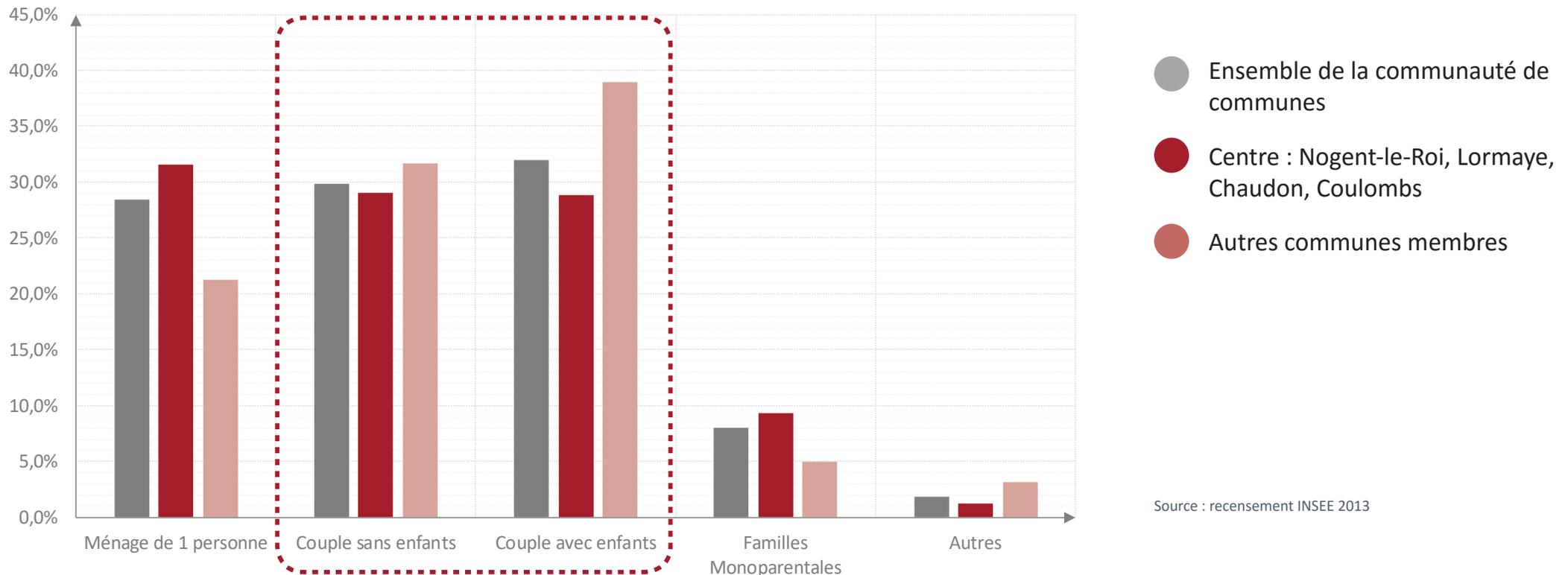
- Une représentation par classe d'âge relativement proche des moyennes départementales

1.3. Une évolution démographique sous influence, impacts sur l'urbanisation.

- Composition des ménages, une importante part de couple avec enfants.

UNE POPULATION «FAMILIALE »

Les typologies de ménages : sur-représentation des ménages familiaux (3 points au dessus de la moyenne française, 9 pour les communes périphériques).



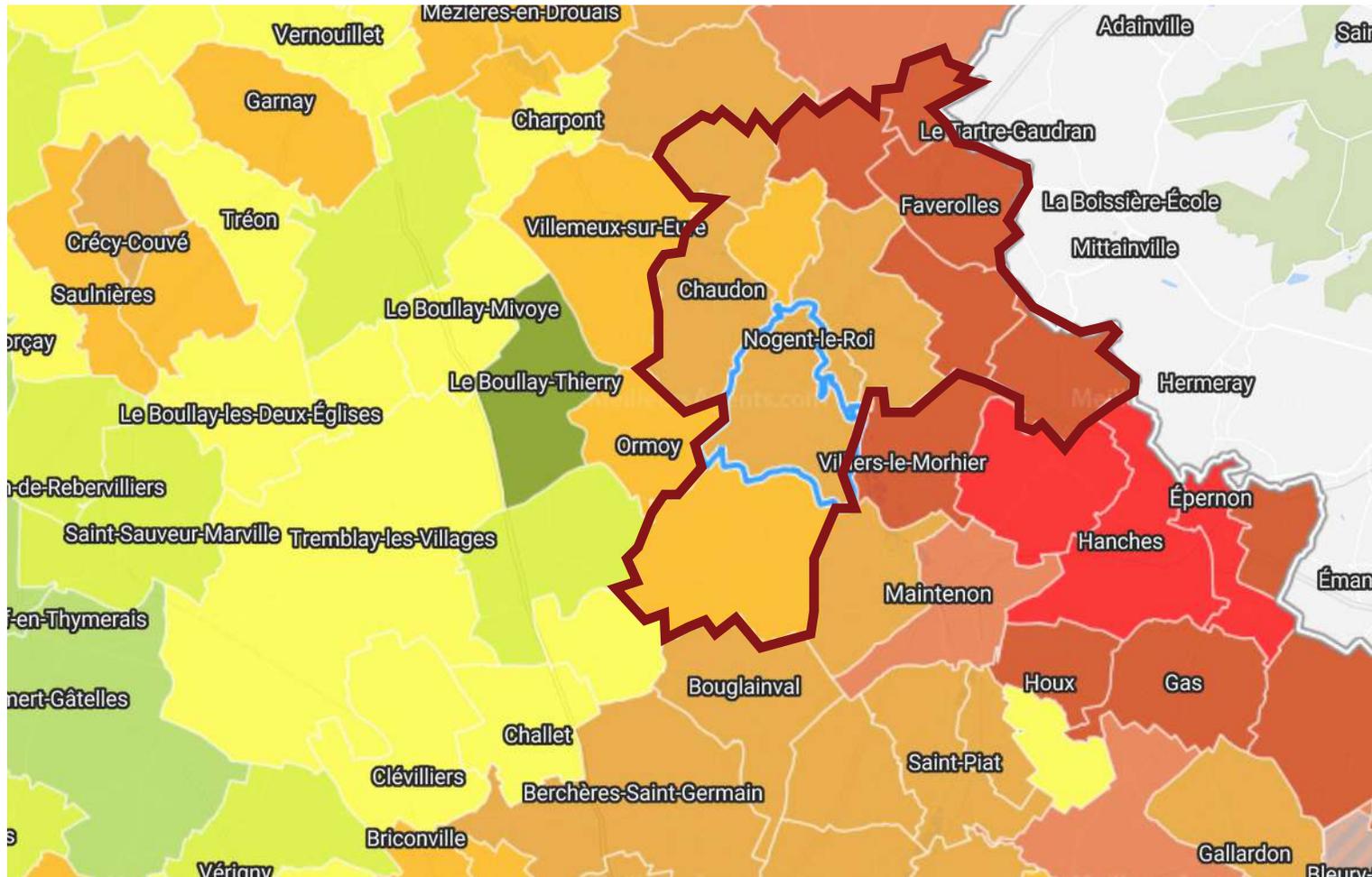
Source : recensement INSEE 2013

1.3. Une évolution démographique sous influence, impacts sur l'urbanisation.

- Une attractivité du territoire qui se reflète dans le prix du foncier.

Une forte disparité de prix du foncier entre les communes périphériques aux Yvelines, à l'Est, et les communes de l'Ouest.

LA PROXIMITÉ DE LA RÉGION PARISIENNE, INFLUENCE MAJEURE SUR LA DEMANDE IMMOBILIÈRE.



PRIX MOYEN AU M² CONSTATÉ

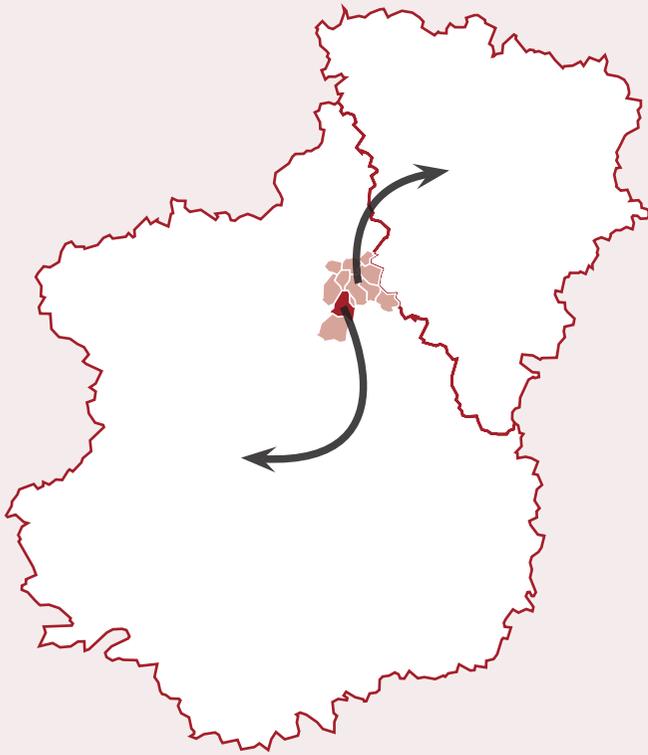
- Supérieur à 2044€
- 1961 à 2044€
- 1913 à 1961€
- 1761 à 1913€
- 1641 à 1761€
- 1501 à 1641€
- 1397 à 1501€
- 1305 à 1397€
- Inférieur à 1305€

Source :
www.meilleursagents.com (2016)

SYNTHÈSE

Chapitre 1 Ruralité urbaine, la position stratégique de la vallée de l'Eure.

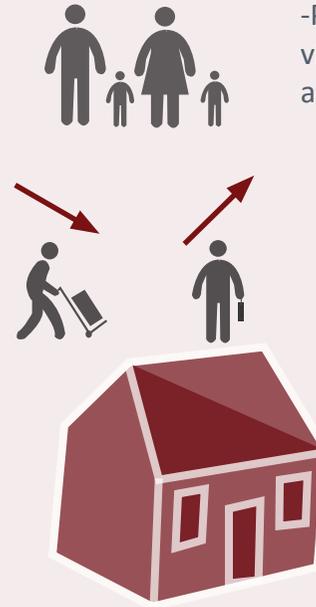
UN TERRITOIRE RURAL ATTRACTIF SOU MIS À DIVERSES INFLUENCES.



Double influence historique : proximité de l'île-de-France, influence de Chartres et Dreux, ...
Déplacements domicile-travail importants.

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

Forte disparité entre les villes «centre» et les communes rurales de l'Est

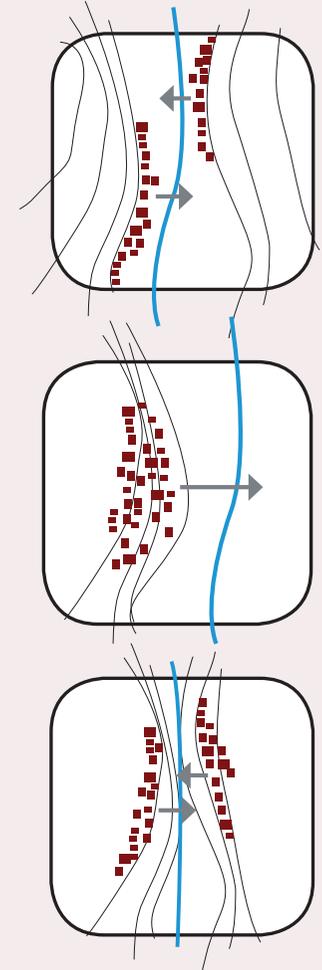


-Population jeune mais vieillissante qui cherche à accéder à la propriété.

-Part importante d'ouvriers augmentation des cadres

-Grands Logements (4 à 5 pièces)
-Part importante de maisons secondaires.
-Part importante de logements neufs.

IMPLANTATION URBAINE EN VALLÉE



Différentes typologies urbaines en vallée, coteau et plateau.

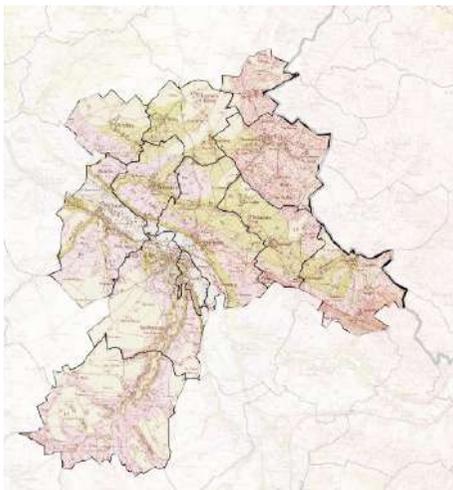


2.

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.



Situé sur le bassin parisien (bassin sédimentaire), le territoire est composé majoritairement de **roches sédimentaires et sables** datant du Stampien. On observe aussi une frange Est caractérisée par un substrat sénonien, composé de **calcaires blancs à silex et argiles**.

La vallée de l'Eure venue éroder cette épaisse crouste calcaire est quant à elle représentée par des **dépôts alluvionnaires**.



Coteau abrupt, roche calcaire apparente, Chaudon.

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.



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



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.)

2.1. Socle géologique, des potentiels agronomiques qui dessinent les paysages actuels.

- Territoire en lisière de Beauce, l'omniprésence de l'agriculture.

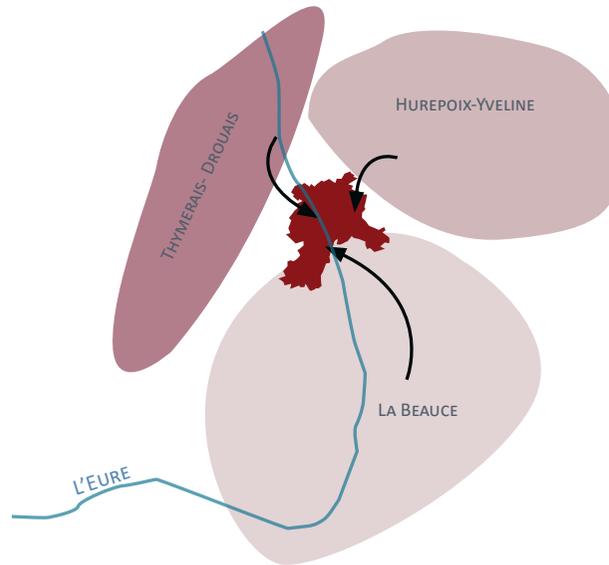
- La Beauce, région agricole caractérisée par de vastes étendues de terres labourables fertiles propices à la céréaliculture est la région naturelle la plus importante de France.

- La surface agricole utile (SAU) est constituée à **96 % de terres arables** en Eure-et-Loir.

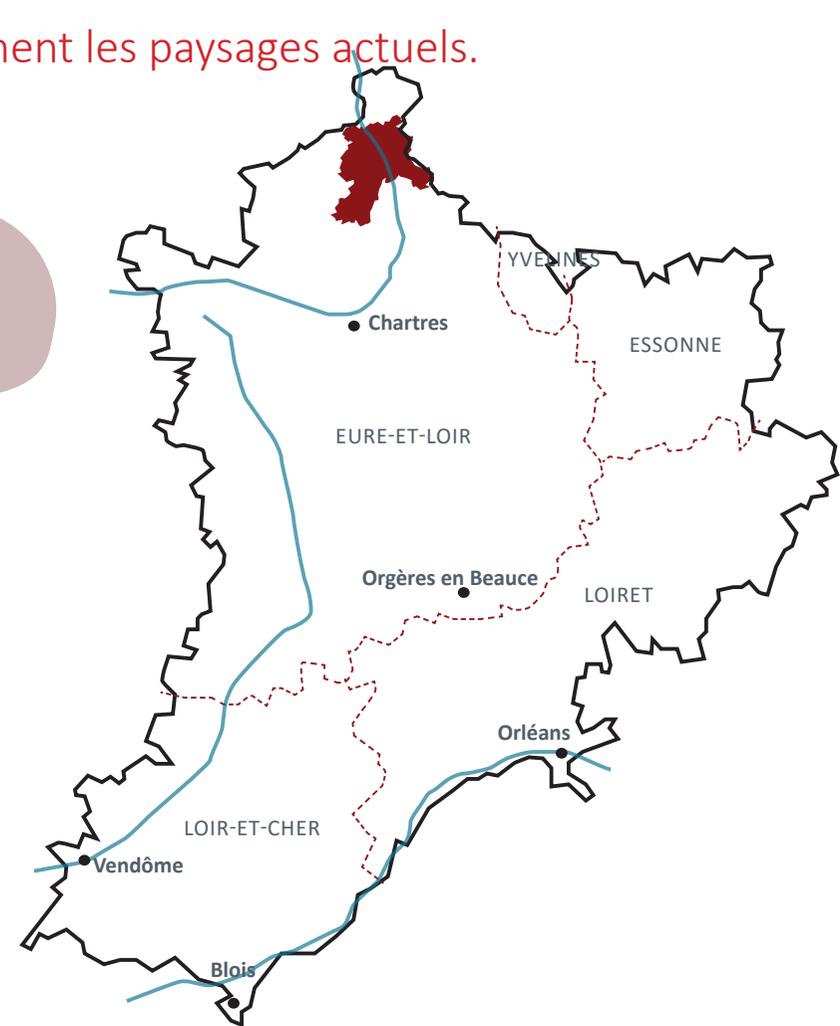
- Une agriculture orientée en grandes cultures et spécialisée dans les **cultures de céréales et d'oléo-protéagineux**.

- Ces cultures « COP » occupent en moyenne 386 000 hectares, dont 288 000 ha pour les seules céréales, soit près de 86% de la surface agricole utile des exploitations du département.

L'Eure-et-Loir est le 1er département producteur d'oléagineux (colza).



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



THYMERAIIS-DROUVAIS



HUREPOIX-YVELINE



LA BEAUCE



2.1. Socle géologique, des potentiels agronomiques qui dessinent les paysages actuels.

- Territoire en lisière de Beauce, l'omniprésence de l'agriculture.

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)

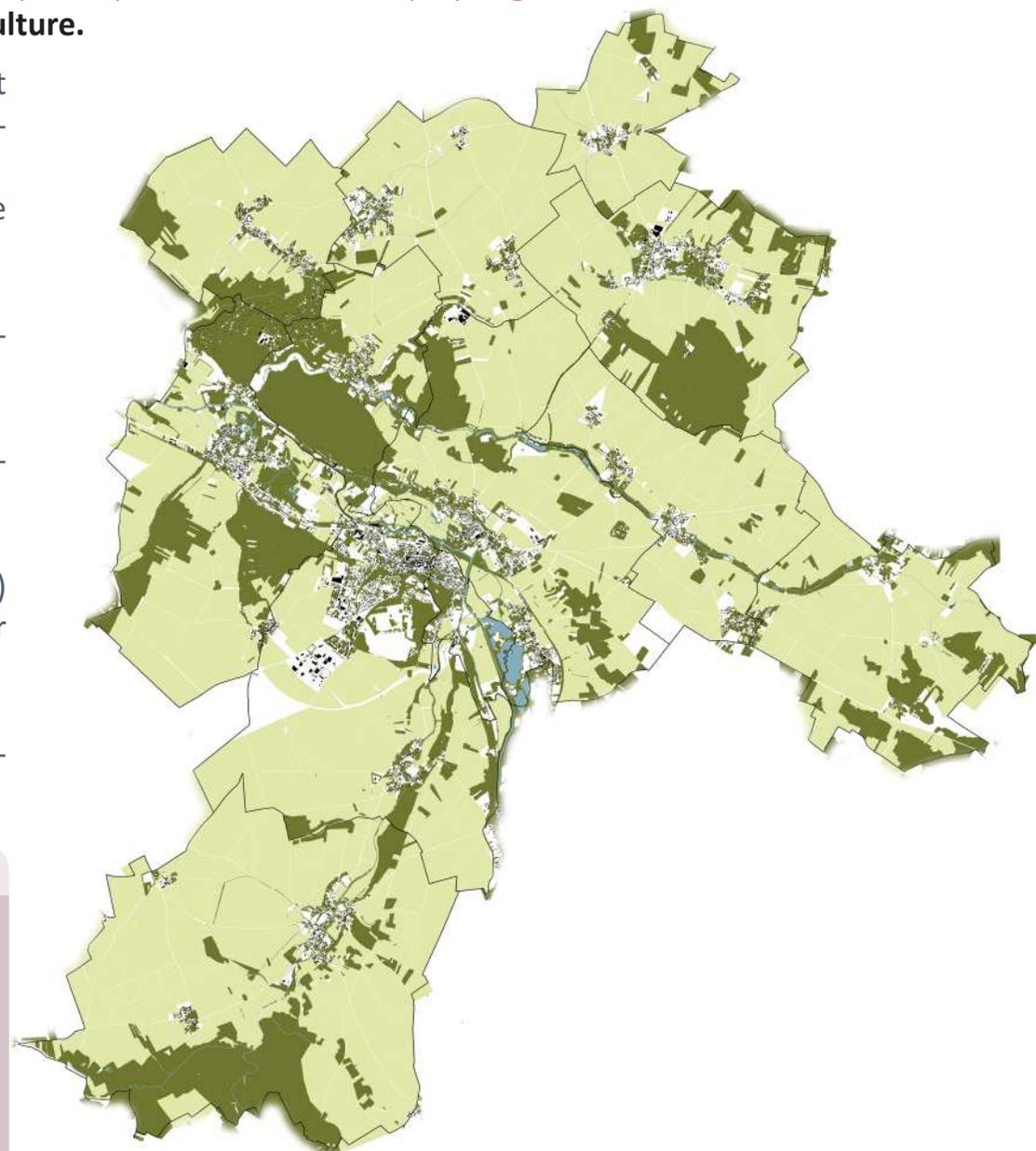
Entre 2008 et 2015 (soit 7 ans) on remarque une évolution significative des exploitations agricoles de la communauté de communes :

-Une diminution du nombre d'exploitants provoquée par un vieillissement des exploitants (manque de reprise).

- 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, ...)



Terres cultivées.

Boisements.

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 .

2.1. Socle géologique, des potentiels agronomiques qui dessinent les paysages actuels.

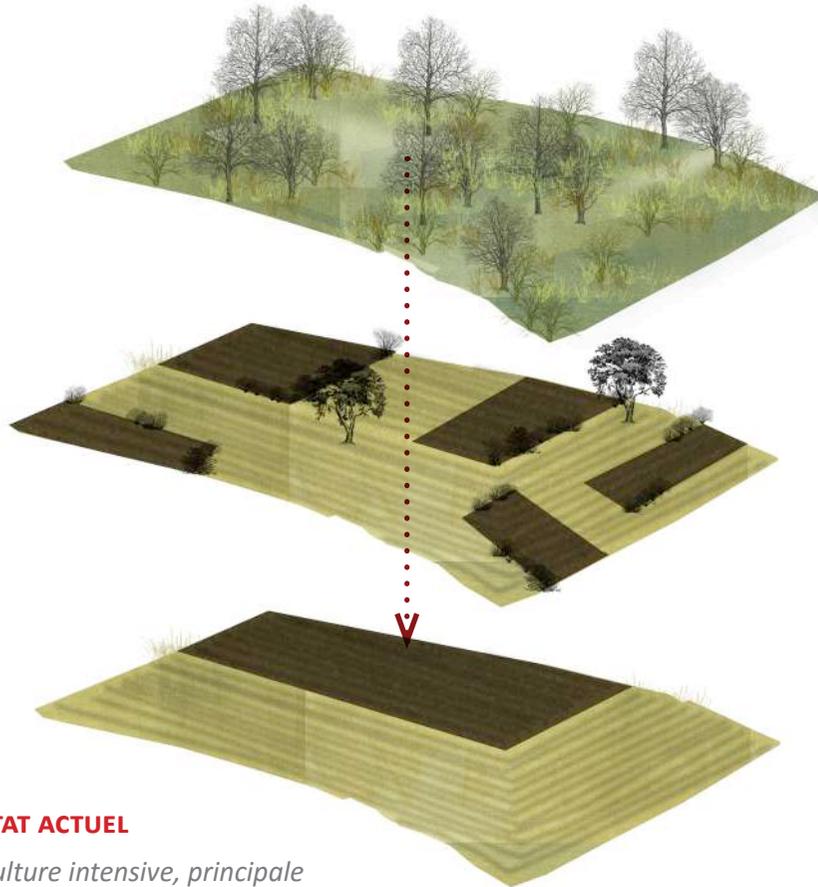
- Des espaces naturels menacés par la surexploitation des terres. Des paysages à protéger.

- Des milieux menacés par l'urbanisation et l'appauvrissement biologique généré par la surexploitation agricole des terres.
- Phénomène important de transformation des milieux à des fins agricoles (peupleraie en fond de vallée, céréaliculture intensive en plateau)

MILIEUX CALCICOLES

Pelouse calcicole sèche et forêt calcicole

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



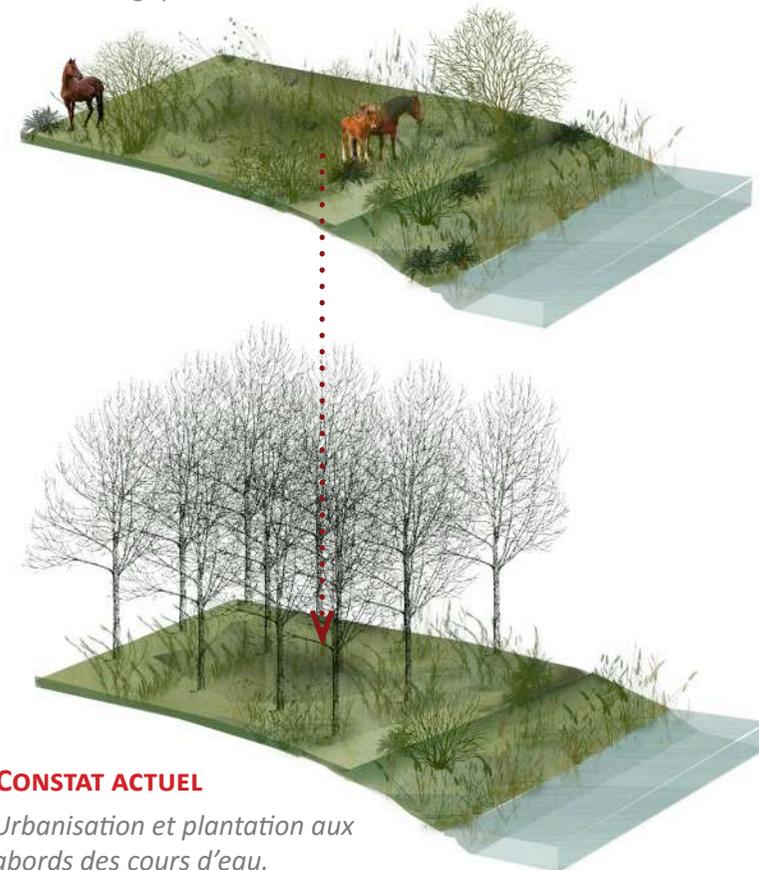
CONSTAT ACTUEL

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.

2.1. Socle géologique, des potentiels agronomiques qui dessinent les paysages actuels.

- Architecture agricole, un patrimoine en perdition.

Patrimoine agricole omniprésent sur le territoire intercommunal par son **ampleur** (friche industrielle de Nogent-le-Roi), sa **visibilité** (silos sur le plateau de Coulombs), ses **caractéristiques architecturales** (ferme du Colombier, Néron) et sa **proximité** avec les centres-villes (grandes fermes à côté des églises).



Ferme du Colombier, Néron.



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



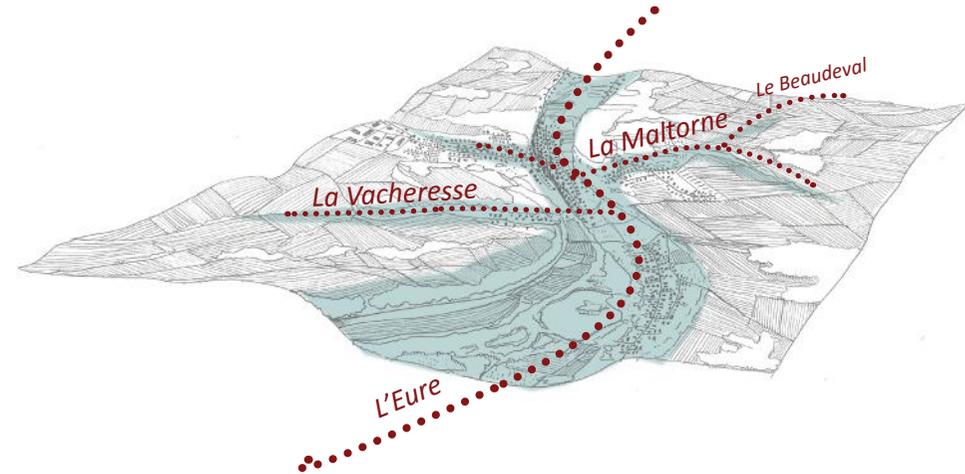
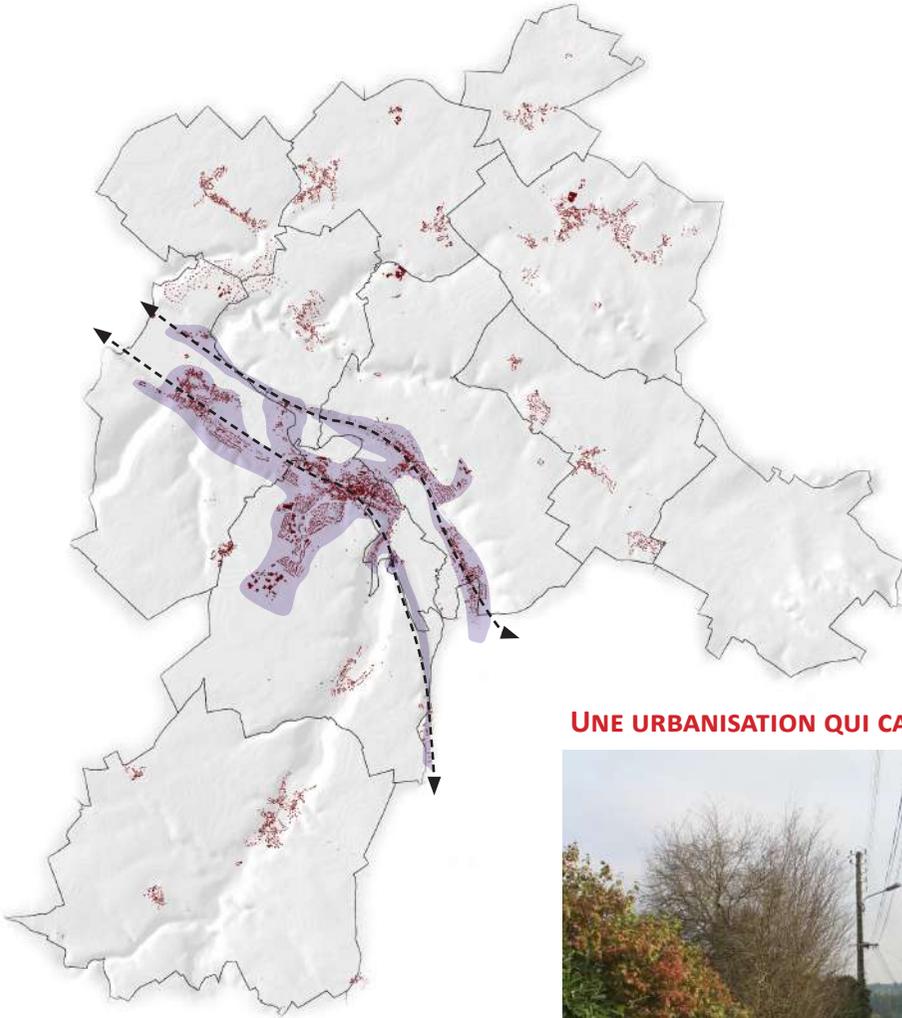
Silos à Grain à Coulombs, repère visuel depuis Nogent-le-Roi.



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

2.2. Trois grandes entités paysagères.

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



UNE URBANISATION QUI CADRE LES VUES SUR LA VALLÉE.



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

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



Coteaux boisés de Bréchamps.

2.2. Trois grandes entités paysagères.

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

-Un axe naturel structurant qui manque de visibilité.

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



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



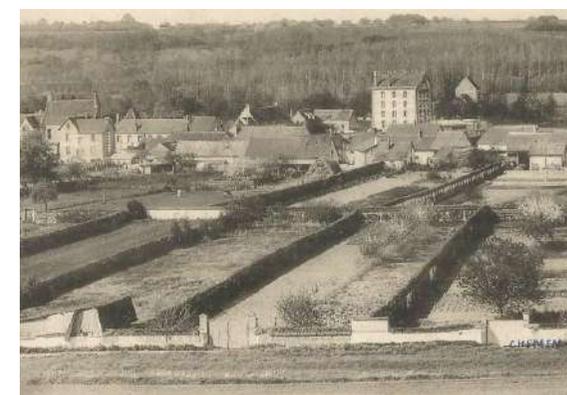
L'Eure à Nogent-Le-Roi



La Maltorne, Bréchamps



Ruisseau du Néron.



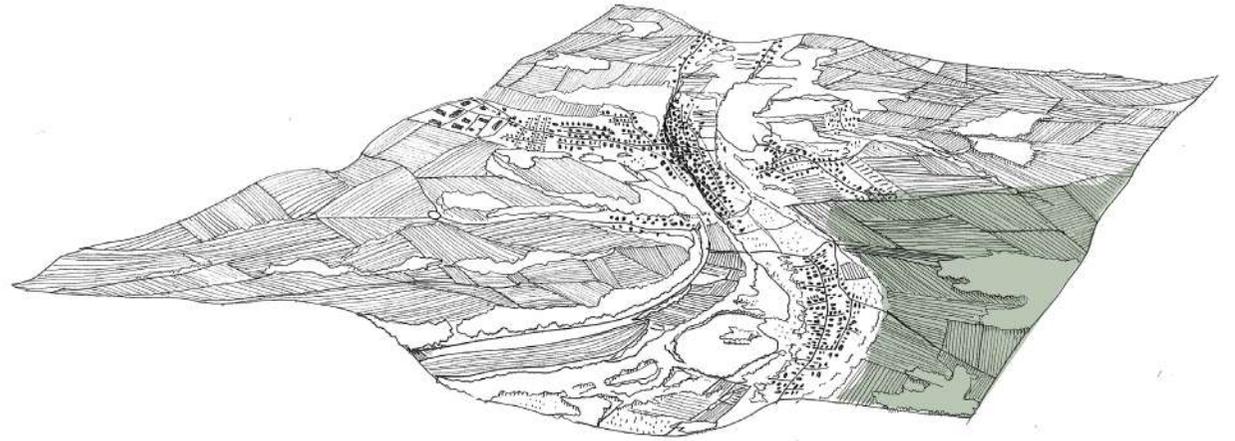
Une vallée anciennement cultivée et ouverte.
(Nogent-le-Roi début XXème siècle)

2.2. Trois grandes entités paysagères.

- La lisière forestière de Rambouillet, la proximité avec le parc naturel régional de la Haute vallée de la Chevreuse.
- Une frange boisée menacée par l'urbanisation.

- Des paysages de bocage, une lisière boisée qui rappelle la proximité avec les Yvelines.

- Boisements résiduels (privés) aux abords de la forêt de Rambouillet.



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.

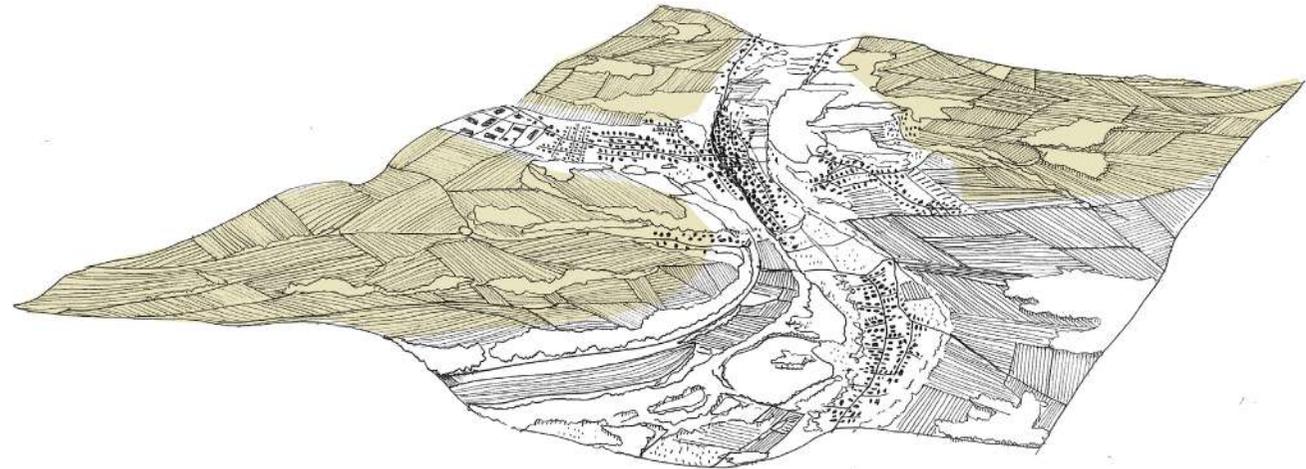
Des paysages agricoles concentrés en plateau.

Un relief plat , des paysages monotones représentés par la culture de céréales.

- Des terres menacées par l'urbanisation des plateaux.



1955, Plateau agricole de Coulombs.



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

LE SOCLE GÉOLOGIQUE, PATRIMOINE NATUREL RICHE.

-Des sols fertiles propices aux activités agricoles.

-Forte présence de la céréaliculture.



-Un relief creusé par l'eau, une topographie atypique.

-Materiaux de construction anciens : Silex, torchis et pierres calcaires.

TERRITOIRE DIVISÉ EN TROIS GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES.

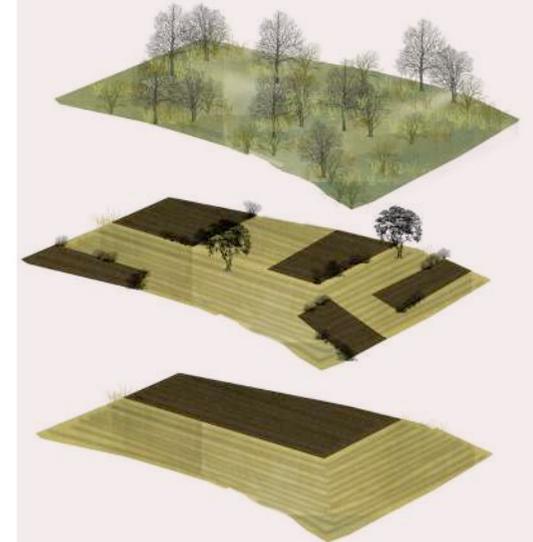


Les vastes plaines agricoles.

La vallée de l'Eure et ses affluents.

Lisière forestière de Rambouillet.

INTENSIFICATION AGRICOLE



Tendance à l'intensification des pratiques agricoles.

Homogénéisation des paysages.



**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'activités très différenciés

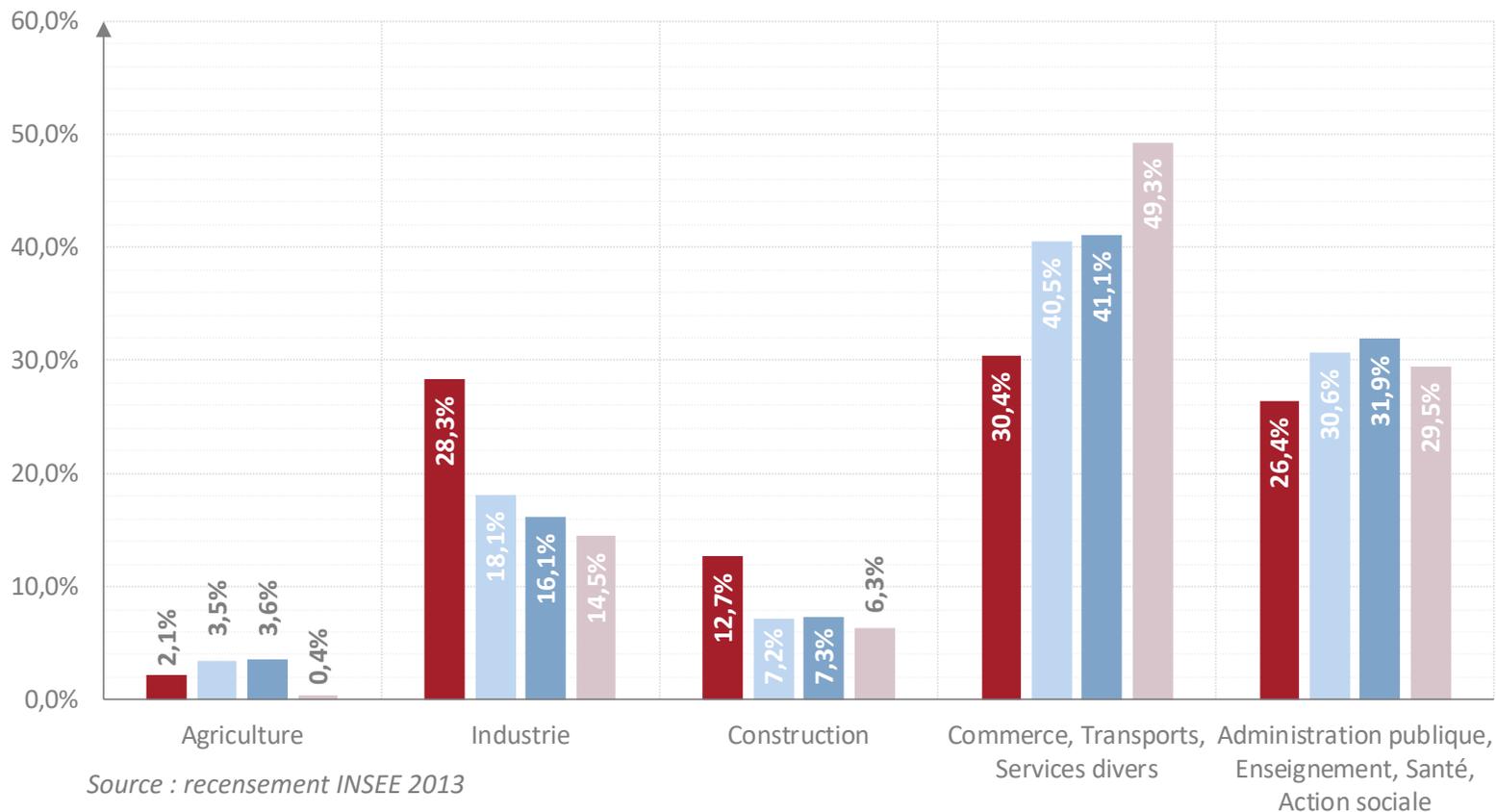
UNE ÉCONOMIE SOUS INFLUENCES MODÉRÉES QUI GARDE SES CARACTÉRISTIQUES PROPRES:

-Secteur industriel et BTP plus développé qu'à l'échelle régionale et départementale, un secteur d'activité propre au territoire intercommunal.

-Secteur commercial et service inférieur à celui des Yvelines et de l'Eure-et-Loir.

-Secteur administratif et agricole représentatif des résultats départementaux et régionaux.

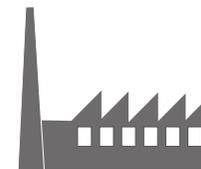
LES ACTIVITÉS IMPLANTÉES SUR LE TERRITOIRE RESTENT MAJORITAIREMENT Tournées VERS LES SECTEURS SECONDAIRES (2013)



Source : recensement INSEE 2013

- ECONOMIE CC4V :

1/3 Industrie



1/3 Commerces et Services



1/3 Administration.



● Communauté de Communes des 4 Vallées

● Eure-et-Loir

● Centre-Val-de-Loire

● Yvelines

3.1 Economie et Services : organisation, typologies, et influences des activités présentes sur le territoire.

3.1 Evolution économique, un secteur secondaire prédominant, une tendance à la tertiarisation des emplois.

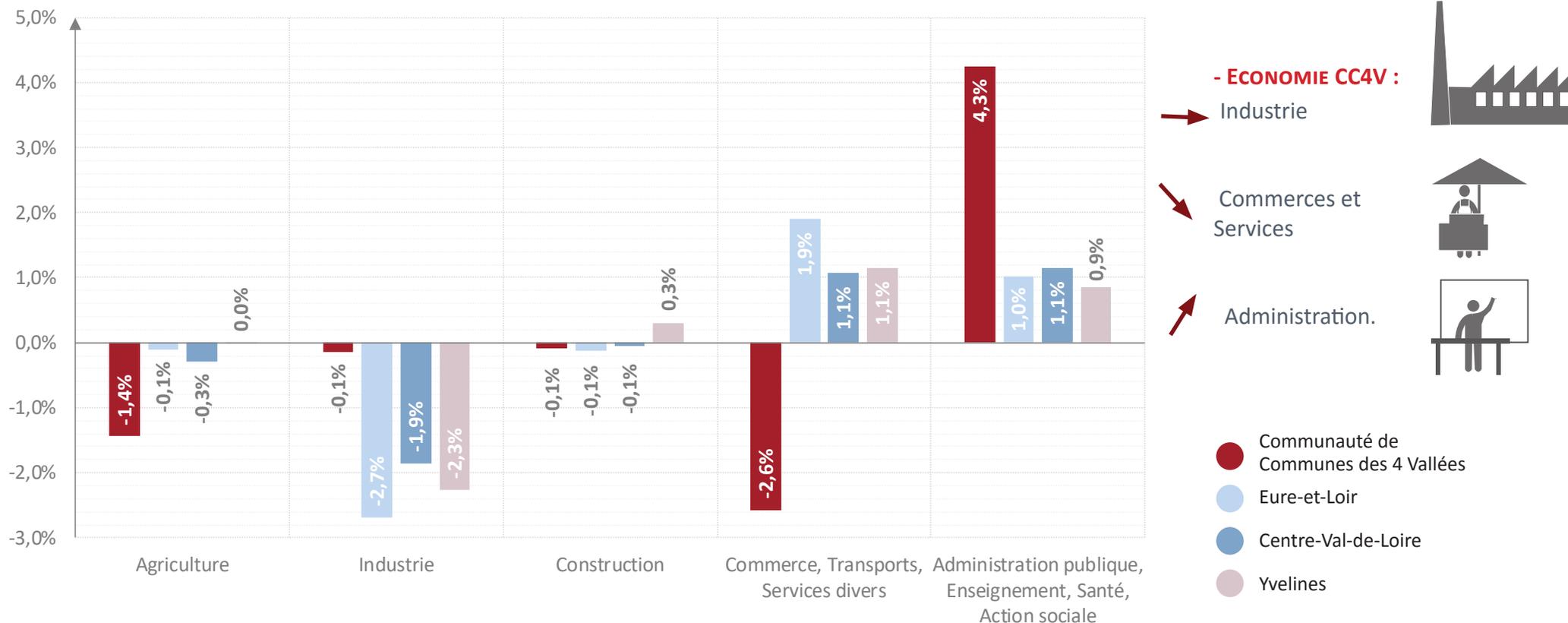
Des secteurs d'activités très différenciés

-**Secteur administratif en forte progression** contrairement aux Yvelines et à l'Eure et Loir qui connaissent une faible progression de ce secteur et une forte augmentation du secteur commercial et de services.

-**Secteur commercial et agricole en baisse** sur le territoire intercommunal.

-**Secteur industriel stable** sur l'intercommunalité mais en chute sur les départements voisins.

LES ÉVOLUTIONS DE CES SECTEURS FONT APPARAÎTRE UNE LOGIQUE DIFFÉRENCIÉE VIS-À-VIS DES AUTRES TERRITOIRES D'ÉTUDE (2008-2013)



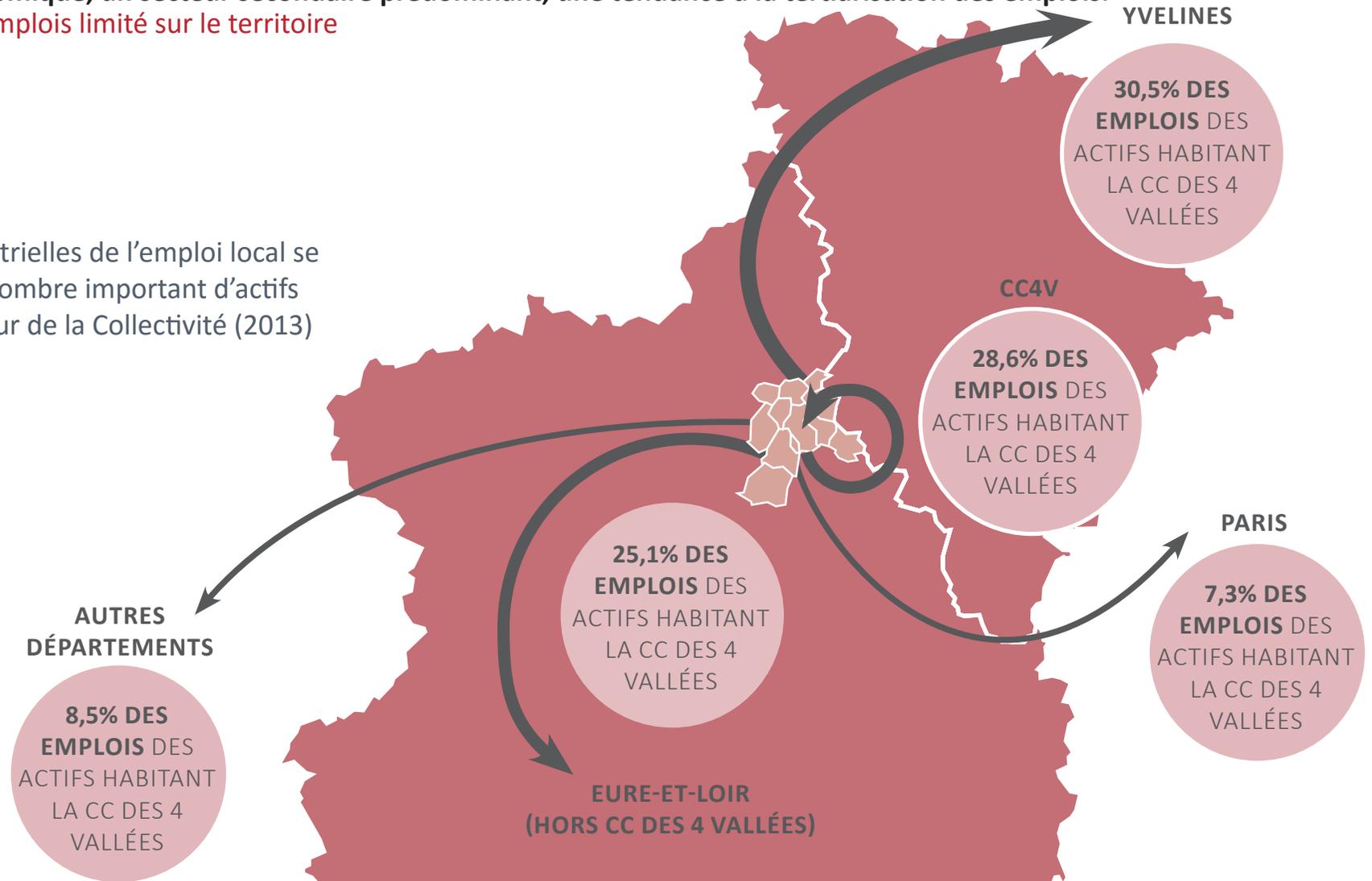
Source : recensements INSEE 2008, 2013

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.

Un nombre d'emplois limité sur le territoire

Les spécificités industrielles de l'emploi local se conjuguent avec le nombre important d'actifs travaillant à l'extérieur de la Collectivité (2013)



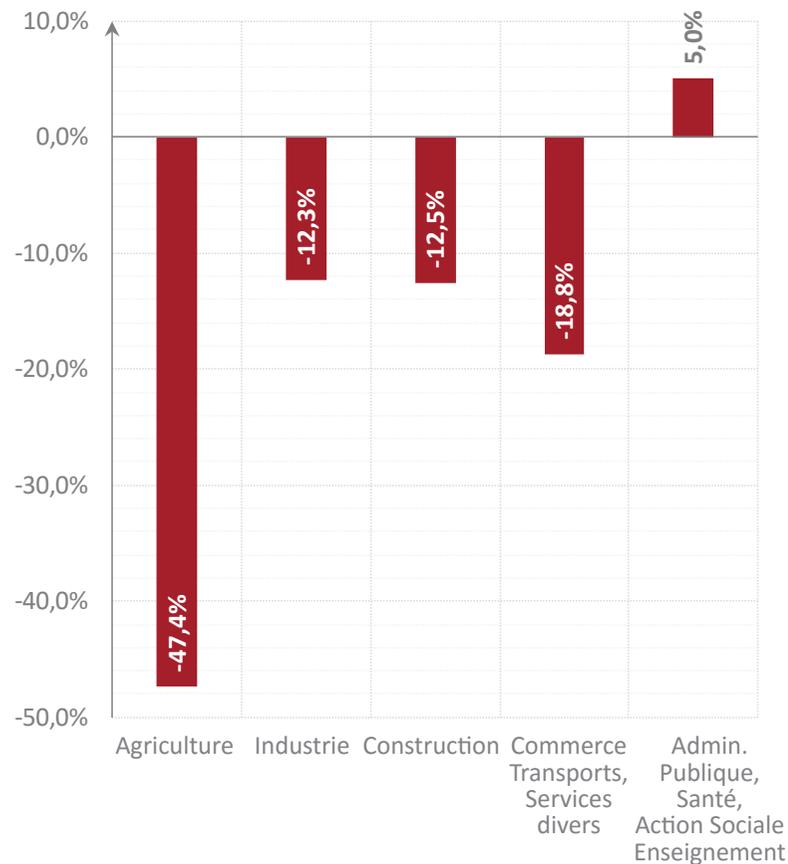
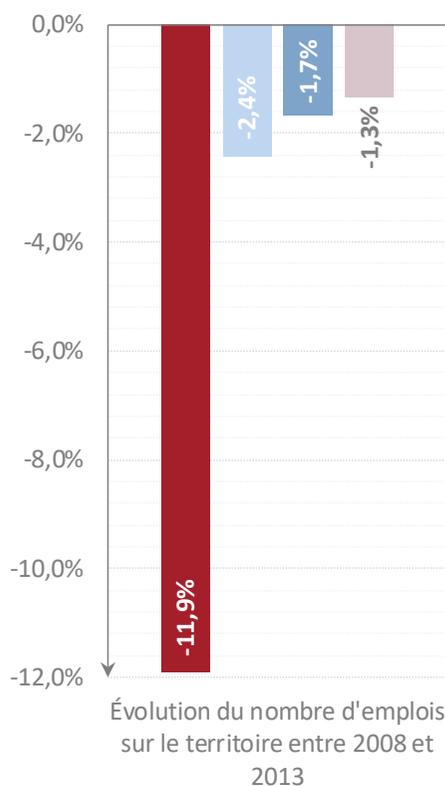
3.1 Economie et Services : organisation, typologies, et influences des activités présentes sur le territoire.

Evolution économique, un secteur secondaire prédominant, une tendance à la tertiarisation des emplois.

Un nombre d'emplois limité sur le territoire

PHÉNOMÈNE RENFORCÉ PAR LA DISPARITION D'UN GRAND NOMBRE D'EMPLOIS LOCAUX ENTRE 2008 ET 2013

Source : recensements INSEE 2008, 2013



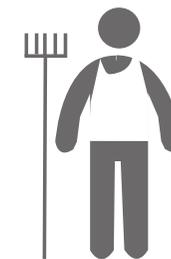
Perte de 12% des emplois en 5 ans dont près de 50% des emplois agricoles, 20% des emplois de commerces et services .

On remarque une légère hausse de 5% des emplois administratifs.

AGRICULTURE ET SERVICES, DES SECTEURS ÉCONOMIQUES EN CRISE.

- Communauté de Communes des 4 Vallées
- Eure-et-Loir
- Centre-Val-de-Loire
- Yvelines

-47.4%
emplois



-19.9%
emplois

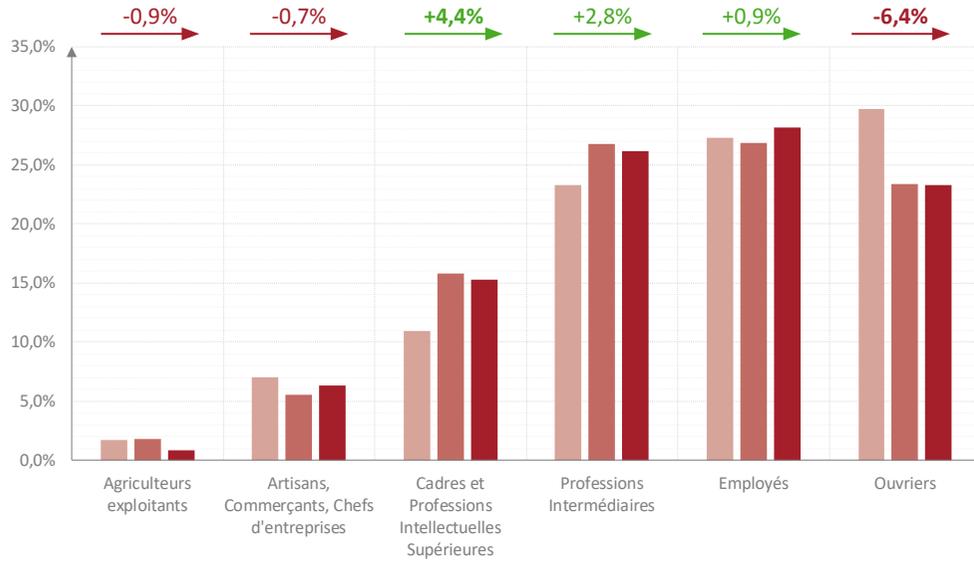


3.1 Economie et Services : organisation, typologies, et influences des activités présentes sur le territoire.

Evolution économique, un secteur secondaire prédominant, une tendance à la tertiarisation des emplois.

Une logique de l'emploi en profonde mutation

UNE ÉVOLUTION RAPIDE DES TYPES D'EMPLOIS OCCUPÉS PAR LA POPULATION RÉSIDENTE



Source : recensements INSEE 1999, 2008, 2013



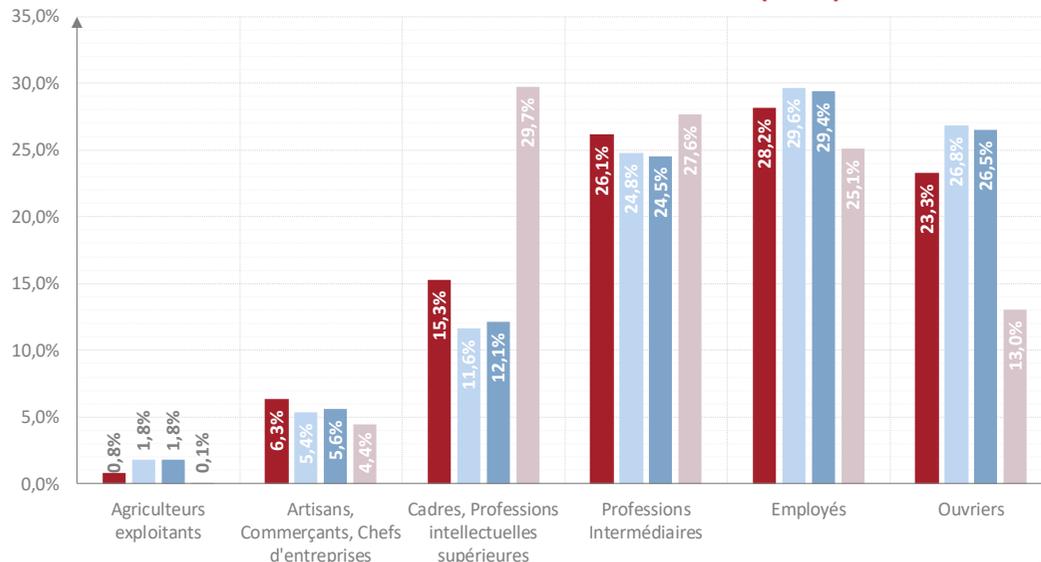
Emplois habitants



Diminution
Emplois du secteur secondaire

Augmentation
Emplois du secteur tertiaire

CES MOUVEMENTS CONDUISENT À UNE TYPOLOGIE D'EMPLOIS EXERCÉS INTERMÉDIAIRE ENTRE LA RÉGION CENTRE ET LES YVELINES (2013)



Source : recensement INSEE 2013

Une répartition des emplois par secteurs constante entre la région Centre et l'Eure-et-Loir.

- INFLUENCE DES YVELINES : Une proportion de cadres supérieure aux résultats régionaux et départementaux, un taux moins élevé d'ouvriers.

-INFLUENCE DE L'EURE ET LOIR : Une proportion de cadres nettement inférieure à celle des Yvelines, et un pourcentage d'emplois ouvriers plus important.

3.1 Economie et Services : organisation, typologies, et influences des activités présentes sur le territoire.

Organisation des commerces et services sur le territoire.

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

UNE FORME MIXTE, MÉLANT ÉQUIPEMENTS, HABITAT ET COMMERCES DANS LES CENTRES-BOURGS

Isolés ou regroupés, les commerces de centre bourgs participent à la qualité de vie des villages et quartiers par la proximité des services proposés.

- Une qualité de services menacée par la diminution des emplois (services et commerces) sur toute l'intercommunalité.



Restaurant, Néron



Rue commerciale, Chaudon



Route Nationale, Faverolles



Grand Rue, Coulombs



Rue du Général de Gaulle, Nogent-Le-Roi

3.1 Economie et Services : organisation, typologies, et influences des activités présentes sur le territoire.

Organisation des commerces et services sur le territoire

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

CRÉATION DE ZONES DÉDIÉES AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, SOUVENT EN ENTRÉE DE VILLE OU ÉLOIGNÉES DES CENTRALITÉS URBAINES.

Les zones d'activités et zones industrielles sont de nouvelles formes de regroupement d'activités tertiaires et industrielles.

Situées en périphérie des centres urbains (ZI du Poirier (Nogent le roi), La Croix de Pierre (Chaudon), zone des Bouleaux (Faverolles), Bréchanteau, elles s'étendent sur les terres agricoles avec un large parcellaire composé de volumineux bâtiments d'entreprise à l'architecture simple (taule, grands volume, toits plats,...) qui dénote avec les codes architecturaux du territoire.



ZI du Poirier, Nogent-le-Roi



ZI du Poirier, Nogent-le-Roi



ZI, Faverolles



La Croix-de-Pierre, Chaudon



Rue Max Cousin, Nogent-le-Roi

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

PLUSIEURS ÉQUIPEMENTS «STRUCTURANTS» OU «DU QUOTIDIEN» SONT IMPLANTÉS SUR LE TERRITOIRE, COMME DES ÉCOLES, DES CABINETS MÉDICAUX, DES ESPACES SPORTIFS ETC.

Avec 12 000 habitants répartis sur 12 communes, la CC4V est extrêmement bien équipée en structures scolaires, sportives, services et commerces.

Si la plupart de ces équipements sont regroupés dans les villes «centre», chaque commune possède cependant quelques services et équipements de loisirs.



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

Un maillage territorial complété par la présence d'équipements

POUR CERTAINS ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES, LE TERRITOIRE DOIT S'APPUYER SUR DES STRUCTURES EXTERNES, NOTAMMENT SUR LES AGGLOMÉRATIONS DE DREUX ET DE CHARTRES



HÔPITAUX :

Déplacement vers Rambouillet, Chartres ou Dreux



LYCÉE ET ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR :

Déplacement vers Chartres ou Dreux, Orléans, 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 :

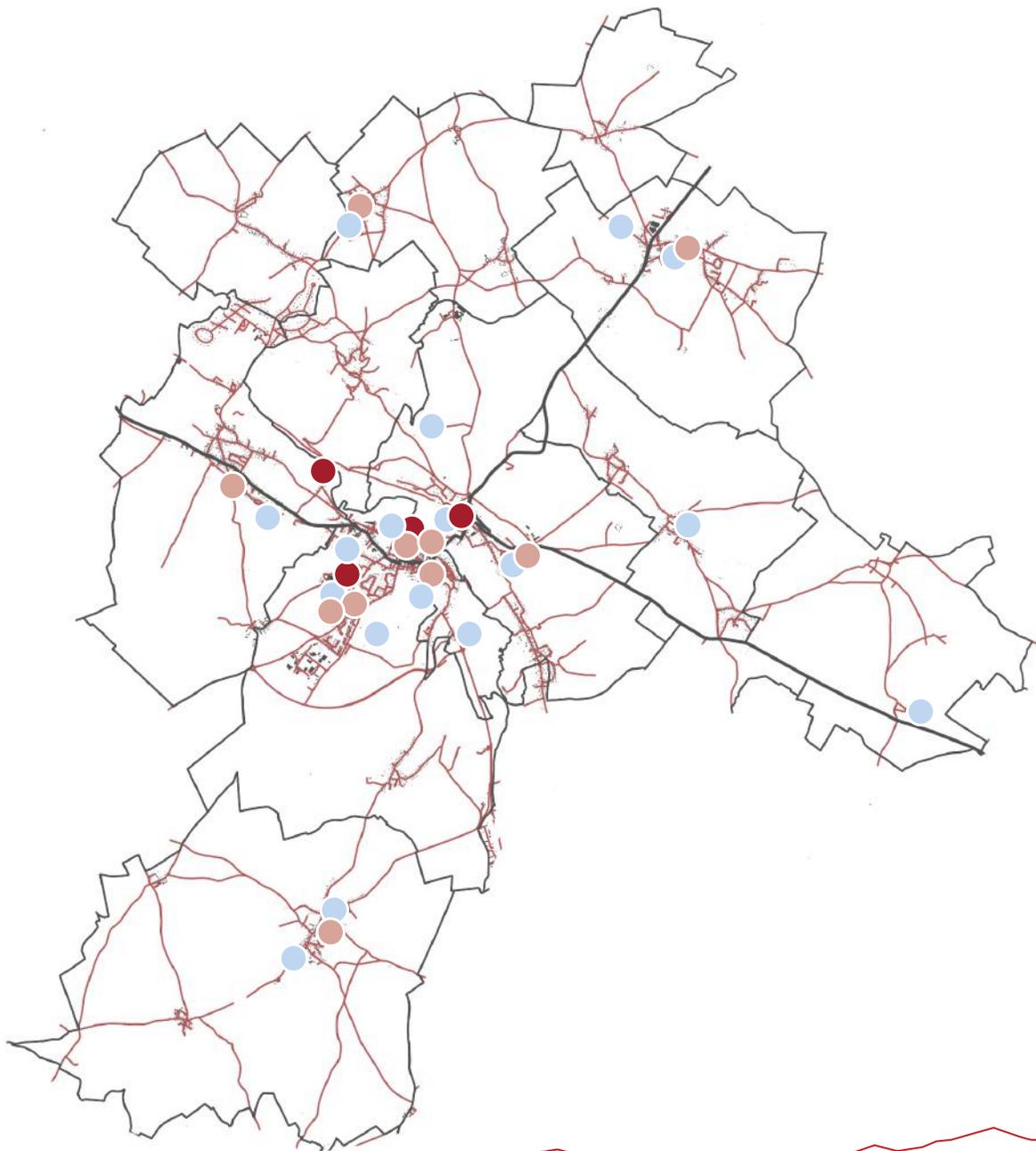
Offre sur place

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

Organisation des commerces et services sur le territoire

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

REPARTITION DES SERVICES ET EQUIPEMENTS DE LA CC4V.



EQUIPEMENTS CEPENDANT TRÈS CONCENTRÉS SUR LE CENTRE DE LA COLLECTIVITÉ

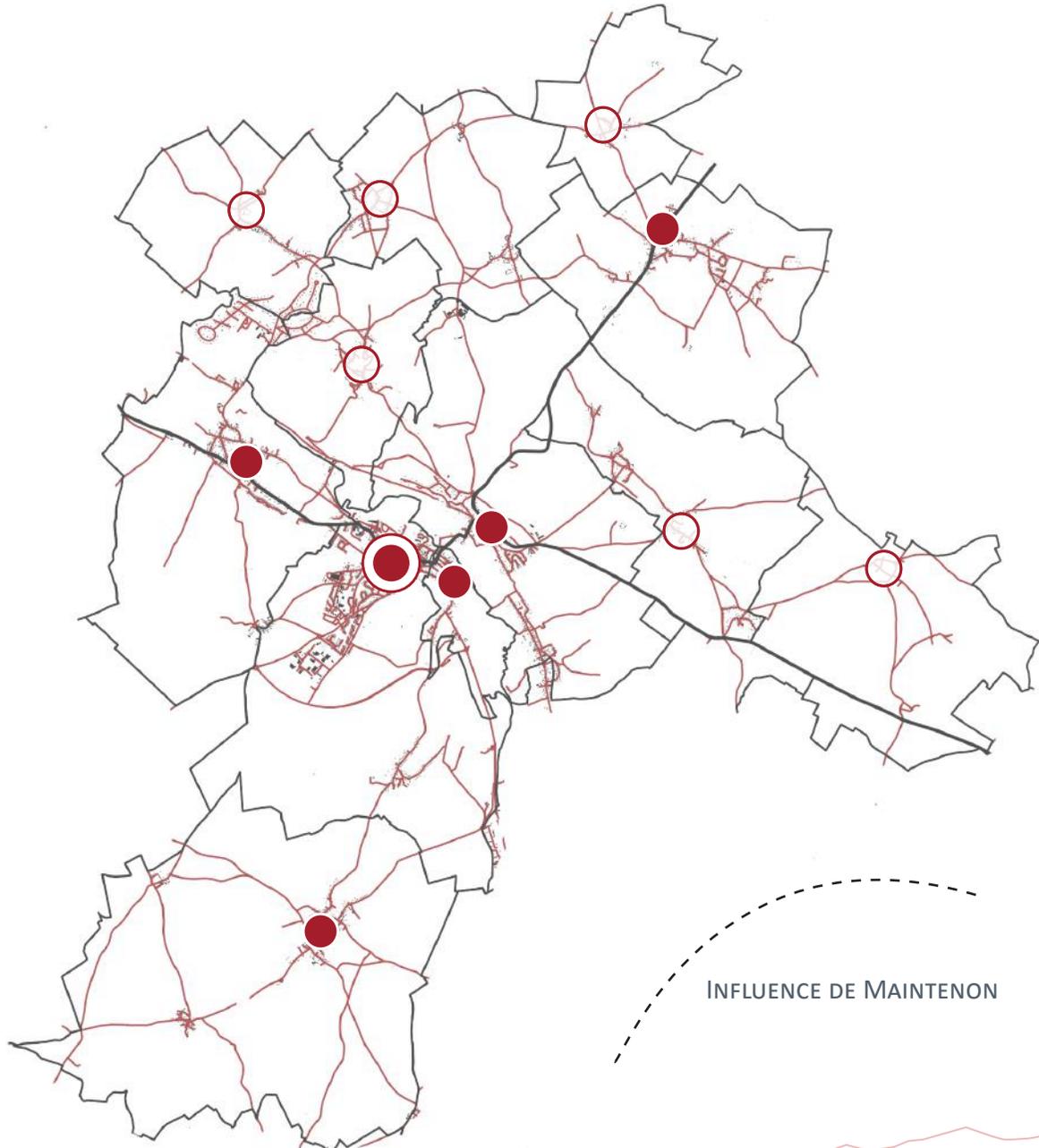
- ÉQUIPEMENT DE SANTÉ (DONT CABINET MÉDICAL)
Regroupés dans les communes de l'agglomération.
- ÉQUIPEMENT SCOLAIRE
Regroupés majoritairement dans les communes de l'agglomération mais aussi dans les centres bourgs relais (Faverolles, Néron, Saint-Laurent-La-Gâtine, Chaudon)
- ÉQUIPEMENT SPORTIFS
Concentrés sur Nogent-le-Roi pour la plupart, présence d'équipements de loisirs sportifs sur les autres communes (Néron, Saint-Laurent la Gâtine, Faverolles, Chaudon,..)

3.1 Economie et Services : organisation, typologies, et influences des activités présentes sur le territoire.

Organisation des commerces et services sur le territoire.

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

RÉPARTITION DES COMMERCES ET SERVICES PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES.



Les communes de la CC4V peuvent être classées en 3 types de polarités selon l'importance des services proposés :

-  **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 :**
Centres-bourgs relais, avec quelques commerces « du quotidien » (boulangeries etc.) et des équipements municipaux

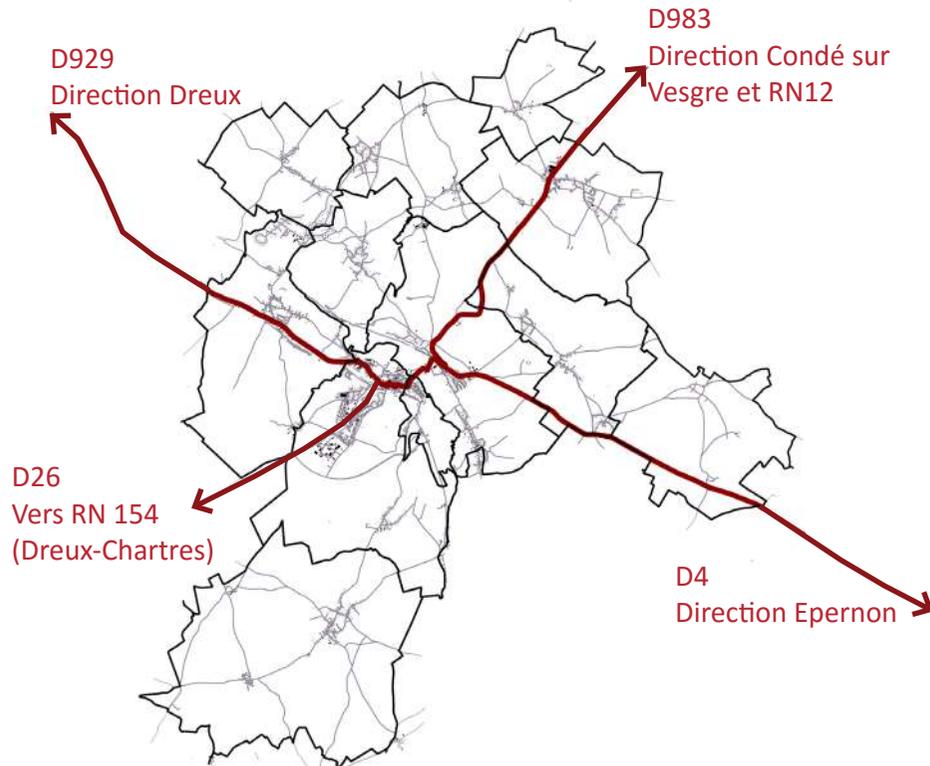
-  **AUTRES BOURGS :**
Bourgs, peu de commerces et d'activités, quelques équipements municipaux

3.2 Axes routiers et déplacements, des connexions pensées pour la voiture.

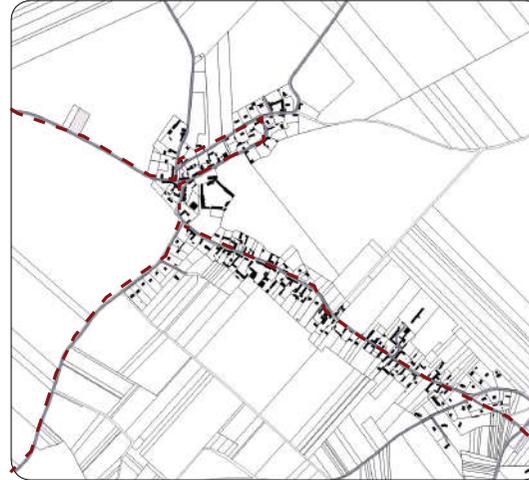
-Des axes routiers structurants, implantation urbaine le long des voies.

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.

De nombreuses routes secondaires forment un maillage dense sur tout le territoire qui favorise l'implantation de bâti économique et résidentiel.



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



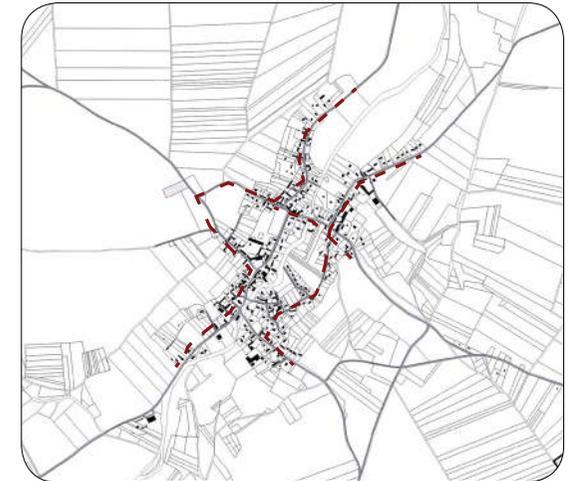
Croisilles



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.

ETALEMENT URBAIN LINÉAIRE VECTEUR D'ENCLAVE AGRICOLE ET NATURELLE.



Néron



Senantes

L'urbanisation linéaire le long des axes routiers génère de nombreuses enclaves agricoles ou naturelles au sein des villages et hameaux.

Ces larges enclaves fermées de toutes parts par un front bâti continu, sont très vite menacées d'urbanisation (proximité avec la ville, difficultés d'entretien par les agriculteurs, problème de cohabitation).

Ces îlots de verdure sont des potentiels fonciers évidents mais aussi des potentiels de respiration au sein du tissu urbain.

3.2 Axes routiers et déplacements, des connexions pensées pour la voiture.

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)

Offre de transport en commun limitée sur le territoire intercommunal.

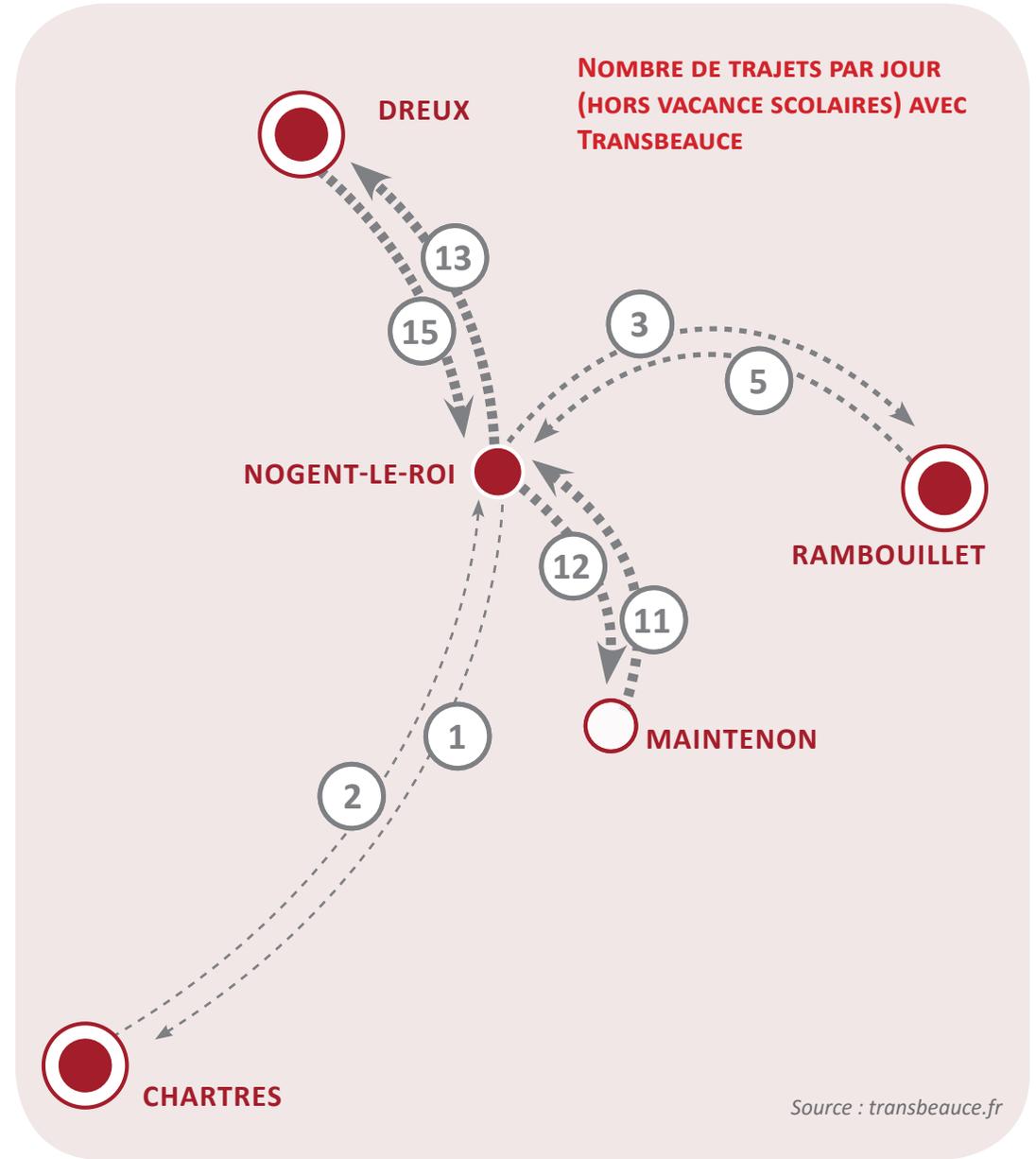
L'intercommunalité ne possède pas de réseau d'autocars ou navette, ni de gare ferroviaire. Les habitants non véhiculés sont contraints de se déplacer en taxi ou cars départementaux (Transbeauce) aux passages peu fréquents sur le territoire intercommunal et en diminution de service depuis septembre 2016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

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)

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.

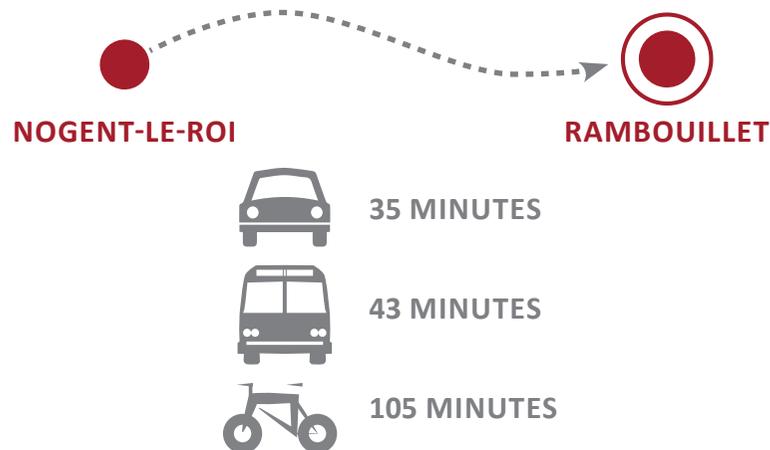
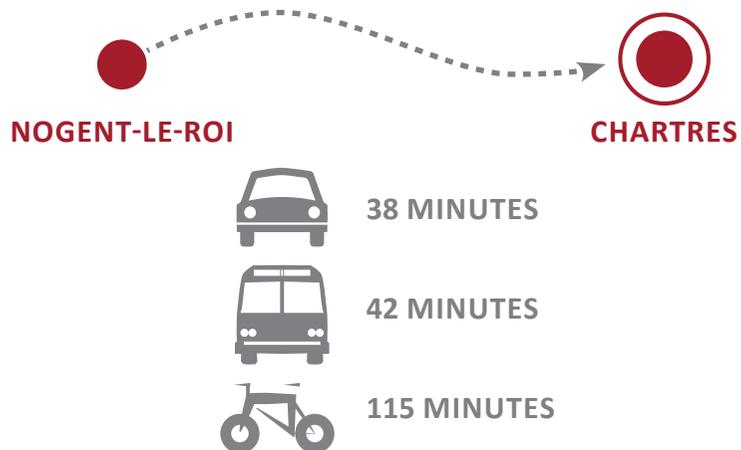
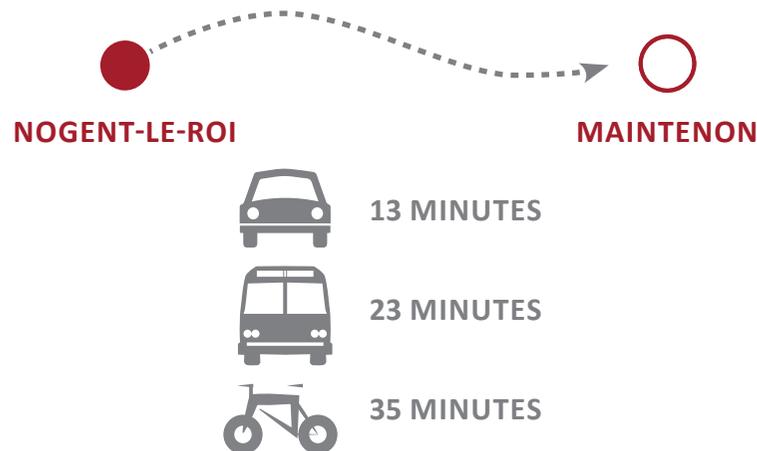
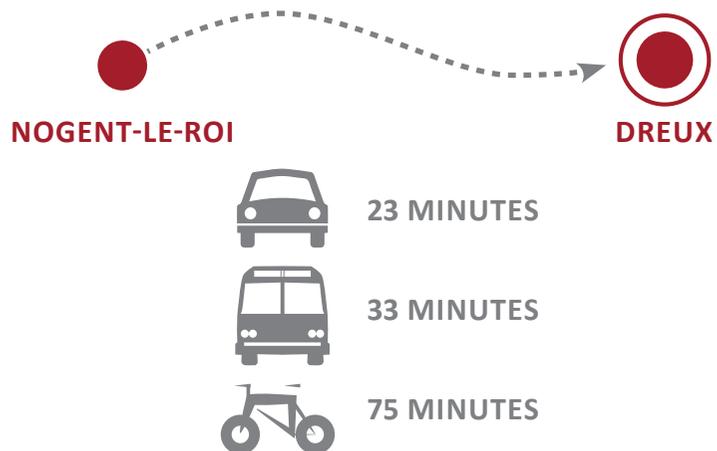


3.2 Axes routiers et déplacements, des connexions pensées pour la voiture.

Des logiques de déplacements pensées pour la voiture

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

- Un réseau de piste cyclables encore très limité.
- Des déplacements encars plus longs et peu fréquents.
- La voiture, un moyen de transport plus aisé mais plus polluant et coûteux.



3.2 Axes routiers et déplacements, des connexions pensées pour la voiture.

-L'ancienne voie ferrée,un exemple de mise en valeur du patrimoine par l'implantation d'une voie verte.



3.2 Axes routiers et déplacements, des connexions pensées pour la voiture.

-L'ancienne voie ferrée, un exemple de mise en valeur du patrimoine par l'implantation d'une voie verte.

La 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 le transport de marchandises et de passagers.

Son manque de rentabilité cause 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.

De nombreux tronçons ont été aménagés en piste cyclable sur la commune de Nogent-le-Roi et lieu de promenade à Chaudon et Coulombs.

ANCIEN PASSAGE À NIVEAU DE NOGENT-LE-ROI, RÉHABILITATION DE L'ANCIENNE VOIE FERRÉE EN PISTE CYCLABLE.



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

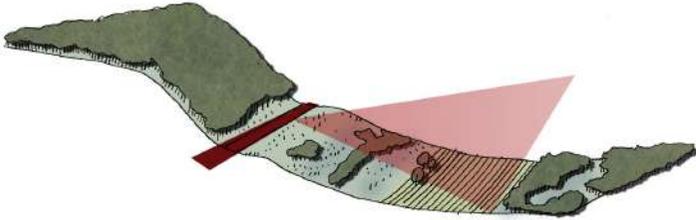


3.3 Un réseau viaire qui favorise l'étalement urbain.

-Entrées de ville, une image territoriale qui se dégrade.

LES ENTRÉES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL.

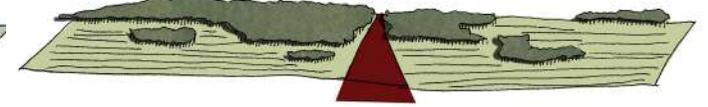
LA VALLÉE DE L'EURE, UNE ENTRÉE SUR LES GRANDS PAYSAGES VALLONNÉS.



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



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



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.

En arrivant à Chaudon par la D929, front urbain opaque, urbanisation sans discontinuité jusqu'à Nogent-le-Roi.

Arrivée à Faverolles par la D152B, entre fermeture boisée et ouverture agricole.



3.3 Un réseau viaire qui favorise l'étalement urbain.

-Entrées de ville, une image territoriale qui se dégrade.

Une urbanisation nouvelle et importante en périphérie qui étend la ville et camoufle les centre bourgs historiques.

- entrées de ville par les zones industrielles
- front pavillonnaires denses et monotones en lisière agricole.
- construction d'équipements en périphérie (station essence, supermarché,...)



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

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 ETALÉ 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).

- l'entrée de ville est la première impression offerte au visiteurs comme aux habitants. Il est nécessaire de les valoriser pour véhiculer une image positive et attrayante de la ville et de ses paysages.

- les entrées de ville de la CC4V sont très hétérogènes et largement représentées par un front pavillonnaire très visible avec un manque de filtre paysager (haie, bosquet...)

- très franche, la limite à l'urbanisation actuelle favorise l'urbanisation des terres agricoles limitrophes et repousse ainsi de plus en plus les limites urbaines.

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

3.3 Un réseau viaire qui favorise l'étalement urbain.

La maison individuelle, une forme d'habitat privilégiée qui perdure
Un style de vie confortable dans un cadre pittoresque.

LA MAISON INDIVIDUELLE DE CENTRE BOURG, UNE ARCHITECTURE HOMOGENÈME DE QUALITÉ NE DÉPASSANT PAS LES DEUX ÉTAGES



Néron



Bréchamps



Lormaye

Forme d'habiter ancienne et privilégiée par les habitants.

Avantages : - Grand volume de plain-pied.
- Logement individuel (autonomie).
- Souvent attenant à un jardin.
- Architecture de caractère.

Caractéristiques : - 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 se sont déclinées en différentes formes architecturales et se sont adaptées à l'environnement dans lequel elles sont implantées :

Différents exemples présents sur le territoire prouvent qu'une intégration des nouveaux pavillons est possible:

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 VÉTÉTAL (ARBRES, HAIES, PLANTE GRIMPANTES...) ET UTILISATION DE CODE ARCHITECTURAUX LOCAUX (TOITURE DANS LES TONS MARRON,...)



Prés de Ruffin, Chaudon



ESPACE VÉGÉTALISÉ

ROUTE

LARGE TROTTOIR

PISTE CYCLABLE

Nogent-Le-Roi



INTÉGRATION PAR UNE BASE VÉGÉTALE DENSE.

Néron.

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.

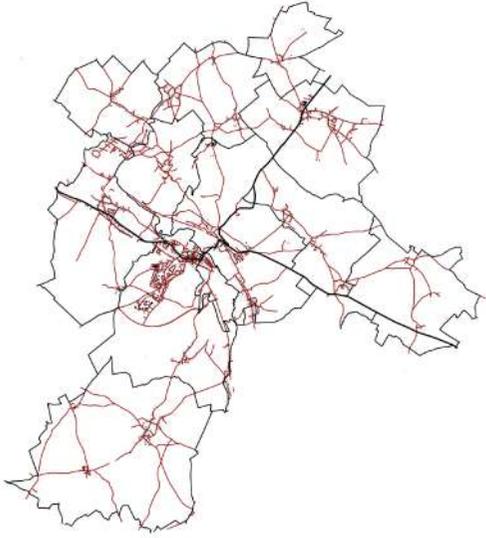
Cette nouvelle déviation non terminée à ce jour, permet le contournement de la ville de Nogent-Le-Roi par les camions.

Cette opération s'est accompagnée d'un réaménagement foncier conséquent sans procéder à aucune expropriation.

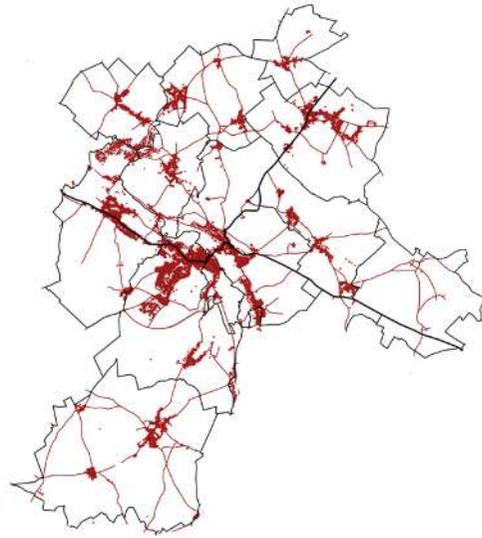
Les terrassements (à et autres constructions de franchissement 5 à 25 m de hauteur) ont fait l'objet d'une végétalisation prenant en compte leur impact sur le paysage.

La déviation a aussi créé une enclave agricole sur Nogent-Le-Roi (environ 80 hectares) qui pourrait à terme, favoriser l'urbanisation ou l'industrialisation de ces terres.

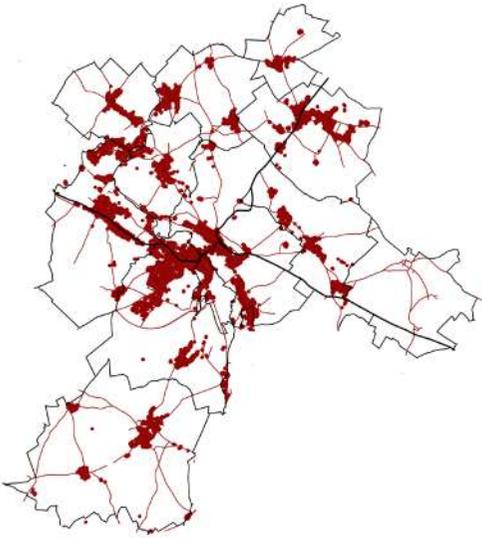
3.3 Un réseau viaire qui favorise l'étalement urbain. -Etalement urbain, exemples et conséquences des tendances actuelles.



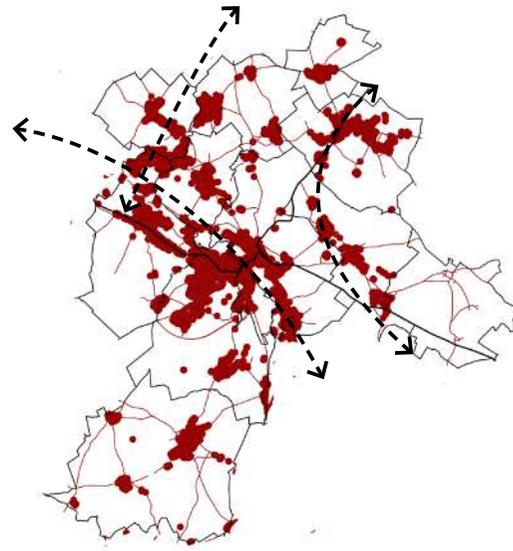
Répartition urbaine de la Communauté de communes des 4 Vallées



Répartition urbaine comprenant un espace tampon de 20 mètres



Répartition urbaine comprenant un espace tampon de 50 mètres



Répartition urbaine comprenant un espace tampon de 100 mètres

-Risque d'apparition de linéaires bâtis impénétrables le long des coteaux.

-Risque d'accentuation des coupures de la trame verte et bleue et détérioration des paysages.

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

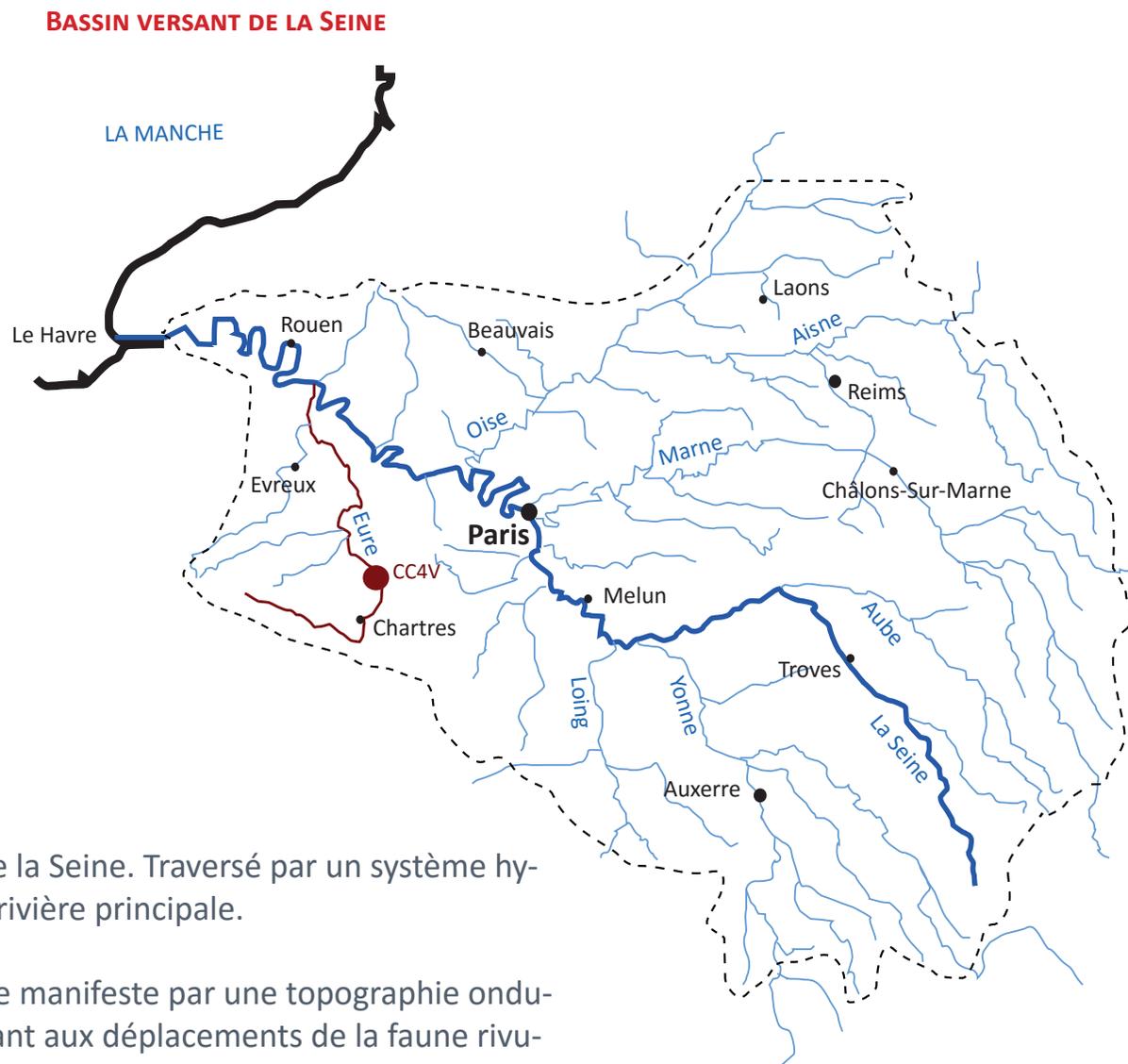
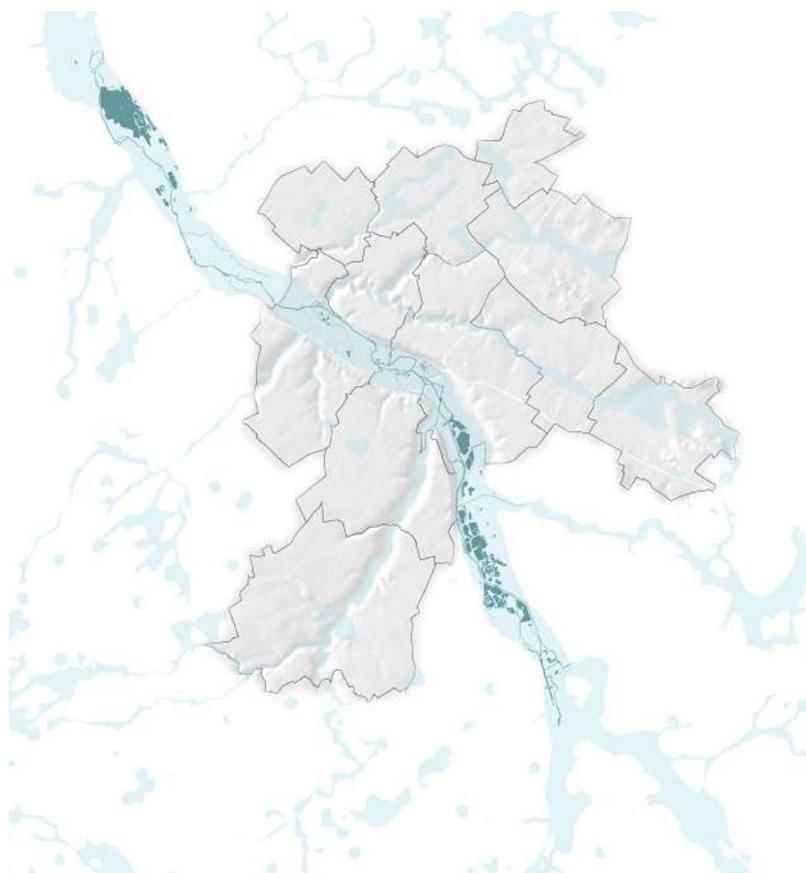


Coupure urbaine de la trame verte, lieu-dit Dancourt à Senantes.

3.4 Des milieux riches et diversifiés.

Une trame verte et bleue sous pression.

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



Le territoire de la CC4V, est situé au coeur du bassin versant de la Seine. Traversé par un système hydrologique complexe, le territoire est centré autour de l'Eure, rivière principale.

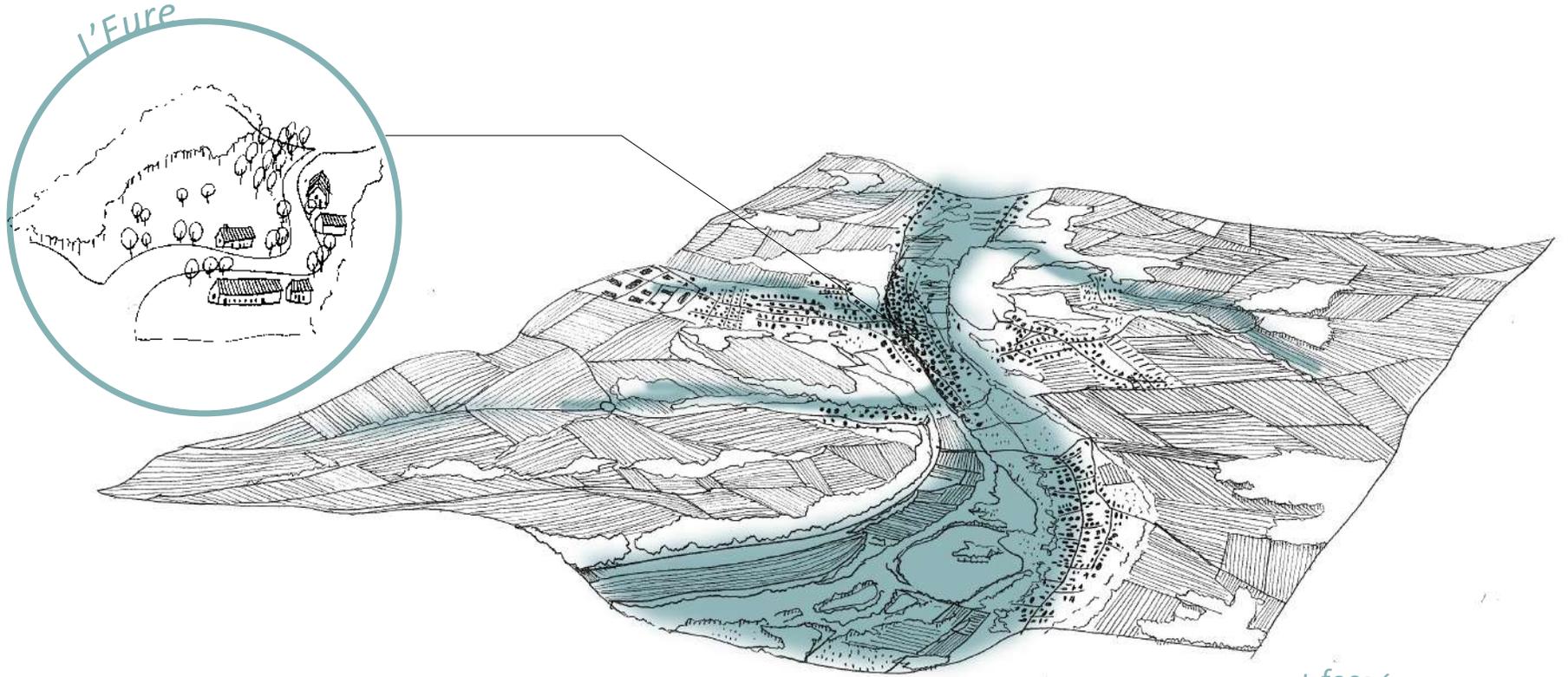
Cet enchevêtrement du réseau hydrologique sur le territoire se manifeste par une topographie ondulée, l'omniprésence de ruisseaux et milieux humides, participant aux déplacements de la faune rivulaire et aquatique en permettant la circulation, l'alimentation et la reproduction des espèces.

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

3.4 Des milieux riches et diversifiés.

Une trame verte et bleue sous pression.

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



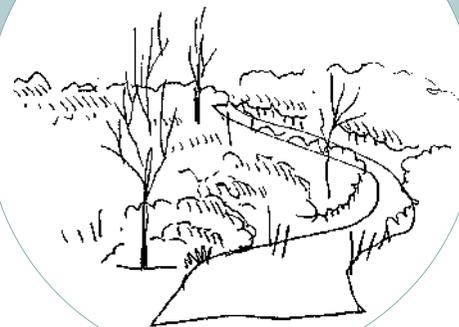
Les canaux



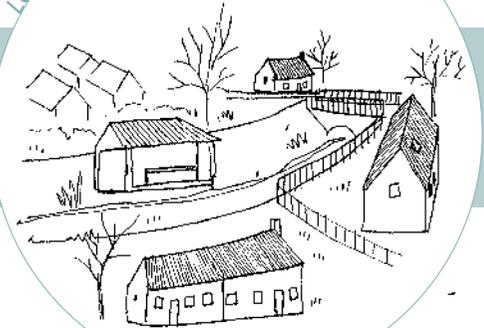
Les plans d'eau



Les affluents



Les ruisseaux et fossés



3.4 Des milieux riches et diversifiés.

Une trame verte et bleue sous pression.

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

- Omniprésence de l'eau en milieu urbain, potentiel d'aménagement (voie verte, canaux, parc, zone humide)
- Manque de valorisation du patrimoine hydraulique (traitements des ruisseaux en fossés maçonnés, peu de visibilité, urbanisation et défrichage des berges, absence d'accessibilité,...)
- Potentiel important de villages reliés à l'eau par des systèmes de canaux traversants, ouverture des fonds de vallées, et valorisation du petit patrimoine (moulins, lavoirs,...)

UNE TRAME BLEUE FORTEMENT CONTRAINT.



Bréchamps



Chaudon



Le Roulebois, Nogent-Le-Roi



Maltorne, Bréchamps



Néron



Senantes

3.4 Des milieux riches et diversifiés.

Une trame verte et bleue sous pression.

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

Si le patrimoine hydrologique est peu visible, son épaisseur végétale sauvegardée en plein coeur urbain est cependant un véritable atout pour valoriser cette trame.

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



Le Roulebois, Nogent-Le-Roi



L'Eure, Chaudon



Ruisseau, Bréchamps



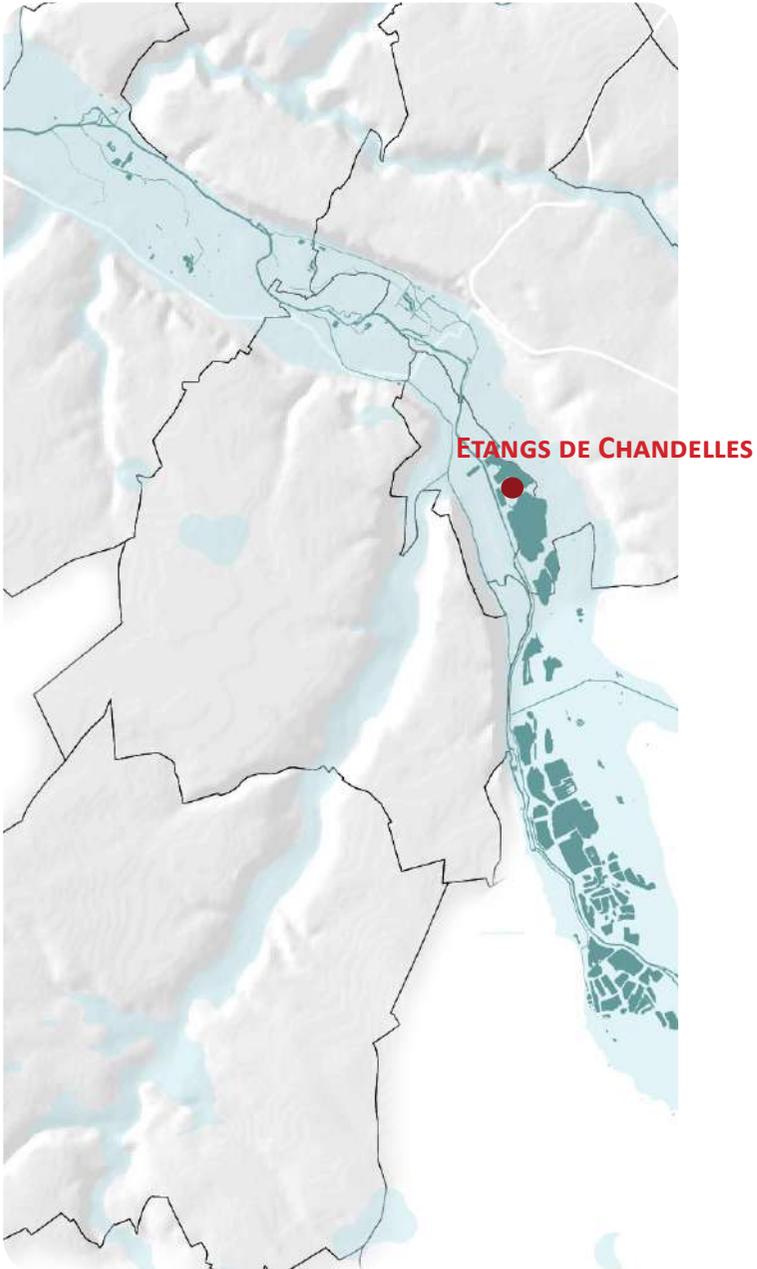
L'Eure, rue Max Cousin, Nogent-Le-Roi.

3.4 Des milieux riches et diversifiés.

Une trame verte et bleue sous pression.

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

LES PLANS D'EAU.



- Plans d'eau résiduels sur le territoire intercommunal vestiges des anciennes balastières. Exemple : étang communautaire de Chandelles à Lormaye et étang communautaire à Bréchamps.
- Nombreux petits étangs privés utilisés pour la pêche de loisirs, peu visibles depuis la ville.



Etangs de Chandelles, Lormaye.



Etangs privés, 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.

Les affluents de l'Eure

LA MALTORNE

La Maltorne entre Coulombs et Senantes



Préservation d'une épaisseur de boisements alluviaux le long du cours d'eau.
Création d'étang et de réservoirs d'eau renforçant la présence de l'eau de la petite rivière de la Maltorne.

La Maltorne à Bréchamps

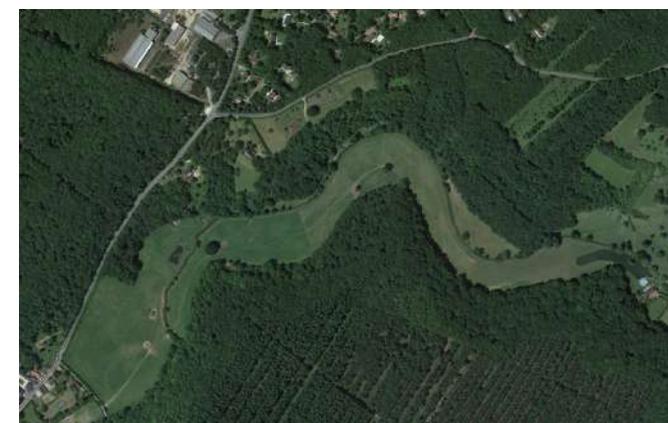


Rivière au coeur des jardins privés du centre-bourg de Bréchamps.

Préservation de la sinuosité naturelle du cours d'eau.

Privatisation des berges de la rivière (promenade le long des berges rendue impossible).

Menace d'un appauvrissement biologique par la proximité des jardins (défrichage, tonte,...) empêchant une diversité d'habitats pour la faune locale.



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

3.4 Des milieux riches et diversifiés.

Une trame verte et bleue sous pression.

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

LE NERON



- Ruisseau contraint par l'urbanisation et les axes routiers (canalisation)

- Ruisseau jardiné, entretien très important des berges limitant les zones de nichages, et d'abri pour la faune sauvage.

- Potentiel de voie verte traversant le village. (travaux de restauration-déjà effectués)



- Pression agricole (suppression des boisements rivulaires, possibilité de pollutions par intrants agricoles)

- Visibilité limitée.

- Potentiel de valorisation écologique (zone tampon)

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 les domaines royaux en eau 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



Bras artificiel de l'Eure rappelant le commerce du bois à Nogent le roi.

Canal rectiligne de la vallée de l'Eure longeant le grand axe routier reliant Maintenon à Bréchamps.

- Bras artificiel de l'Eure, aux berges maçonnées, pentues ou inexistantes compromettant la libre circulation de la faune sauvage.

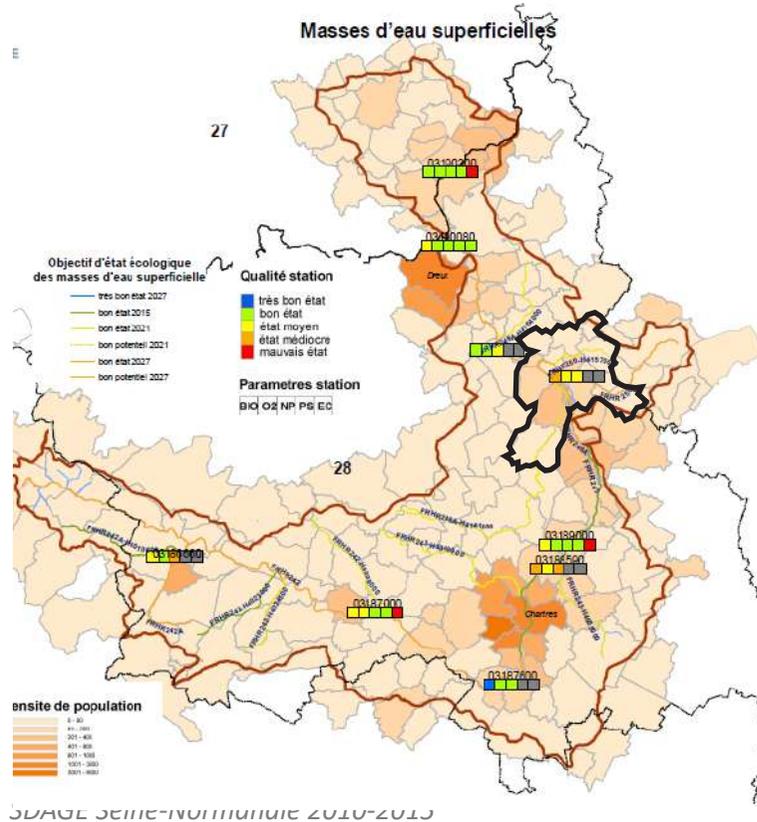
UN CANAL FORTEMENT URBANISÉ ET PONCTUÉ D'OBSTACLES À LA CIRCULATION POUR LA FAUNE.



3.4 Des milieux riches et diversifiés.

Une trame verte et bleue sous pression.

-Pollution des eaux, un état écologique préoccupant.



Dégradation constante de la qualité des eaux du département depuis plus de 25 ans.

ORIGINES DES POLLUTIONS :

- microbiologique (le risque microbien),
- physico-chimique (nitrates et les pesticides) provenant de l'agriculture.

L'AGRICULTURE PRINCIPALE RESPONSABLE DES PRESSIONS EXERCÉES SUR L'EAU:

- Pression qualitative : utilisation importante d'engrais et pesticides (dégradation de la ressource en eau potable)
- La nappe de la craie est particulièrement concernée par cette pollution liée à l'occupation agricole des sols.
- Les pressions quantitatives exercées par l'agriculture sont actuellement faible (peu d'agriculteurs irrigants) mais nécessite d'être vigilant.

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 Roguennette	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 Voivre 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 Dueme	FRHR246A-H4164000	naturelle	Médiocre	expertise : rejets ponctuels	non suivie	non suivie	Bon état 2021	Bon état 2015	
L'Eure du confluent de la Vosgre au confluent de l'iton	FRHR246B	naturelle	Moyen	PO4	Mauvais	Mauvais	Isopropruron	Bon état 2021	Bon état 2027
Le ruisseau tieffe	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 Beauléval	FRHR250-H4157000	naturelle	Médiocre	expertise : rejets	non suivie	non suivie	Bon état 2021	Bon état 2015	

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.

3.4 Des milieux riches et diversifiés

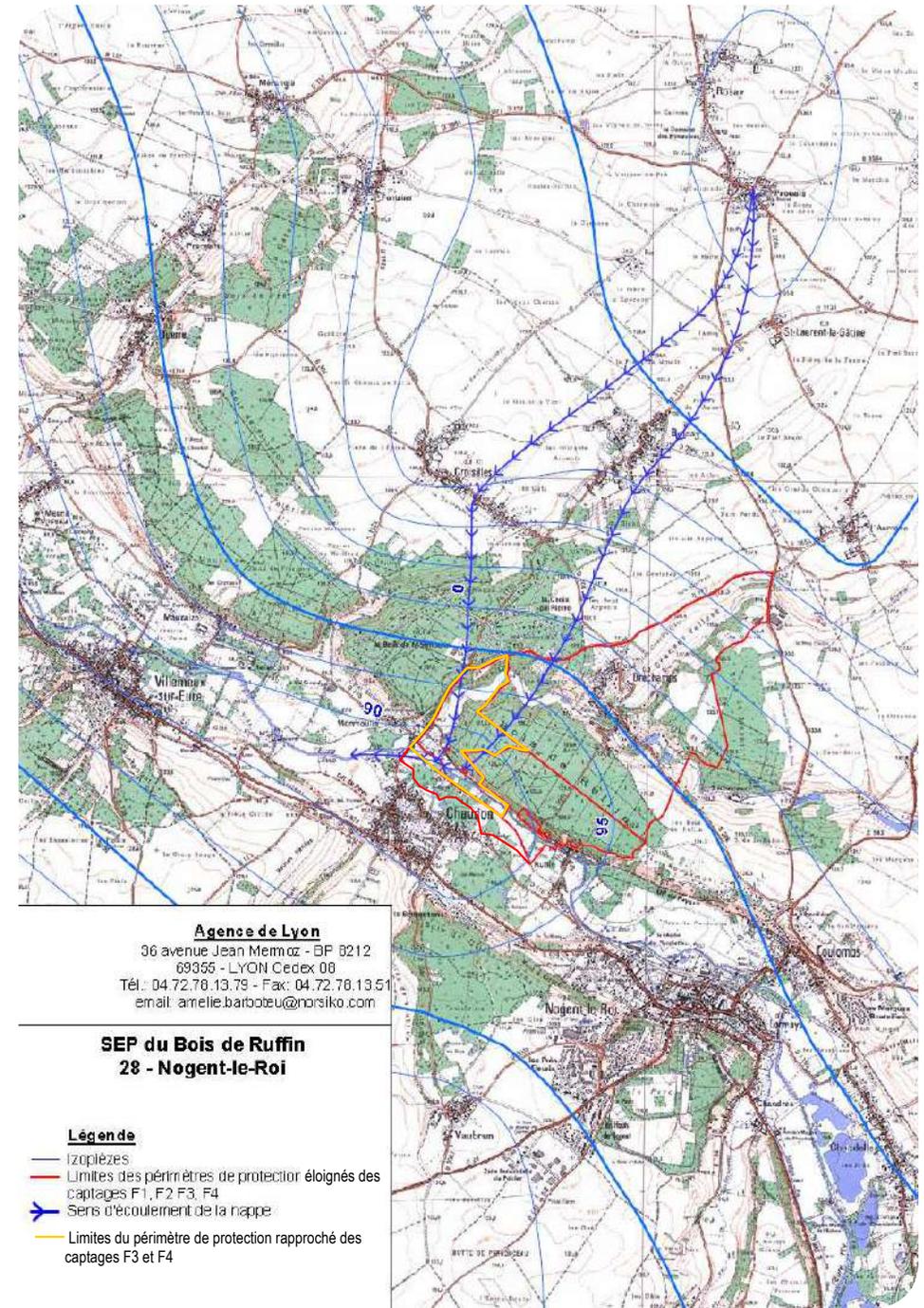
Une trame verte et bleue sous pression.

Une trame verte qui se superpose à la Trame bleue

CAPTAGES D'EAU POTABLE

- 4 forages fournissant 19 communes en eau potable.
- Gestion par le Syndicat d'exploitation des pompages du Bois Ruffin
- Périmètres de protection des captages (limité à l'urbanisation)
- Bonne qualité des eaux potables.

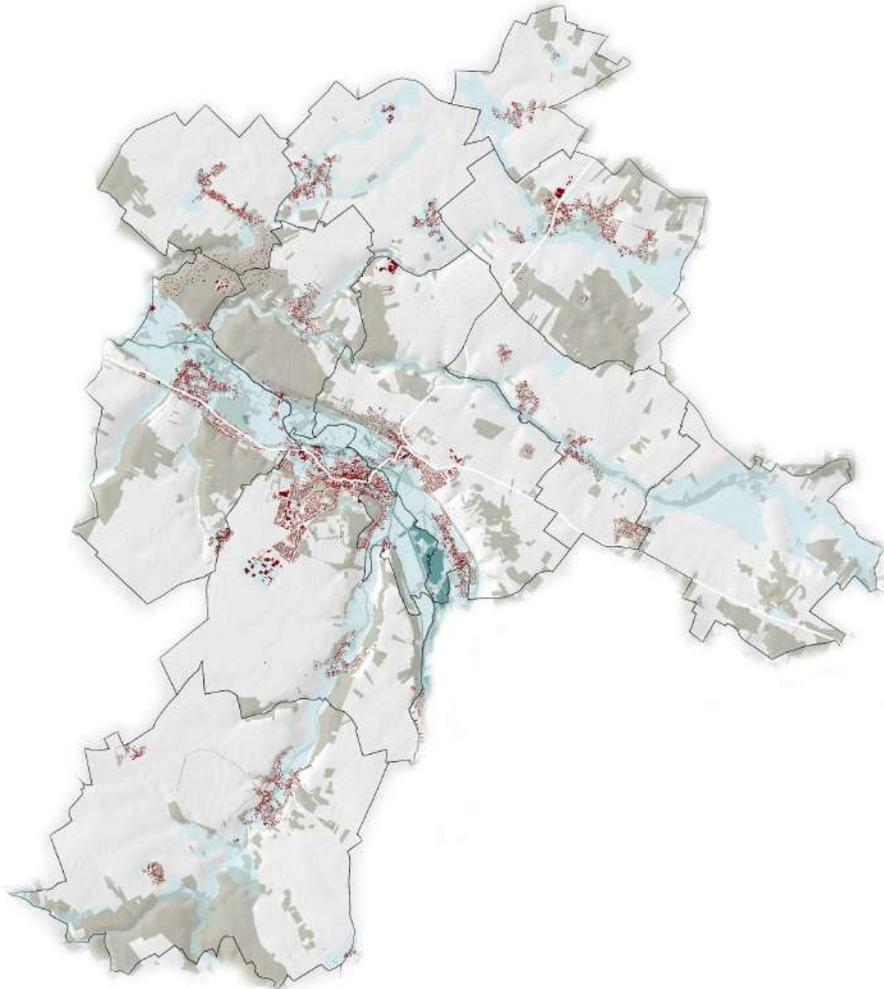
Tarif et abonnés	Qualité de l'eau	Réseau	Gestion financière	→ Accéder à la page tarif du service			
Codé	Nom	Valeur unité	Avis de la DDT	Commentaire	Détail du calcul	Evolution temporelle	
P101.1	Conformité microbiologique de l'eau au robinet	100 %	sans anomalie apparente				
P102.1	Conformité physico-chimique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



3.4 Des milieux riches et diversifiés

Une trame verte et bleue sous pression.

Une trame verte qui se superpose à la Trame bleue



PAYSAGES DU THYMERAIS-DROUAI:

paysages de transition entre les vastes champs cultivés ouverts du plateau beauceron, les ensembles bocagers du Perche et de la Normandie voisine.

Les vallées et les principaux boisements structurent localement le réseau écologique.

LA TRAME VERTE ET BLEUE EST REPRÉSENTÉE PAR L'INTÊRET FAUNISTIQUE ET FLORITIQUE DES:

- Lit mineur de l'Eure et plans d'eau (artificialisés) (peuplements piscicoles, flore aquatique).
- Nombreux peuplements forestiers (chênaie-charmaie, forêt alluviale, chênaie thermophile).
- Zones humides (marais alcalins, roselières, prairies,...)

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

 Boisements
 Zones humides

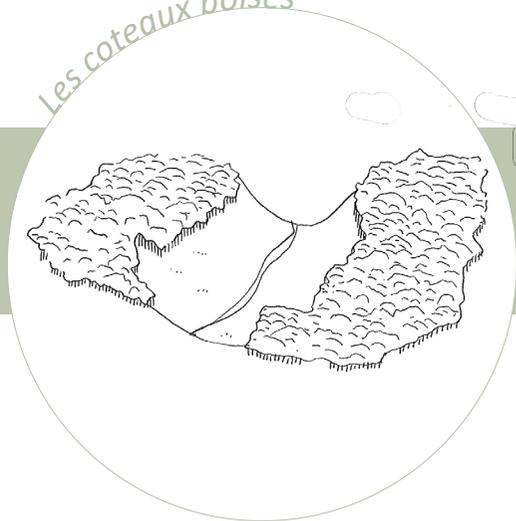
3.4 Des milieux riches et diversifiés

Une trame verte et bleue sous pression.

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



Les coteaux boisés



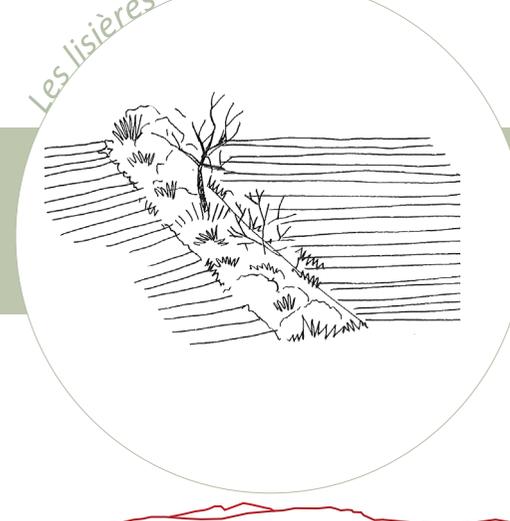
Pelouses et forêts calcaires



Les zones humides



Les lisières



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



La Croix de Pierre Bréchamps



Bois Ruffin, Bréchamps



Coteaux boisés du Près Ruffin, Chaudon.



Boisements, Faverolles

3.4 Des milieux riches et diversifiés

une trame verte et bleue sous pression.

-Une nature en ville cadrée mais omniprésente

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



Parc du château de Nogent-Le-Roi.



Les Pinthières



Saint-Lucien.



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.

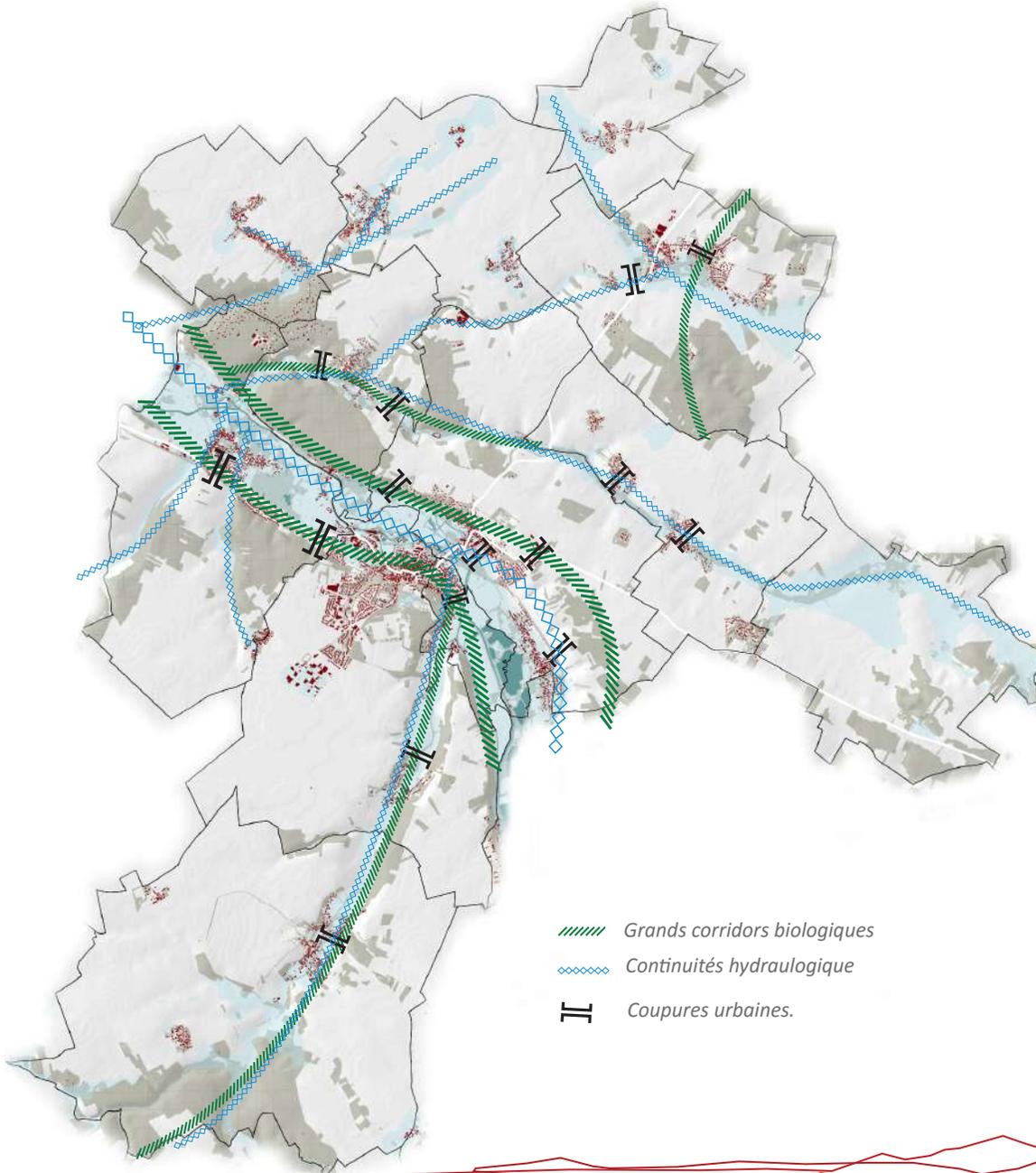
Les jardins représentent une part importante de l'enveloppe urbaine des différents villages. Constitués de boisements et de prairies ils forment des éléments incontestables de la trame verte et bleue.

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

3.4 Des milieux riches et diversifiés

Une trame verte et bleue sous pression.

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



-Une trame verte et bleue fonctionnant ensemble et connectées à la topographie.

-Des richesses et des enjeux concentrés autour de la vallée de l'Eure et de ses affluents.

-De nombreuses coupures à la trame verte et bleue provoquées par l'étalement urbain le long des vallées, boisements et cours d'eau.

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.

Site inscrit le plus vaste du département protégé sur cinq sections dont deux sur le territoire de la CC4V:

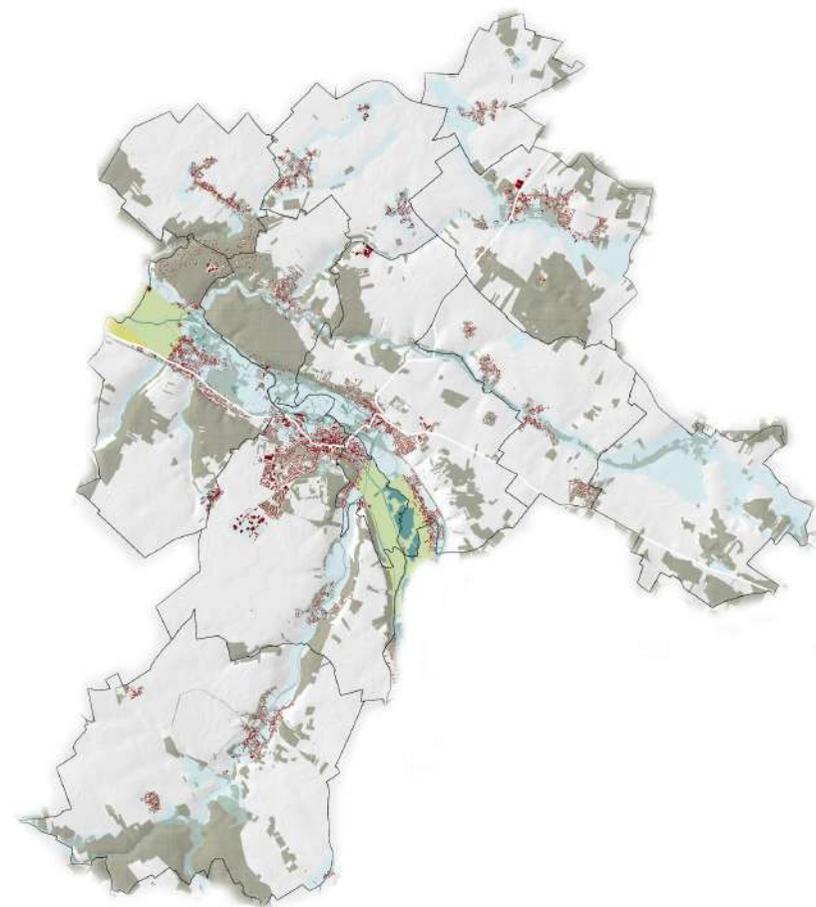
- La section de Villiers-le-Mohier à Lormaye
- La section de Chaudon au Mesnil Ponceau



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



Lormaye, étang communautaire.



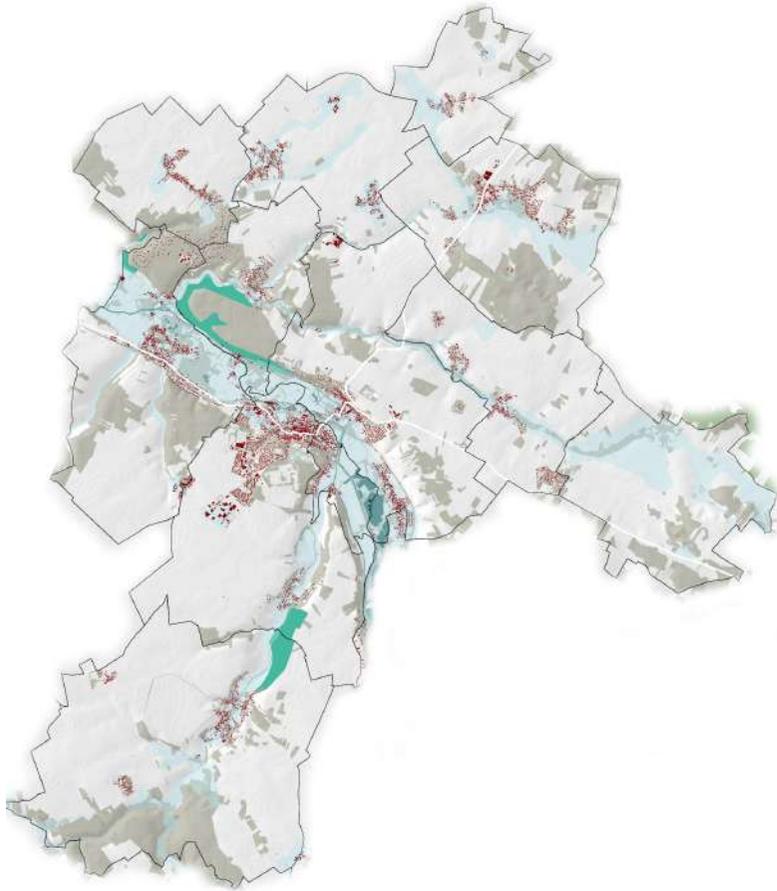
-  Sites inscrits
-  Boisements
-  Zones humides

3.4 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



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.

ZNIEFF type I, COTEAU DU BOIS DE RUFFIN, 58,42 hectares, Brechamps et Cou-lombs et Chaudon.

Intérêt pour la flore calcicole thermophile et les cavités à chiroptères (5 espèces) qu'il abrite. phénomène de fermeture des pelouses observé..



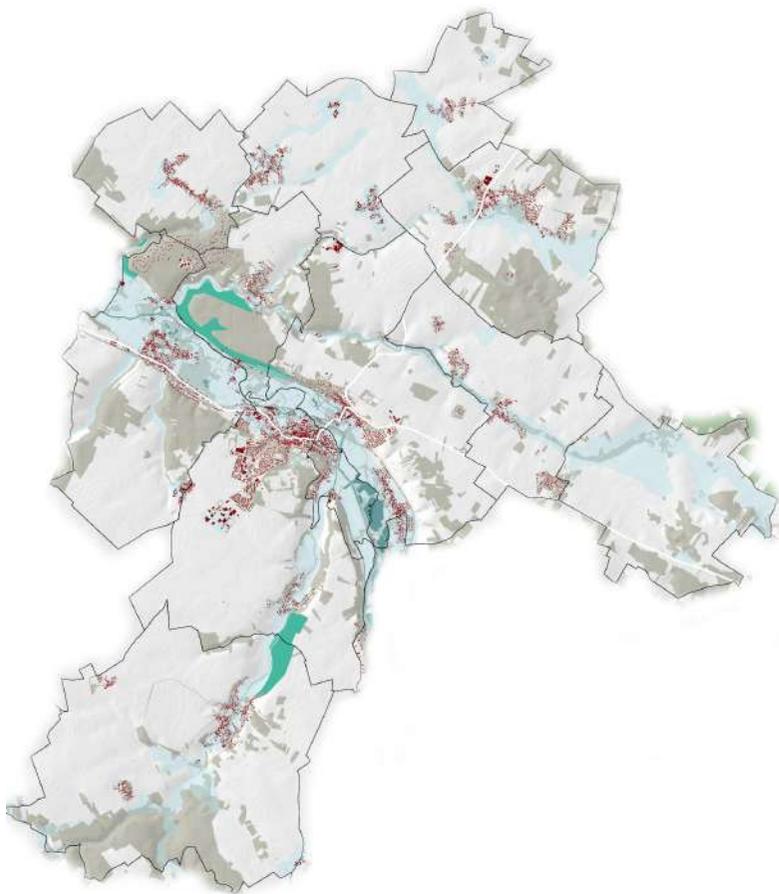
Coteau du bois Ruffin, Chaudon

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, PELOUSES DES COTES BLANCHES, 6,55 hectares, Chaudon

Coteau calcicole pâturé par des bovins qui permettent l'entretien du site. 16 espèces déterminantes ZNIEFF ont été recensées sur cette zone.

ZNIEFF type I, PELOUSES DES MONTELS, 46,02 hectares, Néron et Nogent le roi.

Coteau calcicole, 8 espèces végétales déterminantes dont 3 protégées en région Centre. Les quelques friches en haut de coteau créent des conditions favorables à la faune en jouant un rôle de zone tampon.



Pelouse des Montels, Néron

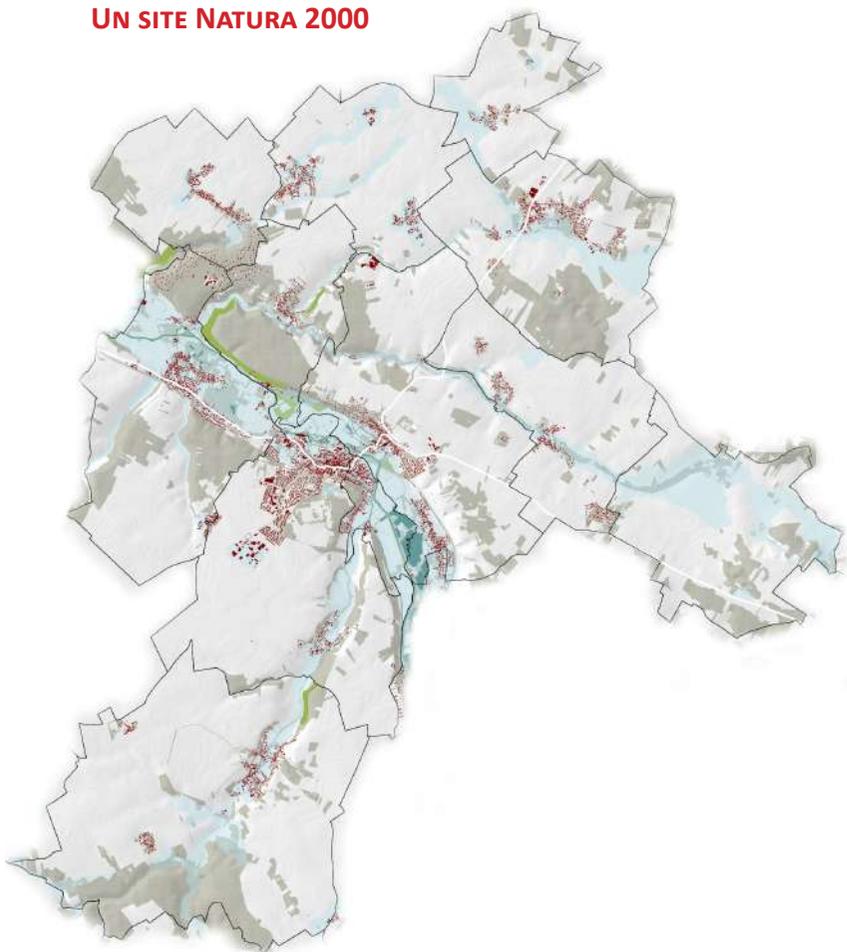
-  Znieff type I
-  Boisements
-  Zones humides

3.4 Des milieux riches et diversifiés

Des espaces inventoriés et classés, outils de valorisation des milieux naturels actuels.

Natura 2000

UN SITE NATURA 2000



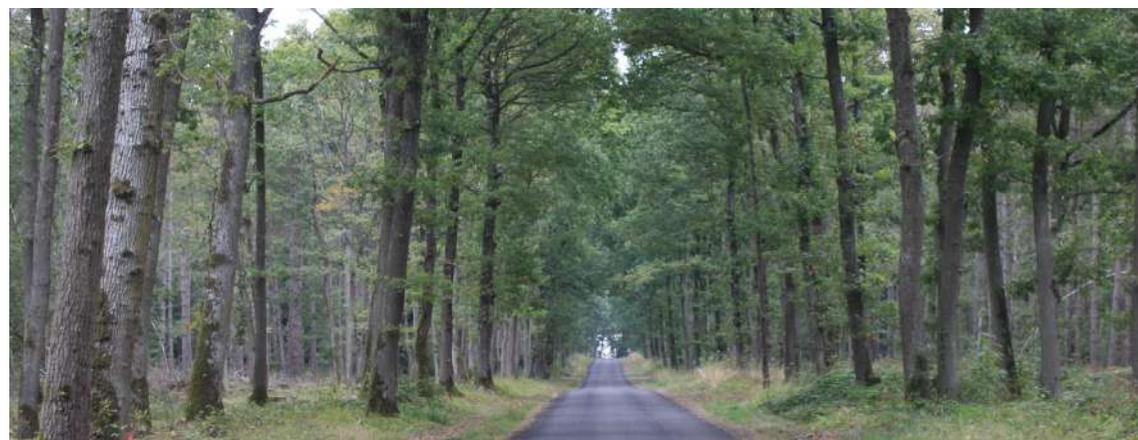
-  Natura 2000 (ZSC)
-  Boisements
-  Zones humides

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) relèvent de la Directive «Habitat, Faune, Flore».

ZSC FR2400552 VALLEE DE L'EURE DE MAINTENON A ANET ET VALLONS AFFLUENTS (Bréchain, Chaudon, Coulombs, Croisilles, Lormaye, Néron, Nogent le Roi.

Le site comporte des pelouses calcicoles originales riches en orchidées, en relation avec des affleurements calcaires à flanc de coteau, souvent associées à des chênaies-charmaies.

Vulnérabilité faible pour la zone gérée par l'Office National des Forêts. Dans les parties privées : fermeture des espaces herbacés par arrêt du pâturage.

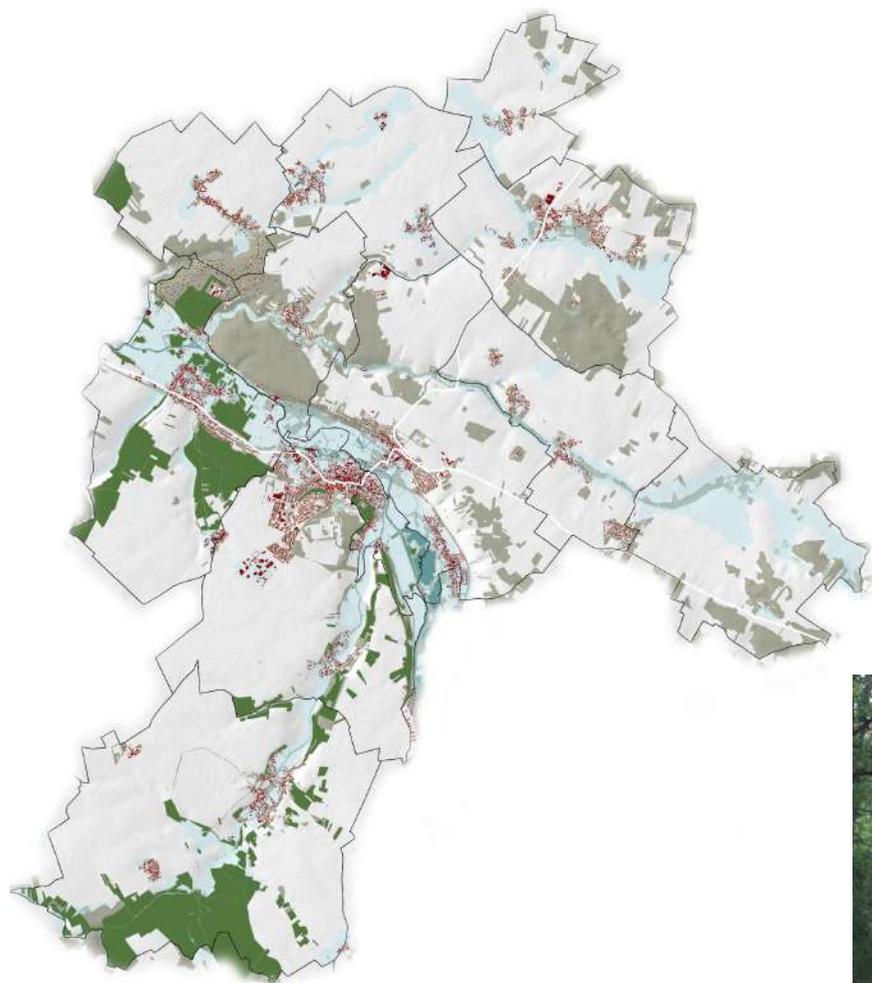


Forêt calcicole du plateau de Bois Ruffin, Bréchain

3.4 Des milieux riches et diversifiés

Des espaces inventoriés et classés, outils de valorisation des milieux naturels actuels.

Espaces boisés classés



-  Espaces boisés classés
-  Boisements
-  Zones humides

«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 DE LA CC4V :

Nombreux boisements classés le long de la vallée de l'Eure (coteaux boisés) et de la vallée du Néron (forêt de Feucherolles, coteaux boisés)



Espace Boisé Classé, Néron



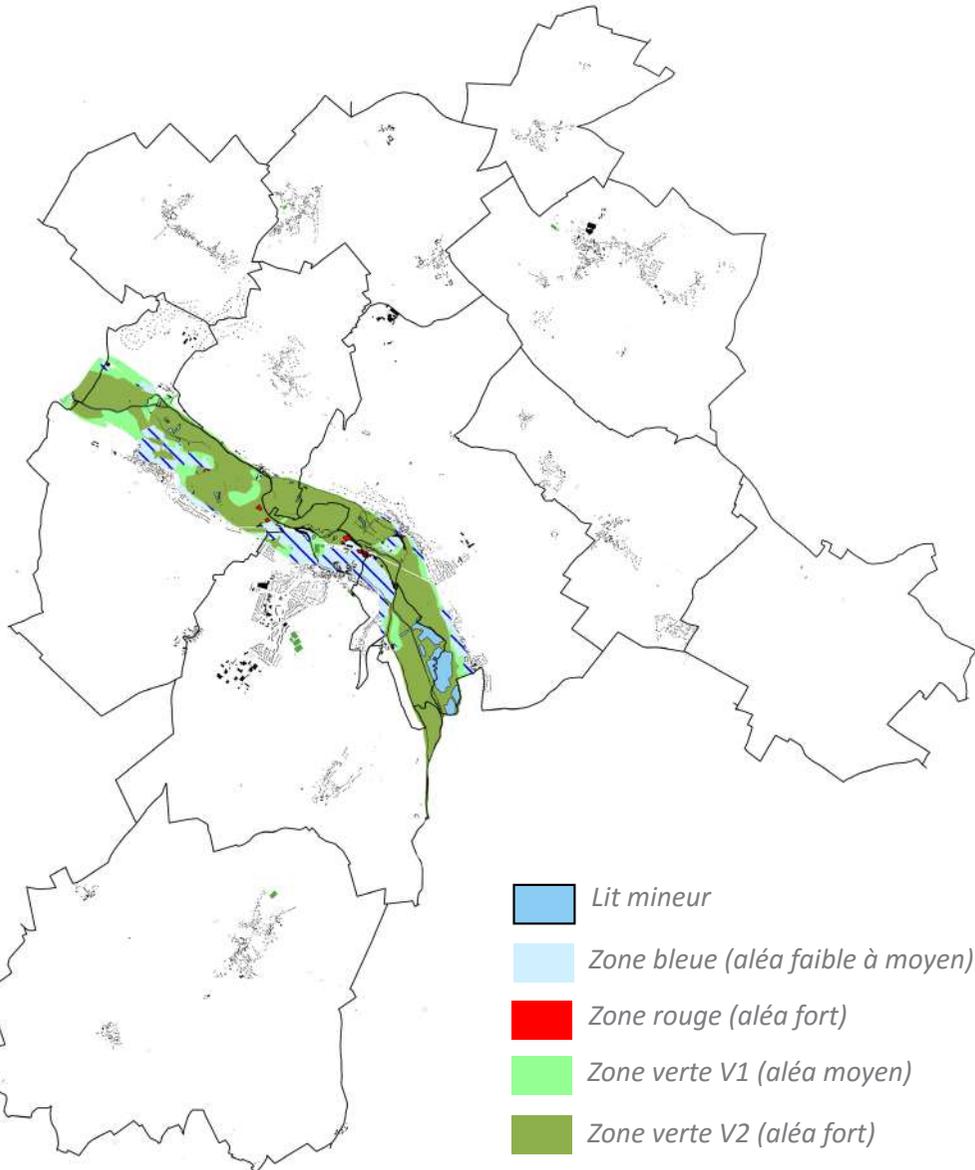
Espace Boisé Classé, Coteau de Chaudon

3.4 Des milieux riches et diversifiés

-Risques naturels et technologiques, les limites de l'étalement urbain.

PPRI

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.

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)

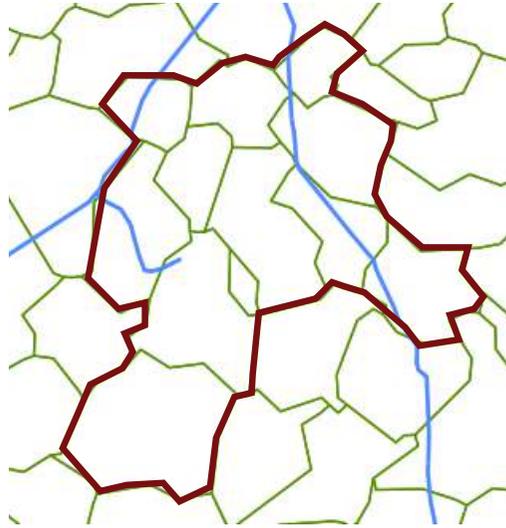
Le risque d'inondation est concentré sur la vallée de l'Eure . Les communes les plus impactées sont Nogent-Le-Roi, Lormaye, Coulombs, Chaudon et Bréchamps dans une moindre mesure en raison du très faible nombre d'habitations situées en zone inondable..

L'urbanisation y est très règlementée, les contraintes d'urbanisation liées au risque d'inondation permettent ainsi de maintenir les écosystèmes rivulaires le long de l'Eure.

3.4 Des milieux riches et diversifiés

-Risques naturels et technologiques, les limites de l'étalement urbain.

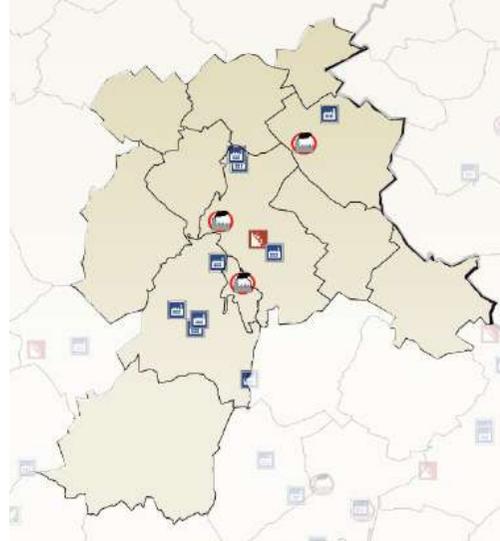
Canalisation de transport de matières dangereuses.



— Gaz

Source: Cartelie

Installations industrielles

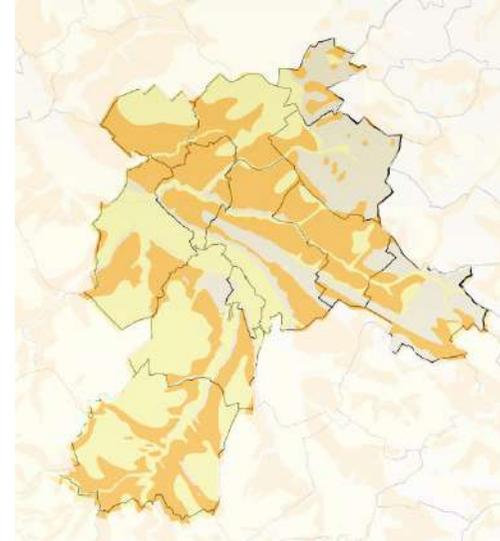


 Usines non SEVESO

 Rejets industriels

 Carrière

Risques de retrait-gonflement des argiles



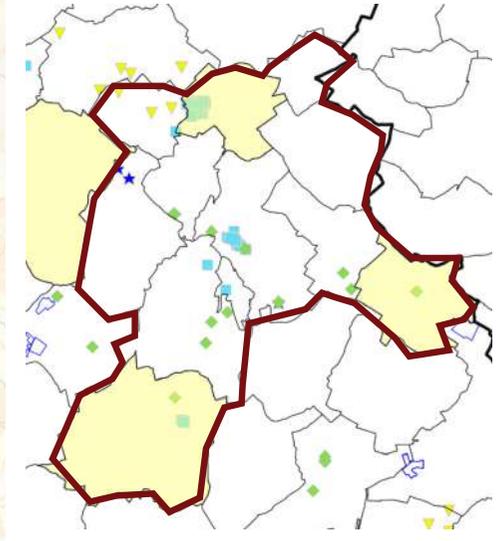
source: géorisques.gouv

 Aléas moyen

 Aléas faible

 Aléas nul

Cavités souterraines



▀ Cavités souterraines

 Cave

 Carrière

 Naturelle

Un territoire peu contraint par les risques industriels.

Des risques naturels non négligeables à prendre en compte dans les aménagements futurs (gonflement des argiles en plateau, inondations de la vallée de l'Eure et cavités concentrées sur les coteaux de l'Eure.)



4.
HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPPEMENT.

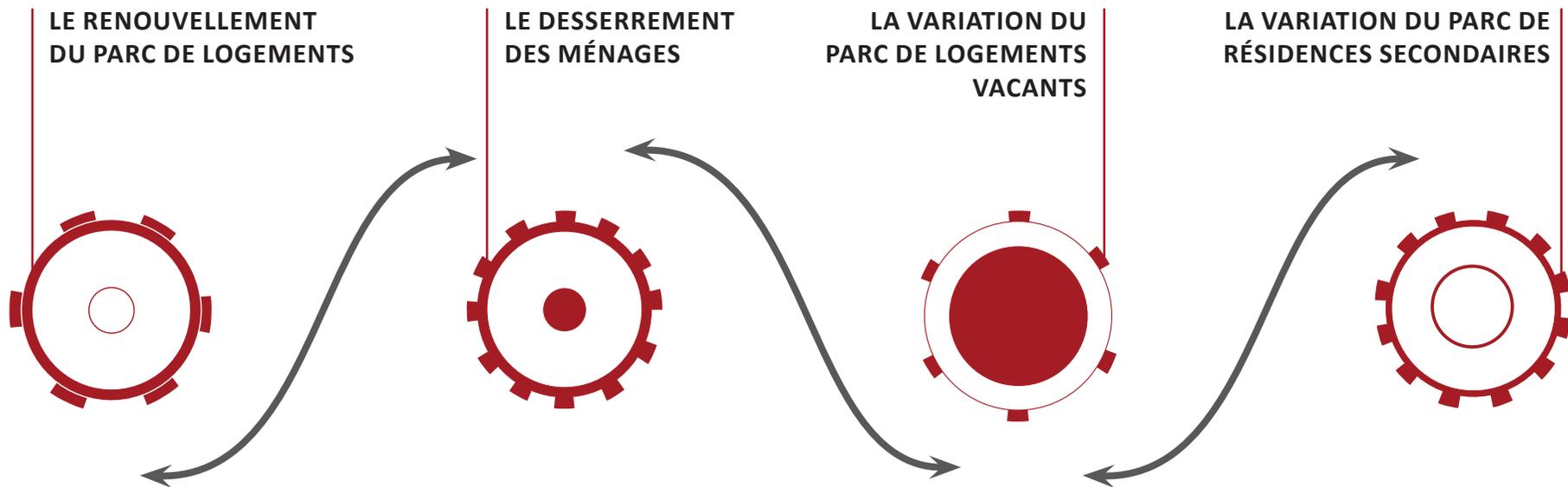
Hypothèses de développement.

-Dynamiques à l'oeuvre.

Le maintien de la population actuelle.

Il n'y a pas de corrélation directe entre construction de logements et augmentation de la population.

4 phénomènes vont «consommer» une partie du parc nouvellement construit c'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier.



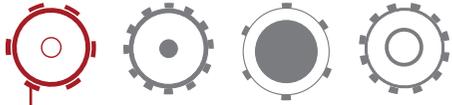
>> UN CALCUL DES 4 PHENOMENES SUR LA PERIODE 2008-2013

Constater les tendances des dernières années : le nombre de logements sur la communauté de communes qui a permis de maintenir la population

>> EVALUER LE POINT MORT A L'HORIZON 2030

Evaluer le POINT MORT : Le nombre de logements à produire pour conserver la même population (absorber les 4 phénomènes)

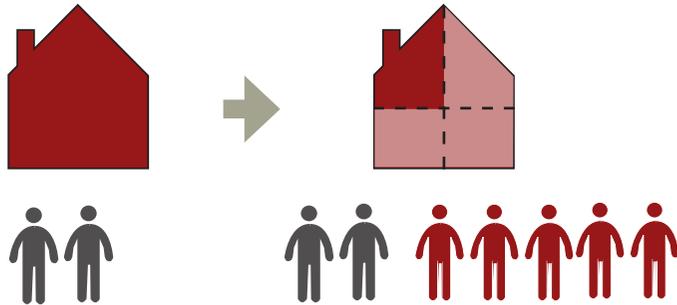
Hypothèses de développement. -Dynamiques à l'oeuvre. Le maintien de la population actuelle.



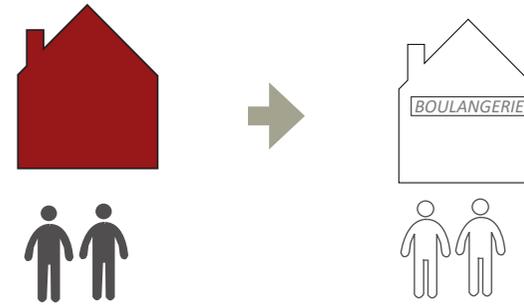
LE RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

Le renouvellement correspond à des opérations parallèles à la construction de nouveaux logements, sur le parc ancien.

Il peut être positif :
changement d'occupation, divisions d'un logement en plusieurs autres, etc.



Ou négatif :
Démolition, regroupement de logements pour n'en former qu'un seul, etc.



Sur la communauté de communes, le parc de logements est passé de 5311 unités en 2008 à 5606 en 2013, soit une augmentation de 295 logements.

Dans le même laps de temps, 294 logements ont été construits. Le renouvellement est donc **NEUTRE (+1 logement)**

Hypothèses de développement.

-Dynamiques à l'oeuvre.

Le maintien de la population actuelle.



Le desserrement correspond à la baisse du nombre moyen de personnes par ménage (vieillessement, familles monoparentales, etc.).



Sur la communauté de communes, le nombre de personnes moyen par ménage est passé de 2,45 personnes en 2008 à **2,39 personnes en 2013.**

Sur ce laps de temps, le desserrement des ménages est **NÉGATIF** et a consommé **115 logements**

Hypothèses de développement. -Dynamiques à l'oeuvre. Le maintien de la population actuelle.



**LES LOGEMENTS
VACANTS**

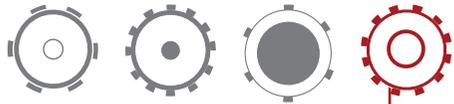
La vacance est indispensable pour assurer la fluidité du marché. Un taux de 6 à 7% est ainsi synonyme d'une bonne rotation du parc.



Sur la communauté de communes, le taux de logements vacants est passé de 4,96% du parc global de logements à **6,64%**.

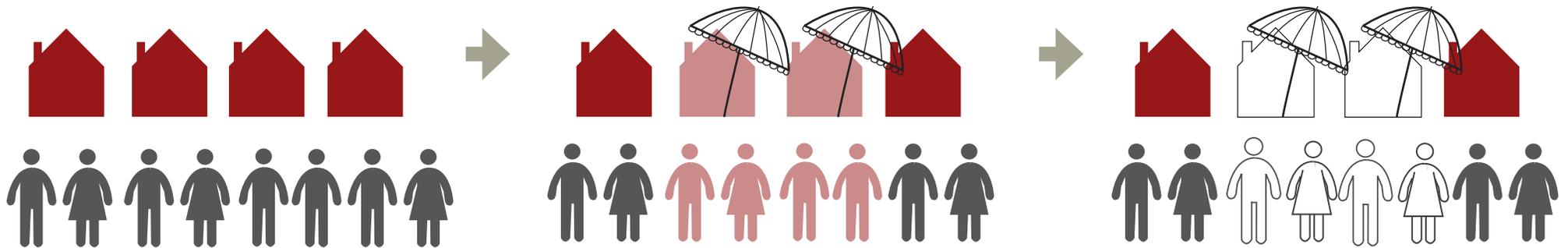
Sur ce laps de temps, le phénomène de vacance est donc **NÉGATIF** et a consommé **109 logements**

Hypothèses de développement. -Dynamiques à l'oeuvre. Le maintien de la population actuelle.



**LES RÉSIDENCES
SECONDAIRES**

La part des résidences secondaires peut avoir un impact important sur le marché immobilier et sur la vie locale.



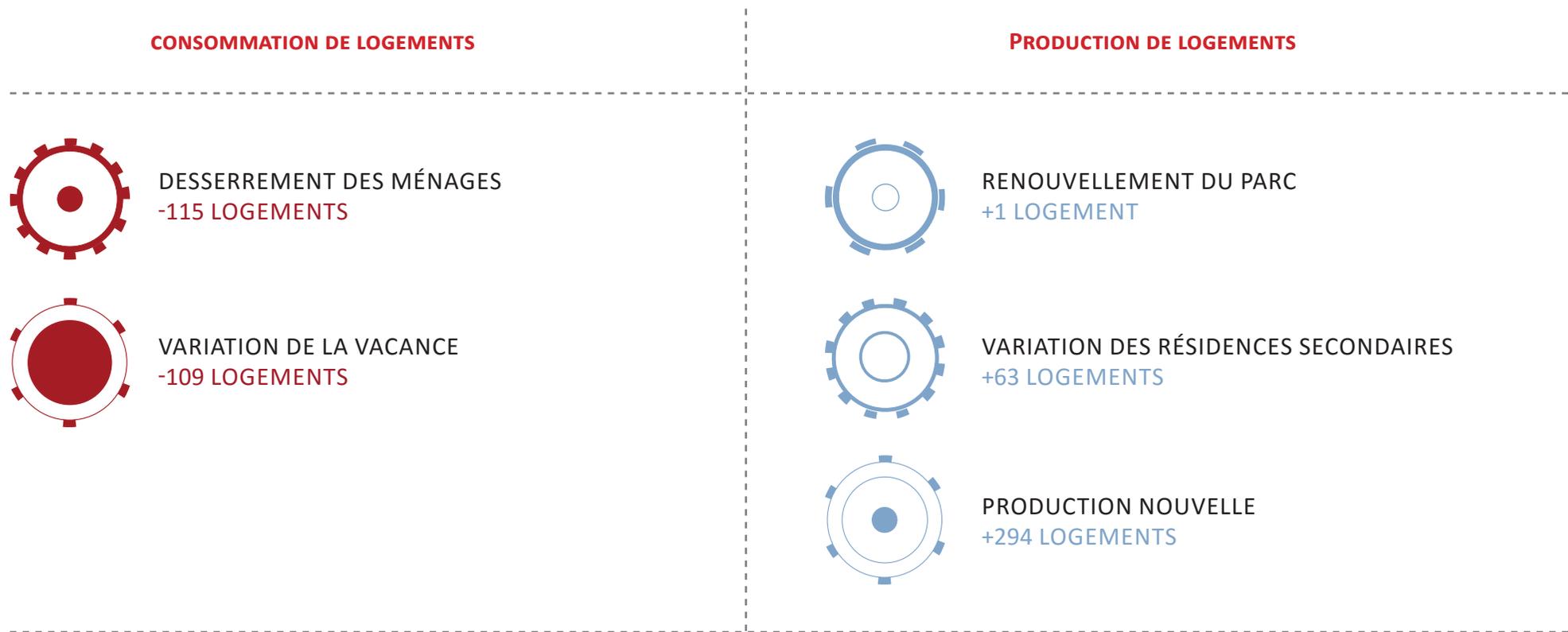
Sur la communauté de communes, le taux de résidences secondaires est passé de 8,4% du parc global de logements à 6,8%.

Sur ce laps de temps, l'évolution des résidences secondaires est donc **POSITIVE** et a libéré **63 logements**.

Hypothèses de développement.

-Dynamiques à l'oeuvre.

Synthèse du «point mort» entre 2008 et 2013.



Soit une **HAUSSE DE 134 LOGEMENTS** résidences principales entre 2008 et 2013.

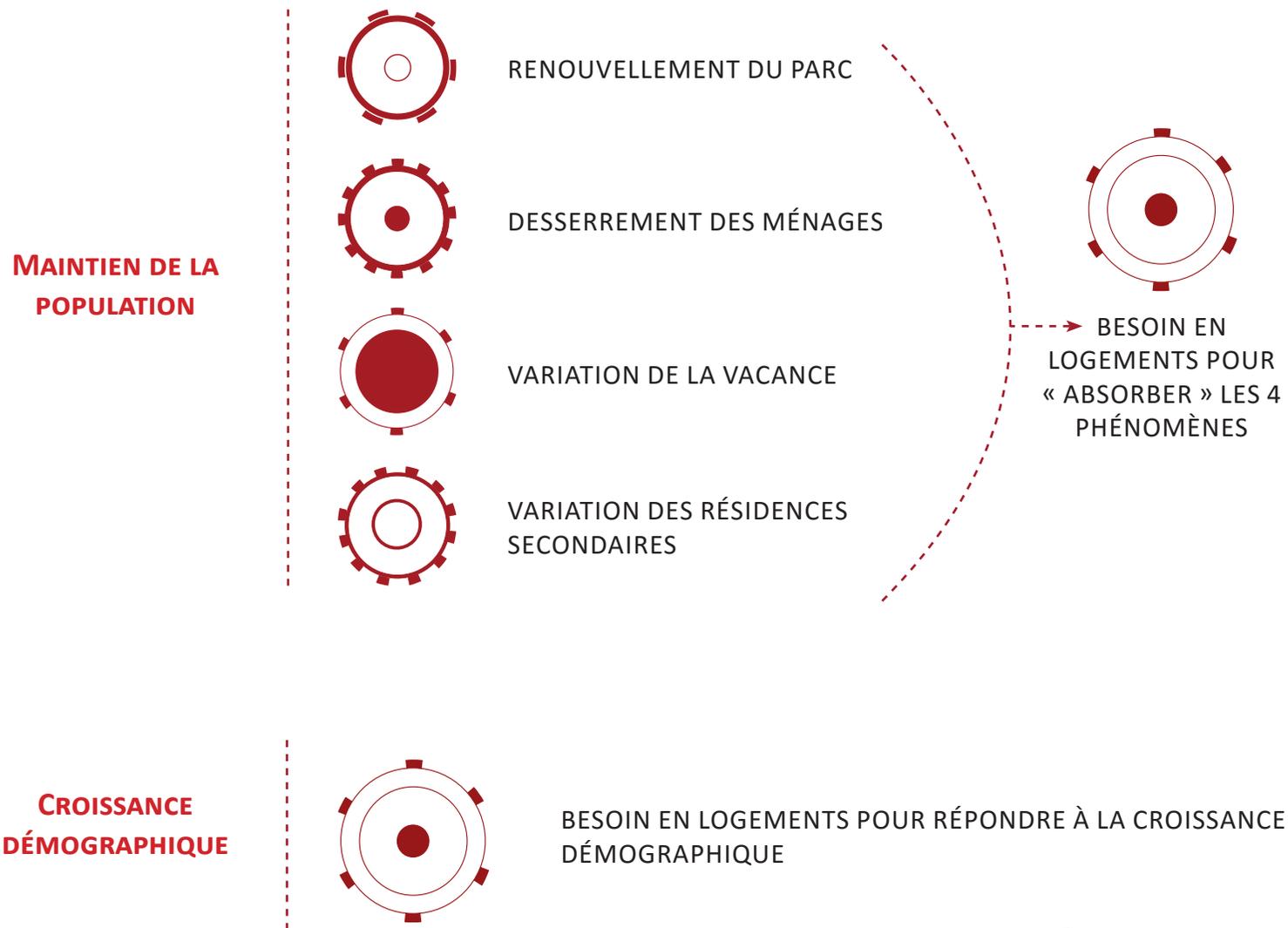
Soit une **HAUSSE DE LA POPULATION DE 321 PERSONNES** environ (2,39 personnes par ménage)

Sur cette période, la population a effectivement augmenté de **331 PERSONNES** (INSEE)

Hypothèses de développement.

-Dynamiques à l'oeuvre.

Projection à 2030 : Comment estimer les besoins en logements?



Hypothèses de développement.

-Dynamiques à l'oeuvre.

Projection à 2030 : Comment estimer les besoins en logements?

SCÉNARIO 1 : BESOINS PLUS IMPORTANTS POUR MAINTENIR LA POPULATION

**MAINTIEN DE LA
POPULATION**



RENOUVELLEMENT DU PARC
MÊME TAUX 2008/2013 : 0.01%



EFFET NEUTRE POURSUIVI

**PRODUCTION DE
2 LOGEMENTS**



DESSERREMENT DES MÉNAGES
PASSAGE DE 2.39 À 2.33 PERS/MÉNAGE.



DESSERREMENT POURSUIVI

**BESOIN DE
291 LOGEMENTS**



VARIATION DE LA VACANCE
PASSAGE DE 6.6% À 7.8% (+17%)



POURSUITE DE L'AUGMENTATION DE LA VACANCE

**BESOIN DE
79 LOGEMENTS**



VARIATION DES RÉSIDENCES
SECONDAIRES
PASSAGE DE 6.8% À 5.5% (-20%)



RALENTISSEMENT DE LA BAISSSE DU NOMBRE DE
RÉSIDENCES SECONDAIRES

**PRODUCTION DE
74 LOGEMENTS**

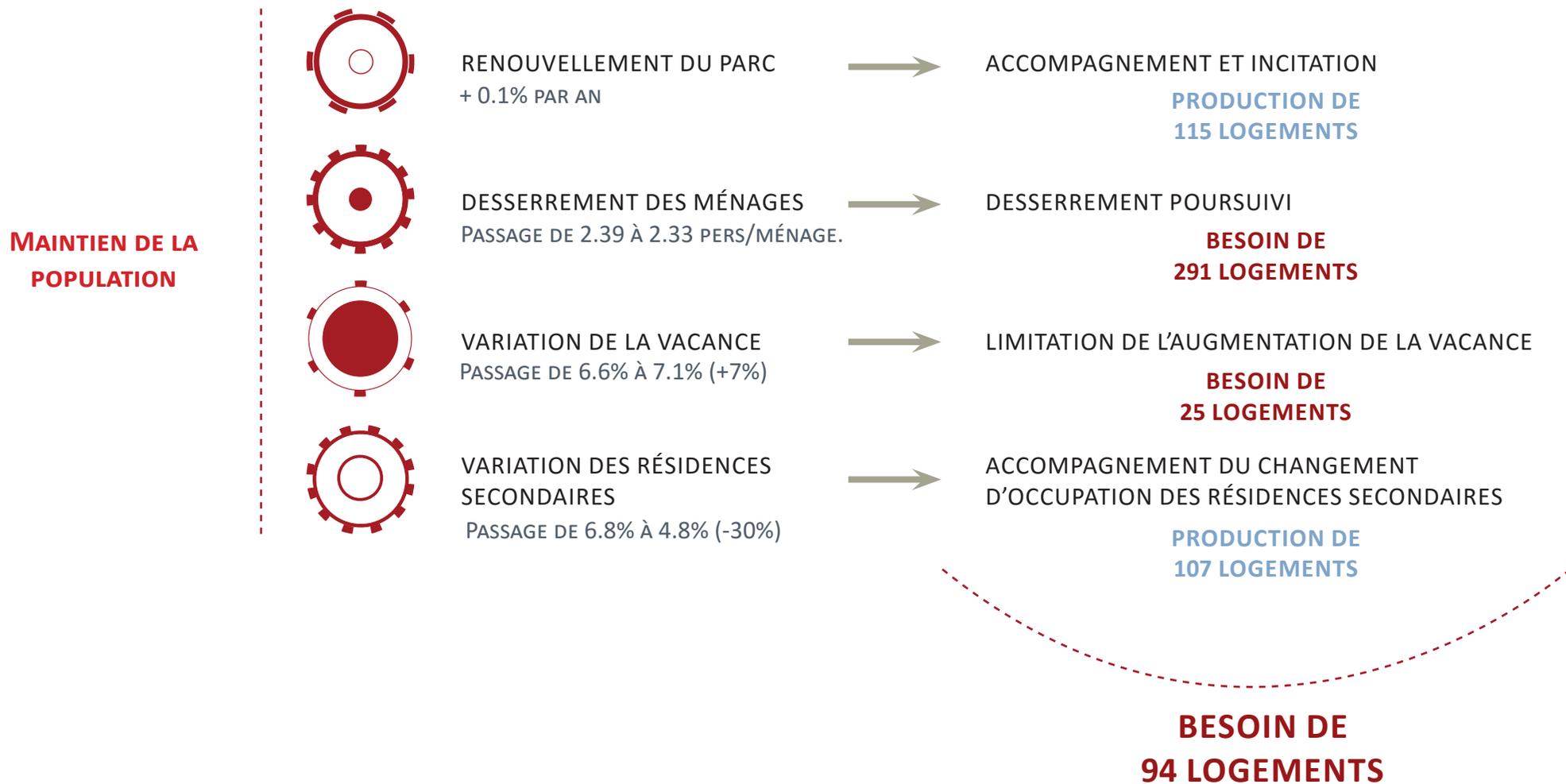
**BESOIN DE
294 LOGEMENTS**

Hypothèses de développement.

-Dynamiques à l'oeuvre.

Projection à 2030 : Comment estimer les besoins en logements?

SCÉNARIO 2 : ACTION VOLONTARISTE POUR UNE BAISSSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS NÉCESSAIRE AU MAINTIEN DE LA POPULATION



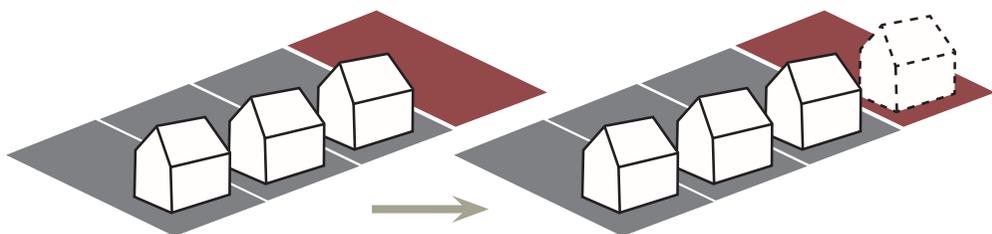
Hypothèses de développement.

-Dynamiques à l'oeuvre.

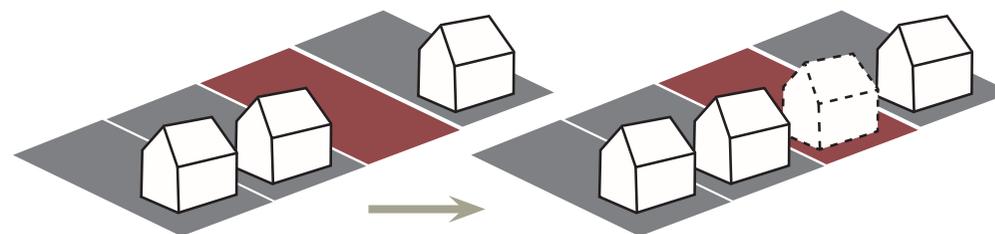
Projection à 2030 : Comment estimer les besoins en logements?

La production de nouveaux logements peut passer par plusieurs leviers :

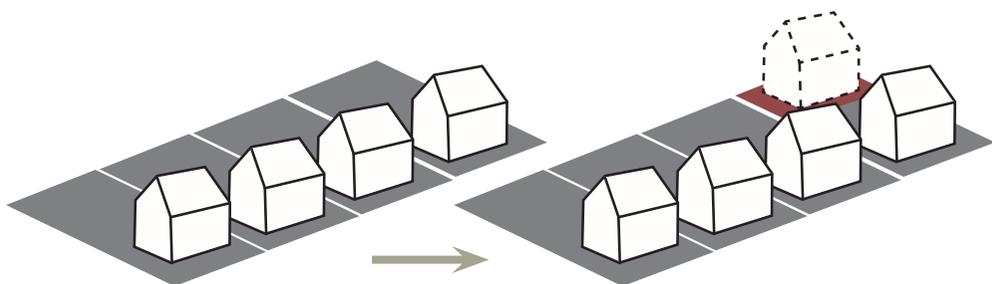
CONSTRUCTION EN EXTENSION



CONSTRUCTION VIA LE COMBLEMENT DE DENTS CREUSES



CONSTRUCTION VIA DIVISIONS PARCELLAIRES (BIMBY)



CONSTRUCTION VIA DES OPÉRATIONS DE RENOUELEMENT URBAIN ET DENSIFICATION

