



Plan Local d'Urbanisme Vert-en-Drouais

Pièce n° **1 2 3 4 5** A B C D

Rapport de présentation : diagnostic du territoire

Révision prescrite le : 3 novembre 2022
PLU arrêté le : 12 mars 2026
PLU approuvé le :



Table des matières

Partie 1 – Introduction.....	6
1.1 Qu'est-ce qu'un PLU ?.....	6
1.2 Les objectifs communaux de la révision.....	6
1.3 Contenu du rapport de présentation	7
Partie 2 – Le diagnostic du territoire	10
2.1 Présentation de la commune	10
2.1.1 Contexte historique	10
2.1.2 Situation générale de la commune	11
2.2 Contexte administratif	12
2.2.1 Les communes limitrophes.....	12
2.2.2 L'agglomération du Pays de Dreux	12
2.2.3 Les syndicats auxquels la commune adhère	16
2.3 Articulation des documents supra-communaux	16
2.3.1 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible en application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme.....	16
2.3.2 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible en application de l'article L.131-5 du code de l'urbanisme.....	19
2.3.3 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible en application de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme.....	20
2.3.4 Les servitudes d'utilité publique	24
2.4 Démographie et habitat	26
2.4.1 Evolution historique de la population	26
2.4.2 L'évolution récente	26
2.4.3 La pyramide des âges.....	29
2.4.4 Evolution du parc de logements.....	33
2.4.5 Caractéristiques du parc de logements	39
2.4.6 Occupation des logements.....	43
2.4.7 Enjeux.....	50
2.5 Economie.....	51
2.5.1 La population active	51
2.5.2 Activité économique locale	52
2.5.3 Bassins d'emplois à proximité	57
2.5.4 L'activité touristique	58
2.5.5 Enjeux.....	59
2.6 Infrastructures et déplacements.....	60

2.6.1 Les infrastructures routières.....	60
2.6.2 Transports en commun et covoiturage.....	64
2.6.3 Circulations douces.....	67
2.6.4 Les déplacements des actifs.....	68
2.6.5 Les capacités de stationnement ouvert au public.....	70
2.6.6 Enjeux.....	71
2.7 Fonctionnement urbain et mobilités.....	72
2.7.1 Equipements publics.....	72
2.7.2 Les pôles d'attractivité.....	72
2.7.3 Enjeux.....	73
2.8 Morphologie urbaine et patrimoine bâti.....	74
2.8.1 Evolution urbaine de la commune.....	74
2.8.2 Les grandes entités urbaines.....	78
2.8.3 Le patrimoine bâti.....	82
2.8.4 Enjeux.....	95
2.9 L'agriculture.....	96
2.10 Les réseaux.....	97
2.10.1 L'eau potable.....	97
2.10.2 L'assainissement.....	97
2.10.3 Les communications numériques.....	97
2.10.4 Traitement et collecte des déchets.....	98
2.10.5 Enjeux.....	98
Partie 3 – Consommation de l'espace et potentiel foncier.....	100
3.1 Consommation de l'espace.....	100
3.1.1 Méthodologie.....	101
3.1.2 Consommation de l'espace 2011-2020.....	101
3.2 Potentiel foncier et densification.....	104
3.2.1 Méthodologie.....	104
3.2.2 Les terrains exclus.....	108
3.2.3 Bilan des capacités de densification.....	109



Partie 1

Introduction



Partie 1 – Introduction

1.1 Qu'est-ce qu'un PLU ?

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » a créé, avec le Plan Local d'Urbanisme, un document fédérateur de l'ensemble des règles d'urbanisme communales.

Les PLU sont les outils principaux de définition et de mise en œuvre, à l'échelle communale, des politiques urbaines. Ils traduisent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) des communes, défini à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement. Ils constituent un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité dans le respect des principes définis par la loi.

Les PLU précisent le droit des sols et permettent d'exprimer le projet de la commune sur l'intégralité de son territoire.

Véritables plans d'urbanisme, les PLU sont des documents à la fois stratégiques et opérationnels, énonçant les règles à court terme inscrites dans une vision prospective à moyen terme. Ils se distinguent des POS en privilégiant la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain par rapport à une vision uniquement réglementaire. Plus lisibles pour les citoyens, ils facilitent la concertation à laquelle ils sont soumis.

1.2 Les objectifs communaux de la révision

La commune de Vert en Drouais dispose d'un PLU approuvé le 13 janvier 2014. Les objectifs de cette révision sont :

- La mise en compatibilité de la commune avec les exigences législatives et réglementaires actuelles et les échelles supra-communales,
- La dotation de la commune d'un document d'urbanisme réglementaire prenant en compte l'évolution de son territoire des dernières années,
- L'amélioration de l'offre en équipements seniors sur la commune,
- La délocalisation de la salle des fêtes,
- La recherche d'un développement socio-spatial équilibré et mesuré,
- Le re-questionnement de la stratégie des choix d'urbanisation futurs,
- La reformulation de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- L'intégration de l'arrivée du projet autoroutier (A154),
- La mise en place d'une stratégie permettant le maintien des effectifs scolaires à court et moyen termes,
- La volonté de la commune de protéger son identité paysagère et environnementale,
- La mise à jour de la stratégie économique de l'intercommunalité sur le territoire communal.

A noter que les trois zones à urbaniser (zones AU du PLU actuel) n'ont toujours pas été urbanisées.

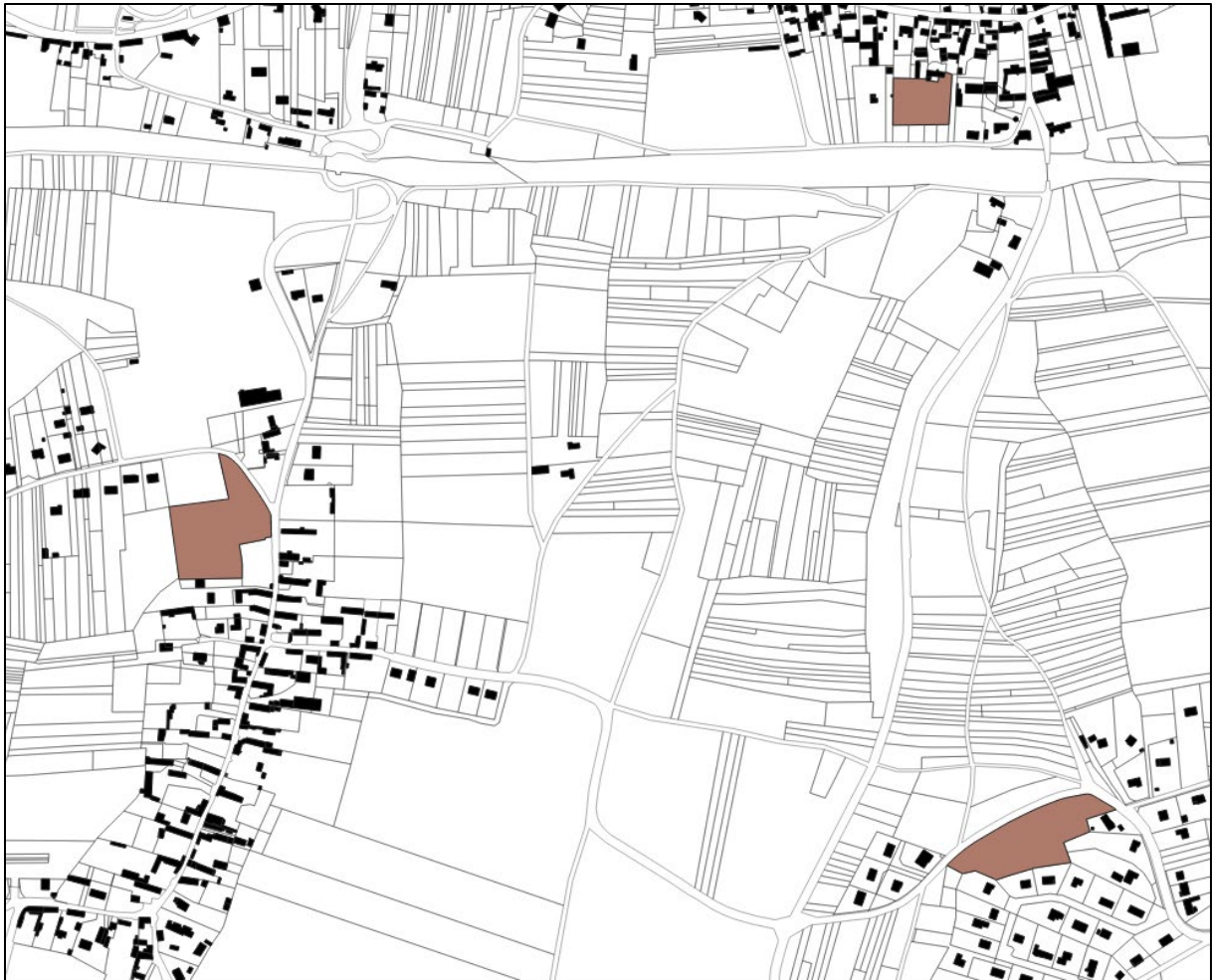


Figure 1 Extrait zonage des zones AU du PLU actuel

1.3 Contenu du rapport de présentation

Le rapport de présentation (d'après les articles L.151-4 et R.151-1 à R.151-5 du code de l'urbanisme) :

- Expose le diagnostic ;
- Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ;
- Analyse l'état initial de l'environnement ;
- Justifie le projet ;
- Intègre le rapport environnemental ;
- Ainsi que son résumé non technique ;
- Définit les indicateurs qui serviront à évaluer périodiquement les résultats de l'application du plan.



Partie 2

Le diagnostic du territoire

Partie 2 – Le diagnostic du territoire

L'article R.151-1 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L.153-27 à L.153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues.

2.1 Présentation de la commune

2.1.1 Contexte historique

Edouard Lefèvre, dans son ouvrage « Les environs de Dreux », volume II, nous apprend que le nom de Vert en Drouais viendrait du mot latin *ver* qui est synonyme de forêt, et indique l'état primitif du lieu où la commune s'est formée. Cela indique également que les aulnes y poussaient car au Moyen-Age, on appelait *vert* toute feuille ou branche d'arbre verte d'une forêt. Une fontaine sacrée, des restes de monuments celtiques et de mosaïques attestent le séjour des Druides et des Romains dans cette contrée.

Au XI^{ème} siècle, ce territoire fait partie du domaine royal, les abbayes de Thiron et de Coulombs y tiraient la dîme.

Au XIII^{ème} siècle, l'église de Vert en Drouais faisait partie du doyenné de Brezolle ; elle possédait 88 paroissiens.

En 1759, elle en compte alors 695 habitants puis 716, un siècle plus tard. La population était répartie comme suit entre le bourg principal et les différents hameaux :

	Maisons	Habitants
Vert en Drouais	69	203
La Détourbe	2	4
Les Fontaines	22	62
Le Luat sur Vert	80	211
Le Plessis sur l'Estrée	69	199

A l'époque la commune possède un bourg principal et plusieurs hameaux et fermes :

- La Détourbe est une auberge sur la route de Paris à Brest.
- Les Fontaines est un hameau qui doit son nom aux sources voisines et dont l'une donne naissance à la fontaine Marcelin.
- Le Luat sur l'Estrée (aujourd'hui Luat sur Vert) indique une ancienne voie romaine le long de laquelle plusieurs habitations ont été édifiées au Moyen-Age.
- Marsalin est la reformulation du nom Marcellin, rappelle l'origine agricole du lieu car il nomme les terres labourables qui entouraient le hameau à la période Moyenâgeuse. Le hameau est une ancienne seigneurie édifiée sur les ruines d'une ville romaine.
- Menou est une ancienne ferme.



- La mouffle est également une ferme qui appartenait au XI^{ème} siècle, à la commanderie de la Ville-Dieu en Drugésin.
- Le Moulin est une usine située sur la limite départementale de l'Eure et Loir, et alimentée par les eaux de l'Avre. Montée à l'ancienne avec un système de meules, elle sert à la production de farines destinées à la consommation locale.
- Le Plessis en Vert, le nom de ce hameau indique un lieu de plaisance, une petit forêt, un parc entouré de haies entrelacées.

Au XIX^{ème} siècle, la commune est majoritairement constituée de terres labourables, preuves des origines agricoles de la région, de bois (aulnaies, chênevières) mais aussi de prés et de landes. A l'époque, la commune produit du vin, on recense près de 33ha de vignes sur le territoire. L'ensemble des propriétés bâties ne dépasse pas 10ha. On compte 227 maisons sur la commune, un moulin à eau ainsi qu'une tuilerie, comme dans beaucoup de communes rurales de l'époque. Aujourd'hui, l'urbanisation s'est principalement développée sur le bourg principal et les hameaux du Luat sur Vert et du Plessis sur Vert.



2.1.2 Situation générale de la commune

Située au nord-ouest de la ville de Dreux, Vert en Drouais fait partie de l'agglomération du Pays de Dreux créée en 2014 et qui regroupe 81 communes pour une population d'environ 115 000 habitants.

La commune est entourée :

- au nord par la commune du Mesnil sur l'Estrée qui ne fait pas partie de la même intercommunalité,
- au sud par les communes d'Allainville, Louvilliers en Drouais et Vernouillet,
- à l'ouest par la commune de Saint Germain sur Avre qui ne fait pas partie de la même intercommunalité,
- à l'est par la commune de Dreux.

La commune s'est développée le long de la vallée de l'Avre, cours d'eau qui a longtemps été source de prospérité pour la commune. Le territoire communal est traversé dans toute sa longueur par la RN12 qui relie Paris à Brest, ce qui lui donne une position stratégique malgré les nuisances sonores et les problèmes de sécurité routière qu'elle engendre à certains croisements.

En effet, Vert en Drouais se trouve à l'interface de grands bassins de vie tels que Rouen, Alençon, Dreux et Chartres. Elle est également située entre trois pôles urbains, Dreux, Nonancourt et Saint Rémy sur Avre, ce qui permet aux habitants de bénéficier des avantages de la ville, tout en profitant d'un cadre de vie de qualité de cette commune rurale.

Plus localement, la commune est desservie par la RD311 qui a pour ramifications les RD311.4, RD311.5, RD311.6 qui relient les hameaux et le bourg entre eux. La RD152 dessert le nord de la commune en direction de Vernouillet. Cette dernière suit la ligne du chemin de fer qui relie Paris à Granville ; ligne qui n'a pas de gare à Vert en Drouais mais sur Nonancourt.

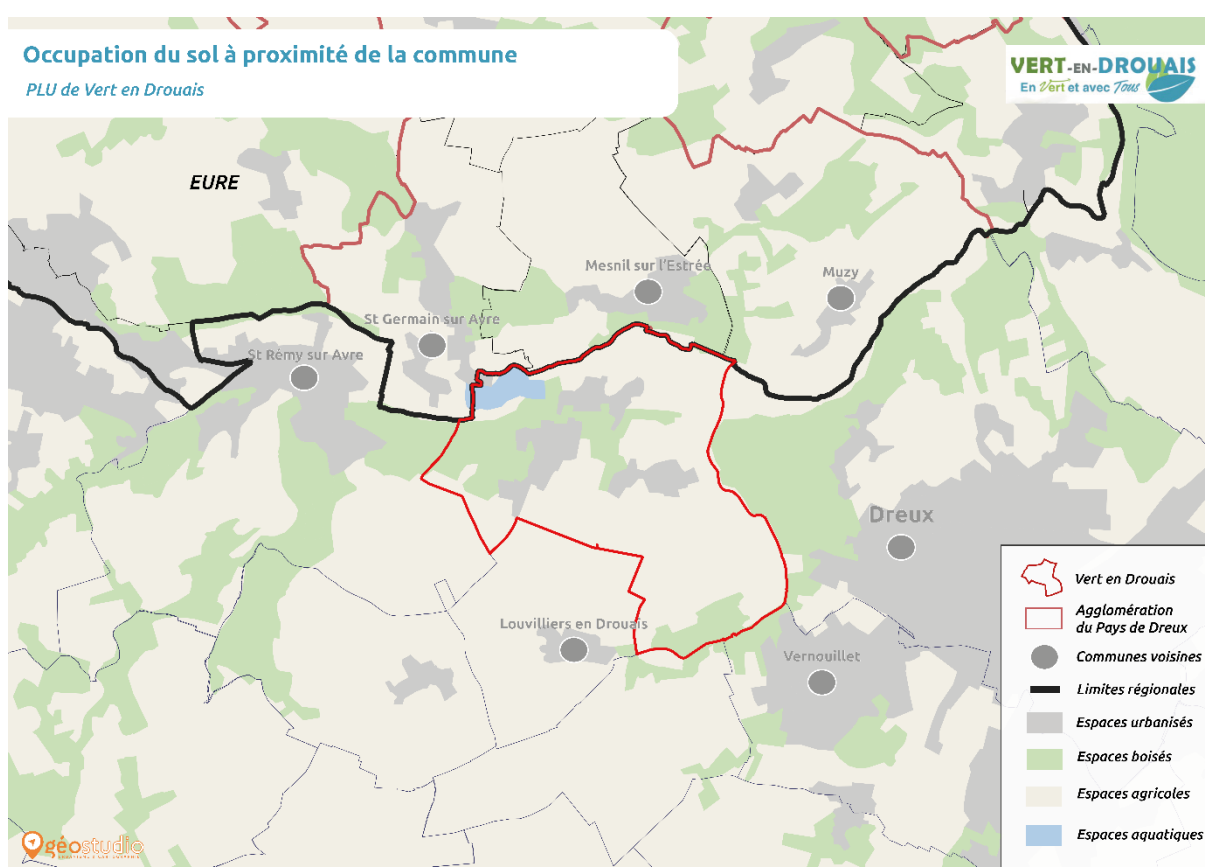
2.2 Contexte administratif

2.2.1 Les communes limitrophes

La commune de Vert en Drouais est entourée par les communes suivantes :

Commune	Document d'urbanisme	Nature des limites
Dreux	PLU	Zone naturelle forestière
Vernouillet	PLU	Zone naturelle forestière
Louvilliers en Drouais	PLU	Zone agricole
St Rémy sur Avre	PLU	Zone naturelle forestière
St Germain sur Avre	PLUi	Zone aquatique
Mesnil sur l'Estrée	PLUi	Zone naturelle forestière
Muzy	PLUi	Zone agricole

12



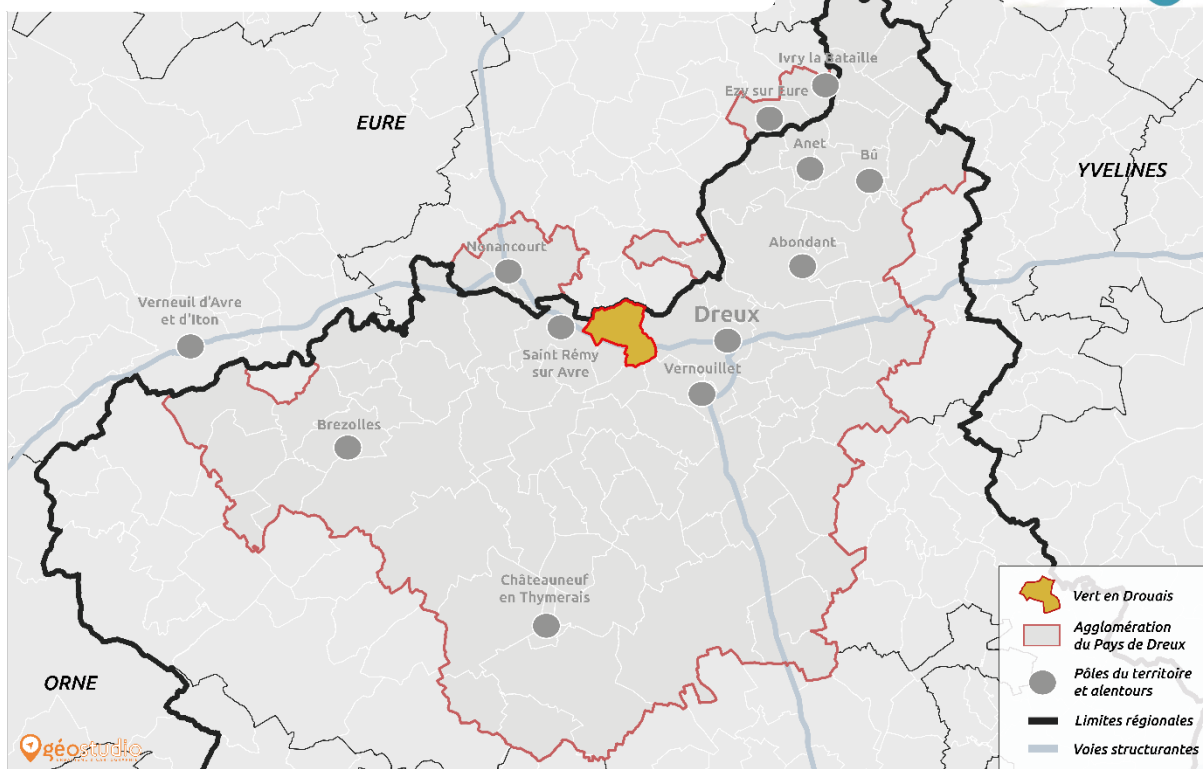
2.2.2 L'agglomération du Pays de Dreux

La communauté d'agglomération du Pays de Dreux occupe la partie eurélienne du Drouais et la partie nord du Thymerais. Son siège se situe à Dreux dans le département d'Eure-et-Loir en région Centre-Val de Loire. Elle comporte néanmoins des communes du département de l'Eure (région Normandie).

Cette agglomération rassemble 81 communes et compte 114 916 habitants en 2019. C'est la première intercommunalité de la région Centre-Val de Loire par la superficie et la quatrième par la population.

Situation de la commune dans l'Agglomération du Pays de Dreux

PLU de Vert en Drouais



13

Les compétences obligatoires prévues par la Loi et celles supplémentaires qu'elle a choisi d'exercer correspondent principalement aux activités liées : au développement économique, à l'environnement (l'eau, l'assainissement et les déchets), aux services à l'enfance et à la famille, aux transports, aux grands équipements culturels, sportifs et touristiques.

2.2.2.1 Les compétences obligatoires

Développement économique

Il s'agit de toutes les actions mises en œuvre pour dynamiser l'activité économique, augmenter ou maintenir l'emploi, promouvoir l'attractivité du territoire. Ces actions englobent l'animation, la stratégie de développement du territoire, la prospection, l'accueil et l'accompagnement d'entreprises, les aides aux implantations et développement d'entreprises, l'aménagement du foncier économique et l'immobilier d'entreprises.

Aménagement de l'espace communautaire

Il s'est traduit par la réalisation d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). L'Agglo du Pays de Dreux est aussi partie prenante dans la gestion et la commercialisation des surfaces à urbaniser incluses dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire.

Équilibre social de l'habitat

Il découle du Programme Local d'Habitat (PLH) définissant les orientations en matière d'habitat, de cadre de vie et de logement.

Politique de la ville

Elle porte sur trois volets :

- Emploi et formation (actions menées à travers le Plan Local d'Insertion par l'économie) ;
- Sécurité et prévention de la délinquance (comité intercommunal de sécurité et de Prévention de la délinquance) ;
- Le programme de rénovation urbaine mis en œuvre dans le cadre de la convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). L'Agglo du Pays de Dreux a compétence dans le domaine du suivi et de la participation à ces programmes.

Eau et assainissement

L'Agglo du Pays de Dreux prend en charge la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées et, dans certaines communes, les mêmes opérations pour les eaux pluviales. Elle est compétente pour la construction de réseaux, de postes de relevage, de stations et installations de traitement et d'épuration et pour la création, le contrôle et la mise en œuvre d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Production d'eau

L'Agglo du Pays de Dreux prend en charge la totalité des compétences liées à l'eau potable (protection de la ressource, production, adduction, stockage et distribution). Elle réalise les interconnexions de réseaux et leur extension, la protection et la modernisation des captages et des réservoirs.

Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations

L'agglomération seule ou en partenariat peut lancer des actions pour la protection des crues des cours d'eau, inondations et pollutions. Elle œuvre pour la valorisation des espaces naturels.

Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

L'agglomération prend en charge l'exercice et l'amélioration de la collecte, le traitement et la valorisation des déchets. Cette compétence comprend la collecte, le transport, le traitement, l'élimination, la valorisation et le recyclage des déchets ménagers et assimilés. Elle œuvre avec les filières de traitement des déchets d'équipements électriques et électroniques ainsi que pour les bio-déchets, la filière bois/environnement et l'entretien des espaces naturels.

Création et gestion des aires d'accueil des gens du voyage

L'Agglo du Pays de Dreux gère deux aires d'accueil des gens du voyage, dans le cadre du Schéma départemental d'accueil fixé par le préfet d'Eure-et-Loir.

2.2.2.2 Les compétences supplémentaires

Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

Elle est compétente en matière de création, d'entretien et de fonctionnement des grands équipements structurants culturels et sportifs, à rayonnement intercommunal.

Action sociale d'intérêt communautaire

L'Agglo du Pays de Dreux peut confier la responsabilité de l'action sociale d'intérêt communautaire, pour tout ou partie, à un centre intercommunal d'Action Sociale constitué dans les conditions fixées à l'article L.123-5 du code de l'action sociale et des familles. Elle assure la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipement d'accueil de loisirs périscolaire et extrascolaire mais aussi les services à la petite enfance, l'enfance, la jeunesse, la famille et l'aide au maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.

Tourisme, loisirs et cadre de vie

L'Agglo du Pays de Dreux est compétente en matière de tourisme. Elle assure à ce titre l'élaboration d'une stratégie touristique sur son territoire.

Aménagement numérique du territoire

La communauté est compétente pour le développement de l'accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication sur son territoire. À ce titre, elle œuvre afin d'optimiser la couverture du territoire en termes d'infrastructures et de réseaux de télécommunication : Internet et téléphonie mobile. Elle veille à l'installation de la fibre en lien avec Eure-et-Loir Numérique.

Protection et mise en valeur de l'environnement

L'Agglo du Pays de Dreux est compétente pour piloter des études sur les énergies renouvelables, lutter contre la pollution de l'air et les nuisances sonores.

Santé

À l'échelle du territoire, l'Agglo du Pays de Dreux est compétente pour l'animation, la coordination des dispositifs contractuels et de la mise en œuvre des actions, en partenariat avec l'agence régionale de santé. Pour ce qui concerne le contrat de local de santé et les actions qui en découlent, l'exercice de la compétence par la Communauté sera circonscrit sur le territoire des communes membres ne disposant pas d'un contrat en vigueur.

Gendarmerie

L'Agglo du Pays de Dreux exerce la compétence relative aux opérations liées à la construction et à l'entretien d'une gendarmerie dans le cadre de la loi d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure sur le territoire de Saint-Rémy-sur-Avre et Nonancourt.

Soutien à la présence des maisons de services au public

Elle définit les obligations de service au public y afférentes en application de l'article 27-2 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

Aérodrome

L'Agglo du Pays de Dreux est compétente pour la gestion, l'exploitation et l'entretien de l'aérodrome situé sur les communes de Vernouillet et Garnay.

Création, aménagement, entretien et gestion des réseaux de chaleur

Ces derniers desservant les quartiers politique de la ville situés sur les communes de Dreux et Vernouillet.

Abribus

L'Agglo du Pays de Dreux est compétente pour l'installation et l'entretien des éléments de mobilier urbain que constituent les abribus affectés aux lignes régulières et permanentes du réseau urbain de la communauté d'agglomération et précisément que sur le territoire des communes de Cherisy, Dreux, Luray, Sainte Gemme-Moronval et Vernouillet.

Pôles d'échanges multimodaux

L'Agglo du Pays de Dreux est compétente pour assurer la création, l'aménagement, l'entretien et le fonctionnement de tous équipements et de tous services liés aux emplacements spécialement affectés :

- au stationnement des véhicules à moteur et de bicyclettes ;
- aux transports publics routiers ;

appelés à desservir les pôles d'échanges multimodaux des gares ferroviaires de Dreux, de Marchezais-Broué et de Nonancourt.

Contribution à la transition énergétique, participation et soutien aux actions identifiées dans le plan d'actions du plan climat-air-énergie territorial (PCAET)

A l'échelle du territoire, la Communauté est compétente pour contribuer et participer aux actions contribuant à la transition énergétique en soutien des projets des acteurs locaux intervenant dans le domaine de l'énergie et notamment ceux contribuant à promouvoir les énergies renouvelables et la production d'énergie verte (hydrogène ou photovoltaïque).

2.2.3 Les syndicats auxquels la commune adhère

La commune adhère à deux principaux syndicats :

- Le Syndicat d'Eau Assainissement de la Paquetterie (SEA)
- Le Syndicat Territoire Energie 28 pour l'éclairage public.

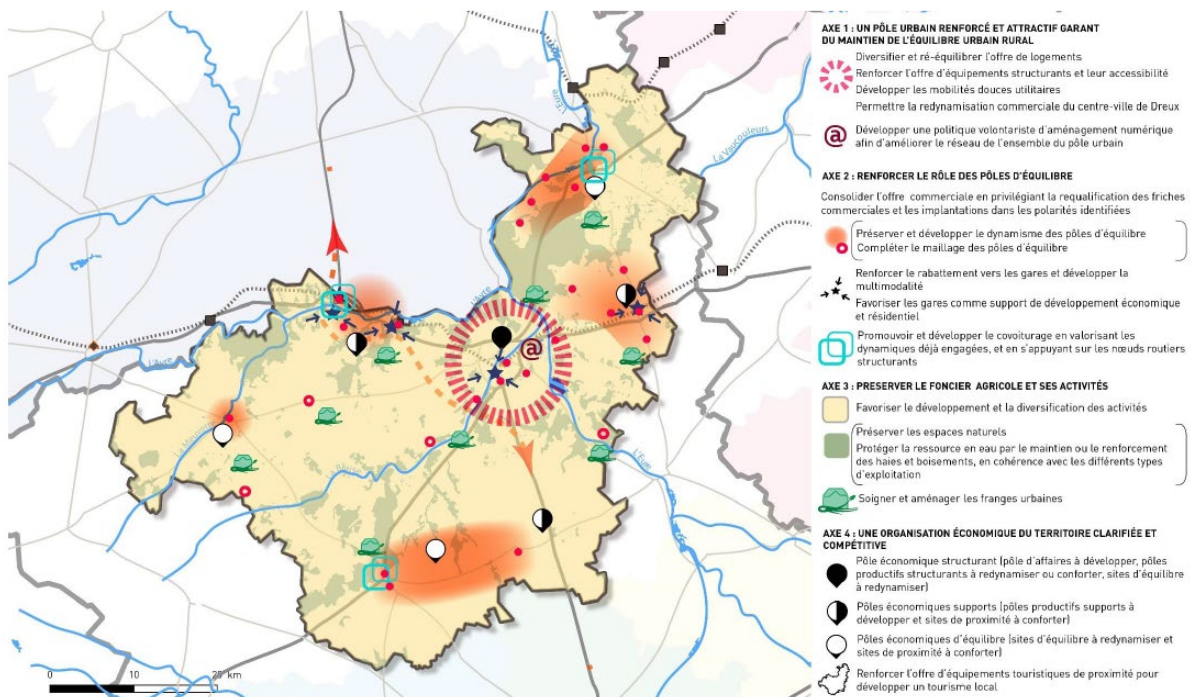
2.3 Articulation des documents supra-communaux

2.3.1 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible en application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme

2.3.1.1 Le Schéma de Cohérence Territorial de l'Agglo du Pays de Dreux approuvé en juin 2019

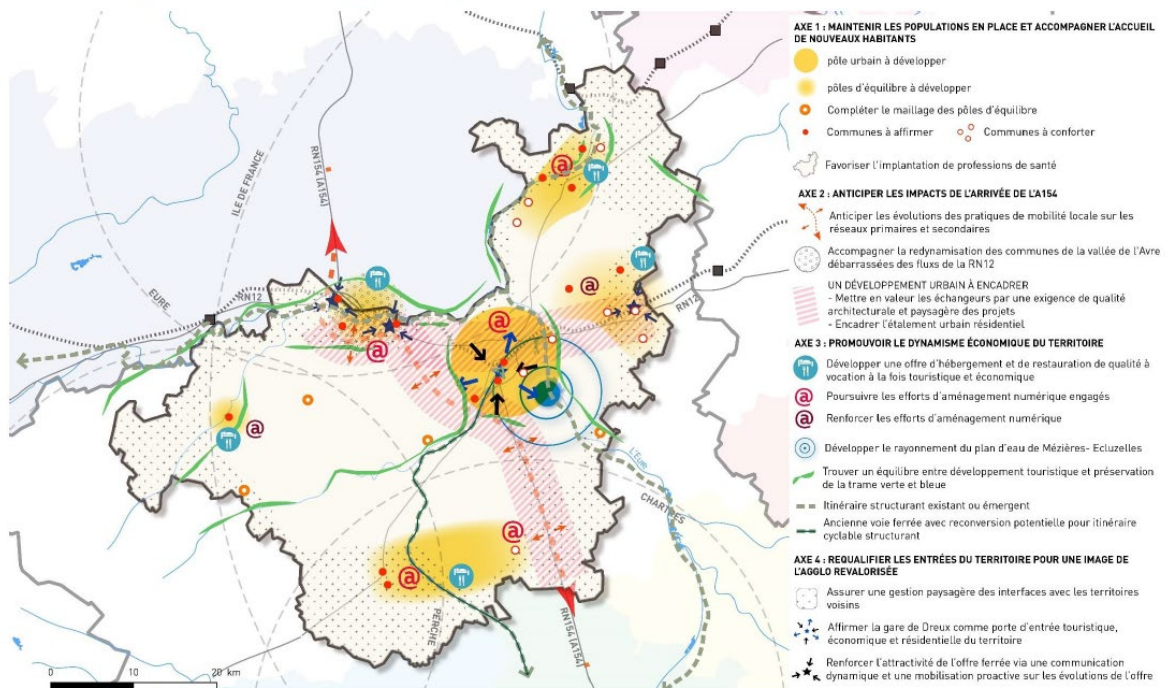
Par délibération du 29 septembre 2014, l'Agglo du Pays de Dreux a prescrit l'élaboration d'un SCoT à l'échelle des 78 communes qui la composaient alors, afin de définir un projet de territoire commun et cohérent pour son territoire. Ce territoire de l'Agglo du Pays de Dreux était formé depuis le 1er janvier 2014 par la fusion de 6 intercommunalités et d'une commune indépendante. Il regroupait 78 communes et comptait, au 1er janvier 2015, 111 529 habitants. Par ailleurs, 4 de ces communes sont situées dans le département de l'Eure. Au premier janvier 2018, le périmètre de l'Agglo s'est élargi pour accueillir 4 nouvelles communes : La Madeleine-de-Nonancourt, Louye, Rueil-la-Gadelière et Saint-Georges Motel. Cependant, l'Agglo du Pays de Dreux a choisi de finaliser sa démarche de SCoT sur le périmètre initial. Le SCoT est structuré autour de 3 axes majeurs :

1. Conforter l'organisation territoriale hiérarchisée de l'Agglo du Pays de Dreux

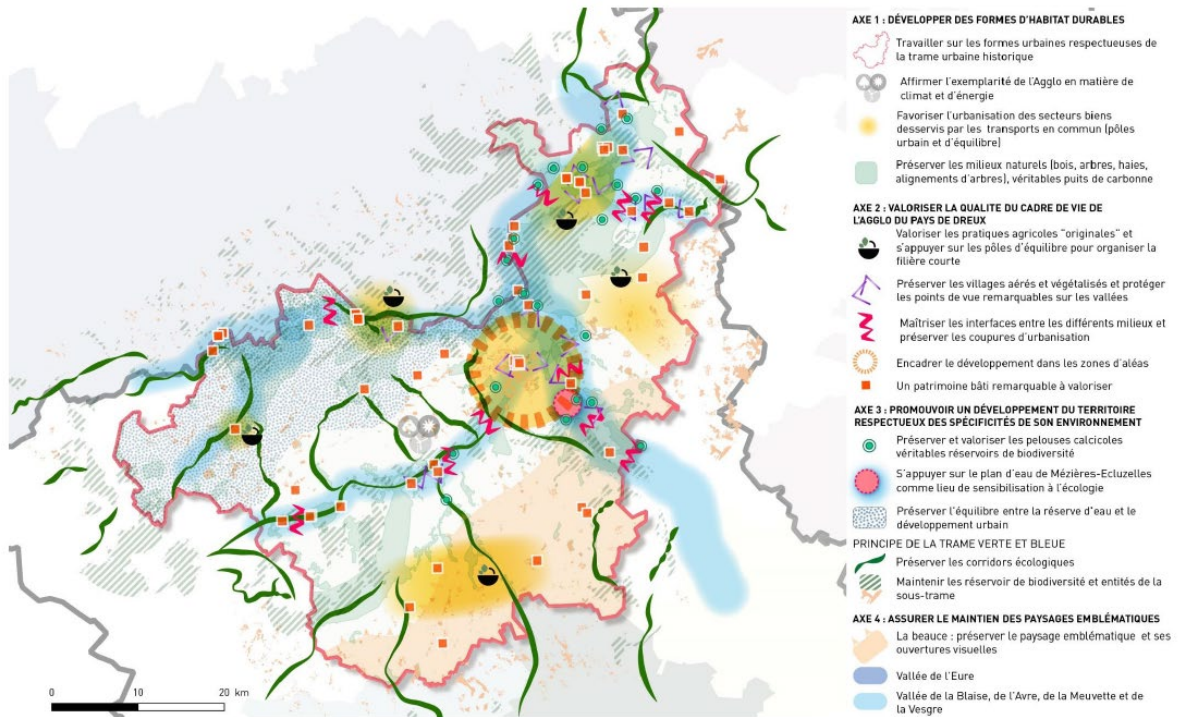


17

2. Saisir les opportunités de développement qui s'offrent au territoire



3. Valoriser les spécificités environnementales et paysagères du territoire



18

Au sein de l'armature territoriale du SCoT, la commune de **Vert en Drouais** est **identifiée commune faisant partie des 50 communes rurales** du territoire. Les densités brutes qui s'appliqueront aux futurs projets sur ces communes seront de 25 logts/ha pour l'habitat collectif, 20 logts/ha pour l'habitat intermédiaire et 12 logts/ha pour l'habitat individuel.

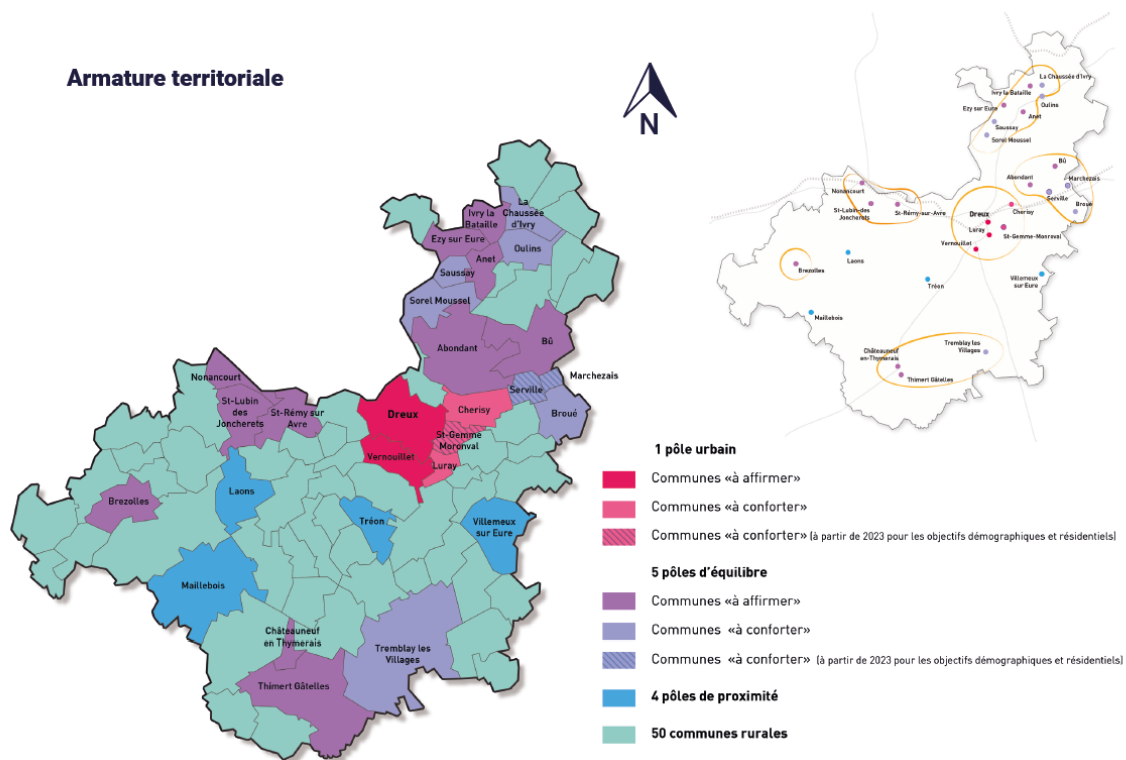


Figure 2 Armature territoriale extraite du SCoT

2.3.1.2 Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer

La commune de Vert en Drouais n'est concernée par aucun Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

2.3.1.3 Plan de Déplacements Urbains (PDM)

Le Plan de Mobilité est en cours d'élaboration sur le territoire de l'agglomération du Pays de Dreux.

2.3.1.4 Programme Local de l'Habitat (PLH)

Un Programme Local de l'Habitat est en cours d'application sur le territoire pour la période 2017-2023. Celui-ci indique que la commune de Vert en Drouais doit maintenir un rythme de construction annuel de 4 logements.

PROGRAMMATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A LA COMMUNE - 2017-2022 inclus					
Code INSEE	Type commune	Nom de la commune	Population municipale 2012	indice de construction /an /1.000 hab.	objectifs de production/an
CA PAYS DE DREUX			111 529	5,9	655
EX-DREUX AGGLOMERATION			57 705	5,7	331
POLE DE DREUX-VERNOUILLET-LURAY-CHERISY			46 524	6,4	296
28134	A	Dreux	31 195	6,4	198
28404	A	Vernouillet	11 899	6,4	76
28098	A	Cherisy	1 839	6,4	12
28223	A	Luray	1 591	6,4	10
COMMUNES > 1 000 hab.			5 207	3,4	18
28415	B	Villemeux-sur- Eure	1 623	3,4	5
28394	B	Tréon	1 363	3,4	5
28405	B	Vert en Drouais	1 160	3,4	4
28332	B	Sainte-Gemme-Moronval	1 061	3,4	4

La commune n'est pas concernée par des objectifs de production de logements locatifs sociaux sur la période 2017-2023.

En 2025, le PLHi 2025-2031 de l'Agglo du Pays de Dreux a été arrêté le 30 juin 2025 et approuvé le 9 février 2026. Il n'est donc pas opposable au PLU de Vert-en-Drouais. Néanmoins, à titre informatif, il est important de noter que le nouveau PLHi prévoit un besoin en logements de 20 logements sur les 2 communes intermédiaires qui composent le pôle 2, auquel la commune de Vert-en-Drouais est rattachée.

2.3.2 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible en application de l'article L.131-5 du code de l'urbanisme

2.3.2.1 Le Plan Climat-Air-Energie Territorial de l'Agglo du Pays de Dreux

Conformément à la loi relative à la transition écologique pour la croissance verte (2019), la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux s'est engagée dans une démarche d'élaboration de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). L'élaboration de ce PCAET a conduit à partager un diagnostic, définir une stratégie, bâtir un programme d'actions, établir un dispositif de suivi, et réaliser une évaluation environnementale stratégique. Ce plan a été approuvé en Conseil Communautaire le 3 mai 2022 pour la période 2021-2026.

Le PCAET a défini 20 actions concrètes regroupées dans trois axes stratégiques :

Axe stratégique	Numéro	Action
A Sobriété énergétique	0	Massifier le "Défi énergie" et l'éducation à la sobriété énergétique
	1	Améliorer le tri des déchets ménagers à la source
	2	Approvisionner la restauration collective en produits locaux et bio
	3	Développer l'Ecologie Industrielle Territoriale
	4	Trames noires
	5	Développer la pratique des mobilités douces
	6	Encourager le télétravail
B Efficacité énergétique	1	Créer une plateforme de rénovation énergétique territoriale
	2	Conforter le conseil en énergie partagé
	3	Améliorer la performance énergétique dans la construction neuve par la réglementation urbanistique
	4	Pratiquer un nouveau mode de construction
	5	Moderniser l'éclairage public
	6	Renforcer le maillage de transport en commun
	7	Développer les infrastructures pour la pratique du vélo
	8	Améliorer la qualité de l'air par la motorisation des véhicules
C Energies renouvelables	1	Parcs et toitures photovoltaïques
	2	Méthaniseurs agricoles
	3	Chauffage par géothermie et réseaux de chaleur
	4	Etudier la possibilité de financer le développement durable des énergies renouvelables et de réseaux
	5	Accompagner les communes dans l'installation d'énergies renouvelables et de réseaux
TOTAL	20	

Tableau récapitulatif des actions menées et des axes stratégiques associés dans le cadre du PCAET. Source : PCAET du Pays de Dreux

2.3.3 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible en application de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme

Le SCoT joue un rôle d'intégrateur des politiques supra-communales vis-à-vis du PLU ; puisque le territoire est couvert par un SCoT approuvé, il n'est pas demandé de s'assurer de la compatibilité du PLU avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L.131-1 (Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne / règles générales du fascicule du SRADDET / Schéma directeur de la région d'Ile-de-France / Schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion / Plan d'aménagement et de développement durable de Corse / Chartes des parcs naturels régionaux / Chartes des parcs nationaux / SDAGE / SAGE de la Risle et de la Charentonne / PGRI).

2.3.2.1 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité de la région Centre-Val de Loire

Avec la mise en place du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), la réorganisation territoriale intègre les nouveaux mécanismes juridiques de la planification territoriale. SRADDET, SCoT et PLU sont désormais les trois échelles qui participent conjointement à la planification et à l'aménagement des territoires. Le SRADDET définit les orientations générales d'aménagement ; le SCoT définit

la stratégie interterritoriale reposant notamment sur les bassins d'emploi ; les PLU définissent la planification opérationnelle.

Le SRADDET est un document intégrateur. Il a pour ambition de porter les politiques régionales dans de nombreux domaines : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt général, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Le schéma intègre de fait le schéma régional d'intermodalité, le schéma régional climat air énergie, le schéma régional de cohérence écologique et le plan déchet régional. Ce SRADDET coexiste avec le schéma régional de développement économique d'innovation et d'internationalisation (SRDII).

Le SRADDET est opposable depuis le 4 février 2020. Des liens juridiques de compatibilité et de prise en compte ont été créés avec le SCoT.

Les RÈGLES GÉNÉRALES : Les plans et programmes locaux ne peuvent prendre des dispositions allant à l'encontre ou remettant en cause ces règles générales.

Equilibre du territoire

- 01 ▪ Renforcer les coopérations territoriales et encourager les démarches mutualisées entre structures et acteurs porteurs de projet
- 02 ▪ Tenir compte de l'armature territoriale régionale
- 03 ▪ Garantir et renforcer les fonctions de centralité des différents pôles sur les territoires
- 04 ▪ En vue de préserver les espaces agricoles et forestiers, identifier les secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée
- 05 ▪ Prioriser l'optimisation du potentiel foncier identifié dans les espaces déjà urbanisés et équipés
- 06 ▪ Définir une part minimale de l'offre nouvelle de logements en renouvellement urbain et réhabilitation de l'existant
- 07 ▪ Définir les objectifs de densité de logements pour les opérations d'aménagement
- 08 ▪ Intégrer les principes d'urbanisme durable
- 09 ▪ Privilégier l'implantation des activités commerciales dans les centres-villes, centres-bourgs et centres de quartier, et améliorer leur accessibilité
- 10 ▪ Privilégier l'implantation des projets d'équipements collectifs dans les centres-villes, centres-bourgs et centres de quartier, et améliorer leur accessibilité
- 11 ▪ Veiller à la cohérence des plans et programmes avec les Schémas Directeurs d'Aménagement Numérique
- 12 ▪ Définir des dispositions permettant le renouvellement des populations et l'attractivité du territoire, notamment par le maintien et l'accueil des jeunes
- 13 ▪ Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager
- 14 ▪ Définir une stratégie partenariale en matière d'habitat

15 ▪ Prioriser la reconquête de la vacance des logements pour disposer d'une offre renouvelée de logements adaptés aux besoins et contribuer à la limitation de l'étalement urbain

Transports et mobilités

16 ▪ Fixer un objectif de baisse de la part modale de la voiture individuelle solo et un objectif d'amélioration de l'efficacité énergétique et de diminution des GES dans le secteur des transports

17 ▪ Mettre en œuvre une gouvernance partenariale renforcée et des coopérations à l'échelle régionale sur la mobilité

18 ▪ Mettre en œuvre une gouvernance partenariale régionale pour la sauvegarde des lignes de fret capillaire

19 ▪ Favoriser l'information, la distribution et les tarifications multimodales partout en région

20 ▪ Tenir compte du schéma directeur des pôles d'échanges et gares routières

21 ▪ Privilégier le maintien et l'amélioration des infrastructures existantes

22 ▪ Identification des itinéraires ferroviaires de voyageurs

23 ▪ Identification des itinéraires routiers d'intérêt régional

24 ▪ Veiller à l'information de la Région lors de la définition des voiries bénéficiant d'une voie réservée aux transports en commun

25 ▪ Veiller à la cohérence des projets avec le Schéma National et Régional des Véloroutes

26 ▪ Élaborer collectivement un plan régional de développement du vélo

27 ▪ Favoriser les déplacements par modes actifs dans l'espace public

Climat air énergie

28 ▪ Faire vivre une instance partenariale de pilotage de la transition énergétique à l'échelle régionale

29 ▪ Définir dans les plans et programmes des objectifs et une stratégie en matière de maîtrise de l'énergie (efficacité énergétique, sobriété énergétique) et de production et stockage d'énergies renouvelables et de récupération

30 ▪ Renforcer la performance énergétique des bâtiments et favoriser l'éco-conception des bâtiments

31 ▪ Articuler sur chaque territoire les dispositifs en faveur de la transition énergétique

32 ▪ Favoriser sur le parc bâti les installations individuelles et collectives d'énergies renouvelables et de récupération

33 ▪ Contribuer à la mise en œuvre de la stratégie régionale d'infrastructures d'avitaillement pour les véhicules légers, véhicules utilitaires légers et poids lourds à partir d'énergies renouvelables

34 ▪ Identifier l'impact et la vulnérabilité au changement climatique et définir une stratégie d'adaptation des territoires (eau, risques, confort thermique, agriculture, sylviculture)

35 ▪ Améliorer la qualité de l'air par la mise en place au niveau local d'actions de lutte contre les pollutions de l'air

Biodiversité

36 ▪ Identifier et intégrer les continuités écologiques à l'échelle des territoires dans un document cartographique

37 ▪ Définir des dispositions nécessaires à la préservation et la restauration des continuités écologiques et du réseau Natura 2000

38 ▪ Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement et du réseau Natura 2000, dans le cadre de la planification du territoire

39 ▪ Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement, dans le cadre des projets

40 ▪ Identifier les mares, les zones humides, les haies bocagères et les pelouses sèches et calcicoles présentes dans les secteurs d'aménagements définis dans les documents d'urbanisme

Déchets et économie circulaire

41 ▪ Mettre en place un observatoire régional des déchets et de l'économie circulaire

42 ▪ Tenir compte des objectifs et contribuer à la mise en œuvre des plans d'actions sur les déchets et l'économie circulaire

43 ▪ Mettre en œuvre la hiérarchie des modes de traitement des déchets

44 ▪ Tant que la région est en surcapacité de stockage et/ou d'incinération, il n'y a pas de création de nouvelles installations de stockage et d'incinération de déchets non dangereux non inertes, d'extension des capacités ni d'extension géographique des sites actuels, de reconstruction d'installations si les installations existantes venaient à fermer

45 ▪ Anticiper la gestion des déchets en situation exceptionnelle

46 ▪ Garantir le respect du principe de proximité pour les déchets non dangereux

47 ▪ Intégrer l'économie circulaire dans les stratégies de territoire et favoriser le développement de l'écologie industrielle et territoriale

2.3.2.2 Le Plan départemental de l'habitat (PDH)

En partenariat avec l'Etat, les communautés d'agglomération de Chartres Métropole et de l'Agglo du Pays de Dreux et Action Logement, le Conseil départemental s'est engagé dans l'élaboration d'un Plan départemental de l'habitat (PDH).

Le PDH est un document stratégique qui vise à apporter une vision d'ensemble dans le domaine de l'habitat et de l'hébergement pour les six années à venir. L'élaboration d'un tel document n'était pas obligatoire en Eure-et-Loir mais le Conseil départemental a volontairement choisi de se doter de cet outil pour ajuster au mieux sa politique de l'habitat.

Il accompagne la mise en œuvre des Programmes locaux de l'habitat (PLH) et des Schémas de cohérence territoriale (SCoT) des intercommunalités.

Dans cette continuité, l'objectif est de poursuivre la démarche d'amélioration continue de la politique départementale de l'habitat et du logement.

2.3.2.3 Le plan régional de l'agriculture durable (PRAD)

Le PRAD permet de déterminer les grandes orientations, à l'échelle régionale, des politiques agricoles, agroalimentaires et agro-industrielles et les actions prioritaires associées.

Le plan régional de l'agriculture durable (PRAD) est un document de planification permettant de fixer les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle dans la région. Ces orientations tiennent compte à la fois :

- des spécificités des territoires,
- et d'enjeux économiques, sociaux et environnementaux : aménagement et développement durable des territoires ruraux, protection et mise en valeur des terres agricoles, préservation de l'agriculture de montagne, des ressources naturelles, des milieux naturels et de la biodiversité, développement des filières de production, de transformation et de commercialisation, etc.

Le PRAD précise les actions prioritaires concernant les interventions de l'Etat et des régions. Pour les régions concernées par la loi Montagne, il précise les actions spécifiques ou complémentaires de l'Etat et des régions pour l'agriculture de montagne, en indiquant lesquelles ont vocation à être contractualisées dans le cadre des conventions interrégionales de massif.

2.3.2.4 Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)

Afin d'améliorer la mobilisation et la valorisation économique des bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts, la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a instauré l'élaboration dans chaque région d'un Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF) d'une durée de validité de 5 ans.

En région Centre-Val de Loire, le PPRDF a été construit en complémentarité avec le projet stratégique régional de la filière forêt-bois soutenu par le Conseil régional. Il est constitué de 12 actions stratégiques visant à offrir des débouchés rémunérateurs pour les bois régionaux et à faciliter la mobilisation des bois en réponse à la demande de transformation des bois régionaux.

Le PPRDF a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2012.

2.3.4 Les servitudes d'utilité publique

Le territoire de Vert-en-Drouais est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique :

Code	Nom	Gestionnaires
AC1	Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits	Ministère de la culture : UDAP
AS1	Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protections des eaux potables et minérales	Ville de Paris, Agglo du Pays de Dreux

EL7	Servitudes d'alignement	DIRNO, Conseil Départemental, communes
PM1	Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles	DDT 28 SGREB, Bureau des Eaux et Risques
PT3	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphes	France Télécom
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer	SNCF
T7	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement	Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC)

Les servitudes d'utilité publique applicables au territoire sont exposées dans le document « 4A. Liste des SUP ».

2.4 Démographie et habitat

2.4.1 Evolution historique de la population

Ce graphique présente l'évolution de la population à Vert en Drouais depuis le premier recensement effectué en 1793, jusqu'à 2019.

Autrefois, la population était rurale, formée de paysans et de petits artisans des campagnes comme une grande partie du département.

Au cours du XIX^{ème} siècle, la commune a vu sa population diminuer au profit des villes plus proches comme Dreux par exemple. C'est au début du XXI^{ème} siècle que la commune a observé une croissance démographique au détriment des grandes villes proches. Ce phénomène s'observe dans de nombreuses régions françaises.

26

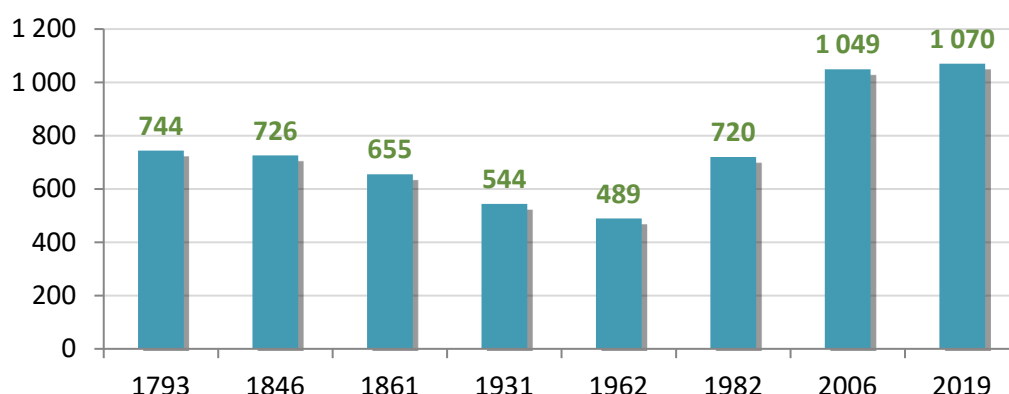


Figure 3 Evolution démographique depuis 1793 (source : INSEE 2019)

2.4.2 L'évolution récente

Au cours des 50 dernières années, la commune a connu **une croissance démographique** assez forte entre 1968 et 1990 avec un pic à 1 177 habitants en 2013. Cette période de croissance s'est suivie **d'une certaine stabilité**.

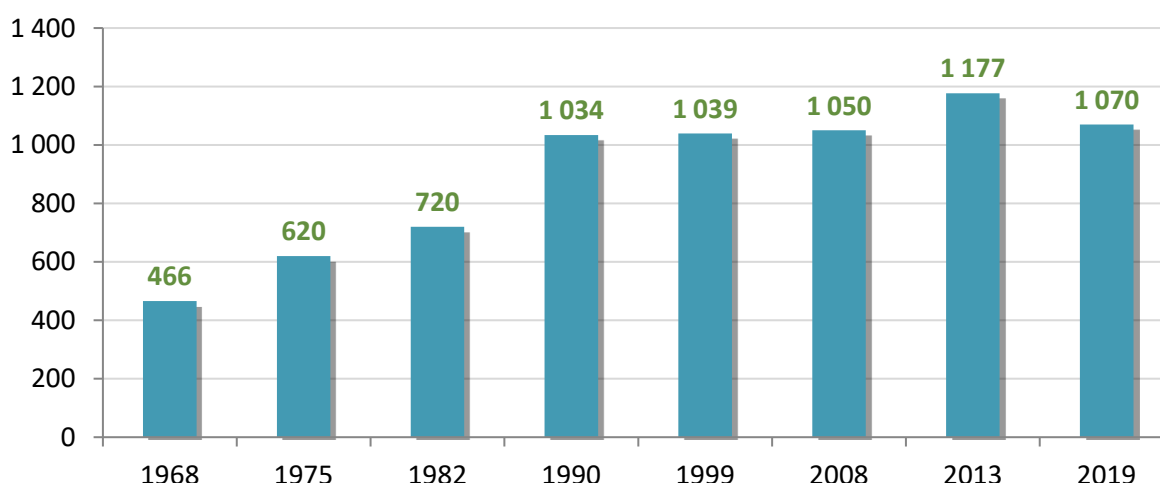


Figure 4 Evolution démographique depuis 1968 (source : INSEE 2019)

La commune de Vert en Drouais accueille en 2019 environ 1 070 habitants. Avec sa position limitrophe à Dreux, la commune fait office de commune périphérique du pôle urbain avec une population active importante.

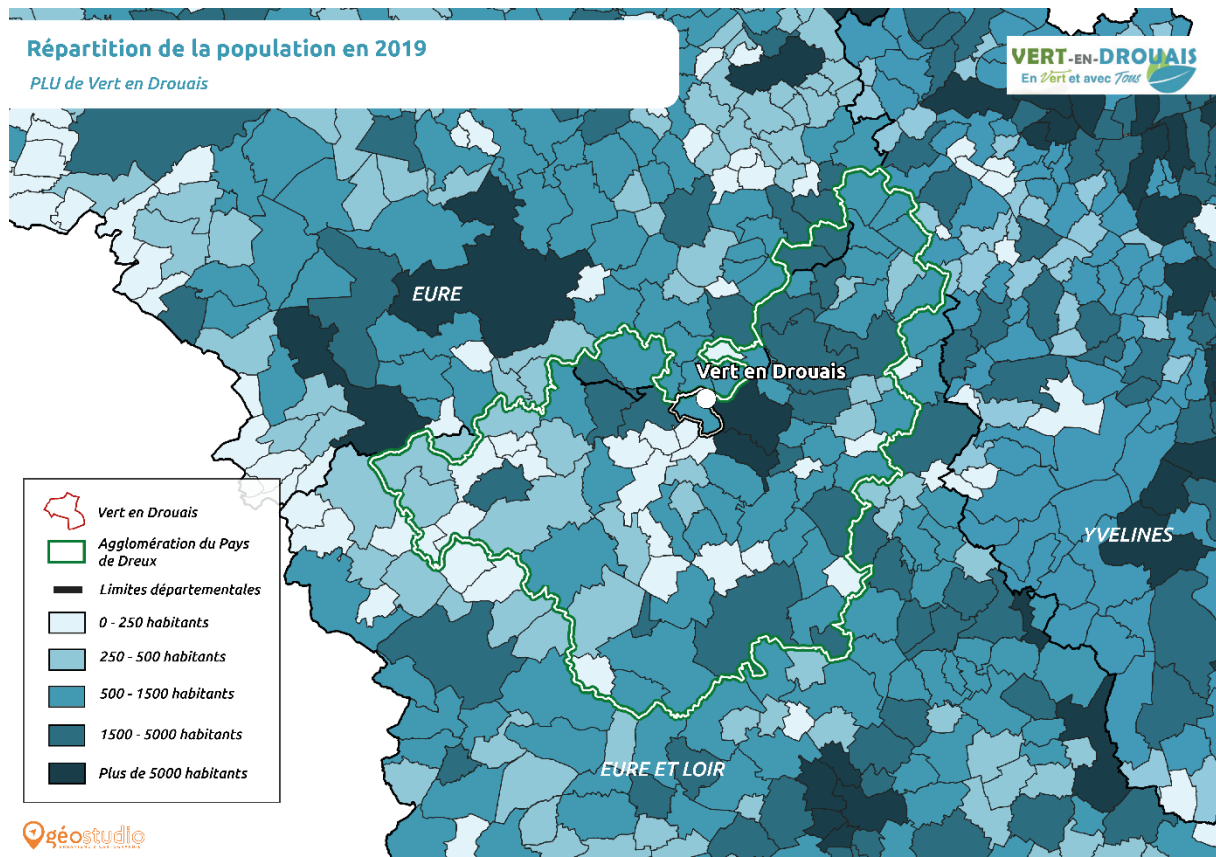


Figure 5 Carte de la répartition démographique en 2019 (source : INSEE 2019)

L'évolution démographique de l'intercommunalité entre 2008 et 2019 a été légèrement positive avec environ +3 000 habitants, ce qui reste en-dessous des projections du SCoT actuellement en vigueur sur le territoire.

Au cœur de cette légère dynamique, la commune de Vert en Drouais a vu sa population se stabiliser autour de 1 000 habitants entre 2008 et 2019. Il faut noter que la commune centre de Dreux a perdu de la population sur cette même période.

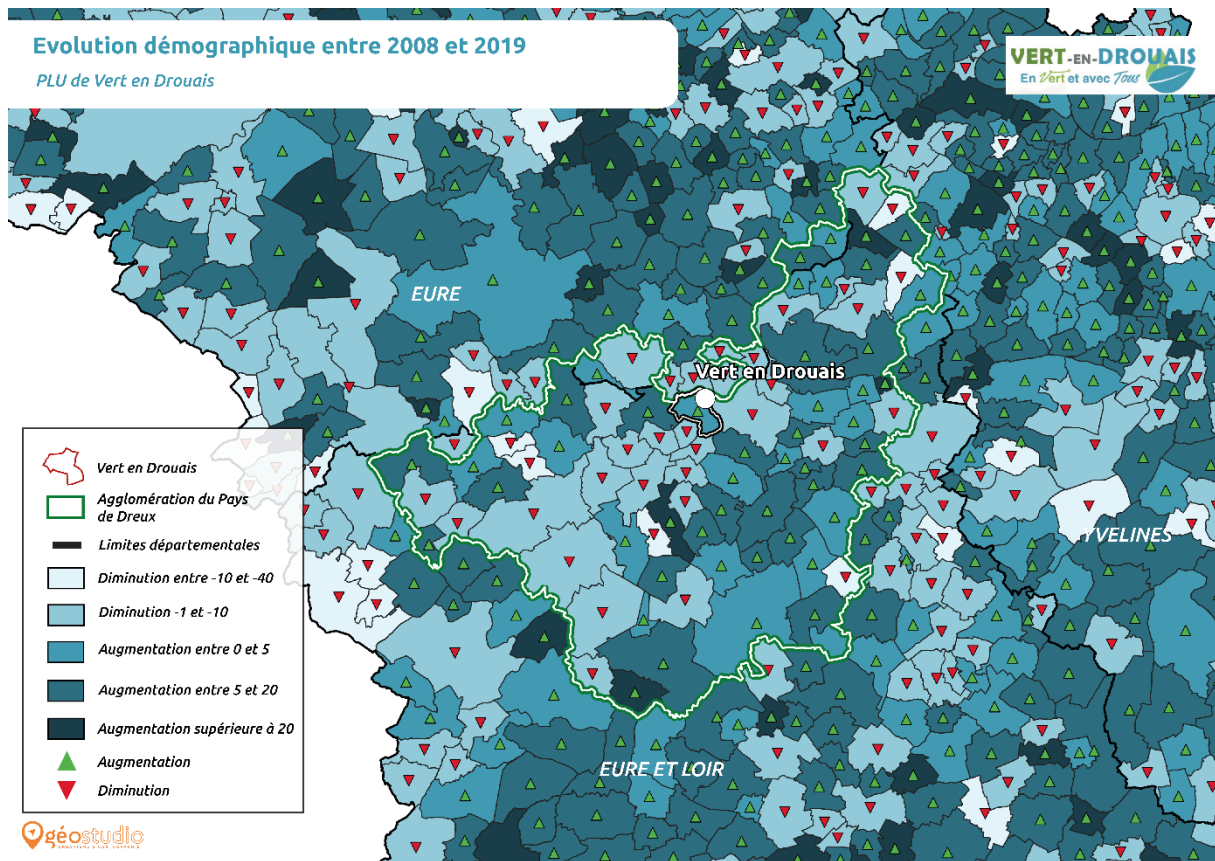


Figure 6 Carte de l'évolution démographique entre 2008 et 2019

L'analyse spatiale montre que la population est en baisse dans les communes situées à l'ouest de Dreux pendant que dans le même temps les communes au sud de Dreux observent une augmentation du nombre d'habitants sur leur territoire.

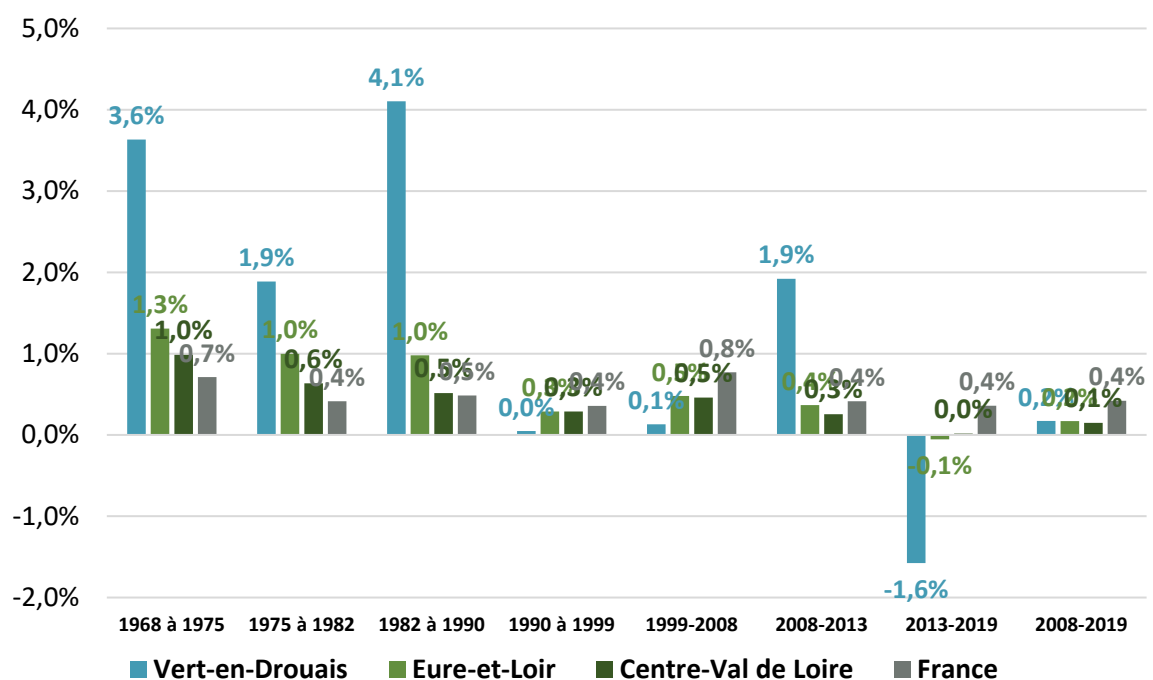


Figure 7 Evolution comparée de la variation annuelle de la population depuis 1968 (source : INSEE 2019)

L'étude des soldes naturels et migratoires permet de comprendre le ressort de ces évolutions :

- Dans les années 70', le solde naturel et le solde migratoire positifs ont générés une croissance de population. Le solde naturel était tout de même faible.
- La décennie des années 80' a permis d'observer une augmentation du solde naturel avec un solde migratoire toujours aussi haut. C'est sur cette période que la commune a observé la plus grosse croissance démographique avec +4,1% entre 1982 et 1990.
- Le début des années 90' marque un tournant important dans la dynamique démographique de la commune avec un solde naturel toujours positif mais un solde migratoire négatif, annulant ainsi l'effet démographique du solde naturel. Cette dynamique s'est observée jusqu'à la fin des années 2000.
- Les années 2010 sont marquées par des dynamiques plus douces avec un solde naturel assurant la stabilité de la commune.

29

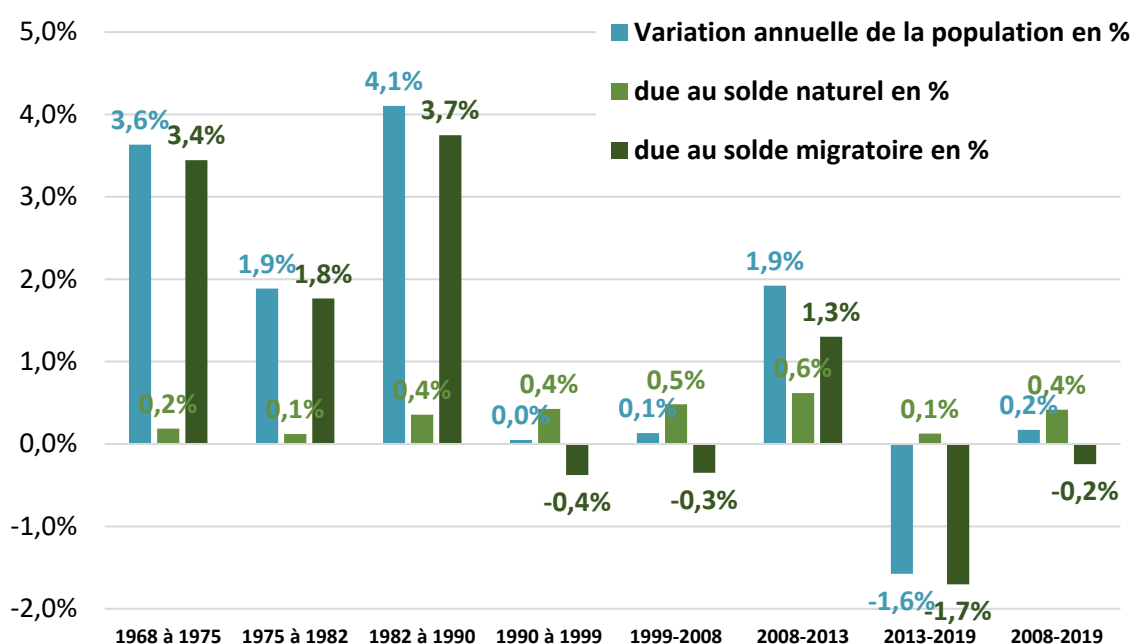


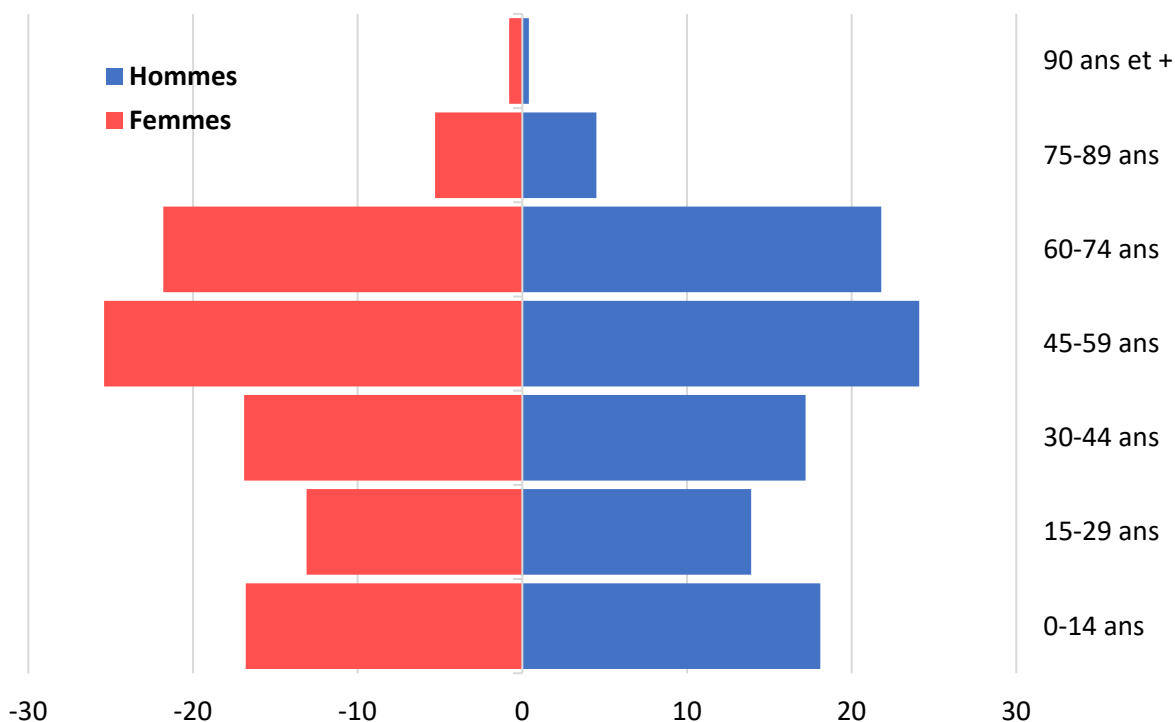
Figure 8 Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population depuis 1968 (source : INSEE 2019)

A retenir

La population de la commune est stable depuis 20 ans. Elle est maintenue grâce à un solde naturel positif.

2.4.3 La pyramide des âges

Le profil actuel des habitants de Vert en Drouais est intimement lié à ces évolutions. Le solde naturel positif ces dernières années permet à la commune d'avoir une part des moins de 30 ans importante, assurant ainsi un renouvellement de sa population et de ses tranches d'âges. Il est intéressant de noter qu'il n'existe pas de déséquilibre de répartition hommes/femmes.



30

Figure 9 Pyramide des âges hommes/femmes (source : INSEE 2019)

Répartition de la population par tranches d'âge en 2008

2008	0-14 ans		15-29 ans		30-44 ans		45-59 ans		60-74 ans		75 ans et plus		TOTAL
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	
Vert-en-Drouais	208	20%	151	14%	235	22%	271	26%	131	12%	53	5%	1 050
Eure-et-Loir	82 886	20%	73 354	17%	87 015	21%	88 188	21%	55 129	13%	36 987	9%	423 559
Centre-Val de Loire	454 274	18%	440 342	17%	499 205	20%	525 283	21%	362 677	14%	249 807	10%	2 531 588
France	11 825 009	18%	12 054 238	19%	13 138 951	21%	12 969 212	20%	8 506 339	13%	5 468 110	9%	63 961 859

Répartition de la population par tranches d'âge en 2019

2019	0-14 ans		15-29 ans		30-44 ans		45-59 ans		60-74 ans		75 ans et plus		TOTAL
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	
Vert-en-Drouais	187	17%	144	13%	182	17%	265	25%	233	22%	59	5%	1 070
Eure-et-Loir	83 418	19%	66 099	15%	79 339	18%	87 964	20%	73 707	17%	41 047	10%	431 575
Centre-Val de Loire	452 305	18%	410 484	16%	449 339	17%	517 928	20%	466 334	18%	276 790	11%	2 573 180
France	11 995 064	18%	11 740 895	18%	12 486 039	19%	13 345 975	20%	11 133 961	17%	6 286 470	9%	66 988 403

Figure 10 Répartitions comparées de la population par tranches d'âges (source : INSEE 2019)

En 2008, la commune de Vert en Drouais était très représentative de la moyenne départementale. On observe cependant une nette augmentation des plus de 60 ans entre 2008 et 2019. Ce mécanisme de vieillissement de la population s'effectue de manière naturelle dès que le renouvellement de la population ralentit. La part moins importante des 15-29 ans par rapport aux 0-14 ans est symptomatique d'un territoire où les jeunes adultes doivent partir pour continuer les études supérieures.

A retenir

Un renouvellement de la population assurant l'arrivée de jeunes enfants. Un vieillissement de la population qui s'amorce avec une part importante de ménages actifs comparés aux moyennes départementales et régionales devenant à terme des jeunes retraités.

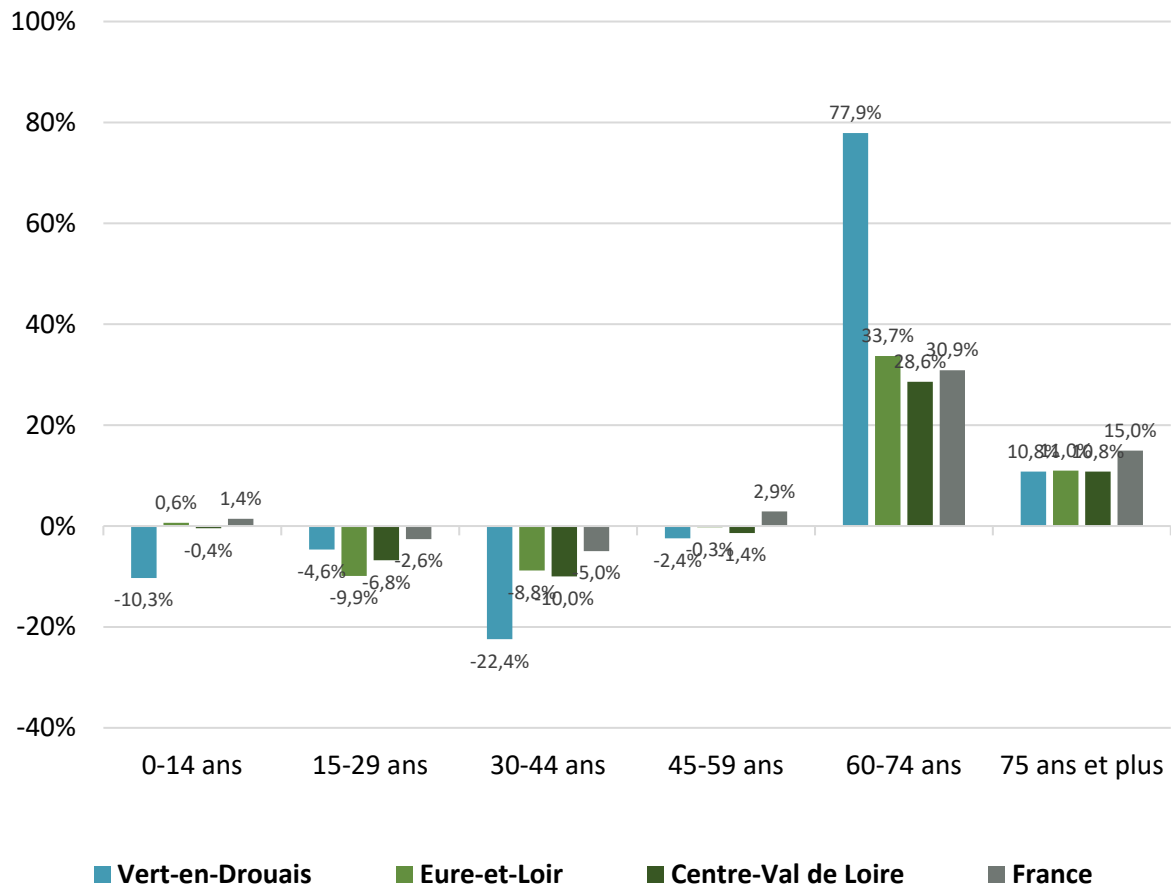


Figure 11 Evolution des effectifs des tranches d'âges entre 2008 et 2019 (source : INSEE 2019)

Les dernières tendances marquent une diminution des tranches d'âges d'avant 60 ans entre 2008 et 2019. D'ailleurs, la tranche d'âge 60-74 a nettement augmenté ces dernières années et de manière très importante par rapport aux moyennes départementales et régionales.

A retenir

Une augmentation importante des 60-74 ans entre 2008 et 2019.

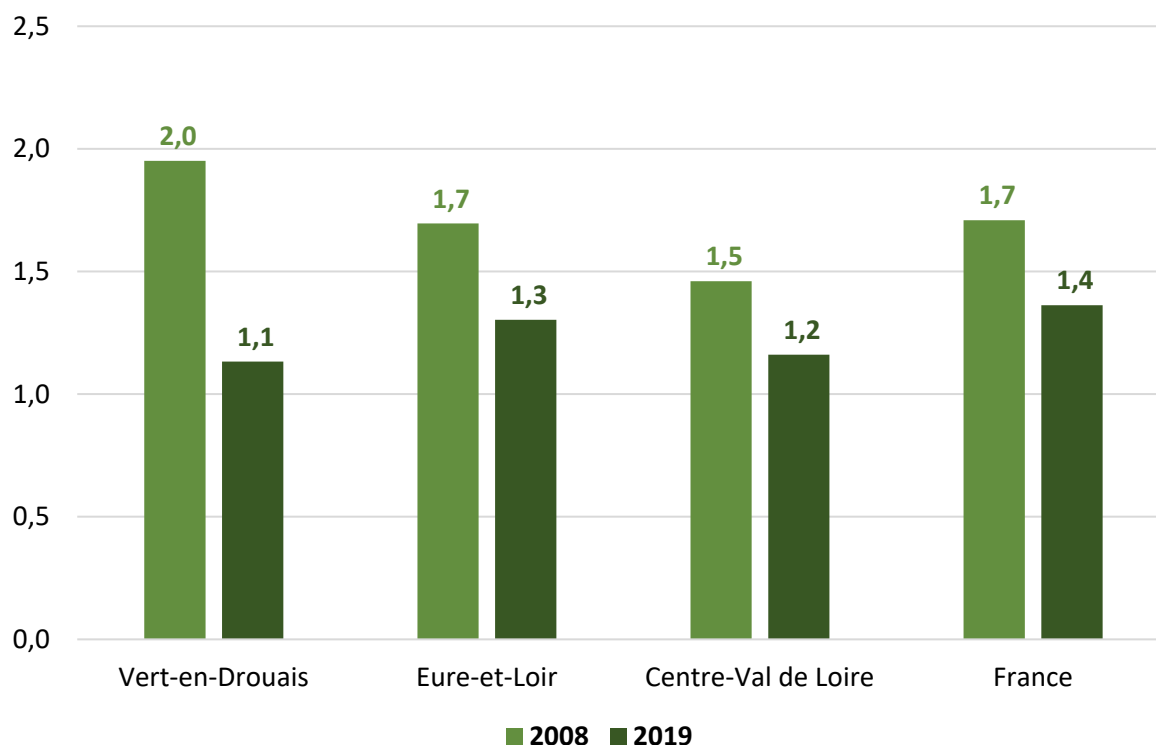


Figure 12 Comparaison de l'évolution de l'indice de jeunesse entre 2008 et 2019 (source : INSEE 2019)

Définition de l'indice de jeunesse

Il représente le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celles de 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé, plus la population est jeune. Supérieur à 1, l'indice de jeunesse marque la prédominance des personnes de moins de 20 ans sur celles des 60 ans et plus.

L'indice de jeunesse était assez haut en 2008 avec un indice de 2,00. Il a nettement diminué 11 ans plus tard avec 1,1 en 2019. Cela confirme que la population est moins renouvelée notamment dans ses tranches d'âges les plus jeunes.

A retenir

Un indice de jeunesse en diminution traduisant le manque de renouvellement de la population ces dernières années.

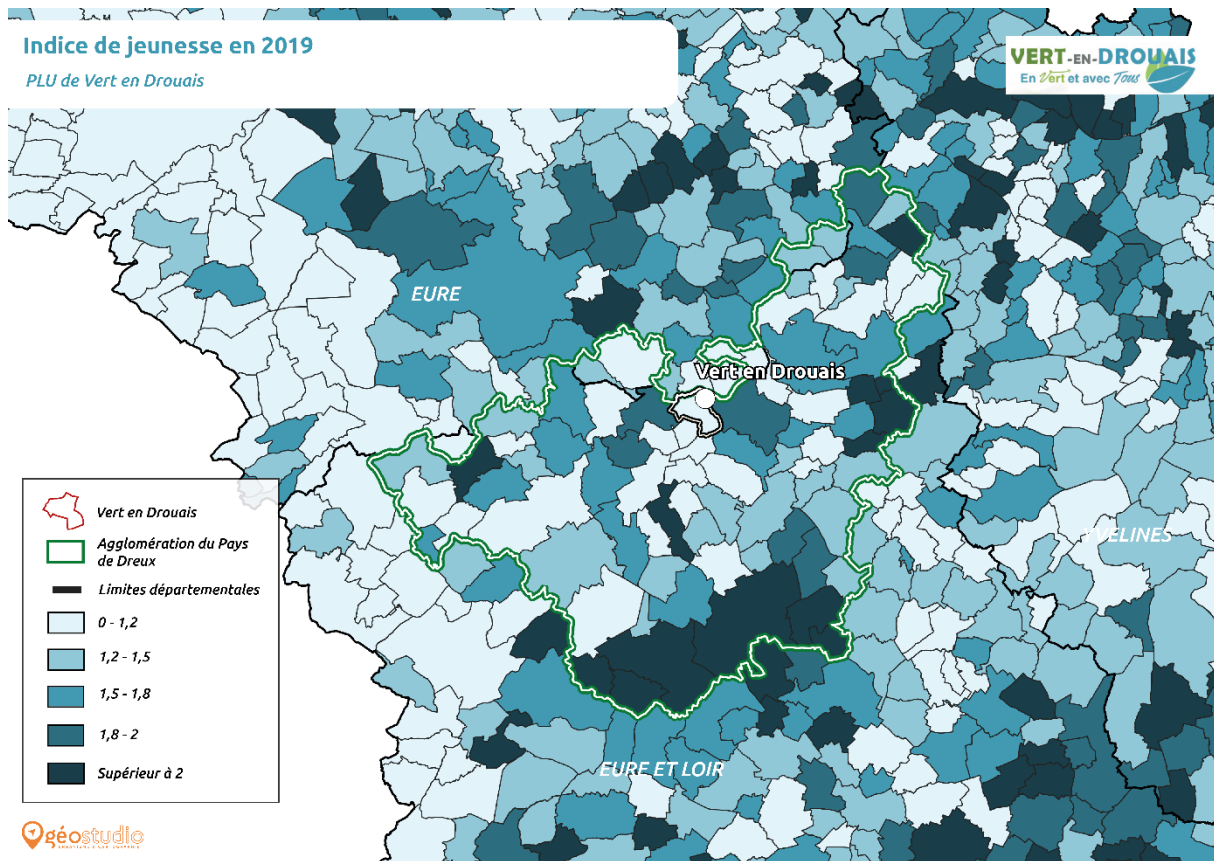


Figure 13 Carte sur l'indice de jeunesse en 2019 (source : INSEE 2019)

L'analyse spatiale montre que l'indice de jeunesse est très élevé au sud de l'intercommunalité avec une grande proportion de jeunes ménages. La commune de Vert en Drouais observe donc un indice de jeunesse de seulement 1,1 ce qui montre que la commune est plutôt équilibrée mais elle fait partie des communes où les jeunes sont moins représentés.

2.4.4 Evolution du parc de logements

Les graphiques ci-dessous suivent le nombre de logements au cours des 50 dernières années. La production de logements a été forte dans les années 80'. Entre 1999 et 2013, le rythme de construction a été soutenu avec en moyenne 6 nouveaux logements par an. Sur les dernières années, la production de logements a été plus faible avec seulement 5 logements supplémentaires entre 2013 et 2019.

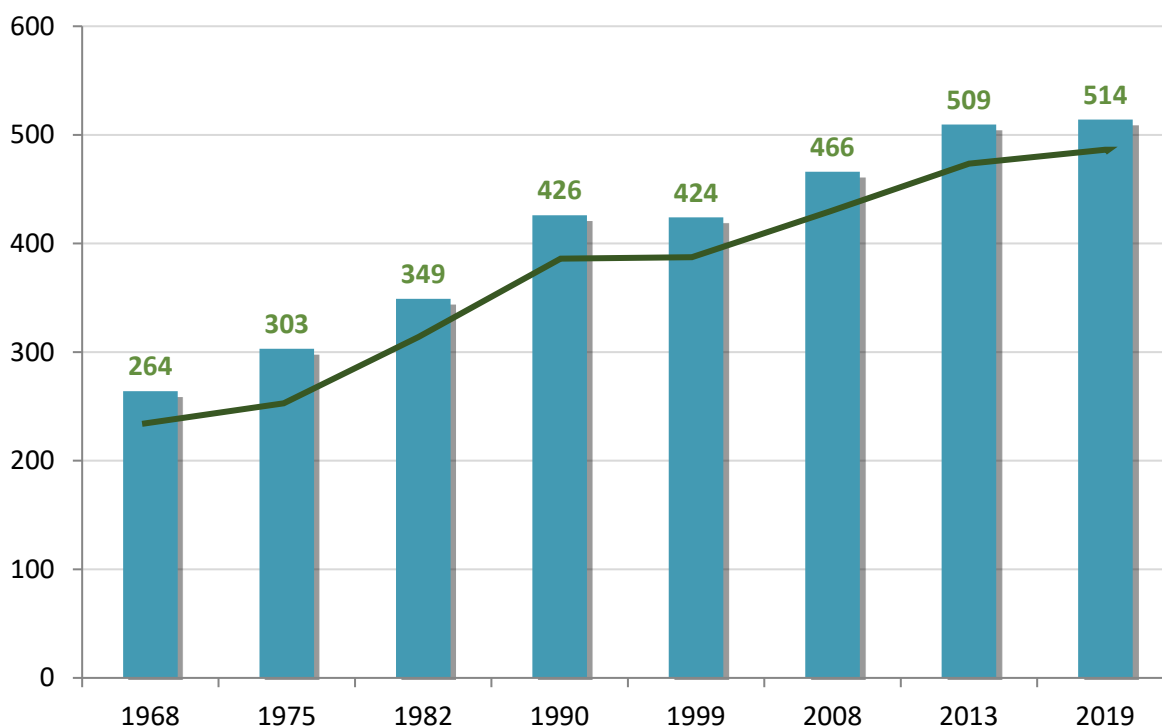


Figure 14 Evolution du nombre de logements depuis 1968 (source : INSEE 2019)

Le parc de logements de la commune a plus que doublé entre 1968 et 2019. On retrouve donc un cœur ancien sur la commune mais également de nombreux logements récents (1975-2019).

Evolution du nombre de logements	1968		1975		1982		1990		1999		2008		2013		2019	
	Absolu	Base 100	Absolu	Base 100	Absolu	Base 100	Absolu	Base 100	Absolu	Base 100	Absolu	Base 100	Absolu	Base 100	Absolu	Base 100
Vert-en-Drouais	264	100	303	115	349	132	426	161	424	161	466	177	509	193	514	195
Eure-et-Loir	115 568	100	136 668	118	159 319	138	174 327	151	186 046	161	199 674	173	209 485	181	217 440	188
Centre-Val de Loire	763 200	100	884 763	116	1 009 916	132	1 094 872	143	1 183 008	155	1 282 672	168	1 340 702	176	1 397 845	183
France	18 524 980	100	21 391 907	115	24 090 048	130	26 699 958	144	29 305 055	158	32 579 466	176	34 415 364	186	36 506 217	197

Figure 15 Evolution comparée du nombre de logements entre 1968 et 2019 (source : INSEE 2019)

2.4.4.1 Le rythme de construction

Le rythme de construction a été élevé dans les années 80' mais aussi entre 2008 et 2013. Ces dernières années, ce rythme est nettement en baisse et l'enjeu du PLU sera d'actualiser la stratégie communale en termes de développement du parc de logements.

Entre 2008 et 2019, on observe 36 nouveaux logements construits, soit une moyenne annuelle de 3 logements par an.

A retenir

Un rythme de construction de 3 logements/an entre 2008 et 2019.

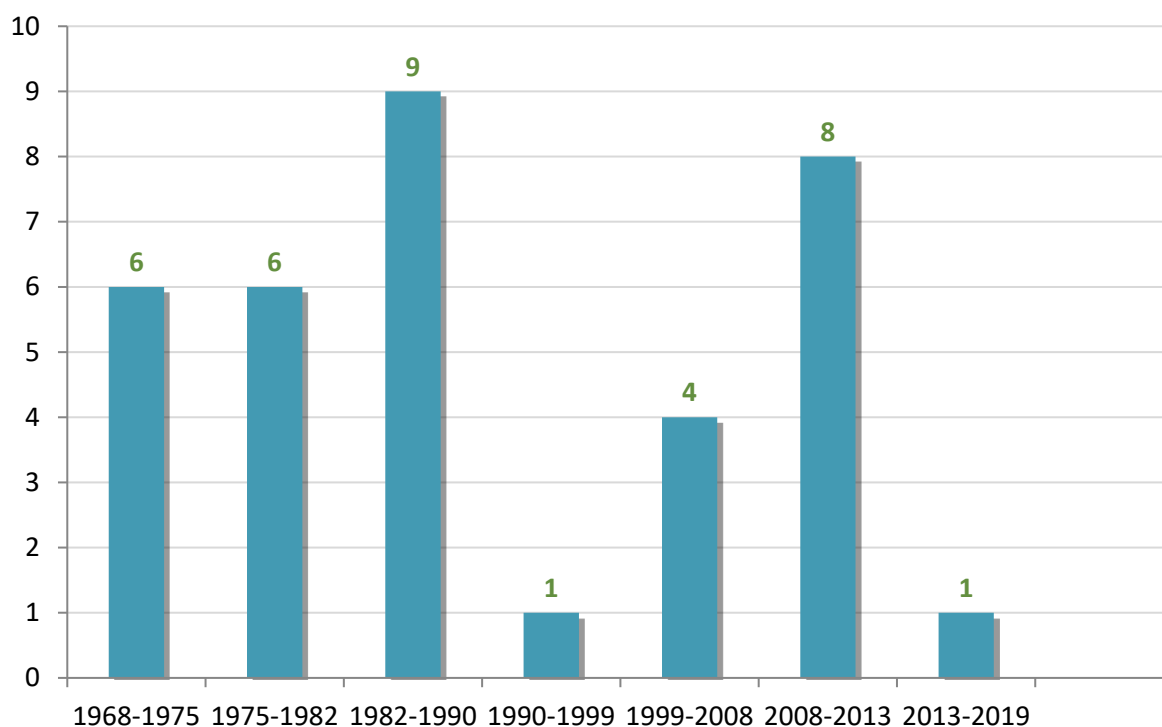


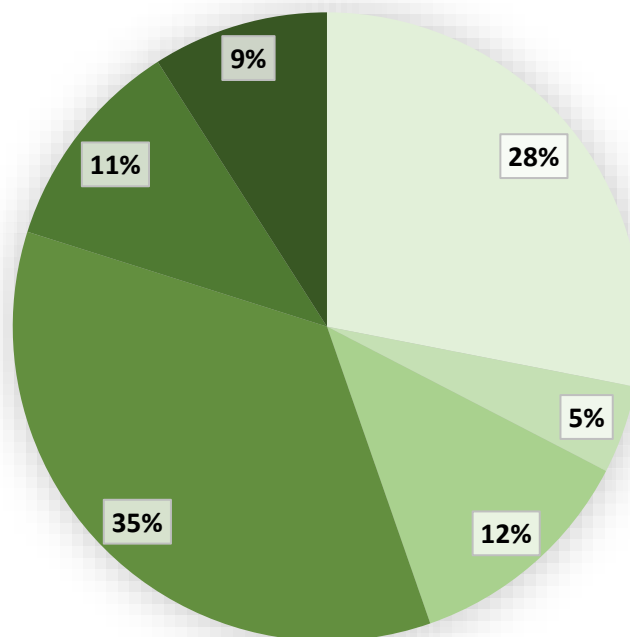
Figure 16 Nombre annuel moyen de logements par période (source : INSEE 2019)

2.4.4.2 Ancienneté du parc

Le parc de logements sur la commune date, à 33%, d'avant 1945. Cette proportion est 10 points au-dessus de la moyenne départementale. Les logements d'après 1990 ne représentent que 20% du parc. La période 1971-1990 représente plus de 30% des logements sur la commune, ce qui est 5 points de plus que la moyenne départementale.

A retenir

Un parc de logements composé d'un tiers de logements très anciens mais aussi d'un tiers de logements datant des années 80'.



■ Avant 1919 ■ 1919-1945 ■ 1946-1970 ■ 1971-1990 ■ 1991-2005 ■ 2006-2019

Figure 17 Résidences principales selon la période d'achèvement (source : INSEE 2019)

2.4.4.3 Le lien habitat-population

La comparaison entre les courbes « logements » et « population » illustre la complexité du lien qui existe entre ces deux notions. L'analyse comparée permet de montrer nettement l'arrivée de jeunes ménages dans les années 80' avec une forte occupation des logements (parents et enfants). On voit que sur les dernières années le nombre d'habitants diminue légèrement alors que le nombre de logements progresse timidement. On retrouve ici le fait que construire ne garantit pas l'augmentation de population. On observe ici le phénomène de desserrement des ménages.

Définition du desserrement des ménages

Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.

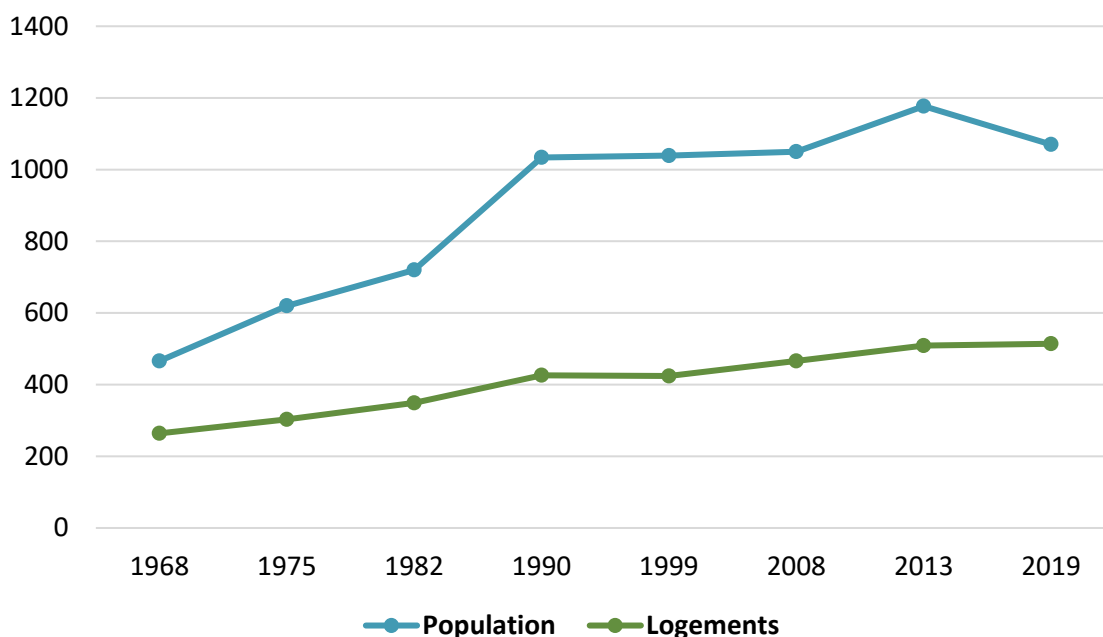


Figure 18 Evolution comparée entre le nombre d'habitants et le nombre de logements (source : INSEE 2019)

2.4.4.4 La vacance des logements

Le taux de logements vacants a nettement augmenté ces dernières années, avec une proportion importante en lien avec les 30% de logements très anciens qui ne répondent plus aux critères énergétiques attendus par la population.

Le taux de logements vacants est de 5,8% en 2019, ce qui reste un taux normal. La moyenne intercommunale est de 8,2% et départementale 8,8%.

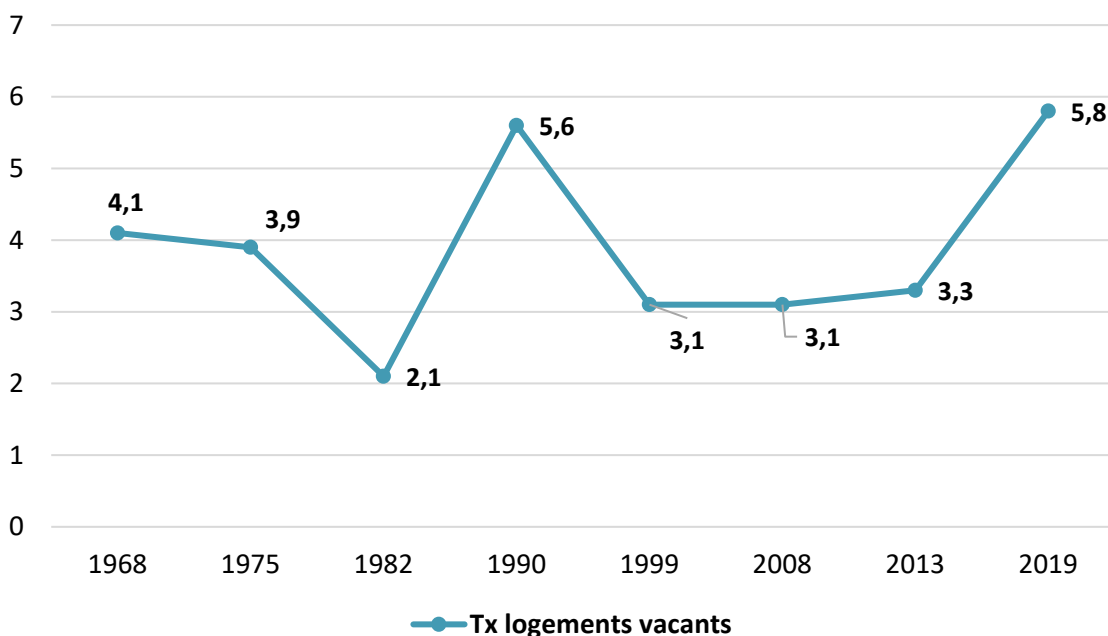


Figure 19 Evolution du taux de logements vacants (source : INSEE 2019)

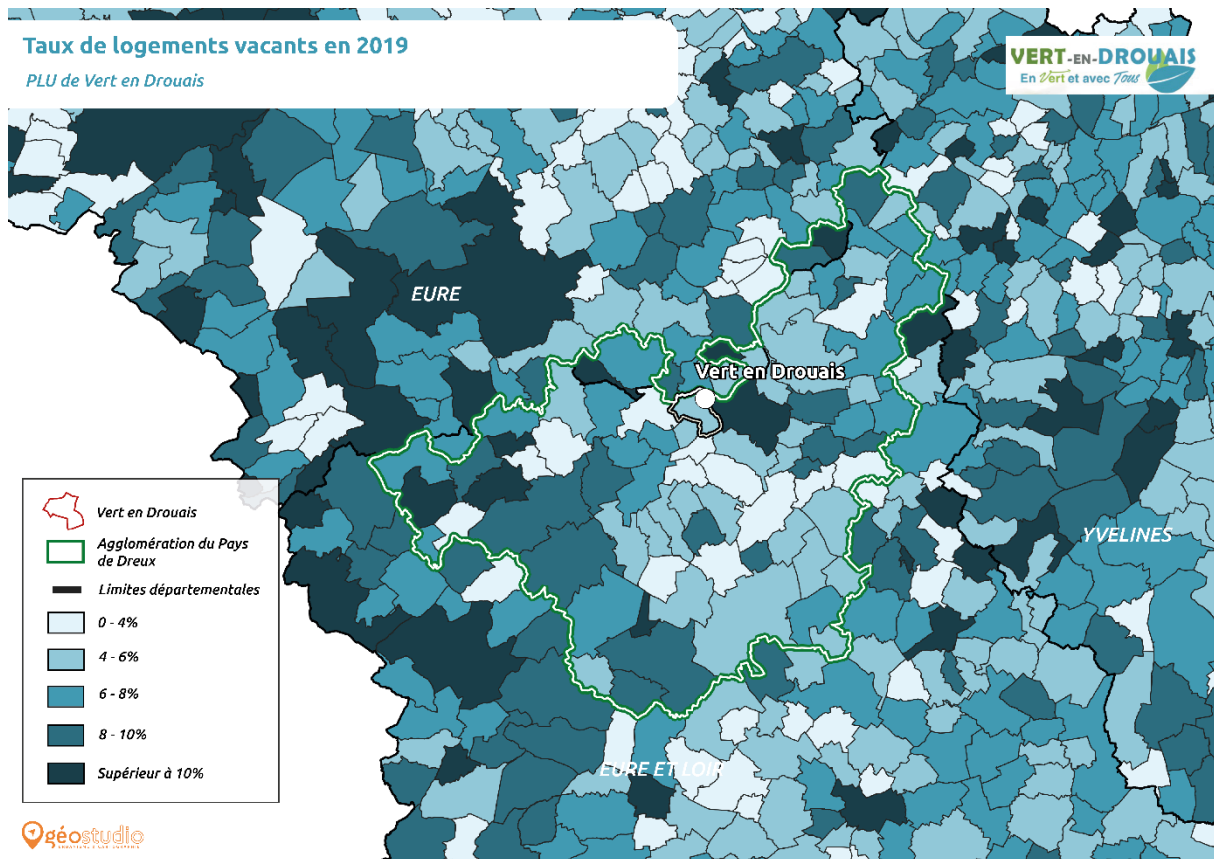


Figure 20 Carte du taux de logements vacants par commune en 2019 (source : INSEE 2019)

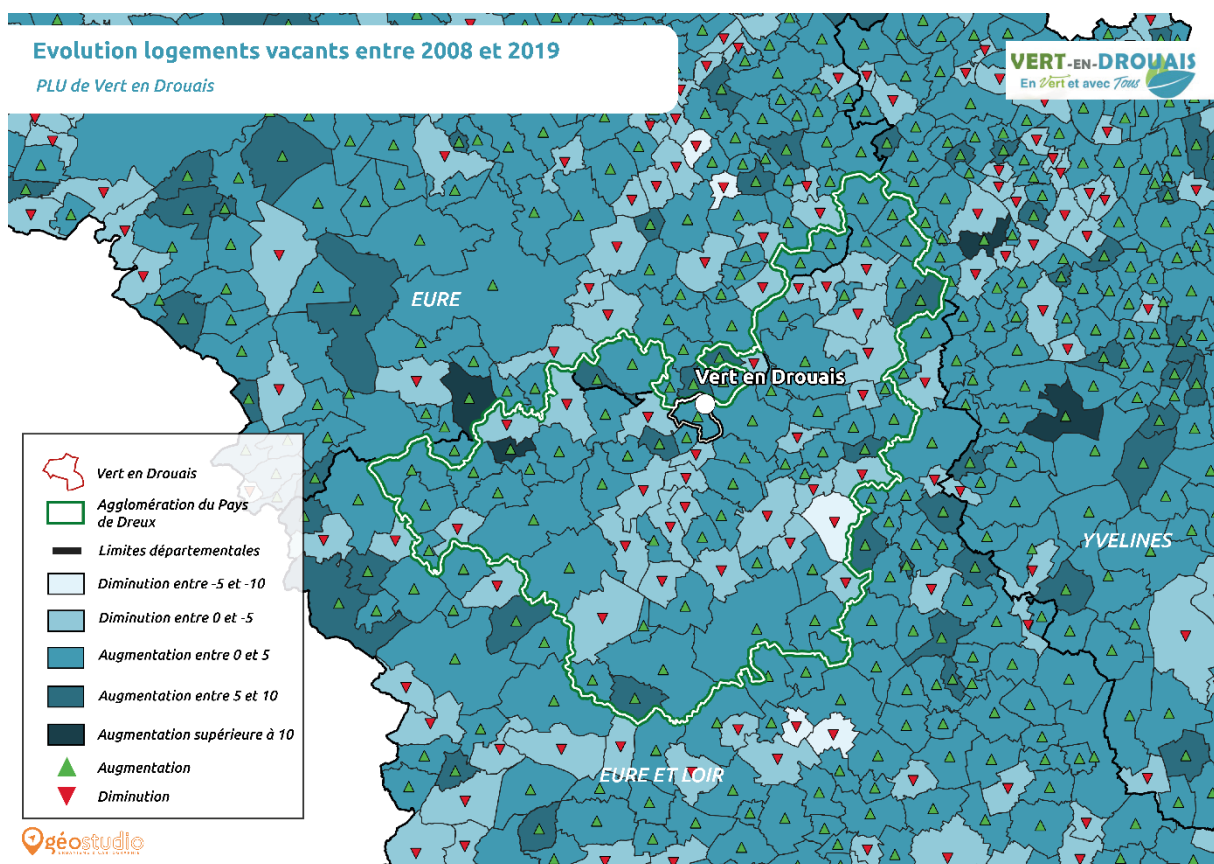


Figure 21 Carte de l'évolution du nombre de logements vacants entre 2008 et 2019 (source : INSEE 2019)

L'analyse spatiale montre que le nombre de logements vacants a augmenté dans de nombreux territoires de l'Agglomération du Pays de Dreux, notamment dans l'ouest de l'intercommunalité ainsi que dans le sud, l'est et l'extrême nord-est de celle-ci.

A retenir

Un taux de logements vacants en hausse mais restant en-dessous des moyennes intercommunales et départementales.

Définition du logement vacant

Un logement vacant est un logement inoccupé :

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

39

2.4.5 Caractéristiques du parc de logements

La commune de Vert en Drouais présente les caractéristiques d'un parc de logements rural et occupé par des néo-ruraux. La commune est majoritairement couverte par des résidences principales (88%) et présente seulement 6,1% de résidences secondaires et 5,8% de logements vacants.

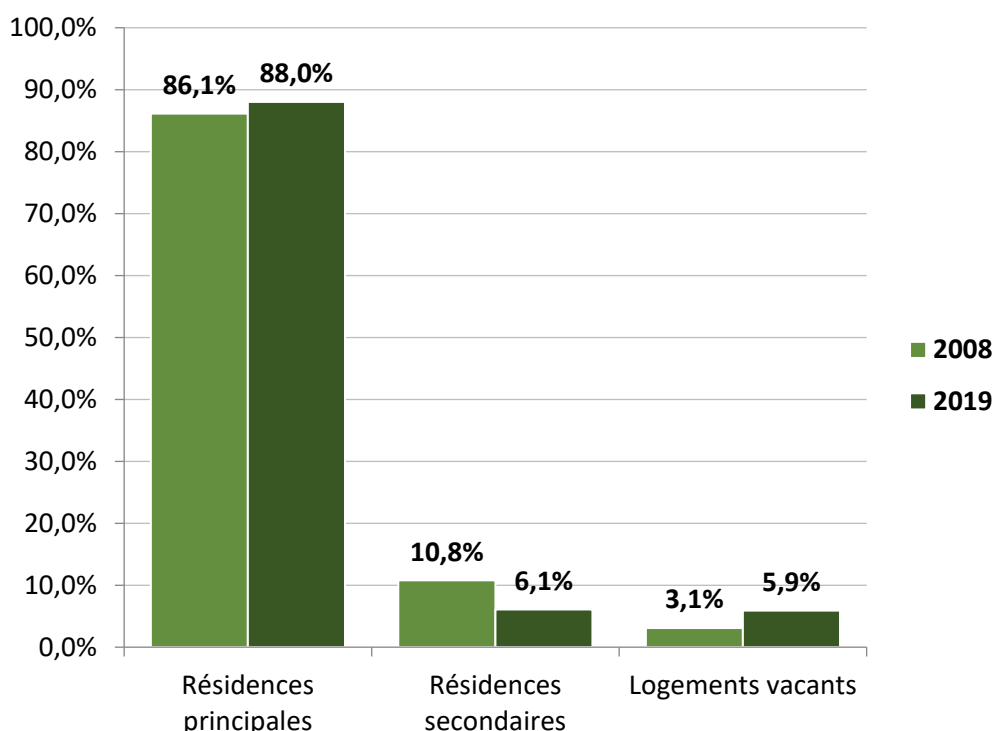


Figure 22 Evolution de la typologie des logements entre 2008 et 2019 (source : INSEE 2019)

Les résidences sont à 97,9% des maisons, ce qui confirme le profil rural du parc de logements. Ce taux est beaucoup plus élevé que ce que l'on observe sur les moyennes départementales et régionales notamment.

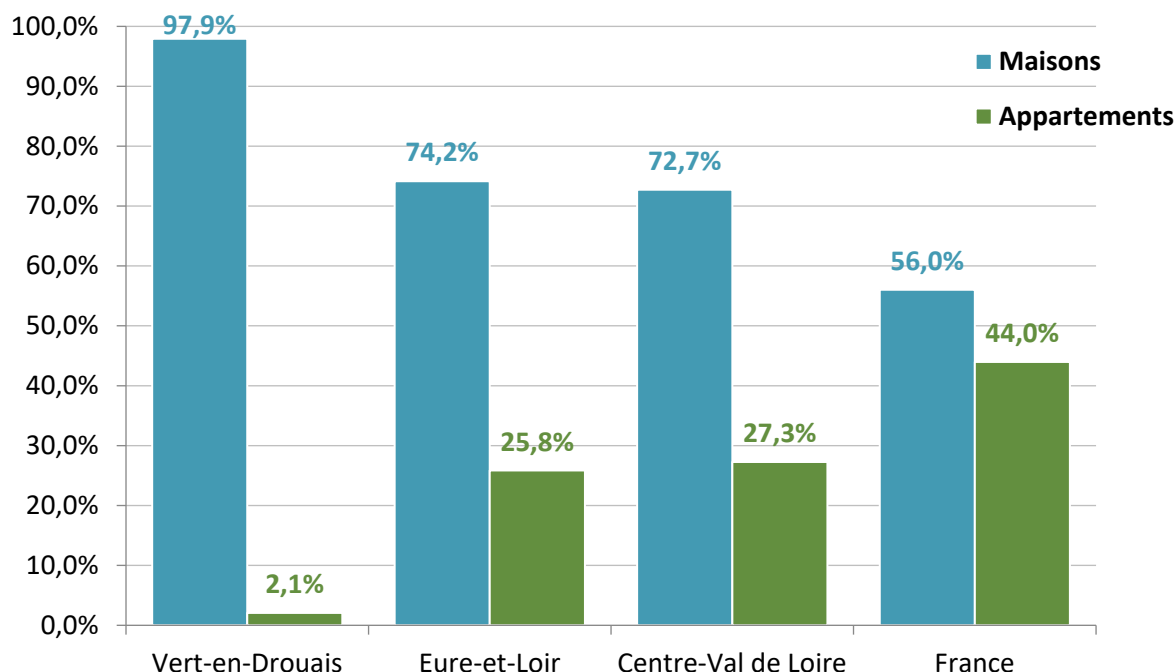


Figure 23 Evolution comparée de la part des maisons et des appartements en 2019 (source : INSEE 2019)

Ces 97,9% de maisons sont occupées à 92% par leurs propriétaires. Cela signifie que le parc de logements sur la commune n'est pas du tout diversifié, notamment avec l'absence d'appartements mais aussi d'un parc locatif (dont du locatif social).

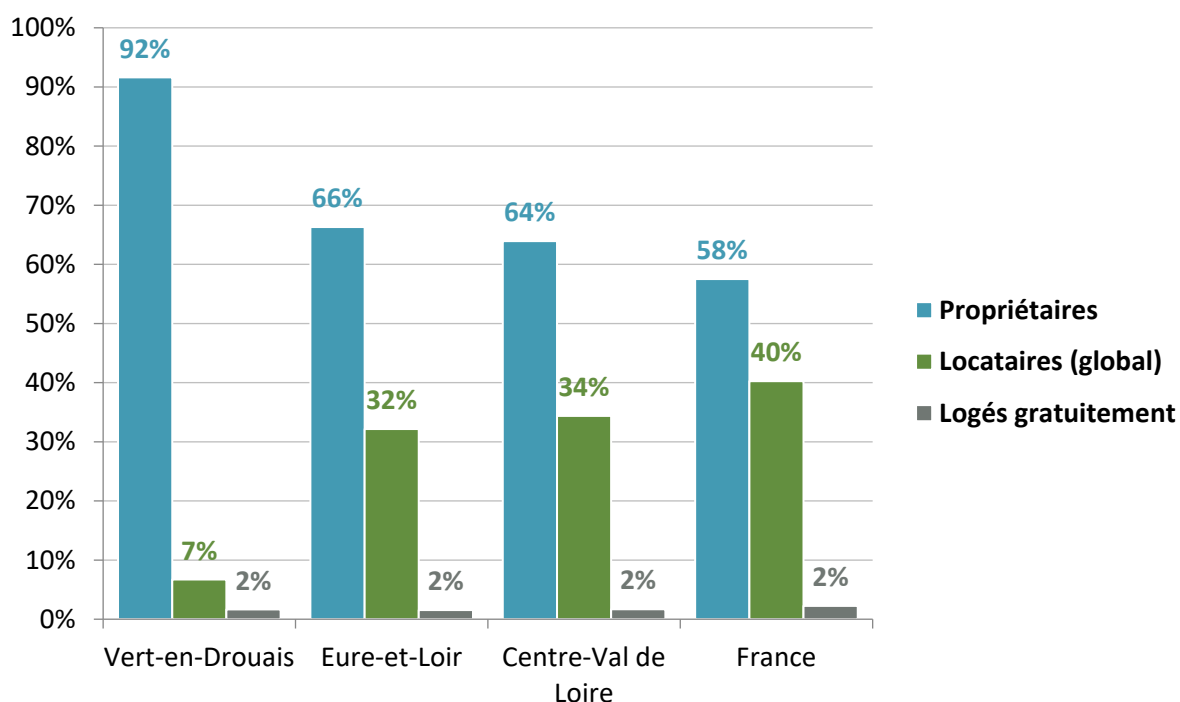


Figure 24 Analyse comparée du statut des occupants (source : INSEE 2019)

Taux de logements locatifs en 2019

PLU de Vert en Drouais

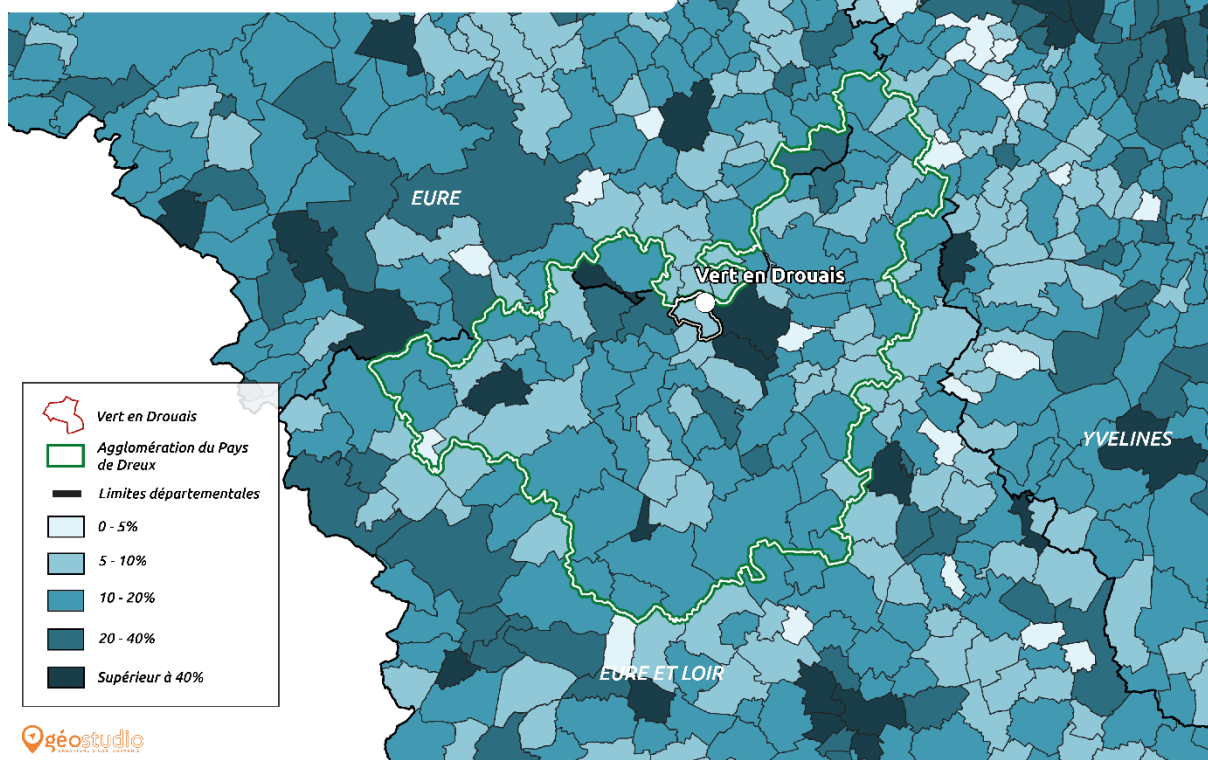


Figure 25 Carte du taux de logements vacants en 2019 (source : INSEE 2019)

L'analyse spatiale montre que la commune de Vert en Drouais possède peu de logements locatifs comparés au pôle urbain de Dreux. Cette configuration est normale puisque la commune de Vert en Drouais est à dominante rurale. Cependant, il est intéressant de voir que le sud de l'intercommunalité a un parc de logements locatifs plus développé. On peut mettre en corrélation cette plus grande diversité avec la grande représentation des jeunes ménages.

A retenir

Le parc de logements sur la commune est constitué quasi exclusivement de maisons occupées par leurs propriétaires.

La commune n'accueille aucun logement social et elle n'a aucune obligation nationale ni d'objectifs dans le PLH de l'agglomération.

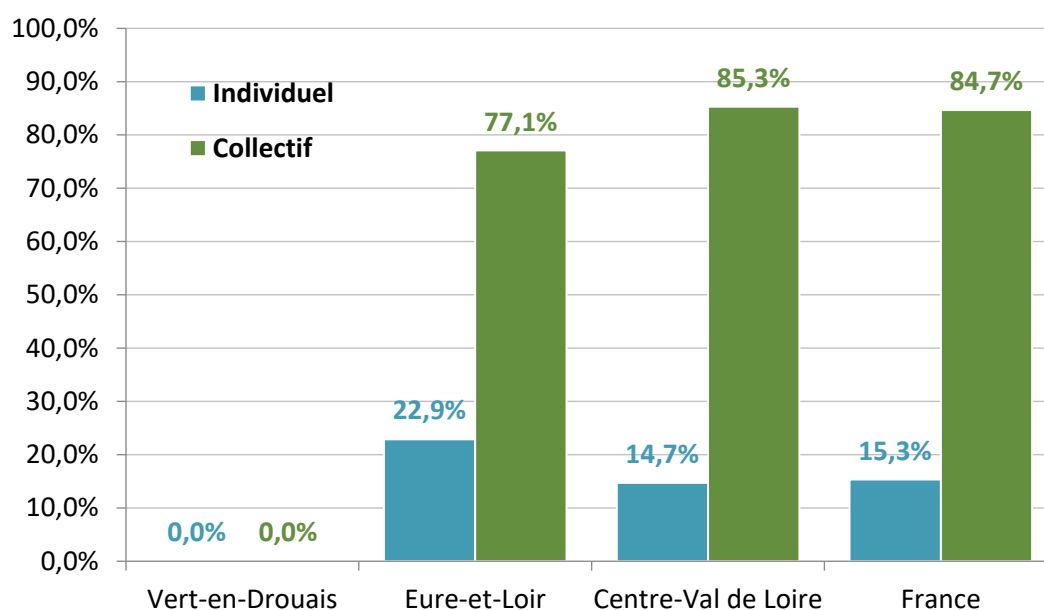


Figure 26 Comparaison de répartition des types de logements sociaux (source : INSEE 2019)

A retenir

La commune n'accueille aucun logement social sur son territoire.

La taille de ces résidences principales est caractérisée par la moitié des logements composés de 5 pièces ou plus, et cette tendance est en augmentation entre 2008 et 2019. Il y a donc très peu de logements de tailles moyennes avec des typologies T2 et T3.

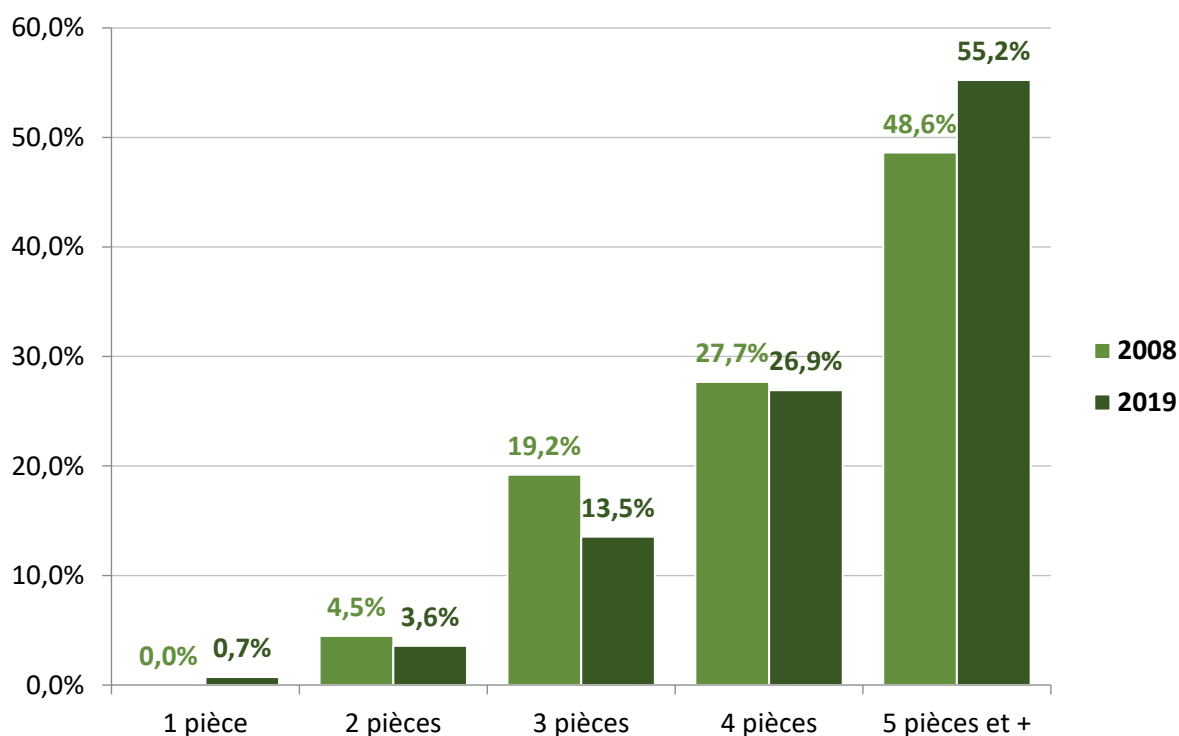


Figure 27 Evolution de la taille des résidences principales entre 2008 et 2019 (source : INSEE 2019)

Si l'on compare ces caractéristiques aux autres territoires, on voit que la proportion de grands logements sur le parc global est nettement au-dessus des moyennes départementales, régionales et nationales.

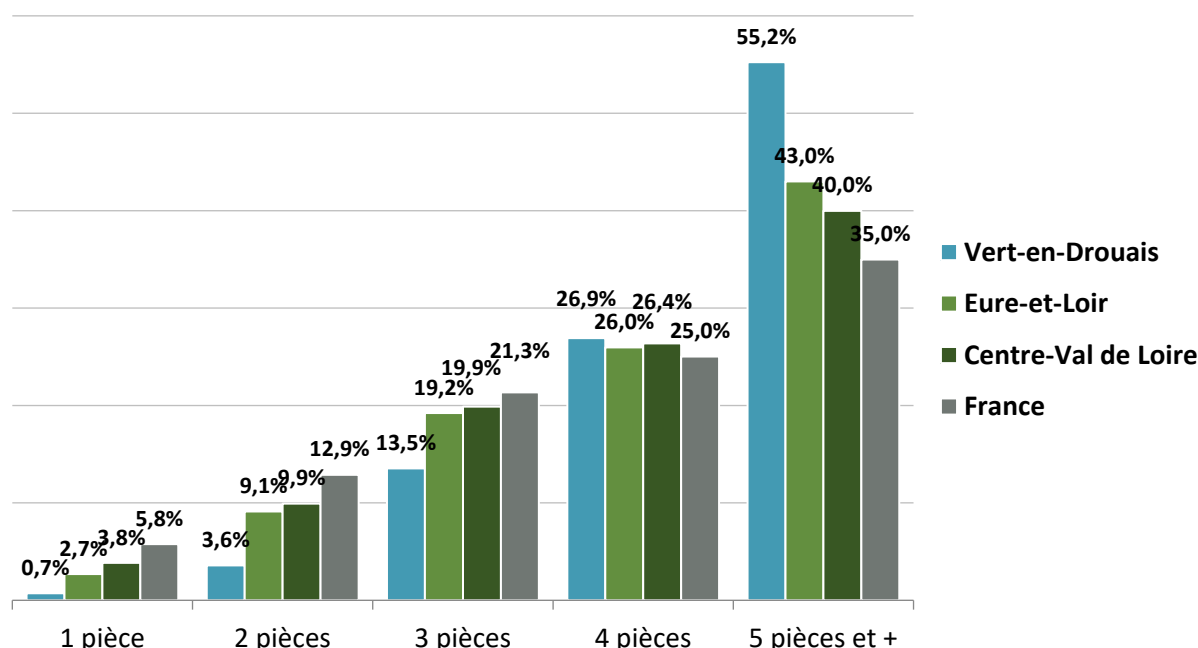


Figure 28 Répartition comparée de la taille des résidences principales en 2019 (source : INSEE 2019)

A retenir

La commune a un parc de logements très peu diversifié.

2.4.6 Occupation des logements

La taille des ménages (nombre des occupants des résidences principales) nous donne une indication sur les modes de vie des habitants et la structure familiale, en lien avec l'évolution des caractéristiques du logement. Vert en Drouais présente de ce point de vue une identité rurale, avec des ménages à forte composante familiale, en comparaison de ses voisins qui présentent un profil tout à fait inverse.

2.4.6.1 Desserrement des ménages

Depuis les années 70', la chute du nombre moyen d'occupants des logements est impressionnante. En 1968, les ménages de la commune étaient formés de 2,96 personnes en moyenne ; ils n'en comptent plus que 2,39 en 2019. On voit tout de même que la moyenne communale reste toujours au-dessus des autres moyennes puisque le parc de logements de la commune favorise l'arrivée de famille avec enfants car les logements sont plutôt grands et sous forme de maisons avec accession à la propriété.

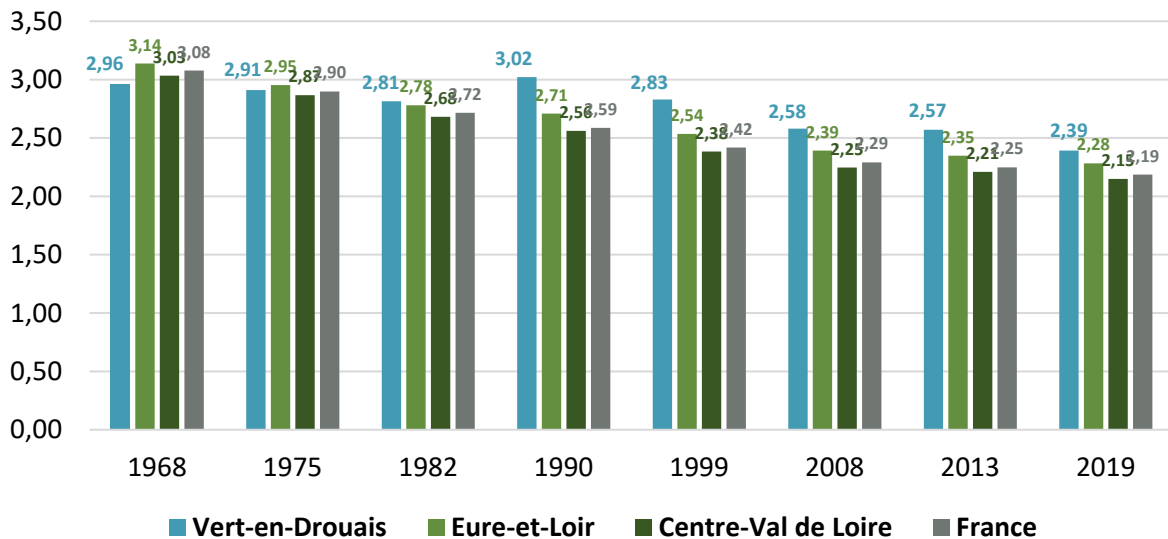


Figure 29 Evolution comparée de la taille moyenne des ménages depuis 1968 (source : INSEE 2019)

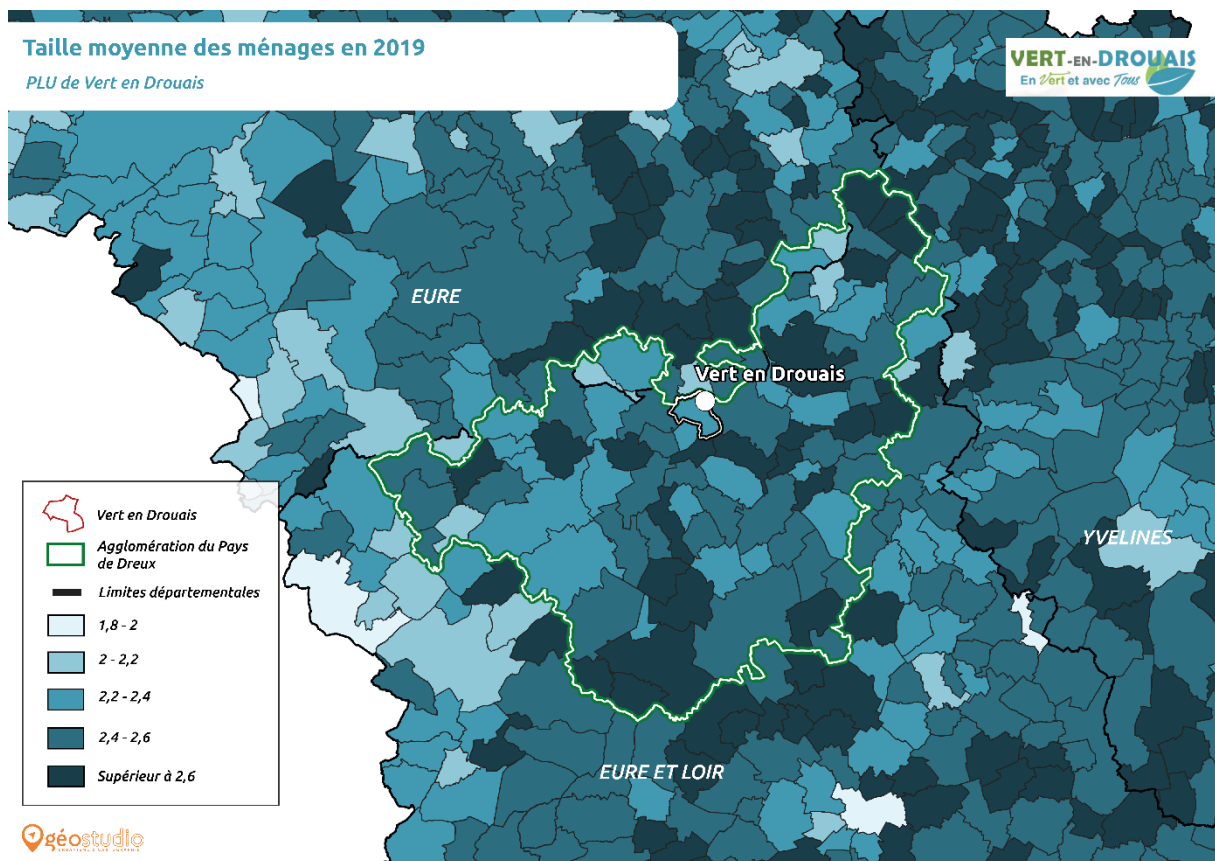


Figure 30 Carte de la taille moyenne des ménages en 2019 (source : INSEE 2019)

L'analyse spatiale confirme que le sud de l'intercommunalité accueille une part importante de jeunes ménages.

Ce phénomène, appelé desserrement, est subi sur l'ensemble du territoire français ; en France, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,08 en 1968 à 2,19 en 2019, sous l'effet :

- Du vieillissement de la population ;

- De l'évolution des comportements ;
- De la baisse du nombre moyen d'enfants par femme ;
- De la multiplication des familles monoparentales ;
- De la décohabitation plus précoce des jeunes adultes.

Selon l'INSEE, le phénomène du desserrement pourrait se poursuivre en France dans les années à venir (au moins jusqu'en 2030), avec un rythme de -0,6%/an.

A retenir

En suivant cette tendance, les ménages de la commune pourraient être composés de 2,23 personnes en moyenne en 2030. La taille des ménages diminuant, il faudra alors de plus en plus de résidences principales pour loger la même population. Le besoin en construction induit (pour conserver le même nombre d'habitants) est donc à déterminer à travers le calcul du « point mort ».

45

Différents critères permettent d'estimer les besoins en logements par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants).

Ces éléments vont permettre de déterminer le point d'équilibre, c'est-à-dire le nombre de logements permettant de maintenir la population à un niveau stable en prenant en compte les évolutions structurelles du parc existant.



Le point d'équilibre (D) résulte de l'addition de ces différents critères :

A : le renouvellement du parc ancien

Le renouvellement du parc ancien correspond à une nécessité de combler les logements « disparus » (soit par regroupement de plusieurs logements en un, par la démolition de résidences principales, ou soit par la rénovation urbaine de certains quartiers). Le renouvellement du parc s'analyse par rapport au nombre de constructions neuves sur une période et la variation du nombre total de logements, sur cette même période. Cela permet donc de voir le nombre de logements nouveaux, non issus de la construction neuve.

B : le desserrement des ménages

Ce phénomène se traduit par une baisse du nombre d'occupants par logement, en raison notamment de l'évolution des structures familiales (séparation, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population). Pour pallier une demande en hausse, il est nécessaire de construire plus de logements.

C : la vacance du parc « sous-occupé »

La vacance des logements est provoquée par un départ non compensé de résidents, ou une transformation de résidences principales en résidences secondaires.

$$D \text{ (point mort)} = A + B + C$$

La croissance démographique qui pourra être observée résultera de la différence entre le nombre de logements créé et le point mort. Au-delà de ce point mort sera donc observé un effet démographique réel.

Définition du point mort

Le « point mort » est la mesure a posteriori de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante.

46

A : le renouvellement du parc ancien

1 - Le renouvellement du parc de logements existants à Vert en Drouais entre 2008 et 2019

Données	Source	2008	2019	Evol 2008-2019	
Nombre total de logements	INSEE	466	514	48	P
Constructions neuves	SITADEL et liste PC commune	-	-	36	N
Renouvellement (neuf-variation) (évolution 2008-2019, N-P)				-12	R

B : le desserrement des ménages

2 - Le desserrement des ménages à Vert en Drouais entre 2008 et 2019

Données	Source	2008	2019	Evol 2008-2019	
Taille moyenne des ménages (C/B)	INSEE	2,58	2,36	-0,22	A
Nombre de ménages	INSEE	400	449	49	B
Population des résidences principales	INSEE	1050	1070	20	C
Desserrement (C 2008 / A 2019) - (C 2008 / A 2008)				38	D

C : la vacance du parc « sous-occupé »

3 - La variation des typologies de résidences et de la vacance de logements à Vert en Drouais entre 2008 et 2019

Données	Source	2008	2019	Evol 2008-2019	
Nombre total de logements	INSEE	466	514	48	P
Nombre de résidences principales	INSEE	401	453	52	RP
Taux de résidences principales	INSEE	86,1%	88,1%		TRP
Nombre de résidences secondaires	INSEE	50	31	-19	RS
Taux de résidences secondaires	INSEE	10,7%	6,0%		TRS
Nombre de logements vacants	INSEE	14	30	16	LV
Taux de logements vacants	INSEE	3,0%	5,8%		TLV
Variation (évolution nombre log. vacants et rés. Secondaires, RS+LV)				-3	V

47

D : le Point d'Equilibre

Bilan du point d'équilibre et de l'effet démographique relevé sur la variation du nombre de logements à Vert en Drouais entre 2008 et 2018

Données	Source	2008-2019	Par an	
Point d'Equilibre (R+D+V)	Géostudio	23	2	PE
Effet démographique (N-PE)	Géostudio	25	2	ED

A retenir

Le point mort observé entre 2008 et 2019 est de 2 à 3 logements/an.

2.4.6.2 La composition des ménages

Les logements de la commune sont occupés par une forte composante familiale. Les familles avec enfants représentent 46% de l'occupation des logements, soit presque 1 sur 2.

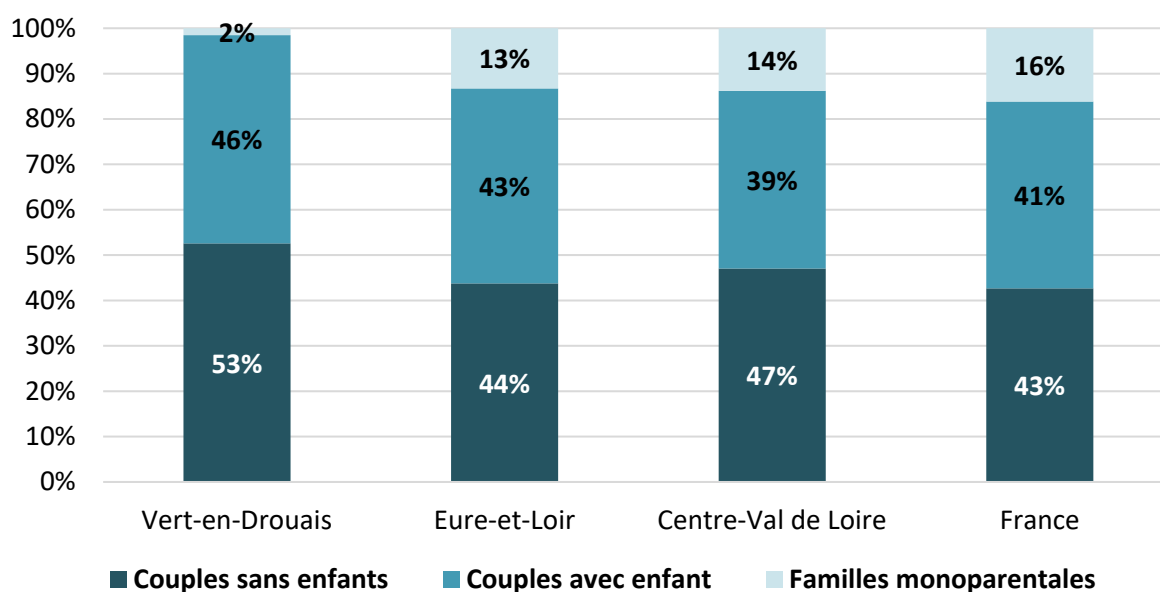


Figure 31 Comparaison de la composition des familles en 2019 (source : INSEE 2019)

Les familles monoparentales ne représentent que 2% de la composition des familles, ce qui signifie que l'occupation des logements est très bonne. Cet indicateur de 2% est nettement en-dessous des moyennes départementales et régionales.

A retenir

Une occupation familiale des logements et une part très faible des familles monoparentales, ce qui explique le faible desserrement des ménages observé sur la commune.

Pour résumer, la taille moyenne des ménages est de 2,96 et la taille moyenne des logements est de 4 pièces.

2.4.6.3 La mobilité des ménages

La mobilité résidentielle des habitants est faible avec environ 30% des occupants qui sont présents depuis plus de 30 ans. La commune observe 70% de ses occupants présents depuis plus de 10 ans.

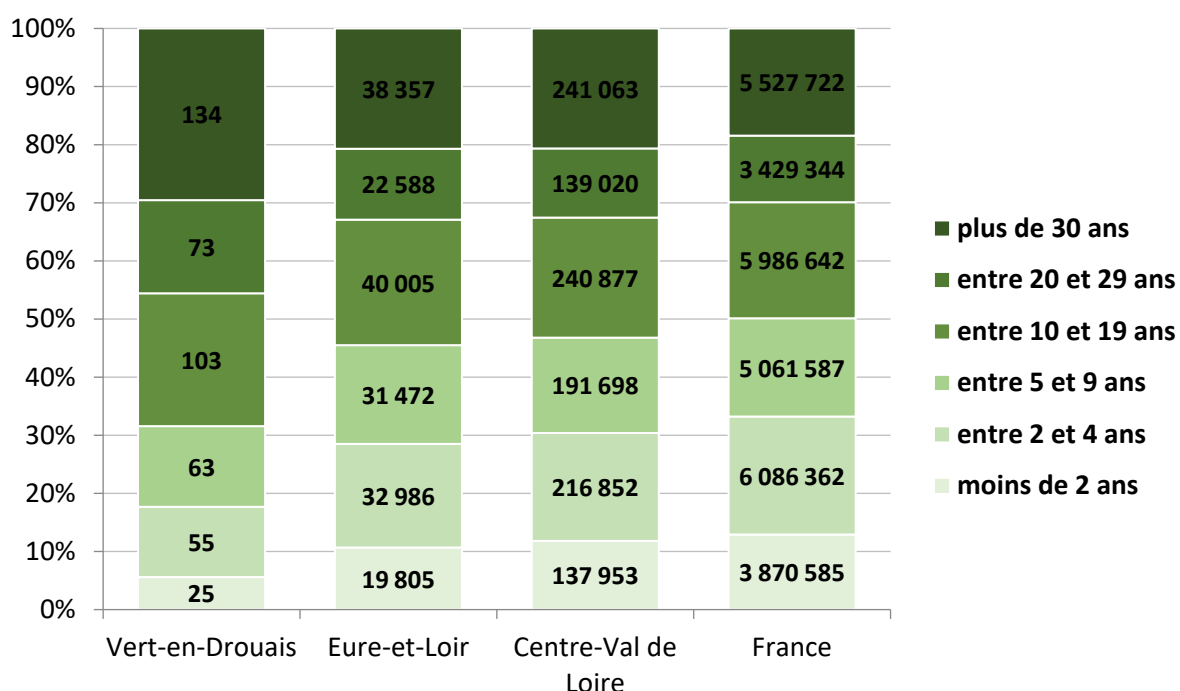


Figure 32 Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale comparée en 2019 (source : INSEE 2019)

Le territoire observe très peu de rotation puisque le parc de logements locatifs est quasi inexistant. Les habitants sont donc très peu mobile dans le cadre du parcours résidentiel attendu.

Définition du parcours résidentiel

Il correspond à l'évolution dans le temps des besoins en termes de logement. Ceux-ci évoluent en fonction des changements de situation, notamment du nombre de personnes qui composent le foyer et des moyens financiers. On parle aussi de mobilité résidentielle.

A retenir

Une commune observant une faible mobilité résidentielle.

2.4.7 Enjeux

Points forts

- La population de la commune est stable depuis 20 ans. Elle est maintenue grâce à un solde naturel positif.
- Un renouvellement de la population assurant l'arrivée de jeunes enfants.
- Un parc de logements composé d'un tiers de logements très anciens mais aussi d'un tiers de logements des années 80'. Un taux de logements vacants en hausse mais restant en-dessous des moyennes intercommunales et départementales.
- Une occupation familiale des logements et une part très faible de familles monoparentales, ce qui explique le faible desserrement des ménages observé sur la commune.

50

Points de vigilance

- Un vieillissement de la population qui s'amorce avec une part importante de ménages actifs comparés aux moyennes départementales et régionales devenant à terme des jeunes retraités.
- Une augmentation importante des 60-74 ans entre 2008 et 2019.
- Un indice de jeunesse en diminution traduisant le manque de renouvellement de la population ces dernières années.
- Le parc de logements sur la commune est constitué quasi exclusivement de maisons occupées par leurs propriétaires.
- La commune a un parc de logements très peu diversifié. La commune n'accueille aucun logement social sur son territoire. La taille des ménages diminuant, il faudra alors de plus en plus de résidences principales pour loger la même population. Le besoin en construction induit (pour conserver le même nombre d'habitants) est donc à déterminer à travers le calcul du « point mort ».
- Une commune observant une faible mobilité résidentielle.
- Un point mort de 2 à 3 logements/an.

Enjeux

- Quels objectifs démographiques pour les prochaines années ?
- Comment permettre l'arrivée de jeunes ménages sur la commune et favoriser ainsi la pérennité des équipements scolaires ?
- Comment diversifier le parc de logements afin de favoriser le parcours résidentiel sur la commune ?
- Comment optimiser l'adéquation entre la taille des logements et la taille moyenne des ménages ?

2.5 Economie

2.5.1 La population active

Les catégories socio-professionnelles permettent d'apprécier le degré de mixité de la commune et d'approcher les attentes de la population en matière d'offres sportives, associatives ou culturelles. Leur analyse peut aussi participer à la définition d'une politique du logement et de l'habitat.

2.5.1.1 Des catégories socio-professionnelles variées

En 2019, la commune de Vert en Drouais accueillait 685 personnes en âge de travailler (entre 15 et 64 ans) et parmi elles **472 ayant un emploi** (soit 44% de la population totale).

Le **niveau d'étude de la population est inférieur à la moyenne nationale (48%)**. Seuls 36% des actifs sont titulaires un bac ou un diplôme post-bac. La population se caractérise par une forte proportion des employés et professions intermédiaires, représentant respectivement 31% et 29% de ces actifs. Les ouvriers représentent 24%. Les catégories artisans, commerçants et chefs d'entreprises ainsi que cadres sont peu nombreuses (8% et 5%). Les agriculteurs ne représentent que 2% de la population ayant un emploi.

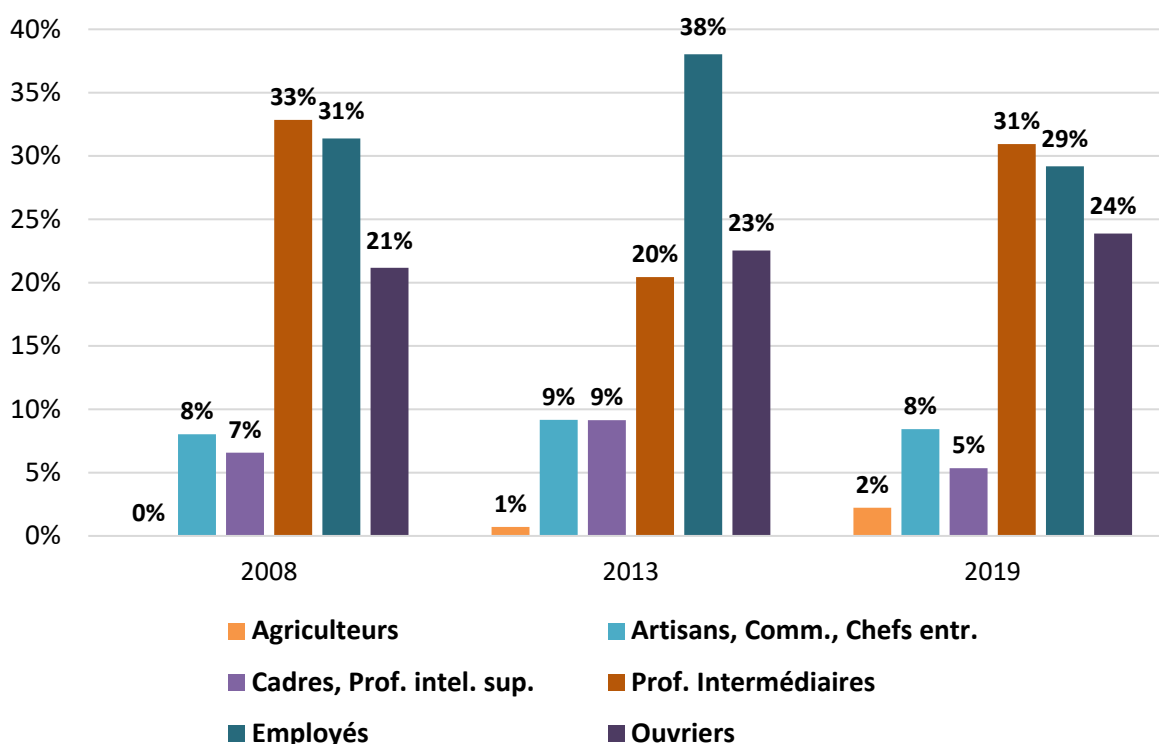


Figure 33 Evolution de la répartition des catégories socio-professionnelles parmi les actifs (source : INSEE 2019)

La population de la commune a un revenu médian plus élevé que les moyennes départementales, régionales et même nationales.

INSEE 2019	Médiane du niveau vie (€)
Vert-en-Drouais	24 270
Eure-et-Loir	23 213
Centre-Val de Loire	21 967
France métropolitaine	22 066

Définition de médiane

La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

A retenir

Des catégories socio-professionnelles variées.

2.5.1.2 Le chômage

Le taux de **chômage des actifs est légèrement en-dessous des moyennes** : 10,7% de la population active en 2019, contre 12,2% en moyenne dans l'Eure et Loir, 12,6% dans la Région et 13,4% à l'échelle de la France entière).

52

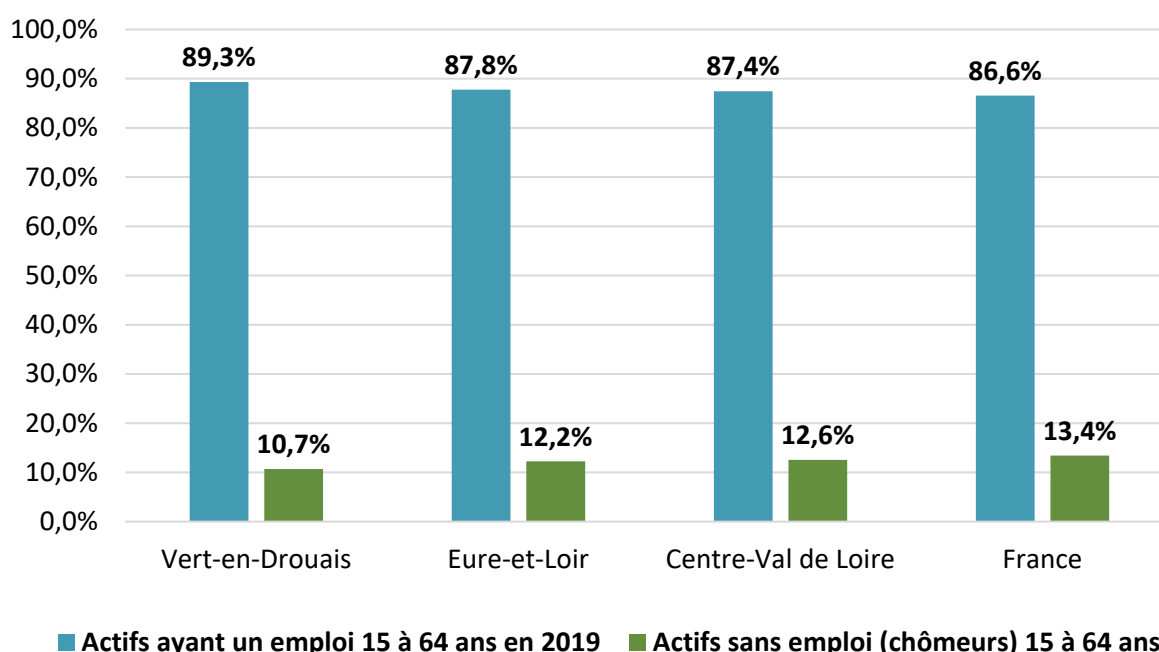


Figure 34 Comparaison du statut de la population active de 15 à 64 ans (source : INSEE 2019)

A retenir

Une population active occupée par des emplois.

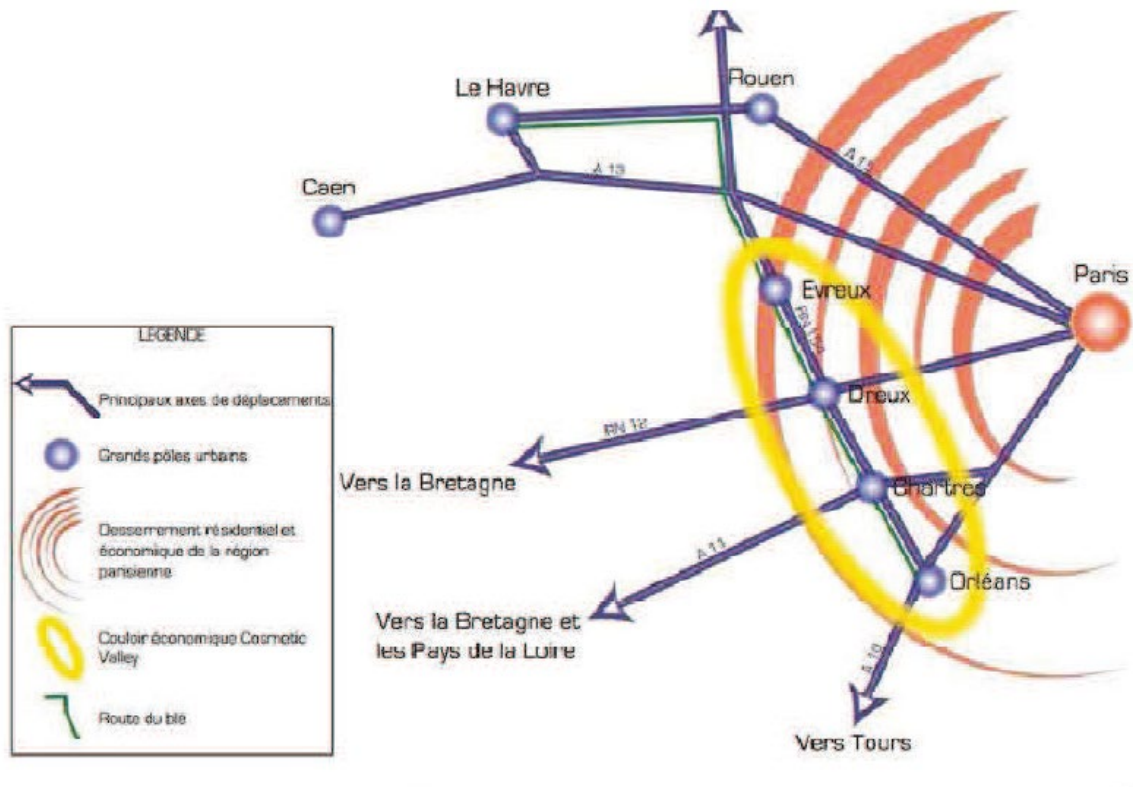
2.5.2 Activité économique locale

2.5.2.1 Une commune offrant des emplois

Située à l'interface de trois régions, l'Ile-de-France, la Normandie et la région Centre-Val de Loire, l'agglomération du Pays de Dreux constitue un pôle économique important au niveau départemental. Le centre de Paris est accessible en 1h environ par le réseau SNCF et un peu plus d'une heure en voiture.

L'agglomération Dreux/Vernouillet se situe sur un couloir économique en limite de la région parisienne qui relie Evreux, Dreux, Chartres et Orléans en suivant l'axe de la RN154.

Elle est marquée par un phénomène de polarisation de par cette situation géographique. Cela lui permet de créer de nombreux échanges avec l'agglomération francilienne sous forme de flux de marchandises et de personnes.



53

Figure 35 Positionnement stratégique du territoire (source : SCoT 2008)

Depuis 2007, l'agglomération du Pays de Dreux a la compétence concernant les zones d'activités économiques. Plusieurs zones d'activités sont présentes sur la commune en lien direct avec la RN12.

Le territoire de Vert en Drouais est situé à proximité immédiate des pôles d'emplois de Dreux/Vernouillet et Saint Rémy sur Avre/Nonancourt. De plus, la commune est traversée par un axe routier structurant : la RN12.

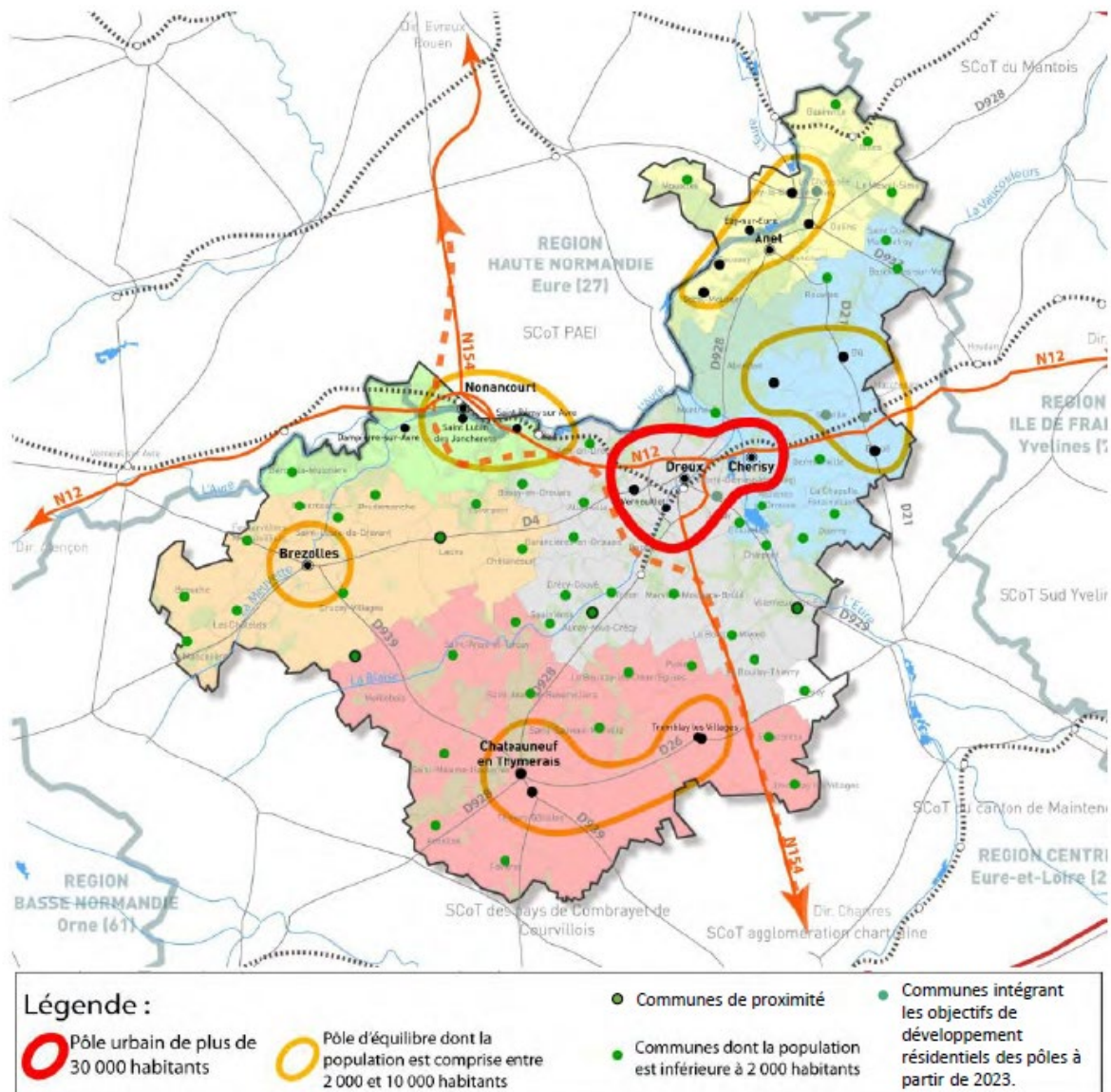


Figure 36 Les pôles économiques du territoire du SCoT

Un seul commerce de proximité est présent dans le centre-bourg avec le bar proposant également un dépôt de pain. Il faut noter que les deux hameaux principaux accueillent chacun un distributeur de pain. Il y a également quelques ventes de produits locaux par certains exploitants de la commune.

Plusieurs artisans sont présents sur la commune :

- 3 terrassiers
- 1 station-service et lavage automobile
- 3 maçons
- 1 coiffeur
- 1 restaurant brasserie
- 1 spécialiste antennes/paraboles
- 1 épaviste
- 1 décorateur
- 1 bar-tabac

- 1 paysagiste
- 1 commerce routage

Avec 126 emplois sur la commune en 2019, le territoire observe une augmentation de +36 emplois depuis 2008.

Les zones d'emplois Dreux/Vernouillet proposent 19 064 emplois et Nonancourt/St Rémy sur Avre proposent 1 581 emplois, soit plus de 20 000 emplois à proximité immédiate de la commune.

A retenir

Un nombre d'emplois en augmentation sur la commune.

55

2.5.2.2 La répartition socio-professionnelle des emplois

La commune de Vert en Drouais observe des emplois constitués essentiellement d'ouvriers (33%), ce qui est supérieur aux moyennes départementales, régionales et nationales. Les employés sont également très représentés (27%) tout comme les artisans (22%). Les employés sont également très représentés (27%) tout comme les artisans (22%).

On note ici que le territoire est agricole puisque cette activité représente 12% des emplois sur la commune. Il est intéressant aussi d'observer la très faible présence d'emplois de cadres sur la commune (0%) en comparaison avec le département (12%) ou bien la région (13%).

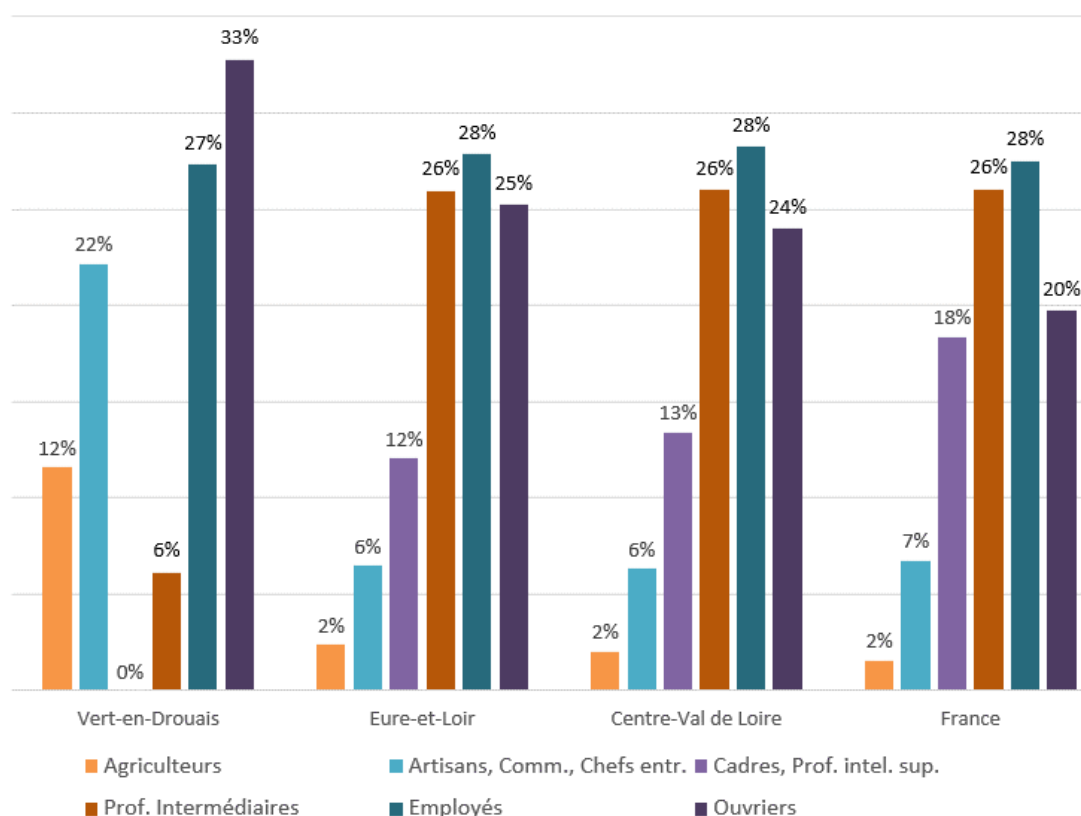
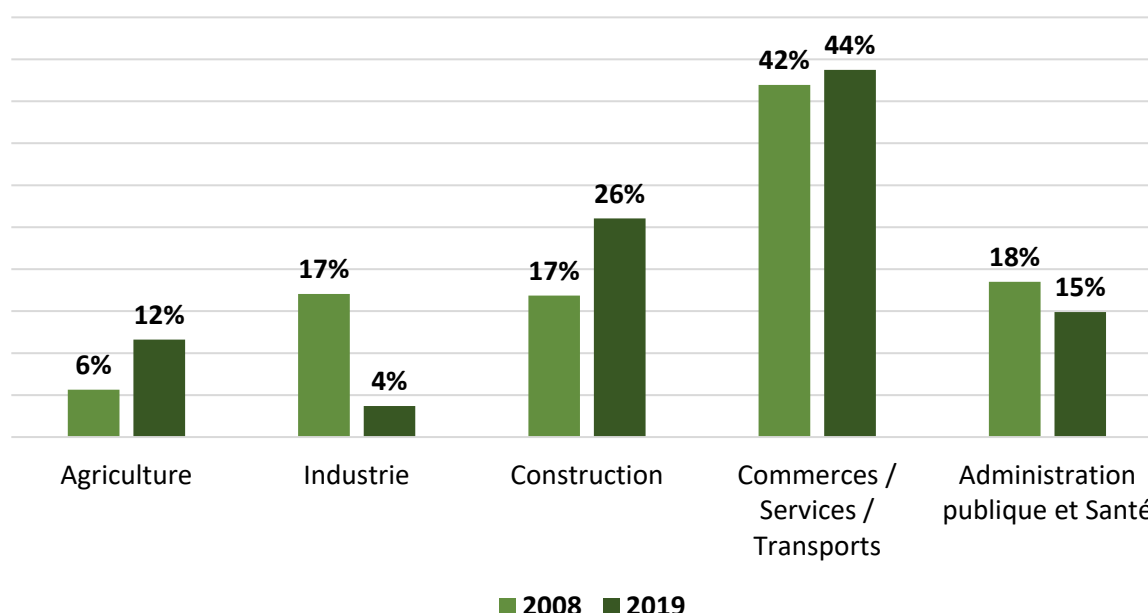


Figure 37 Répartition des catégories socio-professionnelles en 2019 (source : INSEE 2019)

Le territoire de la commune est donc composé essentiellement d'emplois liés à l'agriculture, l'artisanat et le monde ouvrier. Pour rappel, il y a 6 entreprises artisanales sur la commune en 2022 (maçons et terrassiers).

Le graphique ci-dessous montre que l'agriculture affirme sa place comme pourvoyeur d'emplois tout comme le domaine de la construction. L'industrie est en forte baisse impactant à terme les ouvriers de la commune.



56

Figure 38 Evolution des types d'emplois occupés par les actifs de la commune (source : INSEE 2019)

A retenir

Un très faible nombre de cadres sur la commune.

2.5.2.3 Les zones d'activités

La commune de Vert en Drouais n'a pas de zone d'activités sur son territoire. La zone la plus proche est celle située au nord de Dreux : parc d'activités des Livraindières.



2.5.4 L'activité touristique

Globalement, l'offre touristique sur le territoire de l'agglomération du Pays de Dreux est faible. En effet, la concurrence parisienne du point de vue culturel et patrimonial est très forte. Le territoire offre tout de même plusieurs éléments de patrimoine bâti et naturel à visiter.

La commune dispose tout de même d'un camping 2 étoiles avec 65 emplacements sur une superficie d'environ 2,5ha.



Figure 40 Camping sur la commune (source : Géostudio 2022)

2.5.5 Enjeux

Points forts

- Des catégories socio-professionnelles variées.
- Une population active occupée par des emplois avec peu de chômage.
- Un nombre d'emplois en augmentation sur la commune.
- Une activité touristique présente avec notamment le camping en centre-bourg.
- Une répartition équilibrée des distributeurs automatiques de pains.

Points de vigilance

- Un très faible nombre de cadres sur la commune.
- De nombreux bassins d'emplois à proximité mais engendrant de nombreux déplacements notamment vers l'Île-de-France.

Enjeux

- Comment permettre l'implantation de nouveaux artisans sur la commune sans créer de nuisances pour les habitants ?
- Comment maintenir et développer le commerce sous toutes ses formes ?
- Comment mettre en adéquation le développement urbain de la commune et les projets structurants de flux routiers comme l'A154 ?

2.6 Infrastructures et déplacements

2.6.1 Les infrastructures routières

2.6.1.1 Le réseau viaire

La commune de Vert en Drouais est traversée par un axe routier structurant avec la RN12 permettant de relier directement Dreux mais aussi Paris jusqu'à Brest. La RD152 est un axe structurant de la commune au niveau local puisqu'il articule l'organisation urbaine du centre-bourg et permet de relier les communes de Saint Rémy sur Avre, Saint Germain sur Avre et Dreux. Plusieurs autres axes organisent les flux de la commune au niveau local en alimentant les deux hameaux principaux permettant de créer des liens directs entre le centre-bourg et la RN12 sur un axe nord-sud. Il faut noter que ces deux voies (RD312.7 et RD311.5) traversent les voies ferrées par des tunnels à voie unique.

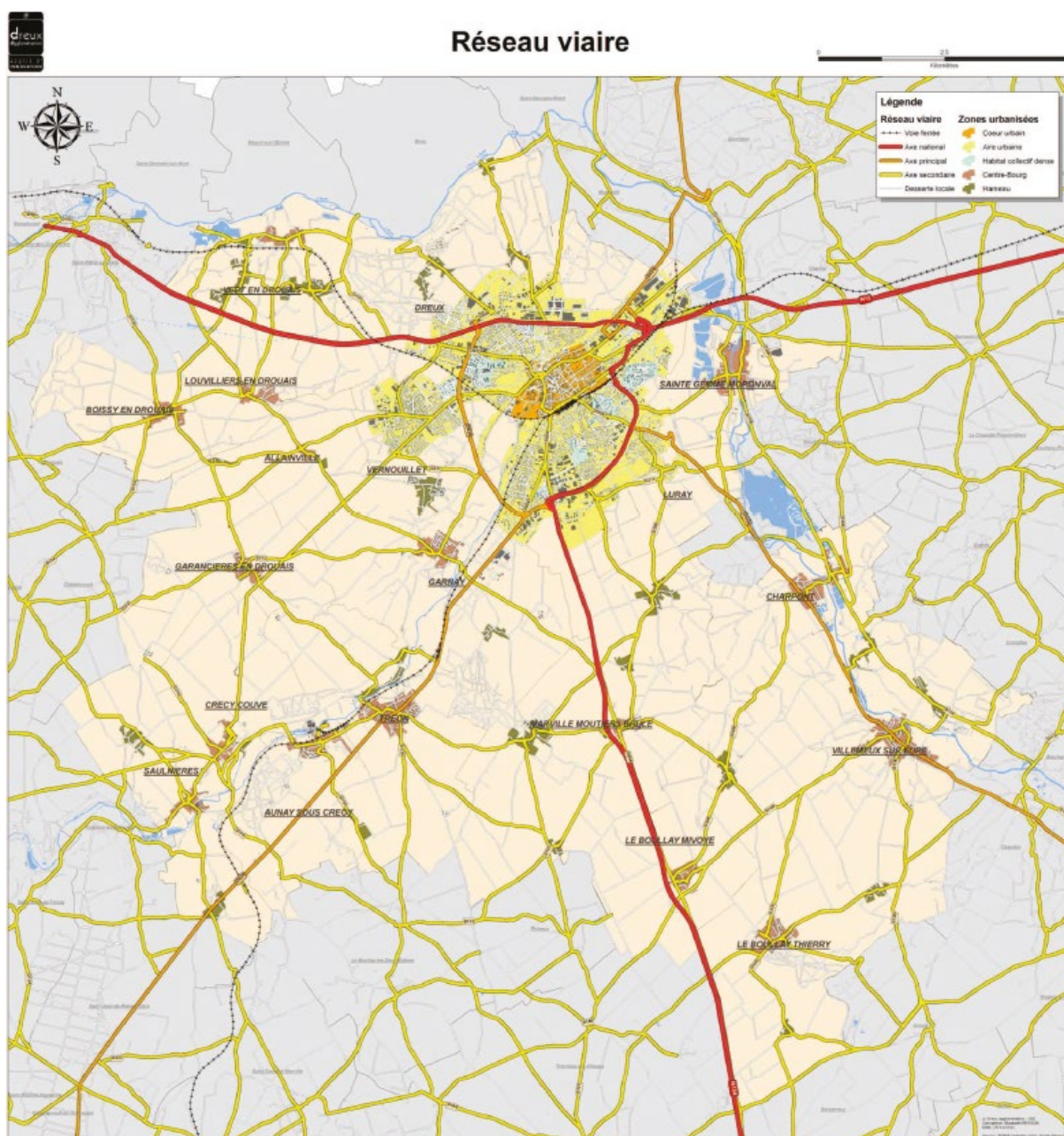


Figure 41 Le réseau viaire sur la commune (source : Agglo Dreux)

Il est important de noter la proximité de la RN154 permettant de relier rapidement Evreux puis Rouen. Le croisement entre la RN154 et la RN12 a initié de nombreux projets logistiques notamment sur la commune de Nonancourt. La RN154 observe un trafic de 30 000 véhicules/jour.

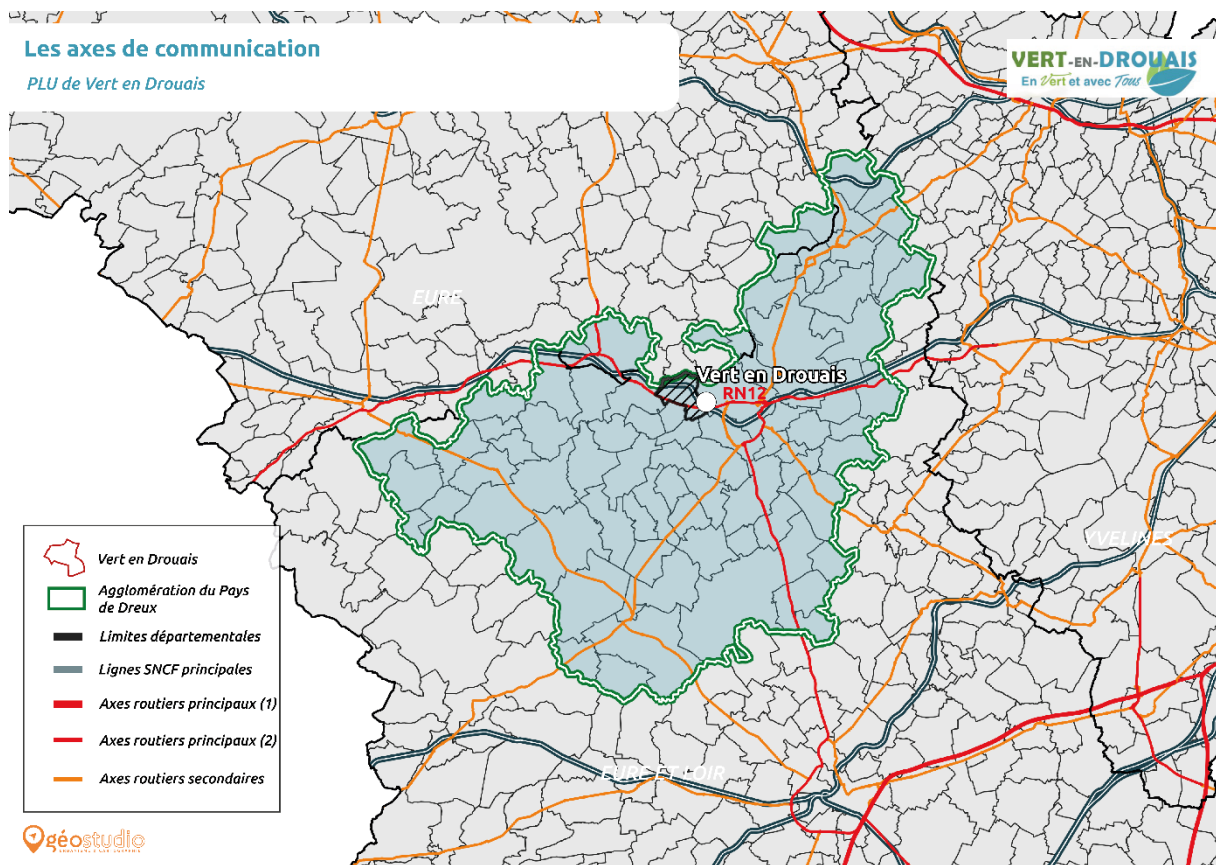


Figure 42 Carte des axes de communication

2.6.1.2 Le projet de contournement ouest de Dreux

Un projet d'autoroute est en cours d'études avec un faisceau d'emprise qui concerne le territoire communal notamment sur la limite sud. Il s'agit de la création de l'A154.



Figure 43 Cartographie de l'emprise du faisceau du projet de l'A154

2.6.1.3 L'accidentologie

En termes de sécurité routière, la préfecture de l'Eure et Loir établit annuellement la liste des points noirs et accumulations d'accidents. La RN12 fait office de voie dangereuse et le niveau d'importance du trafic intervient évidemment comme critère de dangerosité. On recense 21 décès sur les routes en 2021 dans le département dont 1 sur la RN12.

● 2016 ● 2017 ● 2018 ● 2019 ● 2020

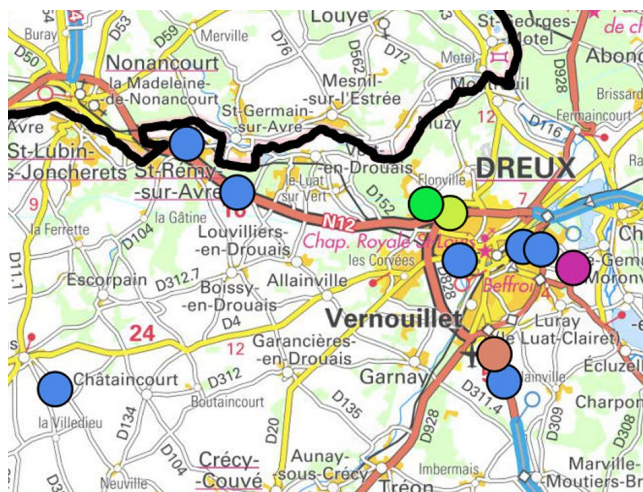


Figure 44 Accident corporel par année en Eure et Loir (source : Préfecture)

2.6.1.4 Les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers (articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme)

Afin d'éviter les désordres urbains constatés aujourd'hui le long des voies routières et autoroutières, et d'éviter l'implantation linéaire d'activités ou de services le long de ces voies, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères, le législateur a introduit plusieurs dispositifs incitant les collectivités à réfléchir à l'aménagement des entrées de ville.

Ainsi, les orientations d'aménagement du PLU peuvent prévoir des actions visant à la mise en valeur des entrées de ville, comme le prévoit l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, la loi dite « Barnier » du 02/02/1995 a renforcé la protection de certaines entrées de ville par l'introduction dans le code de l'urbanisme de l'article L.111-6, qui prévoit la délimitation d'une zone inconstructible de part et d'autre des principaux axes routiers.

Ainsi, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation au sens du code de la route ;
- 75 mètres des routes désignées par un SCoT en application du III de l'article L.122-1-5.

Cette interdiction de construire ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par cet article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

64

A retenir

La RN12 est classée en catégorie 2 dans le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

2.6.2 Transports en commun et covoiturage

2.6.2.1 Le réseau ferré

La gare de Dreux constitue le principal nœud d'intermodalité de l'agglomération. Elle est le terminus de la ligne N du Transilien reliant Dreux à Paris-Montparnasse, avec plusieurs liaisons quotidiennes vers la capitale. Cette connexion ferroviaire structure fortement les mobilités du territoire, en particulier les déplacements pendulaires vers l'Ile-de-France. La gare joue ainsi un rôle de porte d'entrée vers la région parisienne et de point de convergence des différents modes de transport. Elle est directement connectée au réseau de bus urbain et périurbain, ainsi qu'aux lignes de cars interurbains, ce qui en fait un pôle d'échanges central pour les déplacements à l'échelle de l'agglomération et au-delà.

Le réseau ferré poursuit une logique principalement est/ouest. Les principaux axes ferrés sont Paris-Dreux, Paris-Chartres, Paris-Orléans-Tours. Mais il n'en va pas de même pour relier Dreux et Chartres à Orléans et autres métropoles régionales. Le trafic ferroviaire est assuré par la ligne de la SNCF Paris Montparnasse – Argentan – Granville via Versailles et Dreux.

La ligne Paris-Granville relie la région parisienne à la Normandie. Elle dessert les gares de Dreux et de Houdan, et constitue une liaison très fréquentée vers la capitale (déplacements pendulaires des personnes travaillant en région parisienne et vivant en Eure et Loir. La fréquentation est élevée, une vingtaine de trains passent par jour ; et le temps de trajet entre Dreux et Paris est compris entre 45 et 75 minutes selon les horaires. Cette offre est une alternative à la voiture, mais principalement pour les habitants du centre urbain, car compte tenu du temps nécessaire pour rejoindre la gare de Dreux, le trajet global pour les communes périphériques est estimé à 1h30 en moyenne.

La commune de Vert en Drouais est traversée par la ligne ferroviaire Paris-Granville, mais ne possède pas de gare. La gare la plus proche se trouve à Dreux. Cette voie ferroviaire voit circuler cinq trains par jour en moyenne et est donc soumise à un périmètre de protection acoustique.

2.6.2.2 Le réseau régional

Le réseau Rémi (réseau de mobilité interurbain) Centre-Val de Loire constitue le réseau de transports publics interurbains organisé par la Région Centre-Val de Loire. Mis en place à partir de 2017 dans le cadre du transfert de compétences prévu par la loi NOTRe, il a progressivement remplacé les anciens réseaux départementaux d'autocars et intégré les transports scolaires ainsi que les services ferroviaires régionaux sous une même identité.

Le réseau Rémi fonctionne comme un système multimodal, associant les trains Rémi et Rémi Express (anciens TER et certaines lignes Intercités reprises par la Région), les cars Rémi pour les liaisons interurbaines, ainsi que le transport à la demande Rémi+ destiné aux secteurs ruraux ou faiblement denses. À l'échelle régionale, l'offre repose sur environ 150 lignes d'autocars interurbaines, complétées par les transports scolaires qui desservent plusieurs milliers d'arrêts, et par un réseau ferroviaire assurant plusieurs centaines de circulations quotidiennes.

L'objectif du dispositif est d'assurer une desserte équilibrée de l'ensemble du territoire régional, en reliant les principales villes, les pôles d'emplois et les bourgs ruraux, tout en facilitant les correspondances entre les différents modes.

Le réseau Rémi constitue ainsi l'ossature des déplacements du quotidien à l'échelle régionale, en complément des réseaux de transport locaux, et joue un rôle structurant pour l'accessibilité des territoires, notamment dans les espaces peu denses.

2.6.2.3 Le réseau communautaire

La commune de Vert-en-Drouais est intégrée au réseau de transports en commun Linéad, organisé par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux. Ce réseau couvre l'ensemble du territoire intercommunal, en combinant lignes régulières urbaines et périurbaines, services scolaires, transport à la demande et location de vélos à assistance électrique (VAE) afin de s'adapter aux différents contextes de densité. Dans ce cadre, Vert-en-Drouais bénéficie d'une desserte relevant principalement du réseau périurbain, qui assure la connexion des communes rurales vers le pôle central de Dreux.

Ainsi, la commune est desservie par la ligne 6 du réseau Linéad, qui relie plusieurs communes de l'agglomération drouaise à la ville de Dreux. Cette ligne assure notamment un itinéraire passant par : Dreux (gare/pôle d'échanges), Vernouillet, Saint-Lubin-des-Joncherets, Nonancourt, Saint-Rémy-sur-Avre, Saint-Germain-sur-Avre et Vert-en-Drouais.

Le territoire communal est desservi par plusieurs arrêts : Marsalin, Waddington et La Ferme.

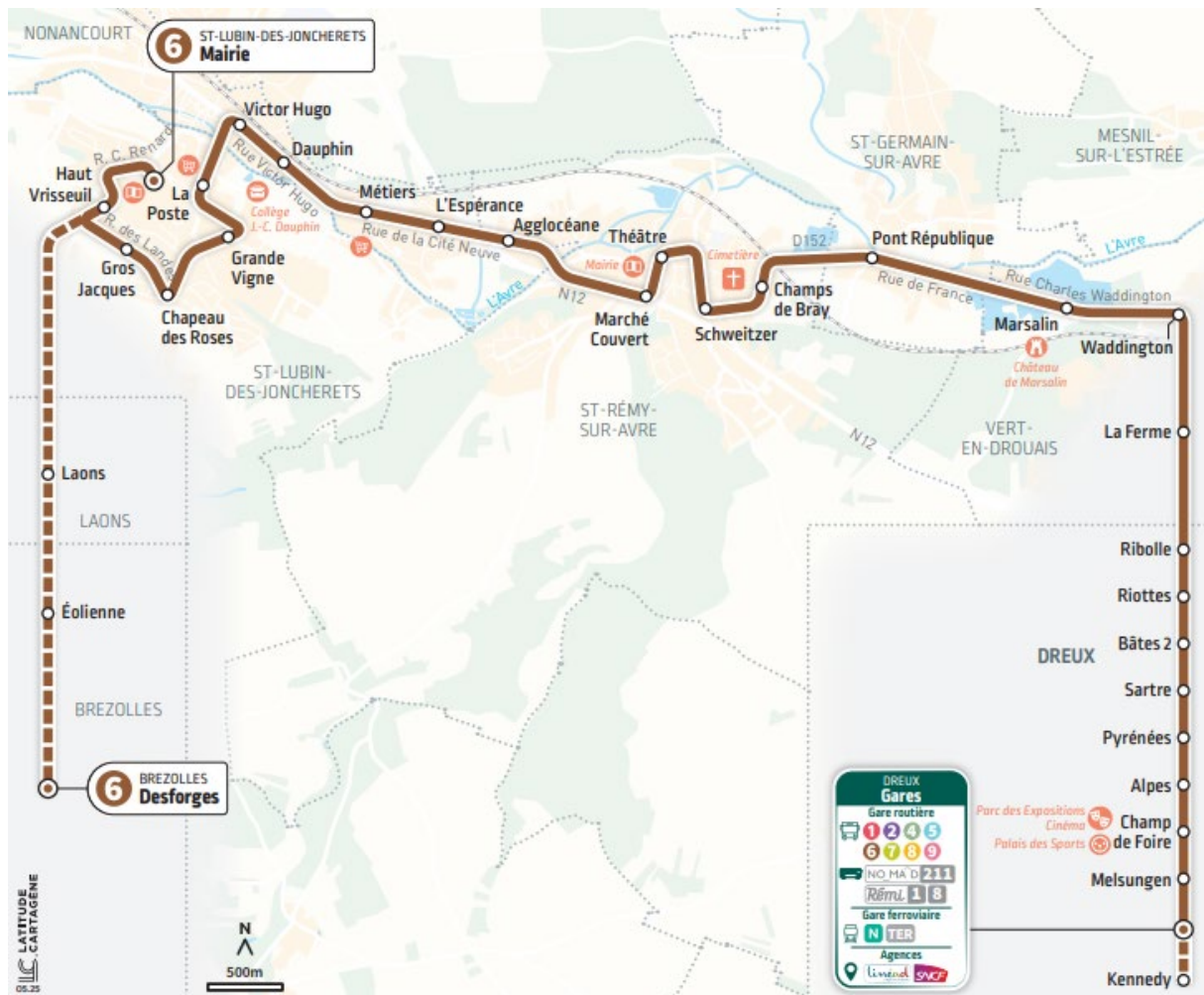


Figure 45 Plan de la ligne 6 du réseau Linéad (source : Linéad)

Comme dans une grande partie des communes rurales du Pays de Dreux, les habitants de Vert-en-Drouais peuvent recourir au transport à la demande (TAD), qui complète l'offre de lignes régulières. Ce service fonctionne sur réservation et permet de relier les communes peu denses aux pôles de services, aux arrêts structurants ou au centre de Dreux, du lundi au samedi.

La desserte de Vert-en-Drouais repose essentiellement sur une ligne périurbaine structurante (11 allers et 8 retours par jour) et sur des services scolaires, complétés par le transport à la demande. Cette offre permet d'assurer une connexion fonctionnelle avec Dreux, mais reste marquée par des fréquences limitées et une forte dépendance aux horaires scolaires. Ainsi, si une solution de transport collectif existe, l'automobile demeure le mode de déplacement dominant pour les habitants, notamment pour les trajets domicile-travail, les courses ou les déplacements en heures creuses.

2.6.2.4 Le covoiturage

Il n'y a pas d'aire de covoiturage sur la commune que ce soit officielle ou officieuse. A noter que 93,3% des ménages possèdent au moins une voiture à Vert en Drouais en 2019.

A retenir

Une présence de la voiture très importante dans les déplacements quotidiens.

2.6.3 Circulations douces

2.6.3.1 Les mobilités douces sur l'agglomération

La part des déplacements doux est assez restreinte sur l'agglomération du Pays de Dreux puisque les déplacements réalisés à pied ou à vélo sont inférieurs à 15% de l'ensemble des modes de déplacements pratiqués. L'agglomération est desservie par deux chemins de Grande Randonnée (GR) qui traversent le territoire. Le GR22 et le GR351 offrent des possibilités de liaisons intercommunales, notamment le long des trois vallées de l'Eure, de la Blaise et de l'Avre.

2.6.3.2 Les mobilités douces sur la commune

La commune est relativement bien dotée en termes de liaisons douces avec un bon nombre de chemins ruraux répartis sur l'ensemble du territoire. Un chemin de grande randonnée, le GR22 longe la commune, notamment les bords de l'Avre, et permet de rejoindre Dreux à pied ou à vélo. Le schéma de liaison douces de l'agglomération du Pays de Dreux permet d'identifier et valoriser le potentiel de cheminements doux à Vert en Drouais. En effet, il identifie un chemin de promenade de plusieurs kilomètres le long de l'Avre, permettant de relier Dreux et Saint Rémy sur Avre. Il y a en tout 5 grandes randonnées qui traversent la commune de Vert en Drouais.

67

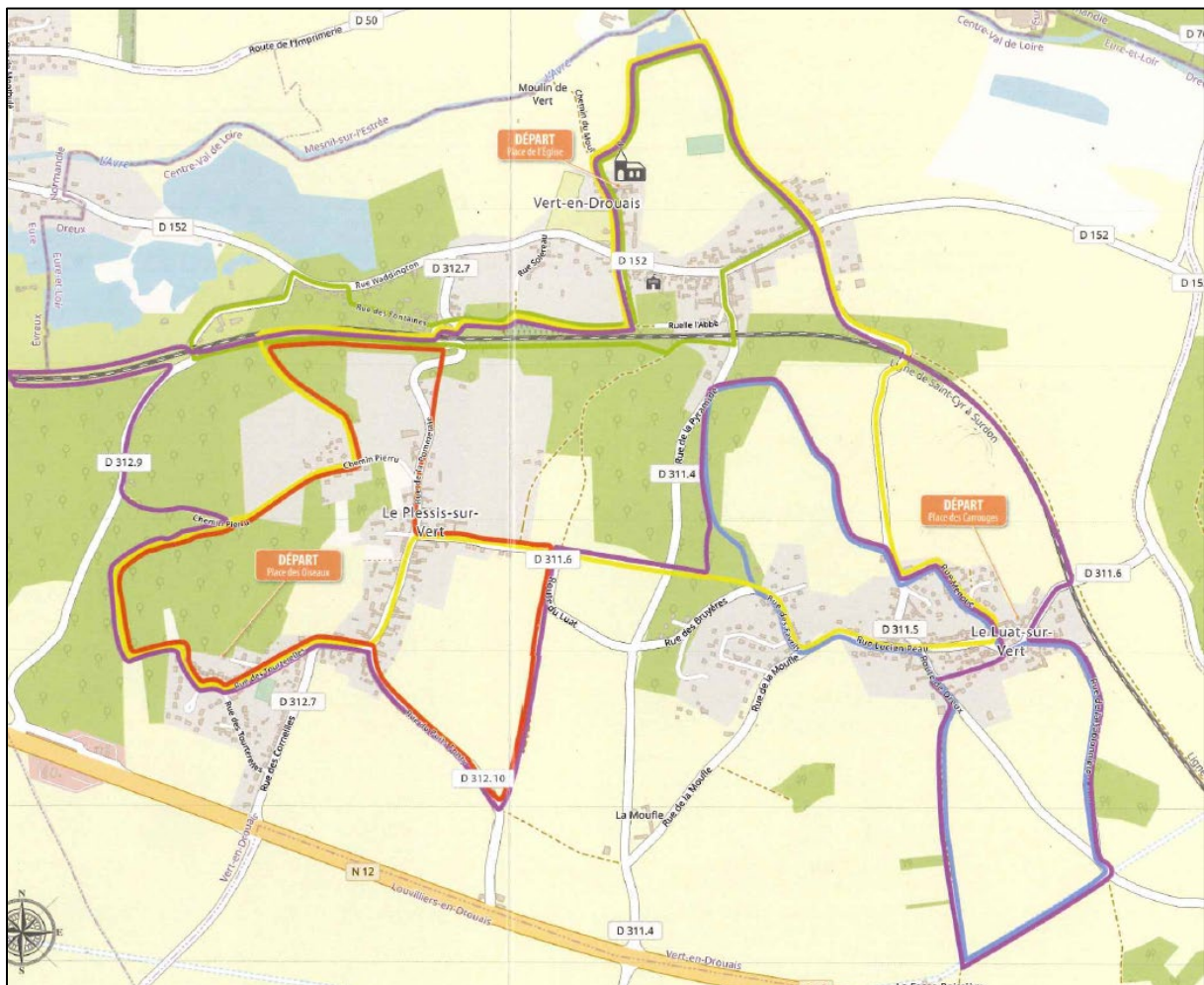


Figure 46 Carte des chemins de randonnées (source : Gazette communale)

1	Balade à VERT Durée estimée : 1h45	4,800 km
2	Balade au LUAT Durée estimée : 1h30	4,500 km
3	Balade au PLESSIS Durée estimée : 1h45	4,900 km
4	Le tour des TROIS HAMEAUX Durée estimée : 2h45	8,300 km
5	Le grand tour VERDUROCASSE Durée estimée : 3h45	12,800 km

2.6.4 Les déplacements des actifs

La mobilité des actifs à travers les déplacements domicile/travail s'est fortement accentuée ces dernières années, bien que la crise du COVID tende à modifier les comportements avec la mise en place de télétravail. Il est tout de fois difficile de mesurer si ces modifications de comportements seront toujours d'actualité sur le long terme. L'agglomération drouaise est un bassin d'emploi et de vie de plus en plus sujet aux migrations pendulaires, qu'elles soient internes ou externes au département. En effet, la moitié des déplacements domicile/travail sont en direction de l'agglomération drouaise (48% en 2019). Il est important de noter que 67% des déplacements se font sur le département d'Eure et Loir et **7% sur le département de l'Eure** puisque les limites de l'agglomération se situe dans le département voisin. **Au final, 70% des déplacements domicile/travail se font au sein de l'agglomération du Pays de Dreux.**

Pratiquement **un tiers des déplacements (27% en 2019) s'effectuent en direction de la région Ile-de-France**, un chiffre en augmentation, mais seulement 4% sur Paris intra-muros.

Les flux sont essentiellement automobiles et sont en moyenne autour de 20km. La commune de Vert en Drouais étant traversée par la RN12, cette infrastructure observe une fréquentation très élevée, de l'ordre de 28 000 véhicules/jour. Cette position privilégiée offre à la commune un attrait renforcé notamment pour les ménages actifs.

Concernant les flux non automobiles, le transport par voie ferrée offre, en direction de Paris, des possibilités très intéressantes de déplacements sans usage de la voiture. Mais de manière générale, les transports en commun représentent encore un trop faible pourcentage d'usage pour les mobilités domicile/travail notamment dans les communes rurales périphériques.

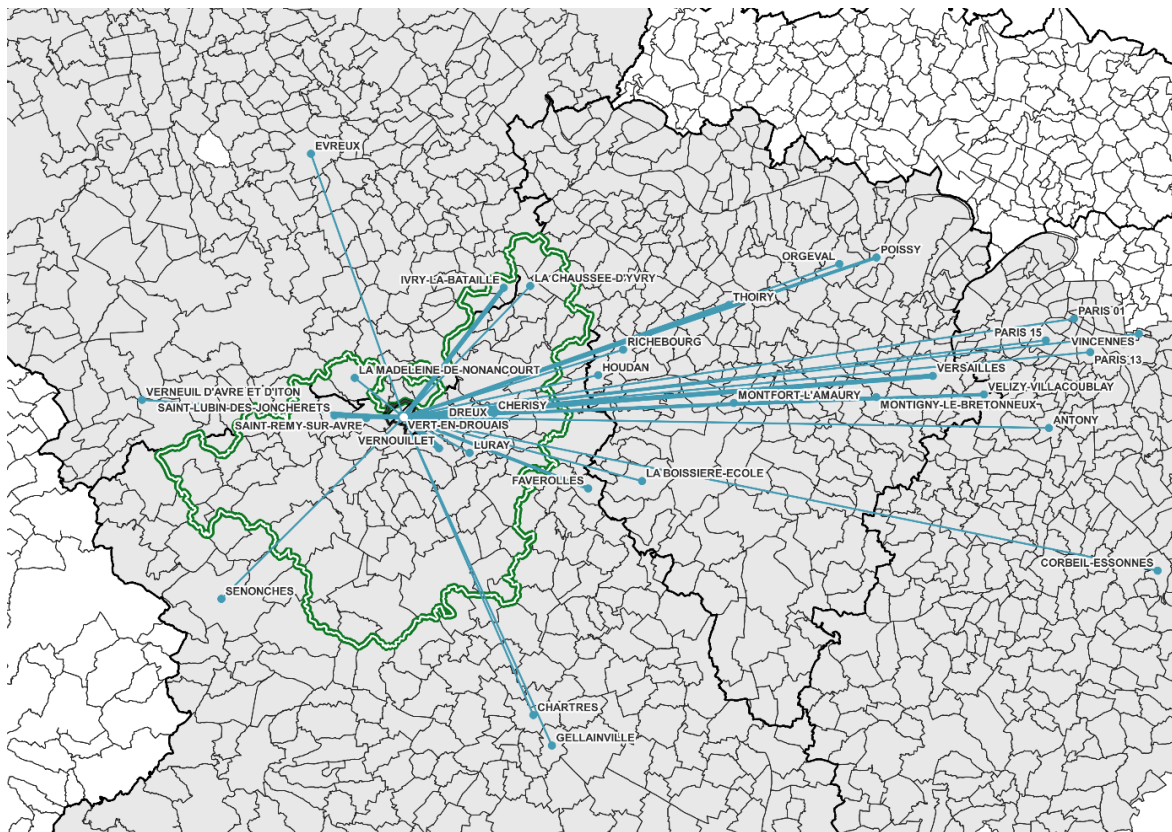


Figure 47 Carte des flux sortants des migrations pendulaires en 2019 (source : INSEE 2019)

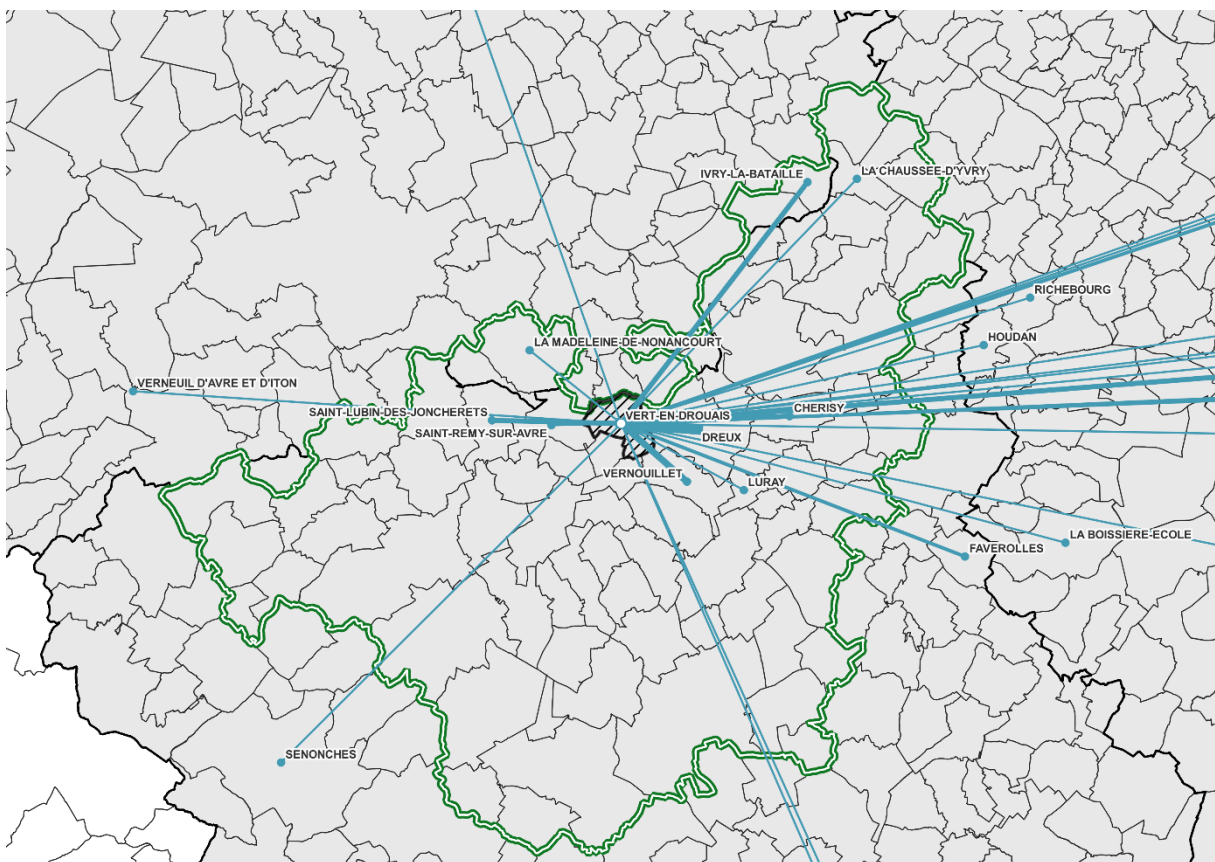


Figure 48 ZOOM Carte des flux sortants des migrations pendulaires en 2019 (source : INSEE 2019)

A retenir

Environ 70% des déplacements domicile/travail se font sur l'agglomération du Pays de Dreux.

2.6.5 Les capacités de stationnement ouvert au public

Un parking principal est situé en face de l'Eglise et de l'école, au cœur du centre-bourg. Sa capacité est de 30 places avec notamment un revêtement perméable aux eaux de pluie. Une dizaine de places sont également disponibles à proximité immédiate de ce parking, rue de l'Eglise, avec notamment la présence d'une place de stationnement électrique.

Une dizaine de places sont également disponibles sur le parking de la mairie.

En dehors du centre-bourg, il n'y a pas de parking à proprement dit mais il existe de nombreux espaces de stationnement informel comme place des Carrouges au Luat sur Vert.

70



Figure 49 Repérage des trois espaces de stationnement dans le centre-bourg

2.6.6 Enjeux

Points forts

- Un projet d'A154 augmentant l'accessibilité/sécurité et donc l'attractivité de la commune.
- Des capacités de stationnement public adaptées à la taille de la commune.
- Une commune bien connectée aux réseaux de transports en commun communautaire et régional.
- De nombreux chemins de randonnées connectant les différents espaces bâtis de la commune.
- Environ 70% des déplacements domicile/travail se font sur l'agglomération du Pays de Dreux.

71

Points de vigilance

- Un impact important de l'A154 sur le fonctionnement du territoire.
- Une RN12 engendrant des nuisances sonores importantes mais aussi des risques routiers notamment pour l'accessibilité à la commune.
- Absence d'une aire de covoiturage.

Enjeux

- Comment mettre en adéquation le développement urbain de la commune et les projets structurants de flux routiers comme l'A154 ?
- Comment garantir la présence du réseau de chemins piétons dans les prochaines années ?
- Comment favoriser la diminution de l'autosolisme sur la commune ?

2.7 Fonctionnement urbain et mobilités

2.7.1 Equipements publics

2.7.1.1 Généralité sur les équipements

Les principaux équipements d'importance sont situés sur Dreux qui est le pôle principal du territoire. Au niveau culturel, les équipements sont bien répartis sur l'ensemble du territoire car de nombreuses communes possèdent une bibliothèque et/ou salle de sport. Les équipements culturels communautaires sont essentiellement situés à Dreux et Vernouillet tels que le cinéma, le théâtre, la médiathèque ou encore l'Atelier à spectacle. La commune de Saint Rémy sur Avre offre également plusieurs équipements intéressants comme le théâtre.

Les équipements se concentrent dans le bourg où l'on trouve la mairie, l'école sur deux sites distincts, la salle des fêtes mais aussi un terrain de football, un tennis et un foyer rural (salle polyvalente). Un commerce de proximité est présent sur la commune, trois exploitations agricoles ainsi que plusieurs professions libérales et artisans sont également recensés.

2.7.1.2 Les équipements scolaires

La commune possède une école répartie sur deux sites distincts : une école maternelle et une école primaire. Les effectifs sont relativement stables avec une centaine d'élèves en moyenne. En fonction des évolutions futures, l'établissement comporte actuellement 5 classes et il a la capacité de créer une 6^{ème} classe si besoin.

Evolution des effectifs scolaires sur la commune

2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023
124	129	129	125	115

Le parcours scolaire se poursuit au collège et au lycée sur la commune de Dreux. Une garderie est également présente renforçant ainsi un réseau d'équipements attractifs pour les ménages actifs.

A retenir

Un réseau d'équipements adaptés aux ménages actifs.

2.7.2 Les pôles d'attractivité

Bien que reliée à l'agglomération drouaise, la commune est également tournée vers le bassin de vie de Saint Rémy sur Avre/Nonancourt. En effet, les usages et pratiques des habitants ne les conduisent pas toujours sur Dreux mais plutôt sur Nonancourt, Saint Rémy sur Avre et même sur Evreux pour ce qui concerne l'emploi, les services, les commerces et aussi pour certains soins médicaux.

La commune est reliée par voies routières à trois pôles urbains locaux (Dreux, Nonancourt et Saint Rémy sur Avre), ce qui permet aux habitants de bénéficier des avantages de la ville, tout en profitant du cadre de vie de qualité de cette commune rurale.

2.7.3 Enjeux

Points forts

- Un réseau d'équipements adaptés aux ménages actifs.
- Des équipements scolaires de qualité (garderie, maternelle, primaire).
- Présence d'un foyer rural sur la commune.
- De nombreux équipements culturels présents sur les communes voisines.

Points de vigilance

- Un foyer rural vieillissant.

Enjeux

- Comment assurer la pérennité des équipements scolaires ?
- Comment permettre un renouvellement organisé des équipements communaux ?
- Comment améliorer les équipements seniors ?

2.8 Morphologie urbaine et patrimoine bâti

2.8.1 Evolution urbaine de la commune

2.8.1.1 Le centre-bourg

La comparaison entre la première photographie aérienne (prise après-guerre, vers 1950, à une époque où l'on peut considérer que la ville avait conservé sa morphologie traditionnelle) et la photographie aérienne contemporaine témoigne des grandes évolutions qu'a connu Vert en Drouais.

On observe que le centre-bourg s'est densifié mais il s'est aussi étendu essentiellement vers l'est, le long de la RD152, et notamment au croisement avec la RD311.5. La voie de chemin de fer a contré toute possibilité d'étalement vers le sud. Au nord, le centre-bourg a réussi à maintenir sa barrière végétale et même à la densifier. Cela permet d'intégrer pleinement l'espace bâti dans le paysage.

74



Figure 50 Centre-bourg : comparaison photos aériennes 1947-2020 (source : Géoportail)



Figure 51 Evolution dans le temps de l'urbanisation au centre-bourg

Evo bati dans le temps

- Après les années 2000
- Entre 1950 et 2000
- Entre 1900 et 1950
- Entre 1800 et 1900

2.8.1.2 Le Plessis sur Vert

Ce hameau de la commune s'est nettement développé entre 1947 et aujourd'hui. Il s'est notamment étalé en direction de la RN12, qui lui donne un intérêt pleinement pratique pour les ménages actifs. L'emprise foncière a quasi doublé en passant de 15ha à pratiquement 30ha d'emprise. Ce secteur comporte des constructions anciennes implantées pour la plupart de manière perpendiculaire à la voie, marquant ainsi une morphologie bien lisible. Les extensions récentes ont été réalisées essentiellement sous forme de lotissement pavillonnaire.



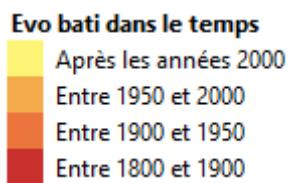
Figure 52 Le Plessis : comparaison de photos aériennes 1947-2020 (source : Géoportail)

L'analyse de l'évolution du bâti dans le temps montre clairement une urbanisation contemporaine réalisée soit en extension de l'espace bâti notamment vers le sud, soit à l'écart de l'espace bâti général tout en restant à proximité.



76

Figure 53 Evolution dans le temps de l'espace bâti au Plessis sur Vert



2.8.1.3 Le Luat sur Vert

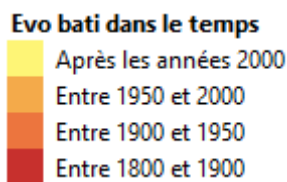
Ce hameau situé également au sud du bourg s'est également nettement développé mais plutôt sur sa partie ouest toujours en direction de la RN12. Il est passé d'une superficie de 16ha à environ 25ha. Ce hameau est constitué d'un centre-ancien facilement identifiable au regard des constructions anciennes implantées en limite d'emprise publique. Les extensions récentes ont été réalisées essentiellement sous forme de lotissement pavillonnaire.



Figure 54 Le Luat sur Vert : comparaison de photos aériennes 1947-2020 (source : Géoportail)



Figure 55 Evolution dans le temps de l'espace bâti au Luat sur Vert



2.8.2 Les grandes entités urbaines

La commune est constituée de trois entités urbaines distinctes mais de proportions similaires.

2.8.2.1 Les centres anciens

La commune de Vert en Drouais a donc la spécificité d'avoir 3 espaces bâtis d'importance dont un centre-bourg et deux hameaux eux-mêmes ayant des spécificités de centres-bourgs (taille, bâti ancien et extensions récentes).

Le centre-bourg de la commune est organisé autour de la RD152 dans une forme appelé « village rue » caractérisé par un axe routier structurant, étalant ainsi l'espace bâti et les réseaux le long de cet axe. Le bâti récent dans cet espace a été réalisé en étalement vers l'est le long de la RD152.



Le centre de Luat sur Vert se situe essentiellement le long de la rue Lucien Peau avec de nombreux bâtis liés à l'activité agricole historique du territoire. Leur implantation en limite d'emprise publique est bien caractéristique. Pour ce secteur, elle a été réalisée essentiellement de manière parallèle à la voie.



79

Le centre du Plessis sur Vert se situe le long de la rue de la Pommeraie avec une caractéristique d'implantation des bâtis anciens perpendiculaires à la voie, ce qui est nettement en contraste avec les autres espaces bâtis anciens de la commune.



Les enjeux d'évolution des centres anciens

- ➔ Préserver le patrimoine bâti
- ➔ Conserver les rythmes architecturaux
- ➔ Favoriser la pérennité des commerces, équipements et services pour le centre-bourg
- ➔ Maintenir la mixité générationnelle

2.8.2.2 Les tissus d'habitat individuel et intermédiaire

Les tissus d'habitat individuel et intermédiaire présentent trois sous-typologies facilement identifiables au sein du tissu urbain :

- Le tissu individuel spontané. Il se caractérise par une hétérogénéité de forme architecturale et parcellaire, et ne résulte pas d'une opération d'ensemble.

- Les lotissements, qui présentent une certaine diversité selon les périodes de construction.
- Les opérations d'habitat intermédiaire et/ou mixte qui présentent souvent une densité plus importante par souci de limitation de la consommation foncière.

L'urbanisation pavillonnaire est présente un peu partout sur le territoire mais elle est tout de même fortement représentée sur les parties extérieures des espaces bâtis.



80

Il faut savoir que des études sont en cours sur l'avenir des espaces pavillonnaires. Elles sont portées par la DREAL. Des informations complémentaires sur ces études sont disponibles sur : www.devenir-pavillonnaire.fr

Les enjeux d'évolution des tissus d'habitat individuel et intermédiaire

- ➔ Adapter les logements aux besoins des ménages (pour l'habitat individuel le plus ancien) ;
- ➔ Permettre l'évolution des tissus tout en assurant la préservation du cadre de vie ;
- ➔ Préserver les éléments de patrimoine bâti les plus remarquables.

Il est préférable de privilégier le développement de l'espace bâti au cœur des bourgs à travers le comblement des dents creuses. Ce comblement de dents creuses ne doit pas se faire « à tout prix » mais de façon cohérente avec les ouvertures paysagères au sein des villages. La création d'un front bâti n'est pas forcément de nature à enrichir la qualité paysagère des villages. Il est parfois souhaitable de mixer le développement des espaces bâtis entre comblement de dents creuses et extensions limitées.



Figure 56 Illustration du développement de l'espace bâti (source : Géostudio)

- Le bourg principal est un « village rue » et ne possède pas réellement de centralité.
- Le hameau de Luat sur Vert est à l'inverse, développé en agglomérat concentré avec un noyau central ancien. Le réseau viaire y est structuré en étoile qui conduit à des lotissements récents.
- Le hameau du Plessis sur Vert est, à l'image du bourg, un « village rue » avec tout de même une concentration du bâti ancien au croisement des RD311 et RD312. Un lotissement des années 1970 à 1990 s'est développé en extension du hameau ancien, à proximité de la RN12.

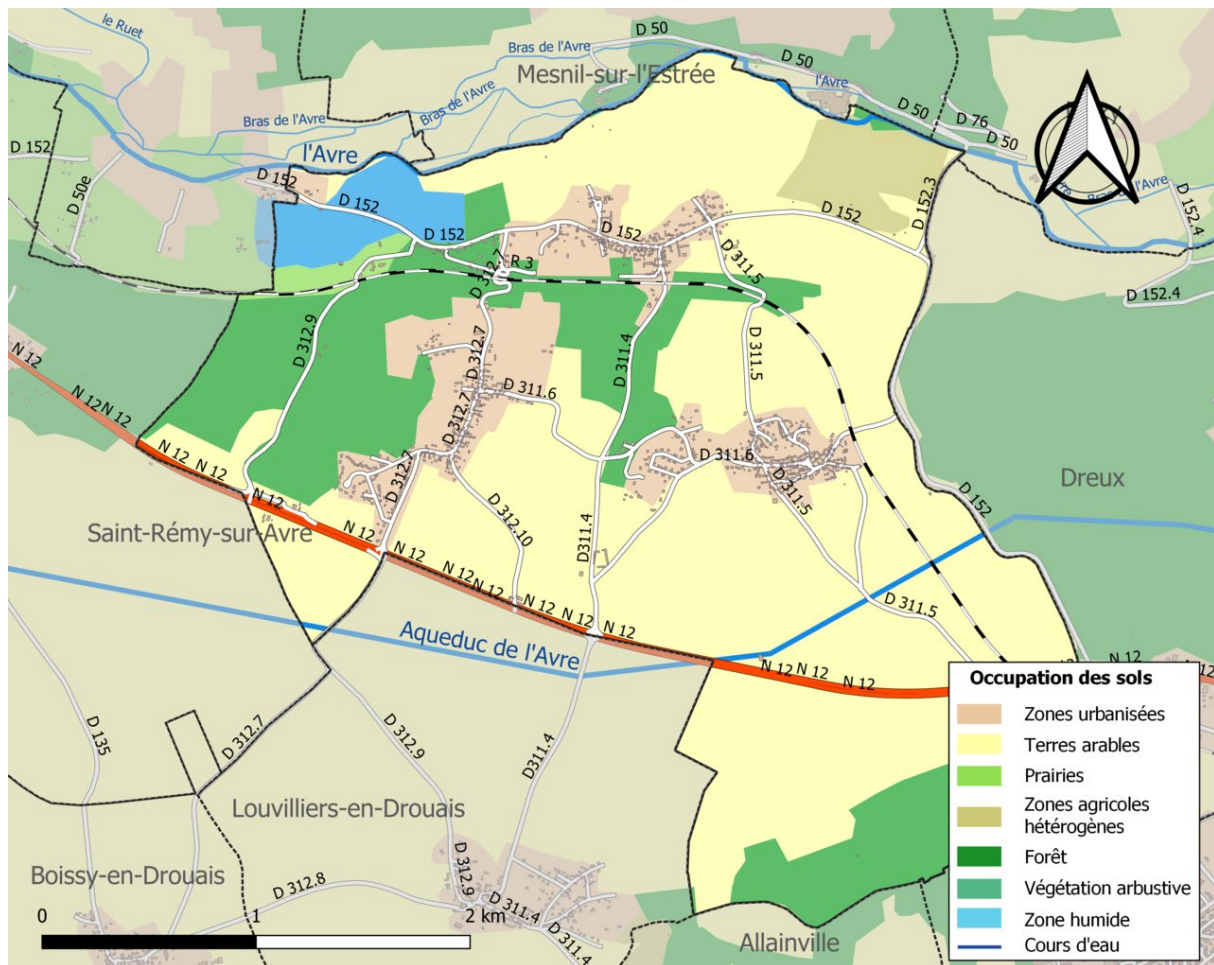


Figure 57 Occupation du sol de la commune

2.8.3 Le patrimoine bâti

2.8.3.1 Evolution urbaine

Vert-en-Drouais s'est développé, au fur et à mesure du temps, autour des rues Charles Waddington, de la Pommeraie et Lucien Peau.

On peut déjà observer ces axes structurant de la ville sur le cadastre Napoléonien datant de 1829.

Vert-en-Drouais a conservé une grande partie de son activité agricole tout au long de son développement.



Figure 57 Cadastre Napoléonien de Vert-en-Drouais 1829



Figure 58 vue aérienne 1950-1965 de Vert-en-Drouais (source : Géoportail)



Figure 59 vue aérienne de Vert-en-Drouais (source : Géoportail)

2.8.3.2 Le patrimoine protégé

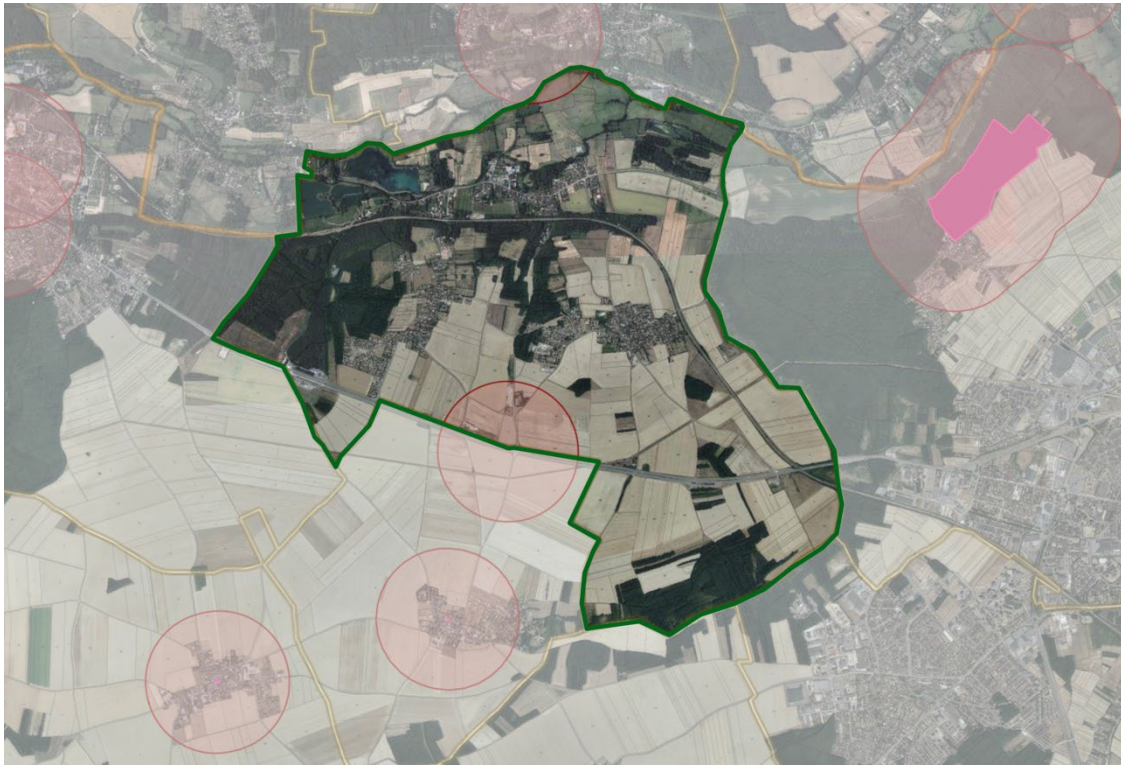


Figure 60 Les protections aux alentours de Vert-en-Drouais

A. Sites classés ou inscrits

Il n'y a pas de site inscrit ou classé au sein de la commune de Vert-en-Drouais.

B. Monuments historiques et sites patrimoniaux remarquables

Les monuments historiques

Il n'y a pas de monuments historiques sur la commune mais deux périmètres de protections MH débordent sur les limites communales de Vert-en-Drouais :

- L'Église Sainte Marie-Madeleine à Mesnil-sur-l'Estrée depuis le 22 septembre 2010
- L'Obélisque du XVIII^e s à Louvilliers-en-Drouais depuis le 24 septembre 1965 (aussi appelé la « Pyramide » du Perronet)

Les sites patrimoniaux remarquables

Aucun site patrimonial remarquable n'est recensé sur la commune.

2.8.3.3 Le patrimoine non protégé

A. Eléments remarquables



Figure 61 Église saint Pierre carte ancienne

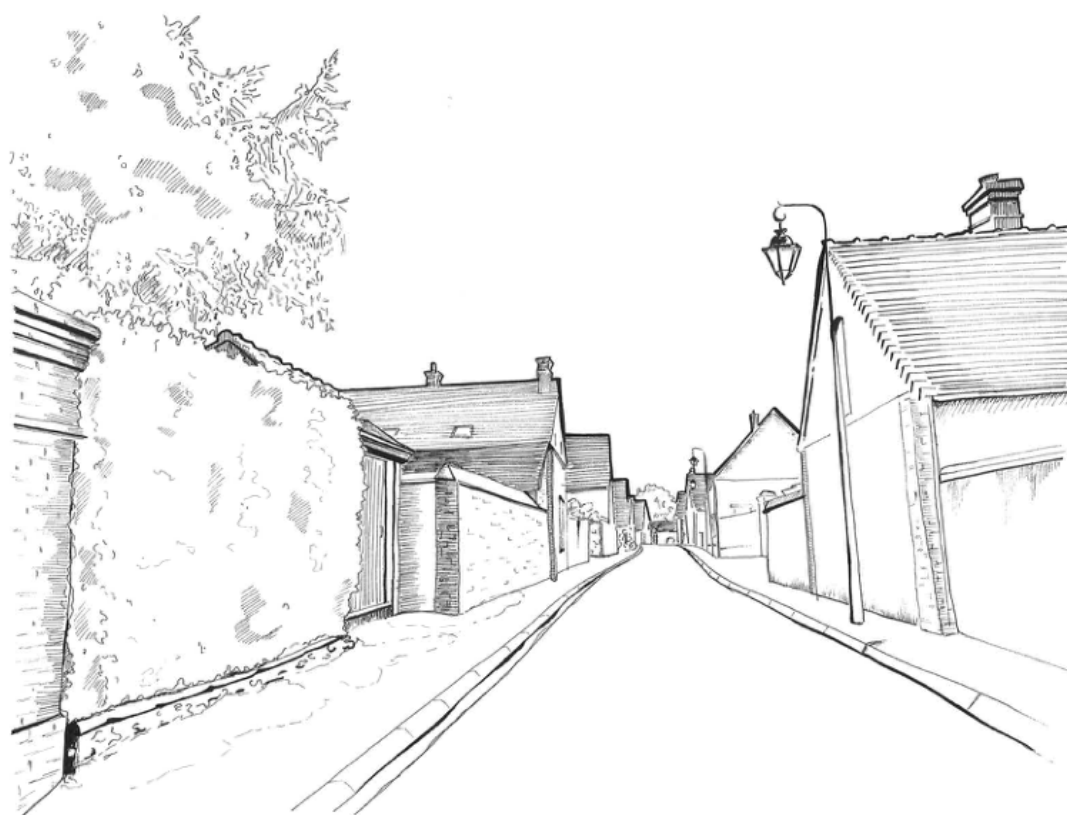


Figure 62 Église saint Pierre

Datant du XIII^e siècle, l'église St Pierre de Vert-en-Drouais abrite treize objets inscrits ou classés comme notamment différentes statues et groupes sculptés ou encore le tableau du retable principal « Reniement de Saint Pierre ». ¹

B. Patrimoine identitaire

Différentes ambiances urbaines



¹ Source : POP / Base Palissy

Figure 63 Dessin CAPLA

Un patrimoine varié



86



Figure 64 écuries du château de Marsalin



Le paysage de Vert-en-Drouais est principalement rural, ponctué par de vastes champs. Au sein de ce cadre, on peut trouver un patrimoine varié : fermes, maisons pavillonnaires mais aussi un centre-ville actif, un camping, une église ou encore le château de Marsalin.

Petit patrimoine vernaculaire



Figure 65 Monument aux morts



Figure 66 La "pyramide" de Perronet

Plusieurs éléments compose le petit patrimoine de Vert-en-Drouais.

On peut notamment citer le monument aux morts inauguré le 17 juillet 1921.

La pyramide n°44 (inscrite aux monuments historiques depuis 1965) situé à Louvilliers-en-Drouais en bordure de la RN 12 menant à Vert-en-Drouais.

87

Les grands corps de ferme

On retrouve différents très grands corps de fermes, dont certains rénovés. Construits en matériaux hétéroclites (moellons, brique, terre), ils sont centrés autour d'une cour et forment avec leur dépendances (étables, granges, écuries...) un L ou un U.



Photos CAPLA

L'exemple de la ferme de la Moufle

On peut notamment s'attarder sur l'exemple de la ferme de la Moufle qui est très représentatif des typologies de fermes locales.

Ce grand corps de ferme s'organise autour d'une grande cour centrale autour duquel s'organise différents bâtiments et notamment celui d'habitation.

Elle est d'ailleurs considérée dans le règlement graphique du PLU comme un « élément de paysage (bâti et espace), de patrimoine, à mettre en valeur ». Le changement de destination des bâtiments doit se faire dans le respect des lieux et de l'architecture existante.

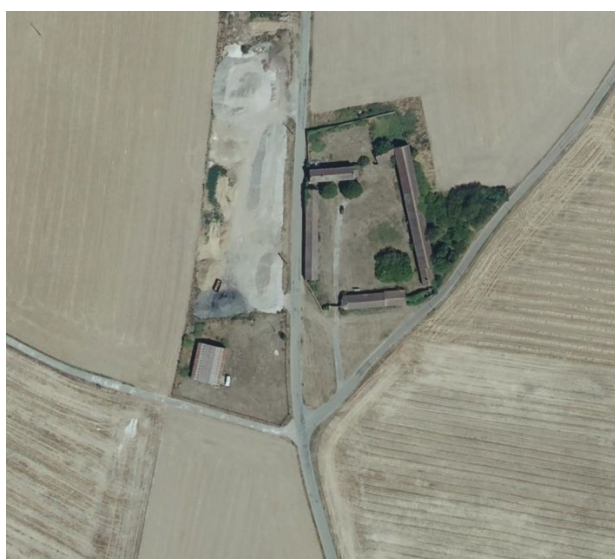
88



Photos Google



Source : Cadastre Napoléonien



Source : Géoportail

C. Caractéristiques architecturales du bâti ancien

Les matériaux

En termes de matérialité, on peut observer grande variété de matériaux avec une forte présence de pierre, de torchis et de brique, dans le bâti ancien, correspondant à la géologie locale.

Il en ressort une certaine harmonie des couleurs du beige au blanc en passant par le rouge.



Photos CAPLA

Les façades

On retrouve un grand nombre de façades en moellons enduits à la chaux ou en brique. Les angles sont souvent habillés de chaînages en brique.



Photos CAPLA

Les toitures

On peut observer principalement des toitures à deux ou quatre pans en tuiles plates avec un peu d'ardoise à partir du XIX^e siècle. On peut aussi observer des éléments stylistiques locaux comme des croupes.



Photos CAPLA

Les ouvertures

Les ouvertures sont généralement dotées d'encadrement en pierre ou en brique.

On retrouve principalement des menuiseries bois, tant pour les fenêtres que pour les portes d'entrée, de dimensions variées. Certaines portes disposent d'une imposte vitrée.

Les fenêtres disposent généralement de contrevents en bois peint.



Photos CAPLA

Les clôtures

Les portails sont principalement en fer forgé tandis que les murets sont en pierres ou en briques.



92



2.8.3.4 L'architecture contemporaine

A. Les habitations

Les logements pavillonnaires

Les caractéristiques architecturales de ces logements pavillonnaires ne sont pas identitaires à la commune ou à la région, et dénotent de l'architecture locale.

Ces logements sont construits dans des matériaux et des teintes que l'on peut retrouver dans toutes les communes de France.

De plus, leur implantation parcellaire engendre un étalement urbain.

93



Photos CAPLA

B. Les infrastructures

La ville de Vert-en-Drouais dispose d'un certain nombre de bâtiment d'infrastructures d'architecture contemporaine variées.

On peut notamment citer l'extension et la restructuration du groupe scolaire Bertha Harjès comme exemple d'une architecture contemporaine de qualité.



Figure 67 Groupe scolaire Bertha Harjès



Figure 68 camping des étangs de Marsalin

2.8.4 Enjeux

Points forts

- Présence d'un centre-bourg bien desservi par voie routière.
- Trois entités bâties assurant un équilibre du territoire.
- Peu d'habitat isolé.
- Un patrimoine bâti de qualité.
- Une commune caractérisée par un développement sur plusieurs pôles historiques
- Un patrimoine bâti varié, tant typologiquement que dans les matérialités
- Des ambiances urbaines différentes et paysagères

Points de vigilance

- Limiter l'étalement urbain au strict nécessaire.
- Des bâtiments agricoles encore présents dans le tissu résidentiel.

Enjeux

- Comment garantir un développement urbain peu consommateur d'espace ?
- Comment assurer un bon équilibre entre le développement résidentiel et agricole ?
- Comment préserver l'identité bâtie du territoire ?
- Comment préserver & valoriser le patrimoine bâti de la commune ?
- Comment accompagner et concilier transition énergétique sans dénaturer le patrimoine ?
- Comment préserver l'équilibre végétal/bâti qui a une grande part dans la qualité des ambiances de la commune ?

2.9 L'agriculture

Une activité principalement céréalière sur l'agglomération

Si au Moyen-âge l'agriculture est diversifiée pour répondre aux besoins autarciques de la commune, elle est aujourd'hui principalement spécialisée dans la production céréalière de grande ampleur. A l'image du département, la majorité du territoire communal est constituée de terres agricoles réparties en trois grandes exploitations. Cela représente 670ha soit plus de 70% du territoire communal, dont les deux tiers sont utilisés pour la production céréalière et le fermage.

Le nombre et taille des exploitations agricoles

	En nombre		
	1988	2000	2023
Nombre d'exploitations	12	7	3
Personnes employés	13	5	3

Source : concertation agricole et AGRESTE

Vert en drouais compte 3 exploitations agricoles spécialisées dans la céréaliculture et dans l'oléoprotéagineux. L'activité agricole est peu créatrice d'emploi, du fait de la mécanisation des tâches dans les années 1970. En effet, entre 1988 et 2010 le nombre d'exploitation agricole a été divisé par trois. Le nombre d'employés agricoles suit cette tendance avec une réduction de 77% des effectifs.

De plus, une exploitation se gère principalement en famille encore aujourd'hui. L'activité agricole de la commune n'utilise pas de main-d'œuvre extérieure (CUMA, ETA, etc....). Le salariat n'est pas développé dans les structures agricoles du secteur.

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

Un exploitant a pour projet de délocaliser son siège d'exploitation au sud de la commune une fois que le projet d'A154 sera réalisé.

Une exploitante a des projets de construction de serres dans le bourg. Cette exploitation pourrait même se diversifier à travers l'élevage équin.

Contractualisations, réseaux et autres activités

Une exploitation est labellisée Bio pour les légumes « Terres d'Eure et Loir ».

L'activité agricole de Vert-en-drouais ne propose pas de filière et de débouché locaux. Aucune exploitation n'offre de possibilité de tourisme à la ferme. Une exploitation fait de la vente directe sur l'espace public.

La circulation des engins agricoles

Une attention sera apportée en termes d'aménagement des voiries, pour ainsi permettre aux exploitants de passer avec leurs engins agricoles (tracteurs, moissonneuses). De même, les questionnaires réalisés auprès des exploitants ont permis d'identifier des difficultés concernant la traversée de la RN12 pour rejoindre les parcelles cultivées située au Sud du territoire. Le projet d'A154 devrait permettre d'apaiser les traversées sur ce secteur de la commune.

Secteurs agricoles stratégiques à enjeux sensibles

A ce jour, il n'existe pas de secteur agricole à enjeu sensible. Afin de garantir les bonnes conditions d'exploitation agricole et de limiter les conflits entre habitations et activités, l'urbanisation sera prioritairement développée dans les « dents creuses ». De même, les réflexions sur d'éventuels projets urbains devront tenir compte des enjeux de réduction de consommation des espaces agricoles et d'étalement urbain.

Toutefois, la création des périmètres protection des captages d'eau potable empêche, pour une bonne partie de la commune, le développement de l'activité agricole.

Conflits d'activité agricole et voisinage

A ce jour, aucun conflit d'usage n'est connu de la Mairie en ce qui concerne les relations entre l'activité agricole et le voisinage.

2.10 Les réseaux

2.10.1 L'eau potable

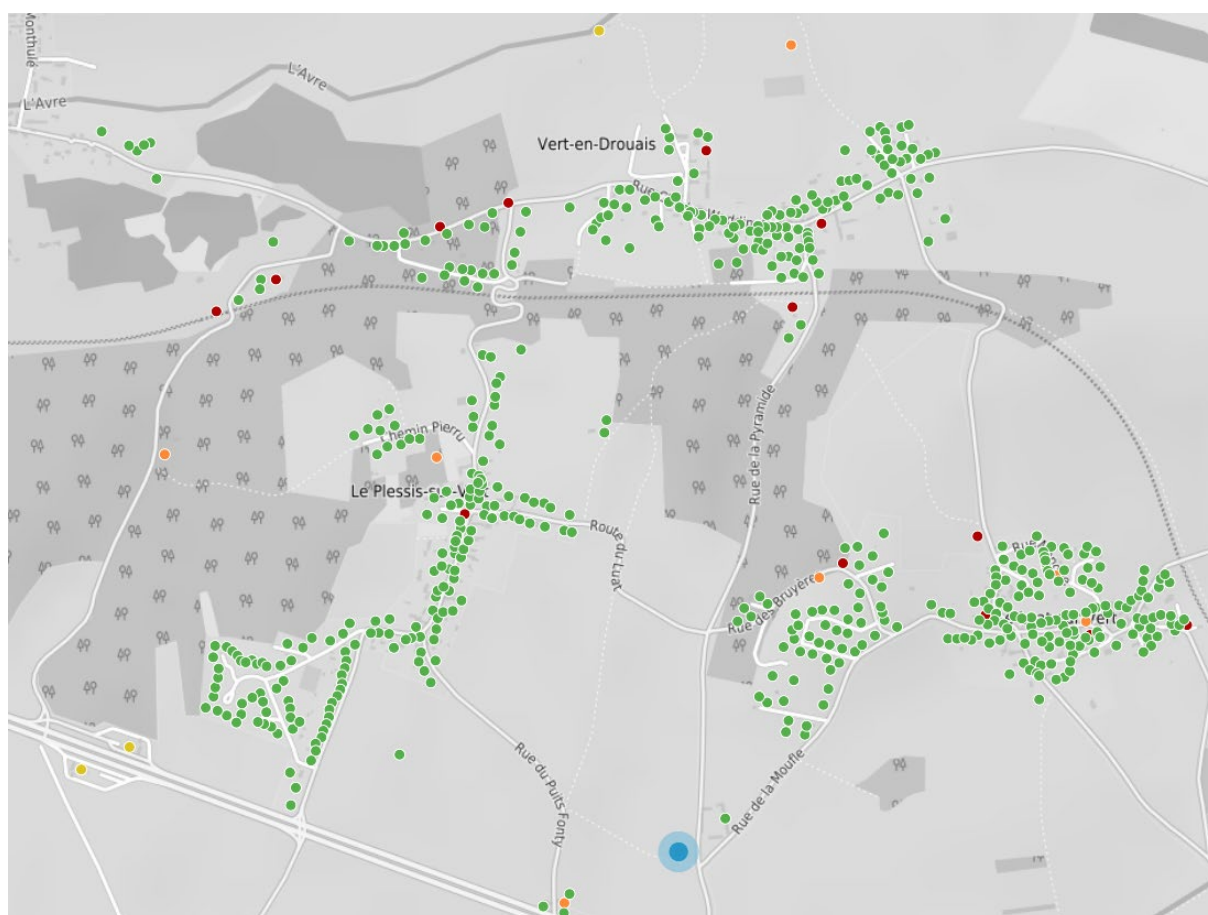
Voir document 1B_RAPPORT DE PRESENTATION_ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.10.2 L'assainissement

Voir document 1B_RAPPORT DE PRESENTATION_ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.10.3 Les communications numériques

Le Syndicat mixte Eure-et-Loir Numérique déploie le réseau de fibre optique en Eure-et-Loir sur le Réseau d'Initiative Publique (RIP, 40% des habitants) et via la procédure de l'AMEL, pour 25% des habitants, principalement en zone rurale.



- Vous avez accès à la fibre optique
- Les travaux sont en cours à proximité de votre habitation
- Les travaux de fibre optique sont commencés dans la commune
- Les travaux de fibre optique ne sont pas encore commencés
- Action nécessaire

La commune de Vert en Drouais est pleinement fibrée dans sa grande partie.

2.10.4 Traitement et collecte des déchets

Voir document 1B_RAPPORT DE PRESENTATION_ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.10.5 Enjeux

Voir document 1B_RAPPORT DE PRESENTATION_ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Partie 3

Consommation de l'espace et potentiel foncier

Partie 3 – Consommation de l'espace et potentiel foncier

3.1 Consommation de l'espace

La consommation d'espaces naturels et agricoles correspond à un phénomène massif d'artificialisation des sols. Ce phénomène, fragilisant une ressource non renouvelable qu'est le foncier, génère également d'autres externalités négatives et particulièrement impactantes (accélération du ruissellement des eaux, ruptures des continuités écologiques...). En France, entre 2017 et 2018, l'équivalent de 7 200 terrains de foot de terres naturelles et agricoles ont été artificialisées pour permettre la création de nouvelles infrastructures (LGV, autoroutes...), de nouvelles zones d'activités ou encore de nouveaux équipements et espaces à vocation résidentiel.

Aussi, la maîtrise et la rationalisation de la consommation d'espace constitue un enjeu important dans le cadre de la réalisation du PLU. Cette rationalisation s'appuie sur une analyse précise des besoins du territoire et de son historique de développement.

L'artificialisation des sols est une problématique essentielle de l'aménagement qui a de fortes conséquences directes et indirectes sur nos territoires. Parmi les impacts directs, l'artificialisation est une des premières causes de baisse de la biodiversité. Elle contribue également à diminuer la quantité d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Selon les Safer, par exemple, les espaces naturels et agricoles ont perdu presque 31 000 hectares en 2019 au profit de l'urbanisation (voir schéma ci-dessous).

100

Quel volume ?

Volume perdu par les espaces agricoles et naturels en 2019 (Source : SAFER)



+ 3,0 %	35 790 transactions
- 3,6 %	30 900 hectares
- 1,5 %	5,1 milliards d'euros

Ce ne sont pas forcément encore des terrains construits, donc pas comptabilisés dans les chiffres de l'artificialisation, mais ils ont souvent vocation à le devenir. Du côté des impacts indirects, l'artificialisation renforce les îlots de chaleur urbains en réduisant les espaces végétaux et en favorisant l'imperméabilisation des sols. De plus, les sols sont des réservoirs de carbone naturels et permettent le développement de la biodiversité ainsi que l'infiltration des eaux pluviales. L'artificialisation nuit fortement à ces fonctions, favorisant ainsi le changement climatique.

Ainsi, le PLU vise à déterminer les surfaces consommées dans les années passées et à s'inscrire dans le cadre réglementaire de modération de la consommation d'espaces. Cette étude s'inscrit de fait dans le cadre de deux temporalités :

- 2011-2020 : Analyse de la consommation d'espaces effectuée, grâce à un suivi des Permis de Construire et Permis d'Aménager délivrés sur le territoire.
- Les constructions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2021 rentrent dans la consommation du PLU.

3.1.1 Méthodologie

L'analyse de la consommation d'espace a été menée par la comparaison parcelle par parcelle des ortho-photos de 2011 et 2020 sur fond de cadastre 2021.

La couche de données RPG2011 a permis d'identifier les types de terrain consommés en identifiant ainsi les surfaces agricoles avérées au moment de la construction.

La destination nouvelle des espaces consommés a été classifiée par types : habitat, économie, équipement, agriculture.

L'occupation d'origine a été identifiée par types : agricole ou naturel.

L'analyse a ensuite été finalisée par le passage en revue de toutes les parcelles ayant été concernées par une autorisation de droit à bâtir sur la période 2011-2020 (source : service instructeur).

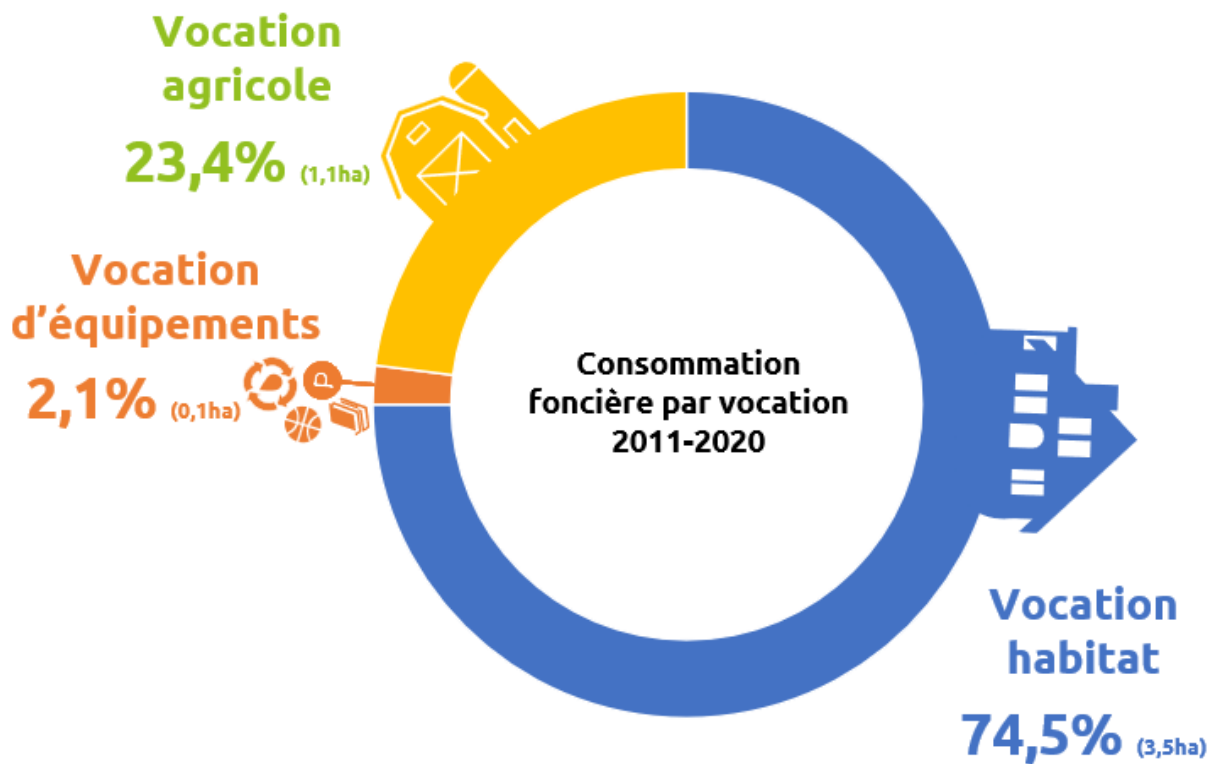
Ces données ont ensuite été cartographiées et validées avec les élus en réunion de travail.

3.1.2 Consommation de l'espace 2011-2020

La consommation d'espace globale entre 2011 et 2020 est de **4,7ha toutes activités confondues**. Au sein de ces 4,7ha consommés, on retrouve 3,4ha de terrains consommés en extension de l'enveloppe urbaine et 1,3ha en densification. L'agriculture représente 23,4% de cette consommation d'espace alors que l'habitat représente 74,5% avec environ 3,5ha. Le reste est destiné aux équipements (2,1%).

L'analyse suivante exclue l'activité agricole car il ne sera pas possible de modérer dans le PLU la consommation d'espace agricole par l'agriculture.

Le chiffre essentiel à retenir est donc que l'habitat, l'économie et l'équipement ont consommé près de **3,6ha dont 3,4ha en extension**. Ce chiffre sera le point de référence dans les objectifs de modération de la consommation d'espace que le territoire devra se fixer dans le cadre du PLU.



102

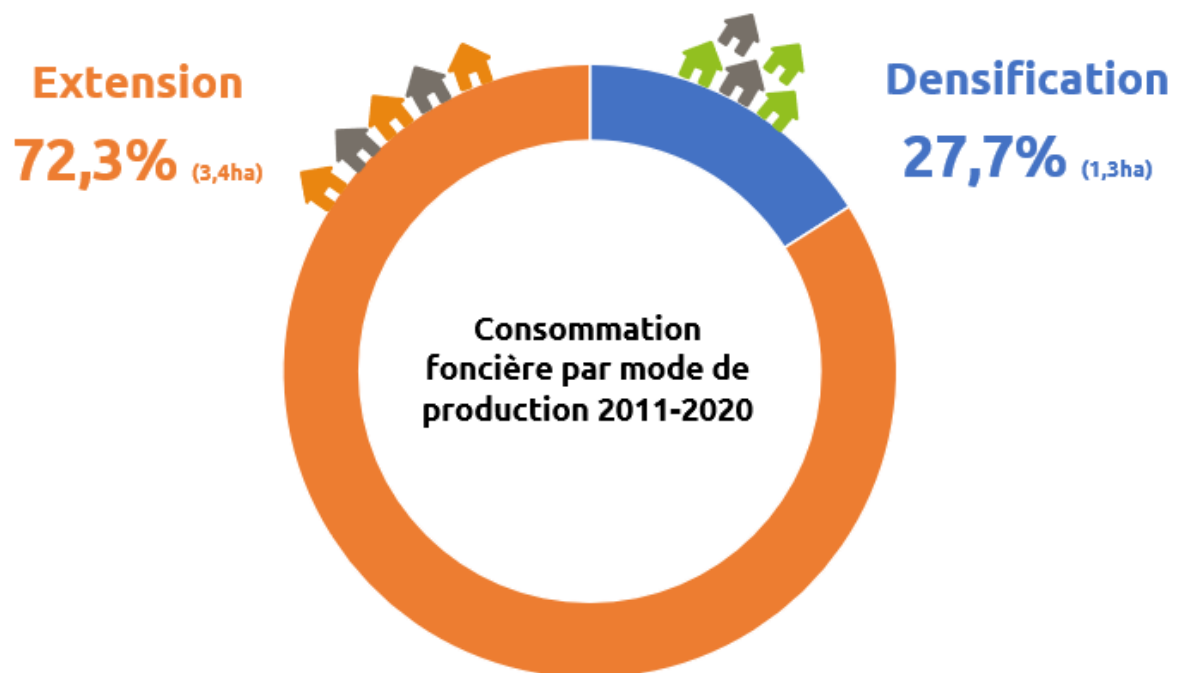


Figure 69 Graphiques synthétisant l'analyse de la consommation d'espace 2011-2020 (source : Géostudio)

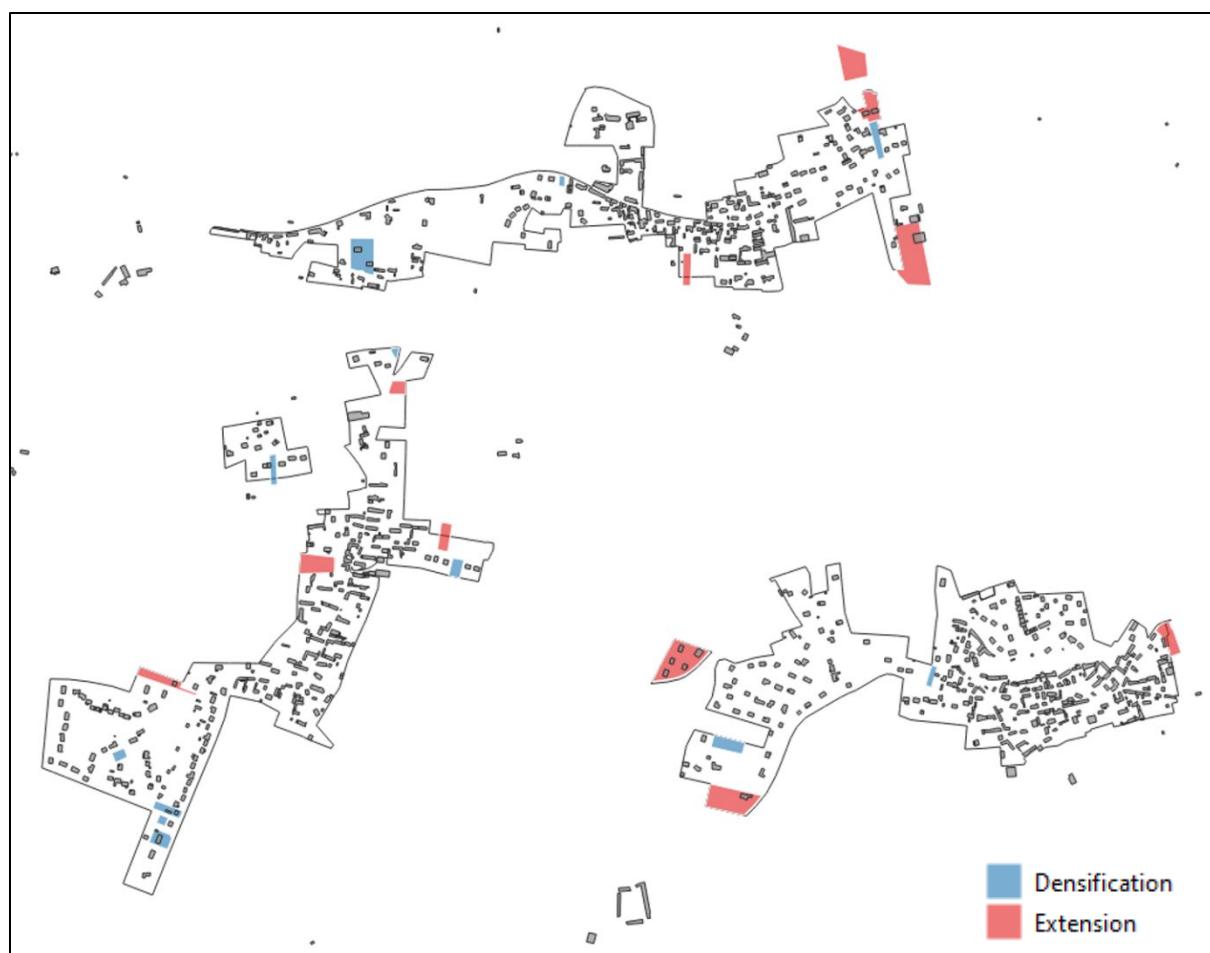


Figure 69 Cartographie de la consommation d'espace 2011-2020 (source : Géostudio)

3.2 Potentiel foncier et densification

3.2.1 Méthodologie

Le code de l'urbanisme impose que le PLU analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis. Il est donc nécessaire d'identifier à l'intérieur de la trame urbaine les parcelles non bâties (appelées dents creuses) et les grandes parcelles pouvant être divisées pour accueillir de nouveaux logements (appelées parcelles mutables).

On estime que la construction sur une parcelle mutable sera possible et probable dès que l'on peut détacher au moins 800 m². En-dessous d'une telle surface, il est peu probable que le propriétaire souhaite découper son terrain.

L'enveloppe urbaine constitue le périmètre d'étude au sein duquel seront identifiés les potentiels de renouvellement urbain et de densification. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble des espaces bâtis.

Cette limite correspond au périmètre d'étude du potentiel foncier et permet donc de distinguer ce qui relèvera du renouvellement urbain (dans les limites de cette enveloppe) et ce qui relèvera de l'extension urbaine, c'est-à-dire en dehors de cette enveloppe.

Etant donné l'objet de l'étude en cours, cette limite de l'enveloppement urbain est obtenue dans un premier temps de façon automatisée sous un système d'information géographique.

L'analyse du potentiel foncier a été réalisée uniquement dans les espaces bâtis d'importance, soit à minima 10 logements agglomérés.

La commune n'observe pas de friches.



Figure 70 Potentiel foncier dans le centre-bourg



Figure 71 Potentiel foncier au Luat sur Vert



Figure 72 Potentiel foncier au Plessis sur Vert

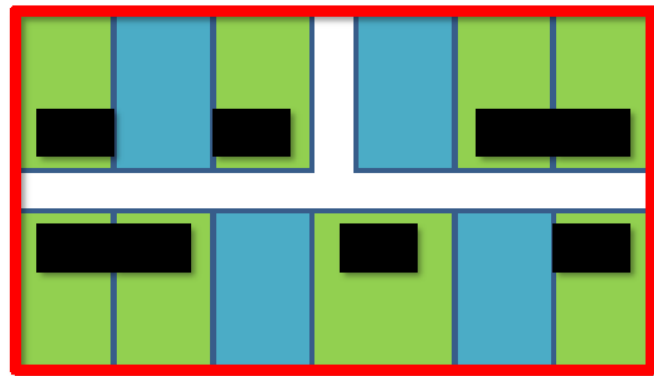
Au sein de l'enveloppe urbaine, l'affinement du potentiel s'est focalisé sur l'identification des gisements fonciers favorables à une démarche de densification ou de renouvellement urbain. Ces principes s'appliquent à la fois aux tissus d'habitat et aux tissus d'activités.

L'identification du gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine reste à nuancer selon l'armature urbaine. On distingue ainsi des gisements de différentes natures :

- Les dents creuses (parcelle non bâtie entre deux parcelles bâties)
- Les parcelles mutables (espaces de jardins pouvant être divisés et permettant de libérer un terrain d'environ 800m²).

Identification des dents creuses

1. Repérage cartographique des parcelles libres localisées dans l'enveloppe bâtie
2. Vérification sur le terrain pour prendre en compte les constructions les plus récentes ou en cours identifier les secteurs à enjeu
3. Ajustements éventuels du périmètre de l'enveloppe bâtie



Parcelle bâtie

Parcelle libre

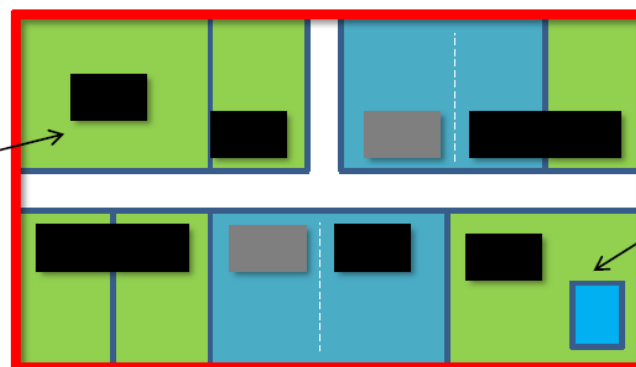
Enveloppe bâtie



107

Identification des parcelles mutables

Parcelles dont l'implantation de la construction ne permet pas d'envisager une division

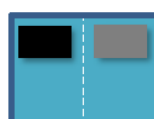


Parcelles sur laquelle la présence d'une piscine ne permet pas d'envisager une division

Parcelle bâtie

Parcelle potentiellement divisible

Enveloppe bâtie



Un filtre environnemental est ensuite appliqué sur les parcelles repérées afin de hiérarchiser les priorités en fonction des caractéristiques écologiques, environnementales ou bien des risques naturels.

3.2.2 Les terrains exclus

L'application des filtres environnementaux permet de passer d'un périmètre initial théorique à un périmètre d'études final.

Il ressort que la commune n'a pas de risques naturels forts ni d'enjeux environnementaux élevés à proximité des espaces bâtis actuels. Le point le plus important est la présence de périmètres de captage au nord du centre-bourg et à l'est du Luat sur Vert.

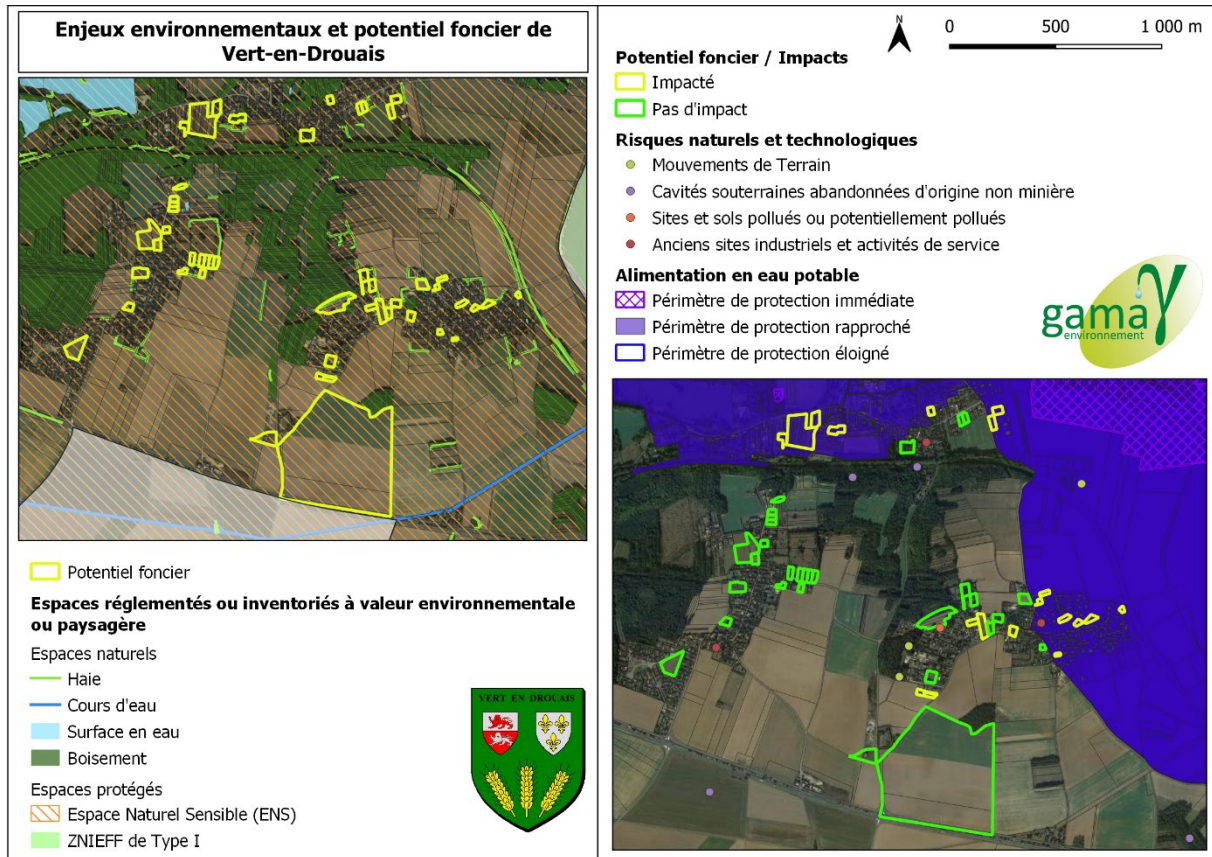


Figure 73 Extrait filtre environnemental

3.2.3 Bilan des capacités de densification

Un coefficient de rétention foncière de 30% est appliqué pour les dents creuses, et de 50% pour les parcelles mutables, dont l'urbanisation est davantage conditionnée par les arbitrages qu'opéreront les propriétaires entre l'intérêt financier des opérations et la jouissance de leurs terrains.

	Surface brut (ha)	Surface nette (ha)	Rétention foncière	Potentiels de logements
Centre-bourg				
<i>Dents creuses</i>	0,49	0,34	30%	4
<i>Parcelles mutables</i>	0,37	0,18	50%	2
Le Plessis sur Vert				
<i>Dents creuses</i>	0,07	0,05	30%	1
<i>Parcelles mutables</i>	0,33	0,17	50%	2
Le Luat sur Vert				
<i>Dents creuses</i>	0,85	0,60	30%	7
<i>Parcelles mutables</i>	0,85	0,42	50%	5
TOTAL	2,96	1,76		21

L'analyse du potentiel foncier met en exergue un potentiel net d'environ 21 logements, soit environ 2 logements/an.

