



Plan Local d'Urbanisme Vert-en-Drouais

Pièce n° 1 2 3 4 5

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Révision prescrite le : 3 novembre 2022

PLU arrêté le : 12 mars 2026

PLU approuvé le :



Table des matières

Avant-propos	6
Axe 1 – Protéger le patrimoine naturel et paysager	10
1.1 Constats.....	10
1.2 Objectif 1 : Identifier et protéger les corridors verts et bleus.....	10
1.2.1 Orientations	10
1.3 Objectif 2 : Identifier les continuités écologiques	10
1.3.1 Orientations	10
1.4 Objectif 3 : Protéger le patrimoine naturel d'intérêt local.....	11
1.4.1 Orientations	11
1.5 Objectif 4 : Préserver le potentiel agronomique des espaces agricoles	11
1.5.1 Orientations	11
1.6 Objectif 5 : Renforcer le traitement des "franges" urbanisées	12
1.6.1 Orientations	12
1.7 Objectif 6 : Intégrer les risques naturels dans le projet de développement urbain .	12
1.7.1 Orientations	12
Axe 2 – Pour une urbanisation maîtrisée de la commune, intégrant de nouvelles formes urbaines tout en respectant le cadre actuel.....	16
2.1 Constats.....	16
2.2 Objectif 1 : Conforter le bourg comme polarité centrale en termes de services, d'équipements et de lieu de vie sociale.....	16
2.2.1 Orientations	16
2.3 Objectif 2 : Préserver le patrimoine architectural et historique local	16
2.3.1 Orientations	16
2.4 Objectif 3 : Promouvoir la performance énergétique des bâtiments	17
2.4.1 Orientations	17
Axe 3 – Maintenir la croissance démographique en répondant aux besoins en logements et soutenant la mixité urbaine et sociale.....	20
3.1 Constats.....	20
3.2 Objectif 1 : Maîtriser l'ouverture à l'urbanisation de manière à maintenir la croissance démographique	20
3.2.1 Orientations	20
3.3 Objectif 2 : Assurer une diversification de formes d'habitats en s'assurant de leur bonne intégration dans le tissu existant notamment paysager	21
3.3.1 Orientations	21
3.4 Objectif 3 : Assurer la mixité générationnelle à travers la mixité bâtie.....	22
3.4.1 Orientations	22

Axe 4 – Maintenir l'activité économique et développer les équipements et services de proximité24

4.1 Constats.....24

4.2 Objectif 1 : Maintenir l'activité économique présente.....24

4.2.1 Orientations24

4.3 Objectif 2 : Pérenniser l'activité agricole24

4.3.1 Orientations24

4.4 Objectif 3 : Renforcer l'offre de services et d'équipements.....25

4.4.1 Orientations25

4.5 Objectif 4 : Développer l'offre touristique25

4.5.1 Orientations25

Axe 5 – Promouvoir une politique équilibrée des transports et des déplacements28

5.1 Constats.....28

5.2 Objectif 1 : Rationnaliser les réseaux et leurs usages en fonction des espaces et des enjeux communaux.....28

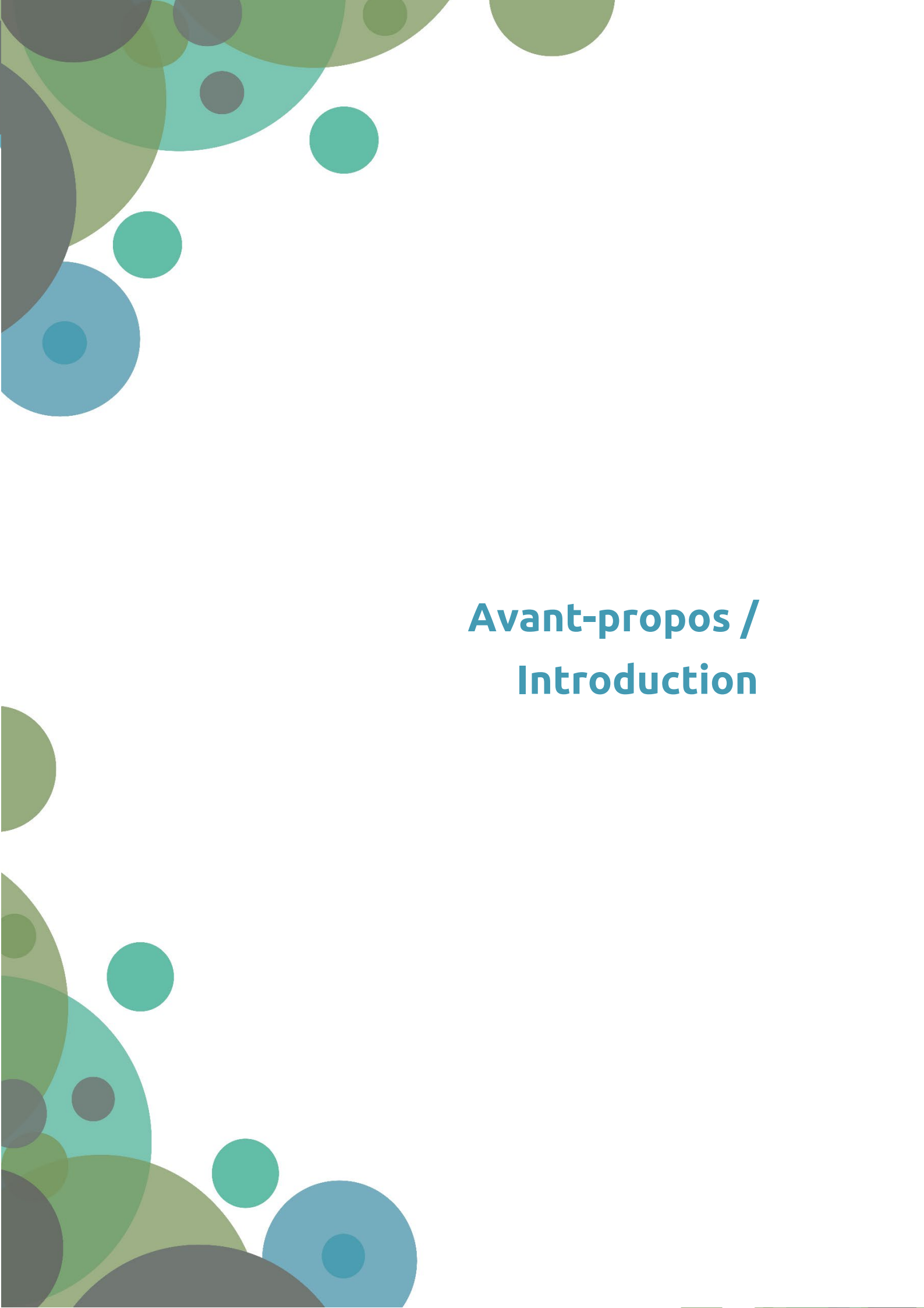
5.2.1 Orientations28

5.3 Objectif 2 : Développer le réseau de cheminements doux.....28

5.3.1 Orientations28

5.4 Objectif 3 : Faciliter le développement des modes de déplacements alternatifs.....29

5.4.1 Orientations29



Avant-propos / Introduction

Avant-propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'une des pièces obligatoires du PLU ; son contenu est défini par l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Il définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'occupation du sol, mais toutes les pièces du dossier de PLU doivent être compatibles avec lui.

Par ailleurs, Vert-en-Drouais a mis en place la concertation tout au long de la procédure de révision de son PLU. En ce qui concerne la phase de réalisation du PADD, il a été décidé de programmer une réunion avec les Personnes Publiques Associées le 6 juillet 2023 et une réunion publique le 28 novembre 2024.

a) Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Lors de la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire de Vert-en-Drouais, il a été défini cinq grands axes qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Axe 1 : Protéger le patrimoine naturel et paysager de Vert-en-Drouais,**
- **Axe 2 : Une urbanisation maîtrisée de la commune, intégrant de nouvelles formes urbaines tout en respectant le cadre actuel,**
- **Axe 3 : Maintenir la croissance démographique en répondant aux besoins en logement et soutenant la mixité urbaine et sociale,**
- **Axe 4 : Maintenir l'activité économique et développer les équipements et services de proximité,**
- **Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et des déplacements.**

Ces cinq grands axes devront être en conformité avec les politiques publiques de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, des continuités urbaines, agricoles et écologiques, ainsi qu'avec les documents réglementaires supra-communaux (SCoT, PLH, SRCAE, SRCE...).

Pour donner suite à la définition de ces cinq grands enjeux, il s'agit maintenant de les développer, thématique par thématique, en tenant compte des caractéristiques territoriales de la commune. Ce document sera donc toujours construit de la manière suivante, pour chacun des axes :

1. Définition de l'axe,
2. Déclinaison de l'axe en orientations et objectifs de développement durable pour Vert-en-Drouais,
3. Matérialisation des objectifs sur le territoire par une carte de synthèse.



Axe 1 – Protéger le patrimoine naturel et paysager

Axe 1 – Protéger le patrimoine naturel et paysager

1.1 Constats

Vert-en-Drouais se situe dans la Vallée de l'Avre, cours d'eau le long duquel la commune s'est historiquement développée. Du fait de sa localisation, elle possède un patrimoine naturel et paysager important. En effet, la commune présente tour à tour des paysages de vallée, de coteau et de plateau composés de milieux et d'habitats diversifiés assurant la pérennité de la faune et de la flore locale. D'autre part, la commune possède plusieurs points de captage d'eau potable qui marquent et figent le territoire par des mesures de protection strictes.

10

1.2 Objectif 1 : Identifier et protéger les corridors verts et bleus

1.2.1 Orientations

- **Préserver les prairies et espaces humides de la vallée de l'Avre,**
- **Protéger la ressource en eau via la DUP1 et favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur les champs captants de la commune,**
- **Protéger les boisements des coteaux et du plateau agricole,**
- **Préserver les espaces naturels plus « ordinaires » sans contraindre leur utilisation à des fins sylvicoles ou agricoles.**

1.3 Objectif 2 : Identifier les continuités écologiques

1.3.1 Orientations

- **Identifier les éléments naturels constituant un lien entre les réservoirs de biodiversité présents sur la commune en s'appuyant notamment sur les sous-trames de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle de la CA du Pays de Dreux,**
- **Préserver et renforcer les continuités écologiques au sein des espaces naturels du territoire (boisements, haies, zones humides, cours d'eau et prairies) ainsi qu'avec les espaces naturels voisins, en particulier les espaces naturels protégés et reconnus (Natura 2000, ENS, ZNIEFF...) situés à proximité du territoire communal,**
- **Limiter l'artificialisation de ces espaces naturels (bosquets, haies...) grâce au règlement,**

- **Préserver les haies, talus, fossés existants tout en assurant leur possible évolution (cycle de taille, entretien, ...) et permettant leur usage à des fins agricoles ou sylvicoles.**

1.4 Objectif 3 : Protéger le patrimoine naturel d'intérêt local

1.4.1 Orientations

- **Identifier le potentiel naturel local à travers le recensement des mares, bois et autres éléments d'intérêt au sein des espaces urbanisés et non urbanisés,**
- **Renforcer la perméabilité et le verdissement des espaces urbanisés à travers la préservation du potentiel naturel local identifié ainsi que la prescription d'un coefficient d'espaces maintenus végétalisés (coefficient de pleine terre) et classés comme non constructibles,**
- **Préserver les entités paysagères qui font l'identité du territoire,**
- **Assurer une qualité environnementale des futurs projets d'aménagement à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec notamment un volet paysager.**

11

1.5 Objectif 4 : Préserver le potentiel agronomique des espaces agricoles

1.5.1 Orientations

- **Préserver les paysages agricoles en :**
 - Maitrisant l'extension de l'urbanisation et donc la consommation des terres agricoles,
 - Limitant la création de bâtiments isolés sur le plateau agricole en dehors de ceux nécessaires à l'activité.
 - Préservant les linéaires de haies identifiés, notamment pour leurs fonctions hydrauliques et écologiques bénéfiques à l'activité agricole, tout en assurant leur possible évolution (cycle de taille, entretien...)

1.6 Objectif 5 : Renforcer le traitement des "franges" urbanisées

1.6.1 Orientations

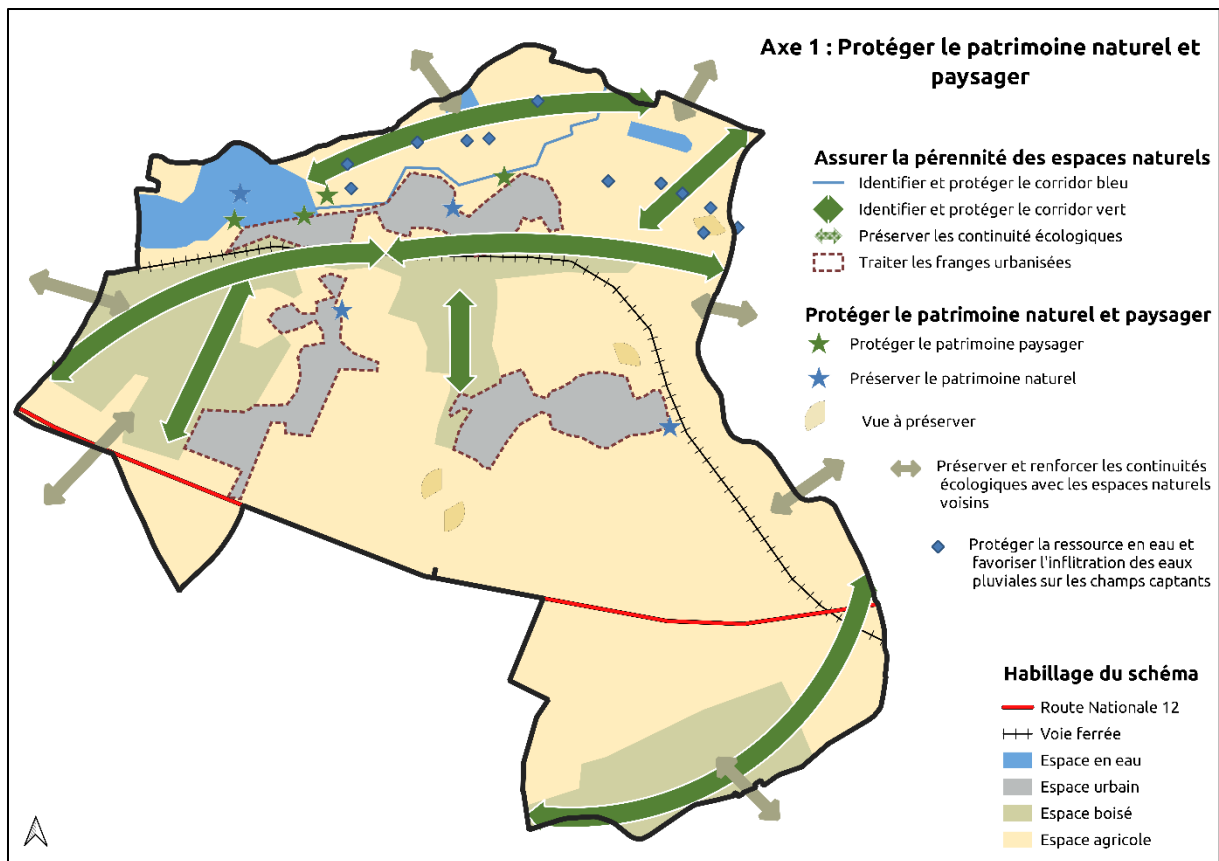
- **Tirer parti des atouts paysagers en :**
 - Utilisant le paysage comme composante urbaine à part entière dans les projets urbains (trame verte à l'échelle de quartiers, intégration des cycles naturels tels que celui de l'eau aux espaces bâtis...),
 - Assurant l'intégration et la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels (traitement des limites, traitement des matériaux et des couleurs...)
 - Veillant à la qualité paysagère des entrées de village en identifiant des espaces paysagers à préserver ou à créer.

12

1.7 Objectif 6 : Intégrer les risques naturels dans le projet de développement urbain

1.7.1 Orientations

- **Tenir compte des normes de sécurité dans le développement de l'urbanisation en :**
 - Maîtrisant le risque d'inondation lié à l'Avre en limitant l'urbanisation du bourg,
 - Limitant le risque d'affaissement minier,
 - Maîtrisant les risques de pollution notamment de l'eau et des sols à travers les périmètres de protection des champs captants,
 - Intégrant les risques déjà existants sur le territoire qui tendent à s'aggraver en raison du changement climatique, en particulier le retrait-gonflement des argiles et les feux de forêt.



**Axe 2 – Pour une urbanisation
maîtrisée de la commune, intégrant
de nouvelles formes urbaines tout en
respectant le cadre actuel**

Axe 2 – Pour une urbanisation maîtrisée de la commune, intégrant de nouvelles formes urbaines tout en respectant le cadre actuel

2.1 Constats

La commune comprend trois entités urbanisées pour lesquelles l'extension urbaine doit être maîtrisée en fonction des particularités de chacune d'elle :

- **Le bourg de Vert-en-Drouais, dans lequel sont concentrés les équipements publics, est aujourd'hui fortement contraint par un règlement de protection des captages d'eau potable et le Plan de Prévention des Risque d'Inondation de l'Avre,**
- **Les hameaux du Plessis-sur-Vert et du Luat-sur-Vert, situés sur le plateau agricole, sont les pôles secondaires de la commune qui tendent à être développés raisonnablement pour compenser les contraintes d'urbanisation du bourg.**

16

2.2 Objectif 1 : Conforter le bourg comme polarité centrale en termes de services, d'équipements et de lieu de vie sociale

2.2.1 Orientations

- **Maitriser le développement de l'urbanisation en évitant le mitage du territoire en :**
 - Confortant les limites actuelles du bourg grâce au potentiel des dents creuses,
 - Développant de manière maîtrisée les hameaux (Le Plessis-sur-Vert et Le Luat-sur-Vert) en compensation des contraintes liées au bourg,
 - Maintenant les espaces bâtis isolés dans leurs limites actuelles,
 - Assurant le lien entre le bourg et les hameaux,
 - Soutenant le renouvellement urbain et la densification du bâti existant par un assouplissement des règles de construction sur le volet opérationnel sans manquer d'exigence sur la qualité des constructions.

2.3 Objectif 2 : Préserver le patrimoine architectural et historique local

2.3.1 Orientations

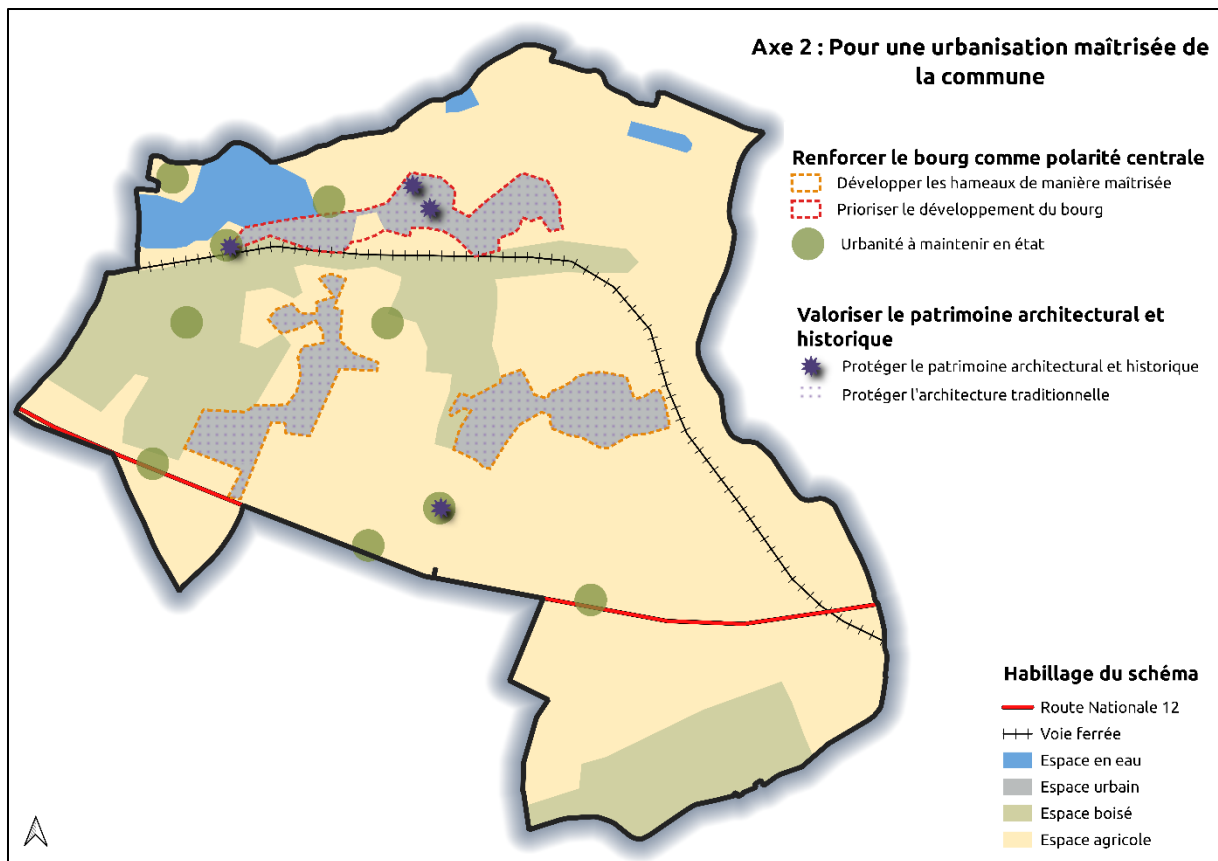
- **Préserver l'architecture du Thymerais-Drouais en :**
 - Assurant la mise en valeur du patrimoine historique et architectural par sa prise en compte dans les projets urbains,

- Développant des formes urbaines qui s'intègrent à l'architecture de la commune.
- **Protéger le patrimoine historique et architectural local en :**
 - Identifiant le patrimoine historique et architectural local (châteaux, église...) assorti de prescriptions spécifiques dans le règlement,
 - Assurant l'entretien et la mise en valeur des éléments remarquables,
 - Tenant compte des éléments inscrits aux monuments historiques (obélisque),
 - Favorisant les opérations de renouvellement de l'habitat (réhabilitation de fermes traditionnelles en petits logements...).

2.4 Objectif 3 : Promouvoir la performance énergétique des bâtiments

2.4.1 Orientations

- **Développer des formes d'habitat économe en énergie à travers notamment les aménagements d'ensemble (bio climatisme...),**
- **Encourager la production domestique d'énergies renouvelables à travers le règlement sans altérer l'harmonie esthétique et architectural du bourg,**
- **Réaliser des opérations exemplaires en la matière dans la réalisation ou la réhabilitation des équipements publics (bio-climatisme...).**



**Axe 3 – Maintenir la croissance
démographique en répondant aux
besoins en logements et soutenant la
mixité urbaine et sociale**

Axe 3 – Maintenir la croissance démographique en répondant aux besoins en logements et soutenant la mixité urbaine et sociale

3.1 Constats

Vert-en-Drouais connaît une croissance démographique de long terme. Le solde naturel est faiblement positif et le solde migratoire est faiblement négatif conduisant dans les décennies à venir à un potentiel vieillissement de la population. Toutefois, aux vues des tendances démographiques positives la commune tend à poursuivre sa croissance. Le parc de logements est relativement homogène avec de grandes habitations, du fait de la typologie de la demande propre aux années 1980 à 2000. Toutefois, il existe une offre de petits logements qui permettrait de rendre possible le parcours résidentiel des ménages sur la commune, si elle était développée.

20

3.2 Objectif 1 : Maîtriser l'ouverture à l'urbanisation de manière à maintenir la croissance démographique

3.2.1 Orientations

- **Permettre une croissance démographique maîtrisée et tendre vers une population de 1200 habitants d'ici une dizaine d'années. Cette logique de développement se base sur les faits suivants :**
 - Le bourg possède les équipements nécessaires à la vie locale et notamment l'école,
 - Les hameaux possèdent un potentiel constructif en « dents creuses » permettant le développement communal en limitant la consommation d'espaces agricoles,
 - La commune est équipée d'un commerce de proximité,
 - La commune se situe en proximité directe du pôle urbain central.
- **Conserver le cadre de vie de la commune en :**
 - Choissant une scénario démographique cohérent par rapport aux capacités de la commune,
 - Ayant une croissance démographique aux alentours de **0,1% par an** (même tendance que l'intercommunalité) afin de maintenir une dynamique démographique d'ici 2035. Cet objectif démographique nécessite **la production d'environ 35 logements** mais une trentaine sont déjà en cours de réalisation ou réalisés depuis 2021. Le PLU entend donc que la commune s'urbanisera **uniquement en densification** des espaces bâtis actuels,
 - Développant et densifiant le bourg et les hameaux,

- Limitant l'urbanisation des fermes isolées en les maintenant dans leurs limites actuelles,
 - Assurant le renouvellement urbain,
 - Consolidant les urbanités actuelles.
- **Modérer la consommation d'espaces liée à l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain en :**
 - Consommant environ 5 hectares pour l'habitat dont 3ha en densification et seulement 2ha en extension sur des espaces naturels, agricoles et forestiers.
 - **Réduisant de 35% sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.** La commune a en effet observé une consommation d'ENAF de 3,4ha entre 2011 et 2021 puis 2,4ha entre 2021 et 2024. **Il est donc décidé de ne pas ouvrir d'autres espaces naturels, agricoles et forestiers à l'urbanisation d'ici 2035.**
 - Actualisant les espaces classés en zones naturelles et agricoles du fait de l'évolution des pratiques sur le territoire,
 - Contenant les espaces voués à l'activité économique au besoin stricte de développement de l'activité.

3.3 Objectif 2 : Assurer une diversification de formes d'habitats en s'assurant de leur bonne intégration dans le tissu existant notamment paysager

3.3.1 Orientations

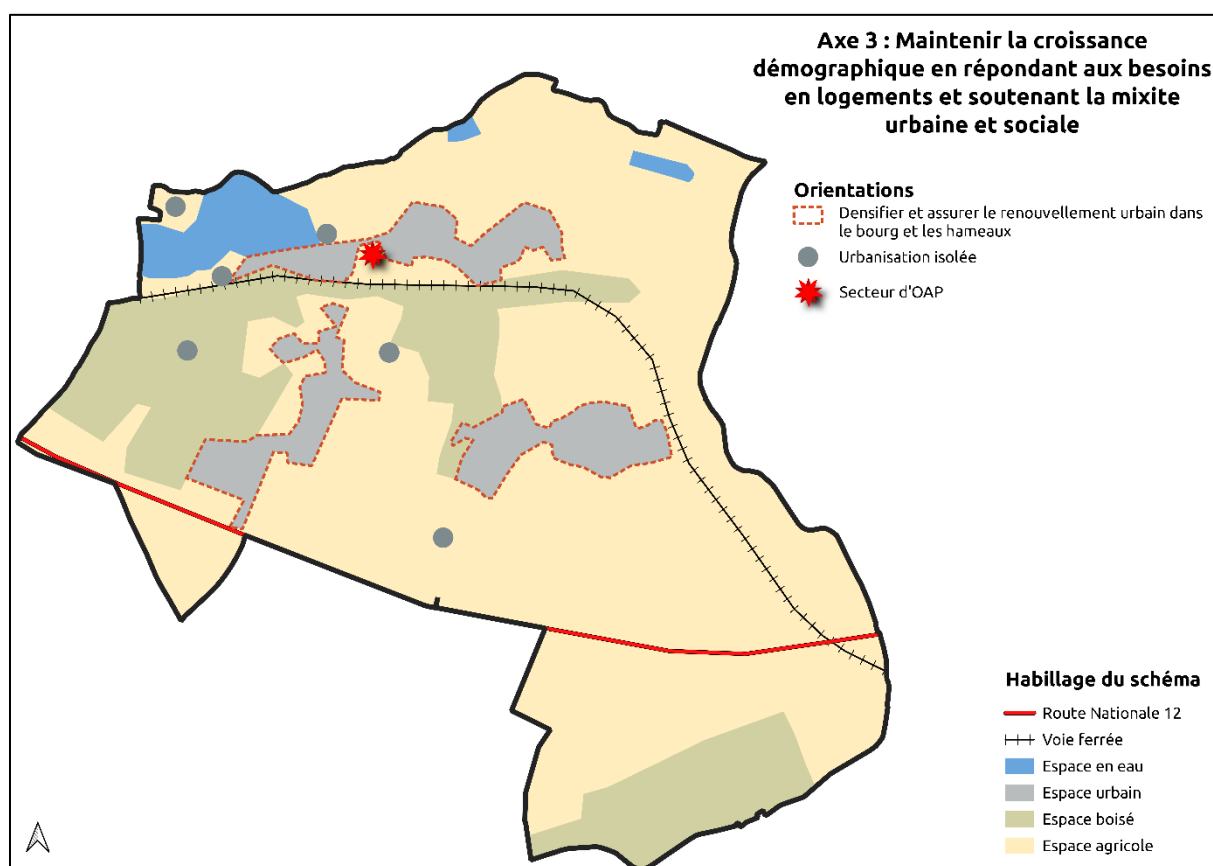
- **Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures en :**
 - Favorisant la création de logements adaptés aux besoins et aux moyens des jeunes ménages pour mettre en place un parcours résidentiel des habitants sur la commune,
 - Encourageant la réhabilitation et le renouvellement urbain des logements existants (personnes à mobilité réduite, ...),
 - Offrant des logements spécifiques pour certaines populations (personnes seules et vieillissantes qui souhaitent rester sur la commune...).

3.4 Objectif 3 : Assurer la mixité générationnelle à travers la mixité bâtie

3.4.1 Orientations

- **Développer des opérations d'ensemble qui assurent la mixité générationnelle en :**
 - Offrant une palette diversifiée de logements,
 - Assurant une proximité et une accessibilité des équipements et des services,
 - Adaptant les espaces et voiries aux questions de sécurité.

22





Axe 4 – Maintenir l'activité économique et développer les équipements et services de proximité

Axe 4 – Maintenir l'activité économique et développer les équipements et services de proximité

4.1 Constats

Vert-en-Drouais est une commune rurale qui se résidentialise. Toutefois, l'activité reste présente avec un peu moins d'une quarantaine d'entreprises sur le territoire communal. Un commerce de proximité est présent sur la commune et doit être maintenu pour le dynamisme communal. La commune est bien équipée, avec une école primaire et maternelle, une garderie, une cantine, une salle polyvalente et plusieurs équipements sportifs de plein air. D'autre part, la vallée de l'Avre possède un fort potentiel touristique à développer, notamment avec le GR22.

24

4.2 Objectif 1 : Maintenir l'activité économique présente

4.2.1 Orientations

- **Maintenir l'activité économique présente en :**
 - Adaptant le règlement actuel,
 - Favorisant l'exploitation des ressources renouvelables du territoire.
- **Faciliter l'implantation de nouveaux commerces de proximité dans le tissu urbain, sous réserve de leur compatibilité avec l'habitat.**

4.3 Objectif 2 : Pérenniser l'activité agricole

4.3.1 Orientations

- **Pérenniser l'activité agricole dans les limites imposées par les périmètres de champs captants des Prairie des guerres, des Prés-hauts et des Eaux de Paris.**
- **Préserver les postulats nécessaires à l'activité agricole en :**
 - Maitrisant l'ouverture à l'urbanisation et donc la consommation des terres agricoles en fonction des besoins strictes,
 - Reclassant certaines zones non urbanisées en zone agricole selon l'évolution des pratiques,
 - Reconnaisant un usage strictement agricole aux terres cultivées et bâtiments d'exploitation (en activité),
 - Permettant l'évolution des exploitations agricoles à travers le règlement.

4.4 Objectif 3 : Renforcer l'offre de services et d'équipements

4.4.1 Orientations

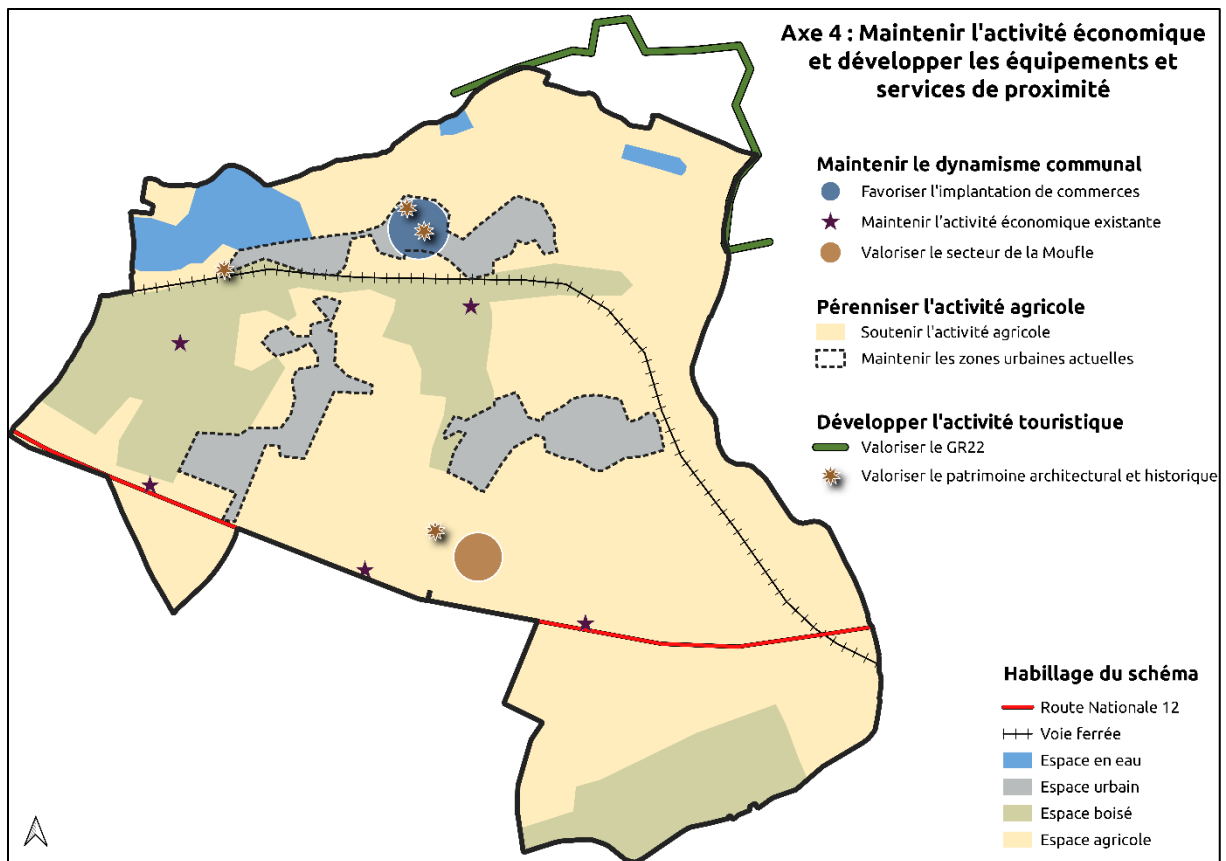
- **Maintenir le dynamisme communal en :**
 - Adaptant l'offre de services et d'équipements aux attentes des ménages et notamment des jeunes ménages (école, service petite enfance, cheminements doux sécurisés, ...),
 - Adaptant les équipements aux personnes à mobilité réduite,
 - Développer des espaces publics proposant des lieux d'échanges, de rencontre et de loisirs.

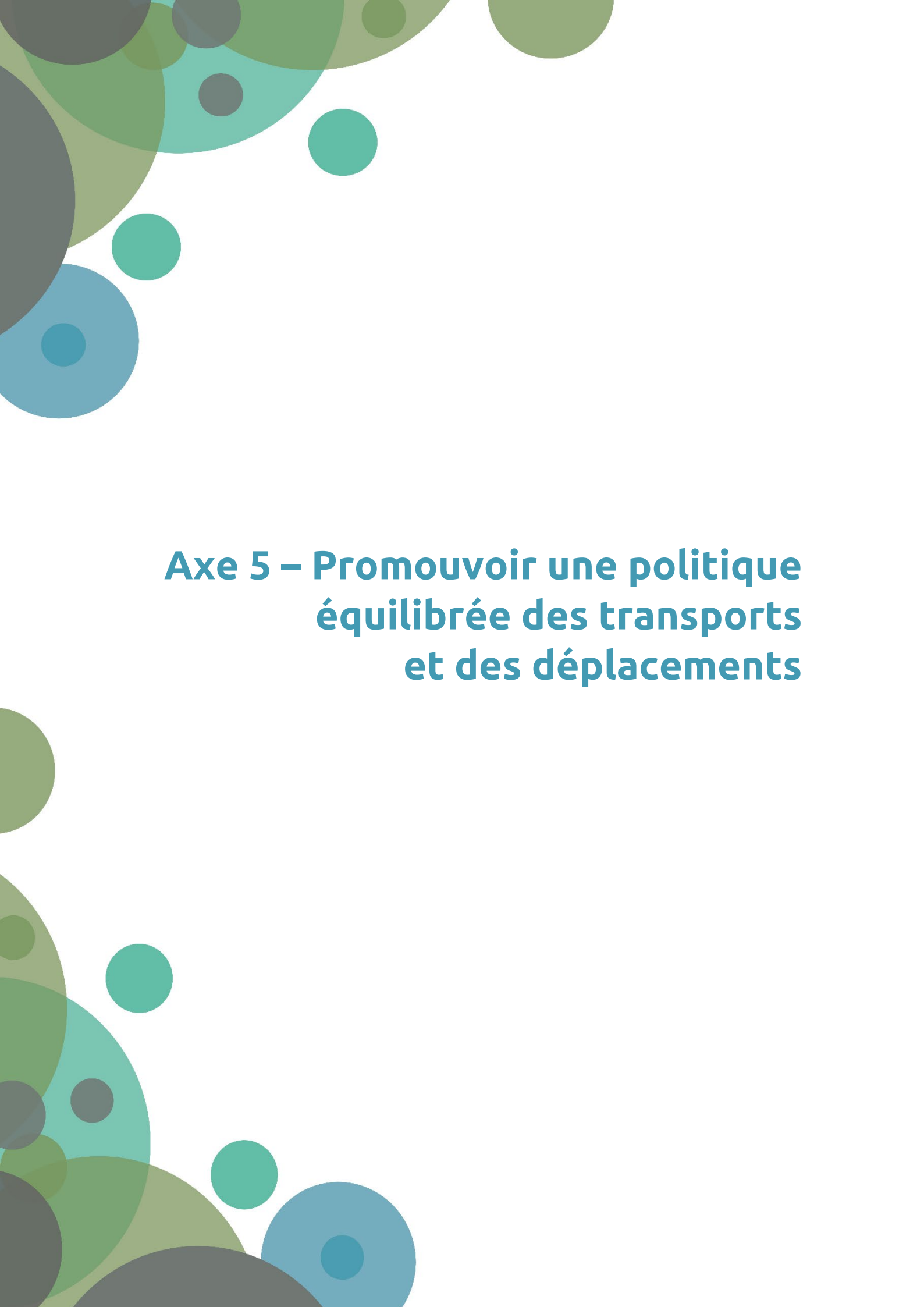
25

4.5 Objectif 4 : Développer l'offre touristique

4.5.1 Orientations

- **Développer une activité touristique en combinaison à l'activité économique, dans le respect des espaces naturels en :**
 - Valorisant l'Avre et ses abords,
 - Assurant les liaisons avec le GR22,
 - Permettant la création d'hébergement touristique (chambres d'hôtes, gîte ruraux...) à travers notamment la reconversion de bâtiments anciennement agricoles,
 - S'appuyant sur les équipements existants.





Axe 5 – Promouvoir une politique équilibrée des transports et des déplacements

Axe 5 – Promouvoir une politique équilibrée des transports et des déplacements

5.1 Constats

Etant donné son caractère résidentiel, Vert-en-Drouais connaît des déplacements pendulaires importants notamment sur la route nationale 12 qui supporte un trafic important. La commune a un potentiel de cheminements doux à développer notamment en association avec le GR22. Autant d'éléments à prendre en compte pour définir une politique équilibrée des transports, en lien avec le développement urbain et démographique de la commune.

28

5.2 Objectif 1 : Rationaliser les réseaux et leurs usages en fonction des espaces et des enjeux communaux

5.2.1 Orientations

- **Valoriser les infrastructures existantes dans les projets urbains en maximisant leur potentiel de desserte par des aménagements d'ensemble,**
- **Assurer le lien entre les espaces urbanisés en :**
 - Entretien qualitatif des réseaux existants entre le bourg et les hameaux,
 - Développement et entretien des cheminements existants dans le tissu bâti existant,
- **Assurer la sécurité routière par la qualification des entrées de ville en :**
 - Limitation de la vitesse aux entrées de village,
 - Maintien de la sécurité routière par la qualification des entrées de village,

5.3 Objectif 2 : Développer le réseau de cheminements doux

5.3.1 Orientations

- **Conforter et relier le réseau de cheminements doux existant à l'intérieur de la commune et vers les équipements structurants,**
- **Favoriser des connexions douces entre la vallée de l'Avre, les coteaux et le plateau agricole (boucles pédestre, cyclables, ...),**

- S'appuyer sur le GR22 et le chemin de Compostelle comme cheminement doux permettant les liaisons supra-communales.

5.4 Objectif 3 : Faciliter le développement des modes de déplacements alternatifs

5.4.1 Orientations

- Rationnaliser l'usage des réseaux pour assurer le partage de la voirie dans le village et les hameaux,
- Favoriser le maintien de l'offre de transport à la demande (TAD).
- Anticiper l'arrivée du projet d'A154 au sud de la commune.

