

PLAN LOCAL D'URBANISME



LOUVILLIERS-EN-DROUAIS

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Arrêté le :

10 décembre 2007

Enquête publique :

28 novembre au 29 décembre 2008

Approuvé le :

Société de Conseil en Urbanisme - Réalisations et Etudes

1, avenue du Maréchal Foch 78400 CHATOU
tél : 01.30.09.68.00 fax : 01.30.71.68.06
mail: scure1@club-internet.fr - <http://www.scure.net>

SOMMAIRE

Partie I.....	7
Le diagnostic	7
PREAMBULE	9
Chapitre 1 - L'identité du territoire.....	13
1. La population.....	15
1.1 Les caractéristiques de la population du Drouais.....	15
1.1.1 L'évolution du nombre d'habitants du Drouais.....	15
1.1.2 L'âge de la population drouaise	16
1.1.3 La composition des ménages du Drouais.....	16
1.2 La population de Louvilliers-en-Drouais	16
1.2.1 L'évolution du nombre d'habitants.....	16
1.2.2 L'âge de la population.....	18
1.2.3 La composition des ménages.....	18
2. Le logement.....	20
2.1 Le Plan Local de l'habitat	20
2.2 Le parc de logements à l'échelle du Drouais	20
2.2.1 L'évolution du nombre de logements	20
2.2.2 La composition du parc de logements.....	21
2.2.3 L'occupation des logements.....	22
2.3 Le parc de logements à Louvilliers-en-Drouais	23
2.3.1 L'évolution des logements.....	23
2.3.2 Le statut des occupations	24
2.3.3 Les types de logements et leur taille	24
2.3.4 Les occupants des logements	25
3. L'activité et l'emploi	27
3.1 La population active.....	27
3.1.1 Les actifs et le taux d'activité.....	27
3.1.2 Les chômeurs et le taux de chômage.....	28
3.1.3 Les catégories socio-professionnelles.....	29
3.1.4 La formation	30
3.2 Les emplois	31
3.2.1 Le taux d'emploi en 1999.....	31
3.2.2 L'évolution récente	32
3.3 Les activités	32
3.3.1 Une tradition industrielle.....	32
3.3.2 L'activité commerciale.....	33
3.3.3 Les espaces d'activités économiques	34
3.3.4 Les activités dans les communes périphériques.....	36
3.3.5 L'activité agricole.....	37
3.3.6 L'activité touristique.....	38
3.3.7 Les carrières	38
3.4 Les activités à Louvilliers-en-Drouais	38
4. Les déplacements.....	41
4.1 L'organisation du réseau viaire.....	41
4.1.1 Les infrastructures routières.....	41
4.1.2 Le réseau de transport collectif	43
4.1.3 Les circulations douces.....	44
4.1.4 Les modes de déplacements à l'échelle du Drouais.....	45
4.2 Les déplacements à Louvilliers-en-Drouais.....	45
4.2.1 Le réseau local.....	45
4.2.2 Les transports en commun	46

5. Les équipements	48
5.1 Les équipements à l'échelle de la CAdD	48
5.1.1 Les équipements scolaires et périscolaires	48
5.1.2 Les équipements administratifs et sanitaires	49
5.1.3 Les équipements culturels et de loisirs.....	49
5.2 Les équipements à Louvilliers-en-Drouais	50
Chapitre 2 – L'environnement et les paysages.....	51
1. Les fondements du paysage	53
1.1 La géologie	53
1.1.1 Le relief et l'hydrologie	53
1.2 Les grandes entités paysagères	55
1.3 Le plateau Ouest	55
1.4 Le site de Louvilliers-en-Drouais	57
2. Le cadre bâti.....	58
2.1 Louvilliers-en-Drouais.....	58
2.2 Les formes urbaines et leur évolution.....	58
2.3 Le bâti ancien.....	59
2.3.1 Une diversité des constructions qui crée un ensemble bâti riche et homogène	59
2.3.2 Le volume des constructions	60
2.3.3 Les matériaux de construction	61
3. Espaces à préserver et à valoriser.....	63
3.1 Les protections du patrimoine naturel.....	63
3.2 Les protections du patrimoine bâti.....	64
3.3 Les sites archéologiques	64
4. La gestion de l'environnement	64
4.1 La gestion des déchets	64
4.1.1 Une gestion intercommunale des déchets	64
4.1.2 Les plans d'élimination des déchets.....	64
4.1.3 La collecte.....	65
4.1.4 Le traitement.....	65
4.1.5 Les déchets des entreprises.....	65
4.2 La gestion de l'eau	66
4.2.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine – Normandie.....	66
4.2.2 L'eau potable.....	66
4.2.3 L'adduction d'eau potable dans le Drouais.....	68
4.2.4 L'eau dans la commune de Louvilliers-en-Drouais.....	69
4.3 L'assainissement.....	69
4.3.1 L'assainissement dans le Drouais.....	69
4.3.2 L'assainissement dans la commune de Louvilliers-en-Drouais.....	70
4.4 Les risques et les nuisances.....	71
4.4.1 Les risques : quelques points de cadrage	71
4.4.2 Les risques majeurs.....	71
4.4.3 Les risques mineurs.....	71
4.4.4 Les nuisances	72
4.4.5 Les pollutions.....	73
4.5 Les éoliennes.....	74

Partie II	75
Les dispositions du PLU	75
Chapitre 1 - Les choix retenus pour élaborer le projet	77
1. Un projet adapté aux différentes échelles d'enjeux.....	79
La réflexion à l'échelle du territoire Drouais	79
La réflexion à l'échelle des communes rurales	80
La réflexion à l'échelle de la commune elle-même	80
2. Assurer un développement démographique raisonné.....	80
3. Organiser une extension mesurée de l'urbanisation	81
4. Préserver l'environnement et les paysages.....	81
Chapitre 2 - Les choix retenus pour élaborer la règle d'urbanisme	83
1. Les logiques du zonage.....	85
1.1 Un principe de zonage fondé sur les composantes du territoire.....	85
1.2 Les dispositions pour le Village.....	87
1.2.1 Redonner une forme au village	87
1.2.2 Respecter la composition morphologique du village	88
1.2.3 Les secteurs d'extension du village.....	88
1.2.4 Les dispositions particulières pour le village	88
2. Les dispositions réglementaires par zone	89
2.1 La zone UA : le cœur du village	89
2.1.1 Les espaces concernés	89
2.1.2 Les objectifs de la règle	89
2.1.3 Les orientations réglementaires.....	90
2.2 La zone UB : les extensions du village.....	91
2.2.1 Les espaces concernés	91
2.2.2 Les objectifs de la règle	91
2.2.3 Les orientations réglementaires.....	91
2.3 La zone 1AUB	92
2.3.1 Les espaces concernés	92
2.3.2 Les objectifs de la règle	92
2.3.3 Les orientations réglementaires.....	93
2.4 La zone 2AU	93
2.5 La zone A.....	94
2.6 La zone N.....	95
2.6.1 Les espaces concernés	95
2.7 La superficie des zones	95
3. Les dispositions particulières	96
3.1 Les réserves pour équipements collectifs.....	96
3.2 Les protections paysagères	96
Chapitre 3 - Les incidences du PLU.....	99
1. L'évaluation des capacités d'accueil.....	101
1.1 Les capacités d'accueil	101
1.2 Les capacités d'accueil pondérées	102
1.3 Les incidences du PLU sur le développement de la commune	103
2. Les incidences sur l'environnement.....	104
2.1 Les paysages naturels et urbains	105
2.2 L'agriculture	106
2.3 Les risques, les nuisances et la gestion des ressources	107

PARTIE I

LE DIAGNOSTIC

PREAMBULE

1. Les motifs de l'élaboration d'un PLU

♦ Disposer d'un document d'urbanisme efficace et répondant aux besoins particuliers de la commune

La commune de Louvilliers-en-Drouais a décidé de se doter d'un document d'urbanisme efficace, le Plan Local d'Urbanisme. Jusqu'à présent, la commune ne disposait d'aucun document permettant de répondre de manière adaptée aux enjeux liés à ses besoins de développement, d'aménagement et de protection.

L'évolution du contexte micro-régional, intercommunal et communal, rend aujourd'hui la création d'un tel document indispensable pour une bonne gestion du développement de la commune.

- D'une part, la commune de Louvilliers-en-Drouais, située à proximité immédiate de l'agglomération Drouaise, en particulier de la commune de Vernouillet, connaît une pression foncière importante qu'elle entend réguler afin de conserver son caractère rural, en planifiant son développement sur le long terme.
- D'autre part, Louvilliers-en-Drouais fait partie de la CAAd (Communauté d'Agglomération du Drouais), créée le 31 décembre 2002, qui regroupe, depuis 2005, 19 communes. Les deux communes les plus importantes, Dreux et Vernouillet, regroupent à elles seules 80% de la population totale.

Ainsi, les enjeux pour lesquels le projet de PLU se devait d'apporter des réponses concernent :

- la définition des occupations et des utilisations des sols admises ;
- l'organisation de l'extension limitée de l'urbanisation ;
- la mise en place des dispositifs de protection nécessaires, tant pour le paysage naturel que pour le paysage bâti traditionnel du village.

♦ Traduire à l'échelle locale les orientations intercommunales

Les 19 communes de la CAAd ont décidé de définir ensemble un projet commun et partagé pour le développement et la gestion de leur territoire. L'élaboration en cours du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) s'inscrit dans cette démarche de réflexion sur les enjeux et sur le devenir du territoire.

Cette organisation intercommunale favorise un développement cohérent et réfléchi, en s'appuyant sur de nombreux documents de projets communs dont :

- le Schéma de Développement Commercial (adopté le 29 mai 2006) ;
- le Programme Local de l'Habitat (adopté le 15 janvier 2007) ;
- le Schéma Directeur des Zones d'Activités
- le Schéma de Cohérence Territoriale (arrêté le 25 juin 2007).

Deux de ces documents élaborés par la Communauté d'Agglomération du Pays Drouais (CAAd) ont une incidence directe sur l'avenir de la commune : le SCOT et le PLH. De plus, ils contribuent à la définition des orientations retenues dans le PLU puisque ce dernier doit être compatible avec ces documents.

Les orientations du PLH

Ce document a pour objectif d'améliorer l'offre d'habitat dans l'agglomération drouaise sous deux aspects :

- un aspect quantitatif : il s'agit d'augmenter l'offre de logements, pour répondre à la croissance démographique prévue de l'agglomération drouaise ;
- un aspect qualitatif : l'offre de logements doit répondre aux besoins de toutes les populations, et doit donc être variée, aussi bien dans le type de logements proposés (appartements, maisons), que dans leurs tailles ou encore par leur statut d'occupation (propriété, location).

Le PLH est établi pour une durée de 6 ans. Les grandes orientations sont traduites en objectifs que les communes devront atteindre dans ce délai des 6 prochaines années. Le PLH fixe des objectifs de réalisation de logements selon 4 espaces :

- Dreux, ville centre de référence, devra accueillir 1155 logements supplémentaires, dont 447 logements locatifs sociaux ;
- Vernouillet, en continuité urbaine avec la ville centre, devra accueillir 420 logements supplémentaires, dont 149 logements locatifs sociaux ;
- Les 3 pôles secondaires, Villemeux-sur-Eure, Tréon, et Luray, devront accueillir ensemble 210 logements supplémentaires, dont 75 logements locatifs sociaux ;
- Les 14 communes rurales, dont Louvilliers-en-Drouais, devront accueillir ensemble 315 logements supplémentaires, dont 75 logements locatifs sociaux.

Les orientations du SCOT

Elaboré à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, le Schéma de Cohérence territoriale est un projet de planification qui définit à moyen terme les grandes orientations du projet de territoire. Il a pour ambition d'harmoniser les politiques d'aménagement, notamment dans les domaines du logement, du commerce, du transport, de l'environnement, etc.

Les grandes orientations d'aménagement qui ont été retenues pour le SCOT du Pays Drouais sont les suivantes :

- **valoriser le potentiel commercial et le cadre de vie**, grâce à la préservation des espaces naturels et paysagers remarquables, à la proposition de nouvelles formes urbaines et architecturales, et à une activité humaine ayant un impact limité sur l'environnement ;
- **structurer et développer un territoire innovant et compétitif**, en renforçant les centralités, en encourageant une urbanisation raisonnée, en favorisant une croissance garante du lien social et en érigeant la mobilité comme vecteur du lien social ;
- **prendre position dans l'espace régional**. Cet objectif sera atteint si l'agglomération valorise sa situation de carrefour régional, accroît son rayonnement économique au niveau régional, et assoit son rayonnement par la présence d'équipements d'envergure.

2. Les modalités d'élaboration du PLU

♦ La prescription de l'élaboration

Le conseil municipal de Louvilliers-en-Drouais a prescrit, par une délibération du 12 septembre 2005, l'élaboration du PLU en application des dispositions de l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, qui doit répondre à trois principes :

- **définir un meilleur équilibre** entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et des paysages ;
- **organiser une diversité** des fonctions urbaines et une mixité sociale dans l'habitat ;
- **prévoir une utilisation économe de l'espace**, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement.

♦ Le contenu du PLU

Le PLU comprend, en application des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat (Loi U. H.) du 2 juillet 2003, cinq parties :

- le rapport de présentation qui expose le diagnostic du territoire. Il permet de mettre en relief ses atouts, ses difficultés, ainsi que ses besoins en termes de développement et de prospection ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues sur la commune ;
- les orientations d'aménagement pour des secteurs particuliers (partie facultative) ;
- le règlement écrit et graphique fixe les règles applicables à l'intérieur des zones et secteurs délimités au document graphique ;
- les annexes qui regroupent des éléments d'information (périmètres particuliers, servitudes d'utilité publique, etc.), ainsi que divers éléments techniques (réseaux d'eau et d'assainissement).

♦ Les étapes de la procédure

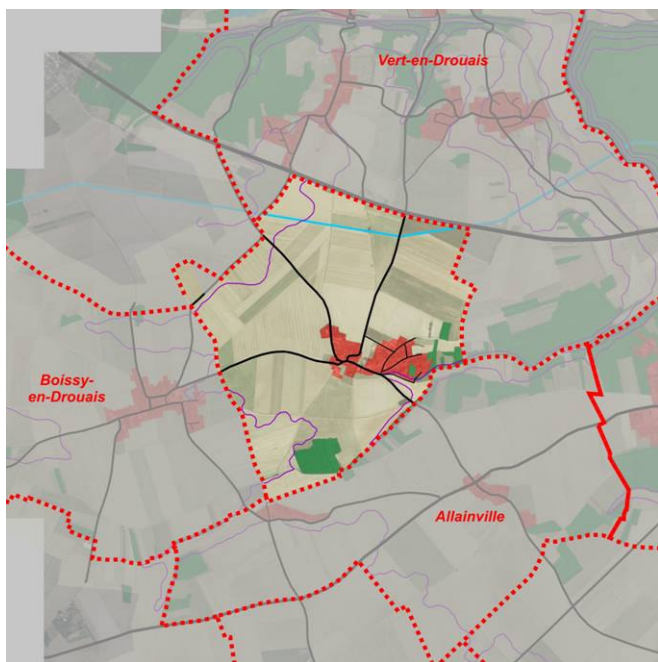
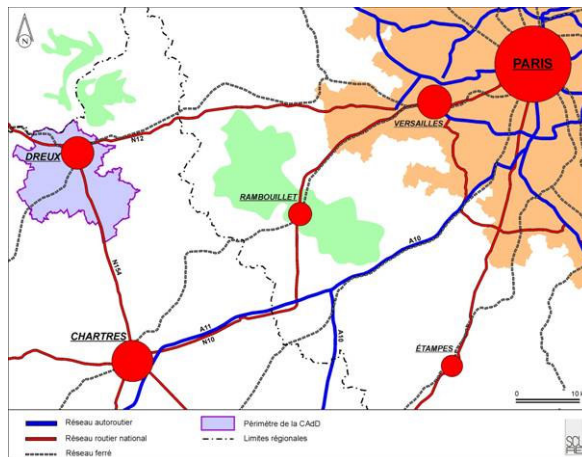
La procédure d'élaboration se décompose en plusieurs étapes :

- **l'élaboration d'un projet de PLU** qui est réalisée par la commune, en concertation avec les habitants et en association avec l'ensemble des personnes publiques (Etat, Région Centre, Conseil général de l'Eure et Loir, chambres consulaires, ...) ;
- dès lors que le projet est abouti, **il est arrêté par délibération** du conseil municipal. Parallèlement, celui-ci a tiré le bilan de la concertation ;
- une période de 3 mois pendant laquelle **le dossier est en consultation auprès des personnes publiques** qui sont amenées à émettre leur avis ;
- **l'enquête publique**, d'un mois au minimum, permet à la population de prendre connaissance du projet et d'émettre des observations et des remarques ;
- après que les avis aient été analysés, le projet est éventuellement remanié, et approuvé par le conseil municipal qui en délibère.

Louvilliers-en-Drouais

Louvilliers-en-Drouais est une commune de 202 habitants en 2005, située à 8 kilomètres à l'ouest de Dreux et à environ 90 kilomètres de Paris.

- Superficie communale : 414 ha
- Population en 1990 : 172 habitants
- Population en 1999 : 179 habitants
- Population en 2005 : 202 habitants
- Densité 41 habitants / Km²
- PLU : 1^{er} document d'urbanisme
- Rattachements administratifs :
 - Canton de Dreux - Ouest
 - Arrondissement de Dreux
 - Département d'Eure et Loir
 - Région Centre



Le village de Louvilliers-en-Drouais se compose de deux types d'espaces bâtis : d'une part le cœur du village, traditionnel, structuré autour de l'église et assez densément bâti, et d'autre part, un espace plus récemment urbanisé en périphérie du noyau ancien, et parfois implanté le long de voies en impasse, qui est beaucoup moins dense. La majorité du territoire communal est occupé par des terres agricoles destinées à la grande culture céréalière.

CHAPITRE 1 - L'IDENTITE DU TERRITOIRE

1 - La population

2 – Le logement

3 – L'activité et l'emploi

4 – Les déplacements

5 – Les équipements

1. La population

1.1 Les caractéristiques de la population du Drouais

1.1.1 L'évolution du nombre d'habitants du Drouais

La CAdD a perdu des habitants entre 1990 et 1999

La population globale de la CAdD a été en constante augmentation jusqu'en 1990, date à laquelle la tendance s'est inversée. Entre 1990 et 1999, la CAdD a en effet perdu 0,63%¹ de ses habitants par an (soit 3174 habitants en 10 ans). Cette baisse a été particulièrement forte à Dreux et à Vernouillet, mais elle a également été constatée dans certaines communes périphériques telles que Garnay, Crécy-Couvé, ou encore Garancières-en-Drouais. Depuis 1999, 8 recensements intermédiaires indiquent une reprise de la croissance démographique, notamment dans les communes rurales périphériques, dont Louvilliers-en-Drouais

L'évolution démographique de la CAdD

	1982	1990	1999	2005	variation par an 82-90 en %	variation par an 90-99 en %	variation par an 99-2005 en %
Allainville	82	124	120	146	5,30	-0,36	3,32
Aunay-sous-Crécy	666	673	644	655	0,13	-0,49	0,28
Boissy-en-Drouais	153	204	238	249	3,66	1,73	0,76
Le Boullay-Mivoye	347	353	344	385	0,21	-0,29	1,89
Le Boullay-Thierry	324	348	483	531	0,90	3,71	1,59
Charpont	323	454	491	537	4,34	0,87	1,5
Crécy-Couvé	262	316	281	289	2,37	-1,29	0,47
Dreux	33 379	35230	31849	32 492	0,68	-1,11	0,33
Garancières-en-Drouais	211	265	254	270	2,89	-0,47	1,02
Garnay	975	1059	972	934	1,04	-0,95	-0,66
Louvilliers-en-Drouais	145	179	172	202	2,67	-0,44	2,72
Luray	1 009	1281	1308	1 429	3,03	0,23	1,49
Marville-Moutiers-Brûlé	737	838	826	876	1,62	-0,16	0,98
Sainte-Gemme-Moronval	395	613	691	732	5,64	1,34	0,97
Saulnières	475	469	538	605	-0,16	1,54	1,98
Tréon	898	1179	1255	1 278	3,46	0,7	0,3
Vernouillet	10 318	11680	11496	12 276	1,56	-0,18	1,1
Vert-en-Drouais	720	1034	1039	1 102	4,63	0,05	0,99
Villemeux-sur-Eure	1119	1262	1386	1 550	1,51	1,05	1,88
Total CAdD	52 538	57 561	54 387	56 538	1,15	-0,63	0,65
CAdD hors Dreux/Vernouillet	8 841	10 651	11 042	11 770	2,55	0,4	1,07

Source : INSEE 1999/2005

La population des communes rurales en constante augmentation

L'analyse des taux de variation, qui permet de mesurer l'évolution de la population entre deux périodes, traduit des tendances opposées entre les communes centres et la périphérie rurale : alors que le territoire global de la CAdD perdait des habitants entre 1990 et 1999, la population des communes rurales a quant à elle continué à croître.

Entre 1990 et 1999, la croissance démographique s'est maintenue dans les communes rurales (+ 0,40%) mais à un rythme moins soutenu qu'entre 1982 et 1990 (+2,55%).

Ces communes ont profité des mouvements de population depuis les centres urbains vers la couronne périphérique, mais également des taux de natalité qui demeurent stables, avec une population souvent composée de jeunes ménages avec enfants.

¹ Les données chiffrées présentées dans cette partie dédiée à la population sont issues de données INSEE (sauf précision contraire)

Taux de variation	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
CAdD	33,57%	22,46%	8,48%	9,56%	- 5,51%
CAdD hors Dreux/Vernouillet	2,72%	18,38%	23,01%	20,47%	3,67%

Dans la période récente, ainsi que le démontrent les recensements établis par l'INSEE, la population des communes de la périphérie rurale de l'agglomération a fortement augmenté. Mis à part la commune de Garnay, toutes les autres ont gagné des habitants entre 1999 et 2005.

Allainville est la commune qui a le plus gagné d'habitants sur cette même période, augmentant de 21,7% en l'espace de 6 ans.

1.1.2 L'âge de la population drouaise

Les communes périphériques accueillent une population plus âgée que les communes centres

L'agglomération drouaise se caractérise par une population globalement jeune puisque environ un tiers de la population avait moins de 20 ans en 1999. Néanmoins, après 1990, la part des personnes âgées de plus de 60 ans a été en augmentation, ce qui confirme la tendance nationale au vieillissement de la population.

Les communes périphériques accueillent cependant une part moins importante des moins de 20 ans, alors que les populations âgées de plus de 40 ans sont davantage représentées.

Indice de jeunesse en 1999	
CAdD	1,90
Eure-et-Loir	1,28
Région	1,13
France	1,15

Les petites communes rurales (moins de 500 habitants), telles que Allainville, Boissy-en-Drouais, Louvilliers-en-Drouais et Garancières-en-Drouais se caractérisent par un indice de jeunesse² relativement élevé. Cette caractéristique peut s'expliquer par l'arrivée de jeunes couples, attirés par des produits d'accession plus abordables que dans les centres urbains, et par le rapprochement des personnes âgées vers les centres agglomérés ou les pôles secondaires, tels que Villemeux-sur-Eure ou Tréon, du au faible taux d'équipements des communes rurales.

1.1.3 La composition des ménages du Drouais

De grands ménages en moyenne

La présence de familles sur le territoire de la CAdD est confirmée par l'importance de la taille des ménages. En effet, en 1999, la taille moyenne d'un ménage sur le territoire de la CAdD est de 2,80 personnes, alors que dans le département elle est de 2,59 personnes.

1.2 La population de Louvilliers-en-Drouais

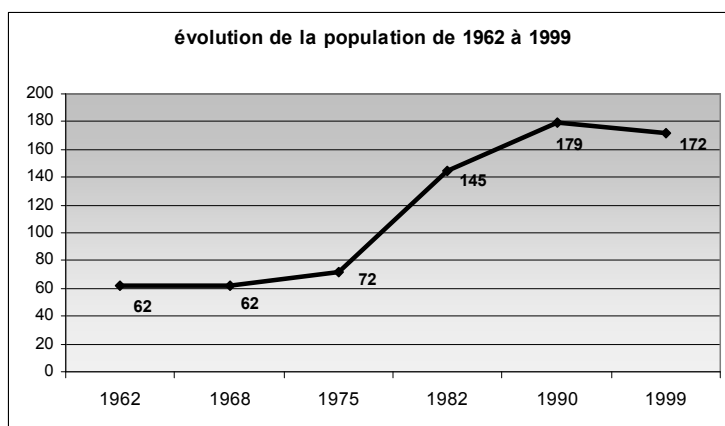
1.2.1 L'évolution du nombre d'habitants

Une baisse de population après une forte croissance

L'évolution de la population à Louvilliers-en-Drouais est irrégulière et a connu plusieurs phases.

La croissance a été particulièrement marquée entre 1975 et 1982, passant de 72 à 145 habitants avec une variation moyenne atteignant 10,46% par an. Entre 1975 et 1990 la population a plus que doublé. Cette hausse de population était en correspondance avec la phase d'extension de la périphérie drouaise, et la résidentialisation des communes proches de l'agglomération.

² L'indice de jeunesse exprime le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans : plus l'indice de jeunesse est élevé, plus la population est jeune.



Entre 1990 et 1999, la population a diminué de 7 personnes (soit une baisse de 0,44% par an). Cette baisse relative de la population peut s'expliquer par un faible rythme de construction, avec seulement 5³ nouvelles constructions entre 1990 et 1999. Depuis 1999, une quinzaine de nouvelles constructions ont été réalisées, entraînant certainement une reprise de la croissance démographique.

Une fuite des ménages compensée en partie par la natalité

Deux facteurs interviennent sur l'évolution de la démographie : le solde naturel, qui exprime la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours d'une période, et le solde migratoire qui traduit la différence entre le nombre d'entrées et de sorties (au sens déménagement) sur un territoire donné.

La croissance de la population observée de 1968 à 1990 a été en grande partie portée par le solde migratoire. Ce dernier est très positif pendant la période de croissance, particulièrement de 1975 à 1982. Aujourd'hui, la perte de population liée au solde migratoire traduit un phénomène de décohabitation des ménages venus s'installer au début des années 1980.

Le solde naturel (la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès), moins dynamique que le solde migratoire pendant les grandes périodes de croissance, a augmenté entre 1982 et 1999, permettant de compenser en partie le solde migratoire négatif de la dernière période.

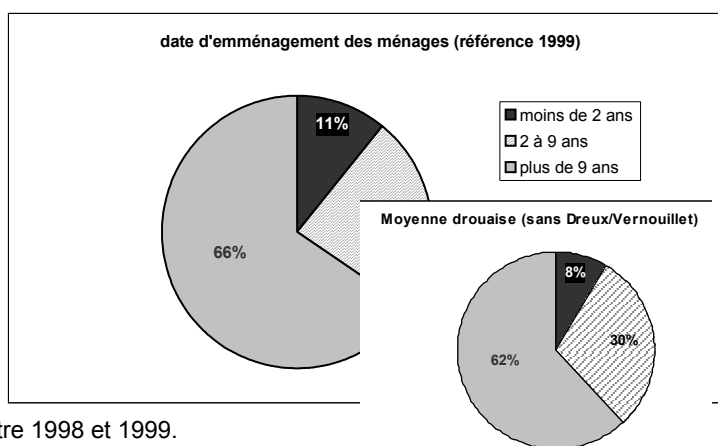
	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99
Taux de variation annuel (%)	0,00	2,17	10,46	2,67	-0,44
Solde naturel	2	3	8	10	13
Taux de variation annuel dû au mouvement naturel (%)	0,54	0,65	1,15	0,78	0,82
solde migratoire	-2	7	65	24	-20
Taux de variation annuel dû au solde migratoire (%)	-0,54	1,52	9,32	1,88	-1,26

NB : Les données pour la période 1999-2005 sont issues des chiffres "population provisoire" du recensement INSEE de 2005 et sont donc susceptibles d'être légèrement modifiées.

Une part importante de ménages installés durablement

La part des ménages stables, c'est-à-dire qui sont installés depuis plus de 9 ans à Louvilliers-en-Drouais, est supérieure à la moyenne des communes rurales du Drouais, tout en restant cependant dans des proportions comparables.

La plupart des ménages de Louvilliers-en-Drouais en 1999 se sont installés avant 1990, ce qui montre ainsi une certaine stabilité résidentielle. La faible part des ménages installés entre 1990 et 1998 s'explique par le peu de nouvelles constructions, dont le rythme s'est accentué entre 1998 et 1999.



³ Source : SITADEL

1.2.2 L'âge de la population

Une population vieillissante

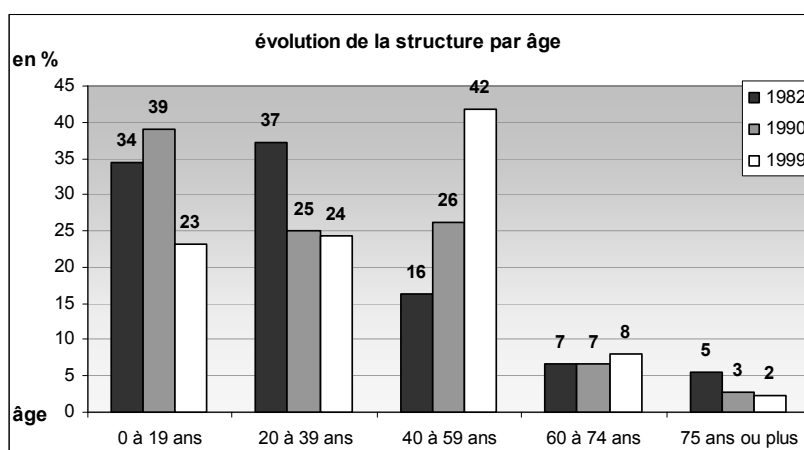
La population de Louvilliers-en-Drouais s'est modifiée depuis 1982. Après une légère hausse, le nombre de jeunes de moins de 20 ans a considérablement diminué en 1999 (70 en 1990, ils ne sont plus que 40 en 1999). Les 20-39 ans sont eux aussi moins nombreux : alors qu'ils représentaient 37% de la population de la commune en 1982, leur part s'est réduite à moins de 25% en 1999.

La tranche d'âge qui a le plus profité du changement démographique est celle des 40 à 59 ans, qui dépasse en 1999 les 40% de la population (seulement 16% en 1982). On constate ainsi un glissement entre la tranche 20-39 ans et celle des 40-59 ans.

Les personnes de plus de 75 sont elles aussi moins nombreuses. On peut évoquer un fait courant dans les petites communes : les personnes âgées cherchant plus de confort migrent vers des communes plus peuplées avec plus de services aux personnes.

Par manque de données plus récentes disponibles nous ne pouvons évaluer les dernières évolutions de la population. Cependant la commune comptait, en 2006, 31 enfants scolarisés en école maternelle et primaire. Ce chiffre peut être révélateur d'une augmentation récente du nombre de jeunes présents sur la commune.

Age	1982	1990	1999
0 -19	51	70	40
20-39	55	45	42
40- 59	24	47	72
60-74	10	12	14
75 ou +	8	5	4
Total	148	179	172



1.2.3 La composition des ménages

Une diminution du nombre de personnes par foyer

La taille des ménages est un indicateur qui permet de mieux cerner les besoins des ménages en matière de logement, comme la taille par exemple, et de mieux appréhender leurs besoins en terme de services à la personne.

Le nombre moyen d'occupants par ménage a augmenté au cours de la période 1968-1990, correspondant aux importantes croissances de la population de Louvilliers-en-Drouais. Cela laisse à penser que les ménages qui se sont installés à cette époque étaient des ménages nombreux : des familles avec enfant(s).

Entre 1990 et 1999 la taille des ménages a baissé, indiquant un desserrement des familles : la diminution de la population semblait due à la décohabitation des jeunes qui ont quitté le foyer des parents.

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans double compte	62	62	72	145	179	172
Nombre de résidences principales	21	22	25	48	55	64
Population des résidences principales	62	62	72	145	179	172
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,95	2,82	2,88	3,02	3,25	2,69

SYNTHESE

La population à Louvilliers-en-Drouais

UNE CROISSANCE DE LA POPULATION IRRÉGULIÈRE

La population de Louvilliers-en-Drouais a plus que triplé entre 1962 et maintenant. Cette croissance a connu une phase particulièrement forte entre 1975 et 1982, où la population a été multipliée par deux en moins de 10 ans.

Depuis 1982, la population a globalement augmenté mais à un rythme beaucoup plus modéré puisqu'on compte une trentaine d'habitants supplémentaires sur les 20 dernières années.

Entre 1990 et 1999, la population a légèrement diminué, notamment à cause du départ de certains habitants. Ces toutes dernières années, la population s'est à nouveau accrue.

Les habitants de Louvilliers-en-Drouais se caractérisent par une relative stabilité résidentielle. Toutefois, plus d'un sur 10 est installé à Louvilliers-en-Drouais depuis moins de 2 ans (référence 1999).

UNE POPULATION QUI VIEILLIT

La structure de la population a évolué entre 1982 et 1999.

Alors qu'en 1982, les jeunes de moins de 20 ans représentaient 35% de la population, ils ne représentent plus que 23% en 1999.

De même, les jeunes adultes ne représentent plus 37% de la population, mais 24% en 1999.

Ce sont les habitants âgés de 40 à 59 ans qui sont les plus représentés en 1999, et dont la proportion a très fortement augmenté en 1982 et 1999.

Ainsi, en 1982, ils ne représentaient que 16% de la population alors qu'en 1999, ils en représentent 42%.

La part des personnes âgées de plus de 60 ans a peu évolué.

UN NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE QUI DIMINUE

Après avoir connu une augmentation de la taille des familles entre 1982 et 1990, notamment grâce à l'accueil de ménages avec enfants, la tendance est à la diminution du nombre de personnes par foyer. Ce phénomène s'explique notamment par la décohabitation, c'est-à-dire le départ des jeunes du domicile familial.

2. Le logement

2.1 Le Plan Local de l'habitat

Le PLH est un document de prévision et de programmation, qui vise à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale dans la commune. Etabli pour une durée d'au moins 5 ans, ce document a pour objectif d'améliorer l'offre de l'habitat dans l'agglomération drouaise, et ce, sous deux aspects : un aspect quantitatif, en augmentant l'offre de logements de manière à répondre à la croissance démographique ambitionnée, et un aspect qualitatif, en variant l'offre (types, tailles et statuts d'occupation des logements) afin de répondre aux besoins de toutes les populations.

Données récapitulatives

NB : Moyenne nationale de la taille des ménages en 1999 : 2,4 personnes. Moyenne CAdD en 1999 : 2,8 personnes.

	Logements supplémentaires...	... dont des logements aidés
Dreux	1 155	447
Vernouillet	420	149
Les 3 pôles secondaires (Villemeux, Tréon et Luray)	210	75
Les 14 communes rurales	315	75

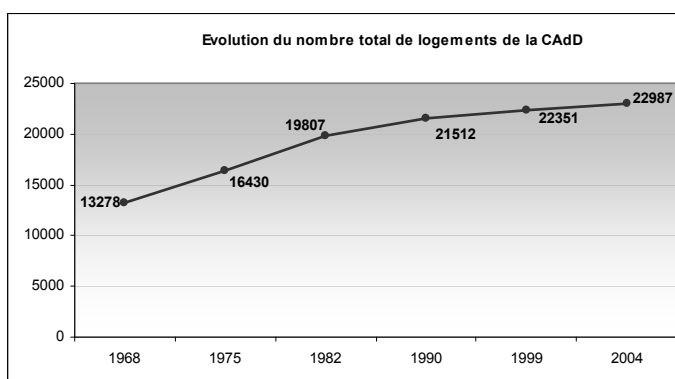
2.2 Le parc de logements à l'échelle du Drouais

2.2.1 L'évolution du nombre de logements

Le parc de logements a été en forte croissance jusque dans les années 1980, et évolue depuis à un rythme ralenti

Le parc de logements de l'agglomération drouaise est en constante augmentation depuis la fin des années 1960. Cette croissance a connu deux grandes phases. Entre 1968 et 1982, le très fort accroissement du nombre de logements a été en lien avec l'attractivité industrielle de la région, les besoins d'accueil de la main d'œuvre et la forte production de logements issue de la construction des grands ensembles. Ensuite, à partir des années 1980, le rythme de construction de logements a fortement fléchi.

Ces différentes phases se retrouvent dans les rythmes de construction annuels. Ainsi, alors qu'entre 1968 et 1982, le Drouais gagnait plus de 450 logements supplémentaires par an, ce rythme s'est tassé entre 1990 et 1999 (+112 logements) et continue de fléchir entre 1999 et 2004 avec 108 logements par an.



Dans les communes rurales, le parc de logements très ancien est majoritaire

Les grandes phases de production de logements se retrouvent dans l'analyse de l'âge du parc de logements. L'essentiel de ce parc a été réalisé avant 1975. Cependant, alors qu'à l'échelle de la CAdD, la majorité des constructions ont été édifiées pendant la période de 1949 à 1975, à l'époque de la croissance industrielle et de la construction des grands ensembles, le parc de logements des communes rurales est quant à lui plus ancien et traduit la constitution historique de ces villages. Anciens bourgs ruraux dominés par l'activité agricole, ces communes regroupent une majorité de logements édifiés avant 1949.

Les nouvelles constructions sont majoritairement situées dans la périphérie de l'agglomération

Depuis les années 1980, le déclin démographique subi par l'aire urbaine de Dreux a conduit à un affaiblissement du rythme des constructions de logements. Celui-ci varie toutefois selon le positionnement géographique des constructions.

Entre 1999 et 2004, 60% des nouvelles constructions réalisées étaient situées dans les communes de la périphérie rurale, traduisant la poursuite du phénomène de desserrement de l'agglomération drouaise et la pression de la région Ile-de-France. Au sein de la CAdD, 649 constructions ont été réalisées entre sur cette même période, dont 387 en dehors de Dreux/Vernouillet.

2.2.2 La composition du parc de logements

L'attractivité résidentielle des communes périphériques se traduit par l'augmentation du nombre des résidences principales

Les communes centres, Dreux et Vernouillet, connaissent une diminution du nombre des résidences principales, (transformation en logements vacants, démolition entre 1990 et 1999). Cette perte de résidences principales dans le centre urbain est cependant compensée par le regain d'attractivité des communes périphériques.

Evolution de la composition du parc de logements à l'échelle de la CAdD

	1968	1975	1982	1990*	1999*
Taux de résidences principales	85,5%	88,4%	87,1%	89,7%	86,8%
Taux de résidences secondaires	7,1%	6,2%	4,4%	4,6%	3,1%
Taux de vacance	7,4%	5,3%	8,5%	5,7%	10,1%

* sont comptabilisés, en plus des résidences secondaires, les logements occasionnels

Le taux des résidences secondaires a, quant à lui, considérablement diminué, passant de 7,1% en 1968 à 3,1% en 1999 sur le territoire du Drouais. Cependant, la proportion de résidences secondaires dans les communes rurales reste relativement importante puisqu'un peu plus d'une résidence sur 10 est une résidence secondaire.

Enfin, le taux de vacance a, en revanche, augmenté, atteignant 10% en 1999, contre un peu plus de 5% en 1975. Toutefois, la forte proportion de logements vacants n'est pas uniforme sur le territoire du Drouais : ce taux est particulièrement fort à Dreux (12,5%) et à Vernouillet (9,6%), et beaucoup plus faible dans les communes rurales (3,5%). Ce taux a baissé en raison de leur attractivité pour les ménages franciliens.

Dans les communes rurales, le parc de logements est dominé par les maisons individuelles

Les logements individuels sont majoritaires dans la CAdD et représentent 56% du parc de logements total. Cependant, la structure du parc de logements de Dreux et Vernouillet a une forte influence sur la répartition des formes d'habitat puisque dans les communes rurales, la maison individuelle occupe une place prépondérante en représentant 95% du parc de logements.

A l'inverse, si les logements collectifs représentent 42% du parc de logements à l'échelle de l'ensemble de la CAAd, ce type d'habitat est peu présent dans les communes rurales où il n'occupe que 3,6% du parc.

De très grands logements dans les communes rurales

Les 4 et 5 pièces représentent les trois quarts des logements dans les communes rurales, ce qui est cohérent avec les types de logements. L'offre en petits logements est concentrée sur les communes de Dreux et Vernouillet.

	Total Résidences principales	Individuel		Collectif		Autres*	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CAAd	19 402	10 894	56%	8 099	42%	409	2%
CAAd, hors Dreux/Vernouillet	3985	3 799	95,3%	143	3,6%	43	1,1%
Eure et Loir	157 614	113 379	72%	41 063	26%	3 172	2%

* Logements foyers pour personnes âgées, meublés, constructions provisoires...

2.2.3 L'occupation des logements

51% des habitants de la CAAd sont des propriétaires occupants, mais cette moyenne cache des disparités entre les villes centres et les communes périphériques. La proportion de propriétaires est en effet bien plus élevée dans les communes rurales, où 6 habitants sur 7 sont propriétaires de leur logement.

Le parc locatif est, à l'inverse, essentiellement concentré sur les communes urbaines. Il ne représente que 12% du parc des résidences principales dans les communes périphériques, contre 43% à Vernouillet et 60% à Dreux.

Le parc locatif social est également concentré dans les communes urbaines. En effet, seul 1% de ce parc est localisé dans les communes rurales (58 logements).

■ Le logement social

Le nombre de logements sociaux à l'échelle de la CAAd a diminué sur la période 1999 à 2004, en perdant 715 logements conventionnés (passant de 7 066 à 6 351 logements).

La plus grande partie de ces logements est concentrée sur les communes de Dreux et Vernouillet (environ 88%). Toutefois, certaines communes périphériques disposent d'un parc de logements sociaux, comme à Villemeux-sur-Eure où ce parc a plus que doublé entre 1999 et 2004, grâce à la réalisation de l'opération « cœur de village » réalisée en 1999.

Le parc social dans les communes rurales

	1999		2004	
	Logements sociaux	Part des résidences principales	Logements sociaux	Part des résidences principales
Aunay-sous-Crécy	10	4,4%	13*	4,4%
Dreux	5412	47,1%	4763	41%
Luray	-	-	12	3%
Marville-Moutiers-Brûlé	1	0,3%	1	0,3%
Tréon	30	6,7%	30	6,7%
Vernouillet	1598	40,6%	1497	38%
Villemeux-sur-Eure	15	2,8%	38	7%
CAAd	7066	36%	6351	33%

2.3 Le parc de logements à Louvilliers-en-Drouais

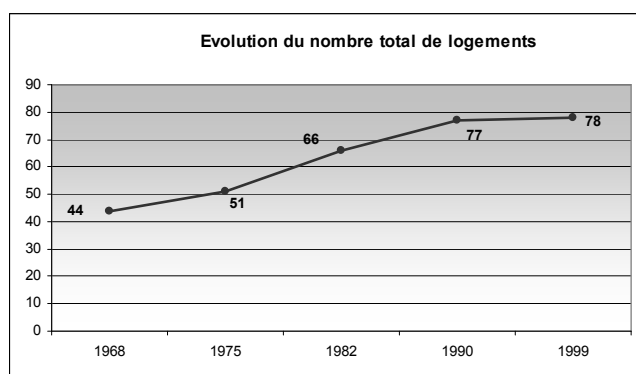
2.3.1 L'évolution des logements

Une forte croissance du parc jusqu'en 1990, suivie d'une période de stabilisation

Le parc de logements de Louvilliers-en-Drouais a augmenté jusqu'en 1990, avant de connaître une période de stabilisation.

La période de construction la plus importante se situe entre 1975 et 1982. Durant ces 7 ans, 15 logements ont été construits, soit une moyenne d'un peu plus de 2 logements par an.

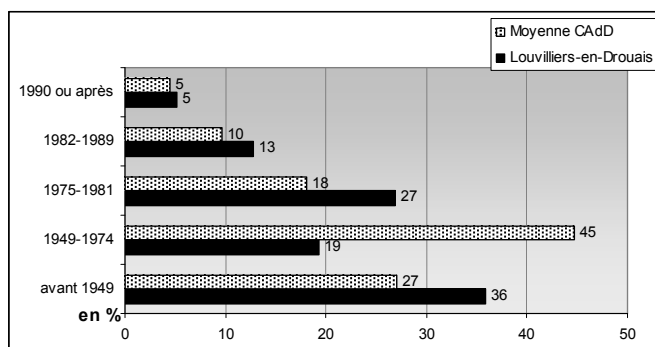
Un léger ralentissement est perceptible entre 1982 et 1990, suivie d'une période de stabilisation jusqu'en 1999, avec un seul logement construit en 9 ans. Cette période correspond à une période de baisse de population sur la commune.



Un parc de logements relativement ancien mais marqué par les constructions de la fin des années 1970

Une grande partie du parc de logements de Louvilliers-en-Drouais a été construite avant 1949. La part des logements construits pendant la période 1949-1974, très importante au niveau de l'ensemble du Drouais, est moins dominante à Louvilliers-en-Drouais.

En revanche, les logements construits durant la période 1975-1981 sont beaucoup plus présents sur la commune.



Une reprise de la construction depuis 2000

Depuis 1999, la tendance est à la reprise de la construction : 9 nouveaux logements ont été construits sur la commune, soit environ 2 logements par an.

	Construction depuis 1999							Moy. Annuelle
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Total	
Louvilliers-en-Drouais	3	0	2	4	0	0	9	2

Source : SITADEL

2.3.2 Le statut des occupations

Une reconversion massive des résidences secondaires en résidences principales

L'évolution des logements de Louvilliers-en-Drouais montre une augmentation de la proportion de résidences principales, qui passe de 50% à 82% entre 1968 et 1999. Parallèlement, la part des résidences secondaires diminue, passant de 50% à 14% entre 1968 et 1999.

Cette reconversion très importante des résidences secondaires en résidences principales illustre la hausse de la pression foncière qui s'exerce sur les communes périphériques de l'agglomération drouaise, devenant de plus en plus résidentielles.

Le taux de logements vacants, inexistant en 1968 est aujourd'hui un peu inférieur à 4%, ce qui constitue une moyenne relativement basse. Toutefois, ce taux de logements vacants est une donnée à pondérer dans la mesure où il existe parfois des confusions qui font apparaître des logements comme vacants sans que cela soit effectif. Le nombre total de logements étant faible sur la commune, toute erreur se ressent dans les statistiques.

	1968	1975	1982	1990*	1999*
Taux de résidences principales (%)	50	49	72,7	71,4	82,1
Taux de résidences secondaires (%)	50	47,1	27,3	24,7	14,1
Taux de vacance (%)	0,0	3,9	0,0	3,9	3,8

* sont comptabilisés, en plus des résidences secondaires, les logements occasionnels

2.3.3 Les types de logements et leur taille

Une nette dominante de l'habitat individuel, une percée des logements collectifs

En 1990, la commune de Louvilliers-en-Drouais comptait uniquement des logements individuels (maisons ou fermes). Depuis, 5 logements collectifs ont été réalisés : en 1999, le parc de logements de Louvilliers-en-Drouais est alors composé de 91% de logements individuels, 8% de logements collectifs.

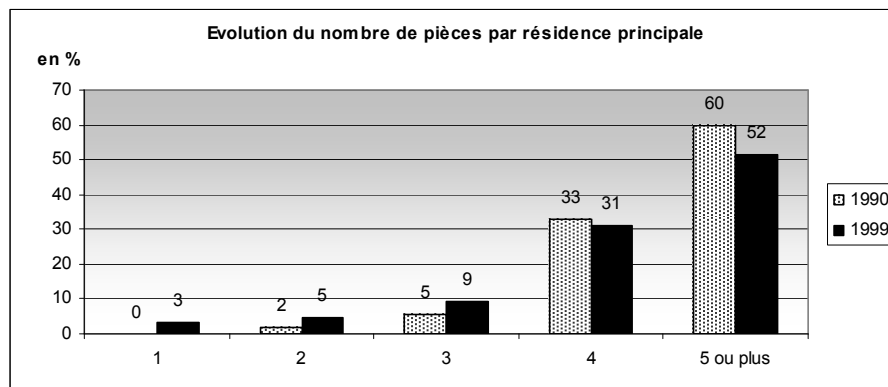
Ainsi, la part des logements collectifs est plus importante à Louvilliers-en-Drouais que dans le reste des communes rurales du Drouais.

en %	Maison individuelle / ferme		Immeuble collectif		Autre	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999
Louvilliers	100	91	0	8	0	2

Une majorité de grands logements, mais une augmentation des moins de 4 pièces

En 1999, le parc de résidences principales de Louvilliers-en-Drouais était largement dominé par les logements de grande taille : 83% des logements disposaient de 4 pièces et plus, les logements de 1 et 2 pièces représentaient seulement 8% des résidences principales, et les une seule pièce, 3%.

Entre 1990 et 1999, la part des grands logements a légèrement diminué. Cela a été probablement dû à la construction de logements collectifs qui a entraîné une légère augmentation du nombre de logements de petite taille, notamment les logements d'une pièce (absents de la commune avant 1999). Mais la part des petits logements reste encore minime en comparaison des habitations de 4 pièces ou plus.



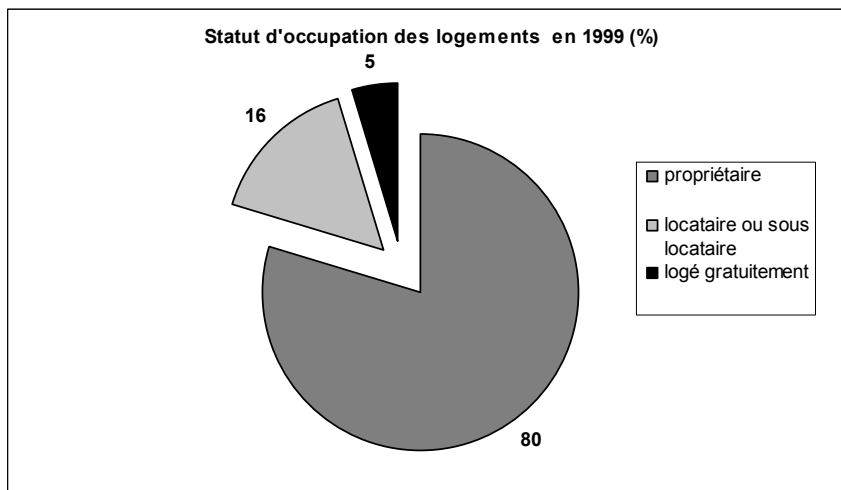
2.3.4 Les occupants des logements

Une majorité de propriétaires, mais une augmentation des locataires

En 1999, les occupants des résidences principales de Louvilliers-en-Drouais sont essentiellement des propriétaires. Les locataires représentent néanmoins 16% des occupants, chiffre en nette progression par rapport à 1990 où ils n'étaient que 5,5% sur la commune.

Parallèlement, la part des propriétaires a diminué (ils étaient presque 93% en 1990 ; 80% en 1999).

Louvilliers-en-Drouais se démarque par une forte évolution de la part des locataires, probablement liée à l'augmentation de logements collectifs sur la commune.



SYNTHESE

Le logement à Louvilliers-en-Drouais

UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DU NOMBRE DE LOGEMENTS

Seulement un logement a été construit entre 1990 et 1999. Cependant, le nombre de logements a doublé depuis 1968. Après une période de stagnation entre 1990 et 1999, la construction a redémarré ces toutes dernières années.

UNE MAJORITE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS DE GRANDE TAILLE

La part des résidences principales est en augmentation depuis 1982, au détriment des résidences secondaires.

La très grande majorité des logements sont des maisons individuelles ainsi que quelques fermes.

Un logement sur deux est de grande taille, regroupant cinq pièces et plus.

La part des grands logements de cinq pièces et plus et des quatre pièces est en nette diminution, alors que celle des logements de moins de quatre pièces a plus que doublé.

UNE GRANDE MAJORITE DE PROPRIETAIRES MAIS LA PART DES LOCATAIRES A TRIPLE

Les propriétaires représentent 80% des occupants des logements. Cette proportion a diminué depuis 1990 au profit d'une augmentation du nombre de locataires représentant en 1999, 16% des occupants de logements.

3. L'activité et l'emploi

3.1 La population active

3.1.1 Les actifs et le taux d'activité

La population active dans le Drouais

Territoire	Population totale				Population active				Taux d'activité	
	1990	1999	Evolution 90/99		1990	1999	Evolution 90/99		1990	1999
			Nb	%			Nb	%		
Communes rurales	10 651	11 042	391	3,7%	4 997	5 460	463	9,3%	46,9%	49,4%
Allainville	124	120	-4	-3,2%	62	59	-3	-4,8%	50,0%	49,2%
Aunay-sous-Crécy	673	644	-29	-4,3%	301	319	18	6,0%	44,7%	49,5%
Boissy-en-Drouais	204	238	34	16,7%	103	127	24	23,3%	50,5%	53,4%
Le Boullay-Mivoye	353	344	-9	-2,5%	164	162	-2	-1,2%	46,5%	47,1%
Le Boullay-Thierry	348	483	135	38,8%	166	252	86	51,8%	47,7%	52,2%
Charpont	454	491	37	8,1%	207	228	21	10,1%	45,6%	46,4%
Crécy-Couvé	316	281	-35	-11,1%	134	147	13	9,7%	42,4%	52,3%
Dreux	35 230	31 849	-3 381	-9,6%	15 275	13 547	-1 728	-11,3%	43,4%	42,5%
Garancières-en-Drouais	265	254	-11	-4,2%	123	129	6	4,9%	46,4%	50,8%
Garnay	1 059	972	-87	-8,2%	509	523	14	2,8%	48,1%	53,8%
Louvilliers-en-Drouais	179	172	-7	-3,9%	92	111	19	20,7%	51,4%	64,5%
Luray	1 281	1 308	27	2,1%	552	530	-22	-4,0%	43,1%	40,5%
Marville-Moutiers-Brûlé	838	826	-12	-1,4%	399	409	10	2,5%	47,6%	49,5%
Sainte-Gemme-Moronval	613	691	78	12,7%	281	325	44	15,7%	45,8%	47,0%
Saulnières	469	538	69	14,7%	248	281	33	13,3%	52,9%	52,2%
Tréon	1 179	1 255	76	6,4%	556	681	125	22,5%	47,2%	54,3%
Vernouillet	11 680	11 496	-184	-1,6%	5 547	4 791	-756	-13,6%	47,5%	41,7%
Vert-en-Drouais	1 034	1 039	5	0,5%	510	525	15	2,9%	49,3%	50,5%
Villemeux-sur-Eure	1 262	1 386	124	9,8%	590	652	62	10,5%	46,8%	47,0%

Plus de 2000 actifs de moins entre 1990 et 1999 sur l'ensemble des 19 communes de la CAdD

Après une progression assez constante de la population active entre 1990 et 1999 dans les communes de la CAdD, celles-ci ont connu simultanément une importante baisse de population (- 3 174 habitants) et du nombre d'actifs (- 2 021).

La perte d'actifs a été proportionnellement bien plus importante que la perte de population, avec 7,8% d'actifs en moins contre seulement 5,5% de baisse de la population totale.

Territoire	Population totale				Population active			
	1990	1999	Evolution 90/99		1990	1999	Evolution 90/99	
			Nb	%			Nb	%
CAdD	57 561	54 387	-3 174	-5,5%	25 819	23 798	-2 021	-7,8%
Dreux et Vernouillet	46 910	43 345	-3 565	-7,6%	20 822	18 338	-2 484	-11,9%
Communes rurales	10 651	11 042	391	3,7%	4 997	5 460	463	9,3%

Une forte augmentation de la population active dans les communes rurales

Cette tendance générale marque une évolution de la part de la population active radicalement différente entre les communes urbaines du cœur de l'agglomération, Dreux et Vernouillet et les 17 communes rurales de la CAdD.

Dreux et Vernouillet ont à elles deux perdu près de 2 500 actifs entre 1990 et 1999. Cette baisse, qui est de 11,9%, alors qu'elle n'est que de 7,6% pour la population, témoigne d'une situation économique difficile qui a entraîné le départ des populations en perte d'emploi.

Les 17 communes rurales de la CAdD, qui ont pourtant vu leur population augmenter que de 3,7%, ont connu une très forte progression de leur population active avec + 9,3% entre 1990 et 1999.

Cette évolution témoigne d'une modification très importante de la structure de la population des villages et de leurs hameaux, de plus en plus attractifs pour des populations en âge de travailler.

Louvilliers-en-Drouais

La commune de Louvilliers-en-Drouais s'inscrit, malgré sa perte de population entre 1990 et 1999 qui a cependant repris depuis, dans l'évolution générale constatée à l'échelle des communes rurales de la CAdD avec une augmentation de sa population active entre les deux recensements.

Cette évolution est plus importante que celle de la moyenne des communes rurales puisque la croissance de la population active de Louvilliers-en-Drouais est, entre 1990 et 1999, de +20,7% contre +9,3% en moyenne dans l'ensemble des communes rurales du Drouais.

Le taux d'activité sur la commune, en passant de 51,4% en 1990 à 64,5% en 1999, reste bien supérieur à celui de la moyenne des communes rurales (46,9% en 1990 et 49,4% en 1999).

3.1.2 Les chômeurs et le taux de chômage

Territoire	Population active			Nombre de chômeurs			Taux de chômage		
	1982	1990	1999	1982	1990	1999	1982	1990	1999
Allainville	46	62	59	1	4	6	2,2%	6,5%	10,2%
Aunay-sous-Crécy	298	301	319	15	18	27	5,0%	6,0%	8,5%
Boissy-en-Drouais	80	103	127	7	4	7	8,8%	3,9%	5,5%
Le Boullay-Mivoye	153	164	162	9	8	14	5,9%	4,9%	8,6%
Le Boullay-Thierry	138	166	252	6	10	25	4,3%	6,0%	9,9%
Charpont	164	207	228	12	18	21	7,3%	8,7%	9,2%
Crécy-Couvé	125	134	147	3	7	10	2,4%	5,2%	6,8%
Dreux	14 452	15 275	13 547	1 741	2 329	3 196	12,0%	15,2%	23,6%
Garancières-en-Drouais	91	123	129	6	8	11	6,6%	6,5%	8,5%
Garnay	456	509	523	20	30	43	4,4%	5,9%	8,2%
Louvilliers-en-Drouais	73	92	111	4	5	13	5,5%	5,4%	11,7%
Luray	477	552	530	29	30	39	6,1%	5,4%	7,4%
Marville-Moutiers-Brûlé	341	399	409	17	16	45	5,0%	4,0%	11,0%
Sainte-Gemme-Moronval	198	281	325	19	24	22	9,6%	8,5%	6,8%
Saulnières	232	248	281	8	14	22	3,4%	5,6%	7,8%
Tréon	443	556	681	18	36	46	4,1%	6,5%	6,8%
Vernouillet	4 905	5 547	4 791	435	550	835	8,9%	9,9%	17,4%
Vert-en-Drouais	364	510	525	31	43	58	8,5%	8,4%	11,0%
Villemeux-sur-Eure	484	590	652	25	30	52	5,2%	5,1%	8,0%
CAdD	23 520	25 819	23 798	2 406	3 184	4 492	10,2%	12,3%	18,9%
dont communes rurales	4 163	4 997	5 460	230	305	461	5,5%	6,1%	8,4%
dont Dreux et Vernouillet	19 357	20 822	18 338	2 176	2 879	4 031	11,2%	13,8%	22,0%
Eure-et-Loir			190 544			20 790			10,9%
France			26 542 481			3 401 611			12,8%

En 1999, un taux de chômage de 18,9% dans la CAdD

Le nombre des personnes sans emploi a fortement augmenté après 1990 jusqu'à atteindre un taux de chômage de 18,9% en 1999 sur l'ensemble des communes de la CAdD. Ces 4 500 chômeurs environ résidaient, pour 90% d'entre eux, à Dreux ou à Vernouillet.

Là encore, la situation du chômage est très différente entre ces 2 communes et leur périphérie rurale puisque dans cette dernière, le taux de chômage n'était « que » de 8,4% en 1999 (contre 17,4% à Vernouillet et 23,6% à Dreux).

Un chômage en progression ces dernières années sur le territoire de la CAdD, après une légère régression

Selon les données de la Direction Départementale du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle d'Eure et Loir, la situation du chômage aurait eu tendance à s'améliorer après 1999 avec une diminution du taux de chômage de 4 points environ entre 1998 et 2003.

Cette tendance semble malheureusement s'inverser ces toutes dernières années dans le Drouais.

Selon les mêmes données de la Direction Régionale du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle du Centre :

- dans la zone d'emploi de Dreux (109 communes), le taux de chômage a fortement progressé entre 2002 et 2004, passant de 10,4 à 11,6% ;
- le secteur de Dreux reste en 2004 la zone d'emploi la plus touchée de la région centre, mis à part le secteur de Vierzon.

De plus, les événements récents, avec la fermeture de l'usine LG Philips displays et la perte de plusieurs centaines d'emplois qui l'ont accompagnée tendent à confirmer cette tendance.

13 chômeurs à Louvilliers-en-Drouais en 2005

La commune de Louvilliers-en-Drouais comptait 13 chômeurs en 1999.

Son taux de chômage est relativement important, 11,7%, mais est cependant à relativiser compte tenu du faible nombre de personnes concernées

3.1.3 Les catégories socio-professionnelles

Territoire	agriculteurs exploitants		artisans, commerçants, chefs d'entreprise		cadres, professions intellectuelles sup.		professions intermédiaires		employés		ouvriers		total
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
Allainville	0	0,0%	0	0,0%	8	18,2%	8	18,2%	8	18,2%	20	45,5%	44
Aunay-sous-Crécy	4	1,3%	8	2,6%	20	6,5%	60	19,5%	104	33,8%	112	36,4%	308
Boissy-en-Drouais	16	14,3%	4	3,6%	8	7,1%	28	25,0%	24	21,4%	32	28,6%	112
Le Boullay-Mivoye	12	8,6%	12	8,6%	12	8,6%	24	17,1%	40	28,6%	40	28,6%	140
Le Boullay-Thierry	8	3,5%	28	12,3%	24	10,5%	68	29,8%	48	21,1%	52	22,8%	228
Charpont	0	0,0%	16	8,0%	24	12,0%	60	30,0%	56	28,0%	44	22,0%	200
Crécy-Couvé	8	5,6%	16	11,1%	16	11,1%	48	33,3%	24	16,7%	32	22,2%	144
Dreux	13	0,1%	422	4,1%	796	7,8%	2 026	19,7%	2 634	25,6%	4 379	42,6%	10 270
Garancières-en-Drouais	12	12,0%	16	16,0%	8	8,0%	24	24,0%	12	12,0%	28	28,0%	100
Garnay	0	0,0%	32	6,6%	52	10,7%	140	28,7%	128	26,2%	136	27,9%	488
Louvilliers-en-Drouais	8	9,1%	0	0,0%	4	4,5%	48	54,5%	16	18,2%	12	13,6%	88
Luray	4	0,8%	28	5,5%	36	7,0%	136	26,6%	160	31,3%	148	28,9%	512
Marville-Moutiers-Brûlé	16	4,7%	16	4,7%	36	10,5%	88	25,6%	80	23,3%	108	31,4%	344
Sainte-Gemme-Moronval	2	0,7%	36	12,4%	52	17,9%	85	29,2%	67	23,0%	49	16,8%	291
Saulnières	0	0,0%	24	9,1%	20	7,6%	68	25,8%	48	18,2%	104	39,4%	264
Tréon	8	1,2%	44	6,7%	52	7,9%	152	23,0%	188	28,5%	216	32,7%	660
Vernouillet	9	0,2%	184	4,6%	234	5,8%	764	19,0%	1 143	28,4%	1 697	42,1%	4 031
Vert-en-Drouais	0	0,0%	40	8,5%	28	6,0%	108	23,1%	132	28,2%	160	34,2%	468
Villemeux-sur-Eure	4	0,6%	64	10,3%	44	7,1%	136	21,9%	144	23,2%	228	36,8%	620
CAdD	124	0,6%	990	5,1%	1 474	7,6%	4 071	21,1%	5 056	26,2%	7 597	39,3%	19 312
dont communes rurales	102	2,0%	384	7,7%	444	8,9%	1 281	25,6%	1 279	25,5%	1 521	30,4%	5 011
dont Dreux et Vernouillet	22	0,2%	606	4,2%	1 030	7,2%	2 790	19,5%	3 777	26,4%	6 076	42,5%	14 301
Eure-et-Loir	4 983	2,9%	10 174	6,0%	15 771	9,3%	37 024	21,8%	47 249	27,8%	54 579	32,1%	169 780

Près de 40% d'ouvriers sur l'ensemble de la communauté d'agglomération

A l'échelle de la CAdD, la structure de la population active par catégorie socioprofessionnelle est très largement composée selon les traits dominants des communes de Dreux et de Vernouillet, compte tenu de leur poids démographique important. Ces caractéristiques sont :

- une population ouvrière importante : près de 40%, contre 32% environ dans le département d'Eure et Loir ;
- peu d'agriculteurs : moins de 1% contre près de 3% dans le département.

Une population diversifiée dans les communes rurales

La structure par CSP⁴ de la population active des communes rurales de la CAdD diffère fortement de celle des communes centres, mais on y retrouve une répartition assez équilibrée entre les différentes catégories de population.

Des différences peuvent cependant être relevées selon les secteurs géographiques :

- dans les communes de la vallée de la Blaise, à Saulnières et à Aunay-sous-Crécy, la population ouvrière est relativement importante, respectivement près de 40% et plus de 36% de la population active ;
- dans les communes de la vallée de l'Eure, à Sainte-Gemme-Moronval et, dans une moindre mesure à Charpont, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont surreprésentés, respectivement 18 et 12% environ de la population active ;
- sur les plateaux sud et ouest, les communes présentent, de façon générale, des caractères moins typés du point de vue des CSP de leur population active.

Par ailleurs, la physionomie socioprofessionnelle de la population des communes rurales est fortement influencée par la présence ou non de grandes entreprises et de zones d'activités sur leur territoire ou à sa proximité, à Aunay-sous-Crécy, Garnay et à Villemeux-sur-Eure par exemple.

Les professions intermédiaires représentent plus de la moitié de la population active à Louvilliers

Tirer le bilan des chiffres des CSP à Louvilliers-en-Drouais est difficile compte tenu de la population peu nombreuse de la commune. On remarque cependant la grande part occupée par les professions intermédiaires, qui représentent à elles seules plus de la moitié de la population active (54% contre 25% en moyenne dans les communes rurales).

Catégories socio-professionnelles de la population active à Louvilliers-en-Drouais

Secteur d'activité économique	agriculteurs exploitants		artisans, commerçants, chefs d'entreprise		cadres, professions intellectuelles sup.		professions intermédiaires		employés		ouvriers		total	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Agriculture	8	9,1%									4		12	13,6%
Industrie					4	4,5%	16	18,2%	8	9,1%	4	4,5%	32	36,4%
Construction											4	4,5%	4	4,5%
Tertiaire							32	36,4%	8	9,1%			40	45,5%
Total	8	9,1%	0	0,0%	4	4,5%	48	54,5%	16	18,2%	12	13,6%	88	

3.1.4 La formation

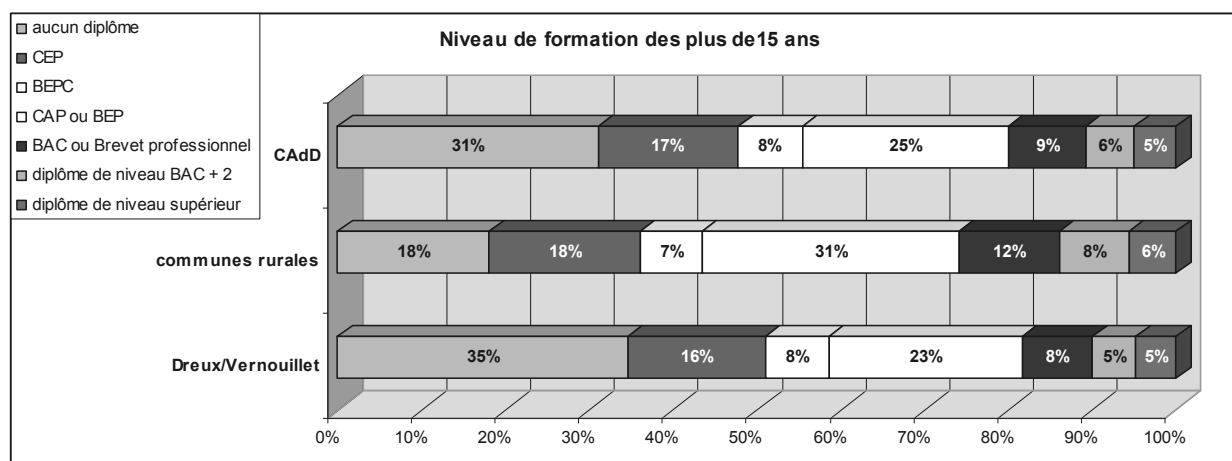
Une population globalement peu diplômée

A l'échelle de la CAdD, seulement 20% de la population non scolarisée de plus de 15 ans possède le baccalauréat ou un diplôme d'enseignement supérieur, et plus de 30% ne possèdent aucun diplôme.

Ce niveau général de formation, particulièrement faible, est cependant à relativiser car il marque des différences très importantes entre le cœur urbain de l'agglomération et les communes rurales :

- à Vernouillet (31,3%) et plus encore à Dreux (35,7%), la population sans diplôme est la plus nombreuse ;
- à l'inverse, les communes rurales regroupent plus de personnes disposant du baccalauréat ou d'un diplôme de niveau supérieur (26%).

⁴ Catégories socioprofessionnelles



3.2 Les emplois

	Pop. active occupée	Nombre d'emplois sur la commune							Taux d'emplois
		total	dont :				dont salariés		
			Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire	Nb	%	
Allainville	53	1	0	0	0	1	1	100,0%	0,02
Aunay-sous-Crécy	293	142	4	110	0	28	38	26,8%	0,48
Boissy-en-Drouais	120	24	20	0	0	4	8	33,3%	0,20
Le Boullay-Mivoye	148	44	16	8	4	16	20	45,5%	0,30
Le Boullay-Thierry	227	56	8	0	24	24	36	64,3%	0,25
Charpont	207	49	0	9	4	36	37	75,5%	0,24
Crécy-Couvé	139	36	8	0	4	24	20	55,6%	0,26
Dreux	10 387	16634	29	6016	456	10133	15732	94,6%	1,60
Garancières-en-Drouais	119	44	8	4	0	32	36	81,8%	0,37
Garnay	481	312	4	195	28	85	280	89,7%	0,65
Louvilliers-en-Drouais	98	17	8	0	9	0	5	29,4%	0,17
Luray	494	78	4	21	1	52	62	79,5%	0,16
Marville-Moutiers-Brûlé	366	160	33	34	61	32	115	71,9%	0,44
Sainte-Gemme-Moronval	303	173	7	48	13	105	157	90,8%	0,57
Saulnières	260	155	4	52	4	95	135	87,1%	0,60
Tréon	639	162	12	28	29	93	126	77,8%	0,25
Vernouillet	3 974	4400	17	1518	209	2656	4099	93,2%	1,11
Vert-en-Drouais	467	128	5	12	25	86	103	80,5%	0,27
Villemeux-sur-Eure	600	276	12	103	52	109	204	73,9%	0,46
CAdD	19 375	22 891	199	8 158	923	13 611	21 214	92,7%	1,18
dont Dreux et Vernouillet	14 361	21 034	46	7 534	665	12 789	19 831	94,3%	1,46
dont communes rurales	5 014	1 857	153	624	258	822	1 383	74,5%	0,37

Chiffres : 1999

3.2.1 Le taux d'emploi en 1999

Plus d'emplois que de résidents actifs en 1999

Il y avait, en 1999, près de 22 891 emplois sur la CAdD, soit un nombre presque équivalent à celui de sa population active (23 798 personnes). Rapporté à la population active ayant un emploi (19 375 personnes) le taux d'emploi de 1,18 y était très excédentaire.

Ainsi, le secteur de la CAdD proposait à cette époque bien plus d'emplois qu'elle ne comptait d'actifs occupés résidant sur son territoire. De la sorte, il était très attractif pour des actifs extérieurs qui venait y travailler.

Seulement 2 emplois pour 5 actifs environ dans les communes rurales

C'est surtout sur les communes de Dreux et de Vernouillet que ce taux était excédentaire avec respectivement 1,60 et 1,15 emplois pour 1 actif occupé.

A l'inverse, dans les communes rurales, le taux d'emplois n'était que de 0,37 en moyenne, soit environ deux emplois pour 5 actifs.

Une hétérogénéité du taux d'emploi en milieu rural

En 1999, plusieurs communes rurales de la CAdD se distinguaient par un nombre d'emplois relativement important :

- Garnay : un taux d'emploi de 0,65 ; un peu plus de 60% des emplois dans le secteur de l'industrie ;
- Saulnières : un taux de 0,60 ; un peu plus de 60% de ses emplois dans le secteur tertiaire ;
- Sainte-Gemme-Moronval : un taux de 0,57 ; 60% de ses emplois dans le secteur tertiaire ;
- Aunay-sous-Crécy : un taux de 0,48 ; 80% de ses emplois dans le secteur de l'industrie ;
- Villemeux-sur-Eure : un taux de 0,46 ; des emplois également répartis entre les secteurs tertiaire et secondaire (industriel).

A l'inverse, sur certaines petites communes, la fonction résidentielle est presque exclusive, par exemple, à Allainville et Louvilliers-en-Drouais où il y avait moins de 20 emplois.

3.2.2 L'évolution récente

690 emplois salariés du privé perdus en 5 ans sur la CAdD

Selon les données de l'Unedic⁵, entre 1999 et 2004, la CAdD a perdu 690 emplois salariés, soit 4,4% de ses effectifs.

C'est la ville de Dreux qui a été la plus touchée avec 547 emplois perdus en 5 ans auxquels, malheureusement, il conviendrait à présent d'ajouter les 300 nouveaux emplois perdus de l'entreprise LG Philips.

Cependant, analysé en pourcentage, c'est dans les communes rurales de la périphérie drouaise que le plus grand nombre d'emplois salariés a été perdu, avec près de 15% de réduction des effectifs. Ce chiffre marque cependant des situations contrastées : alors que Aunay-sous-Crécy et Saulnières perdaient respectivement 83 et 102 emplois (principalement dans le secteur de l'industrie, lié à la réduction de l'activité de l'usine d'engrais à Aunay-sous-Crécy et à la fermeture de la fonderie à Saulnières), Sainte-Gemme-Moronval en gagnait 74 (principalement dans le secteur tertiaire), grâce à l'extension des zones d'activités.

Entre 1999 et 2004, les communes rurales ont perdu, en moyenne, près de 15% d'emplois salariés dans le privé.

3.3 Les activités

3.3.1 Une tradition industrielle

Une longue tradition industrielle à Dreux

Dreux est depuis longtemps une ville industrielle, avec une manufacture drapière qui s'est développée dès le XVII^{ème} siècle. A partir du XIX^{ème} siècle, Dreux était considérée comme la ville la plus industrielle d'Eure et Loir.

Après la seconde guerre mondiale, la politique de desserrement de l'Île de France a profité à la ville qui a vu arriver des unités de production dans les secteurs de l'électronique et de l'automobile. Durant cette même période, les anciennes manufactures ont disparu au profit de l'industrie pharmaceutique.

Aujourd'hui, bien qu'il ait perdu de nombreux emplois, le secteur industriel reste très présent et concerne encore environ 1/3 des emplois à l'échelle de la CAdD.

⁵ Ces données ne concernent que les salariés cotisants à l'Unedic, à l'exclusion des salariés du secteur public.

Ce sont les industries des biens intermédiaires, de l'automobile et des biens de consommation, avec en particulier le secteur de la pharmacie (4,9% des emplois de Dreux) qui sont les plus représentées.

Toutefois, la situation de ce secteur s'est détériorée ces dernières années avec, à l'échelle de l'aire urbaine de Dreux, un nombre de salariés qui est passé de près de 10 000 en 1993 à 7 650 en 2002.

Une forte réduction du tissu des grands établissements industriels

Le tissu des grands établissements industriels de l'agglomération drouaise qui, il y a encore peu de temps, représentait le principal moteur économique du secteur, est actuellement très fragilisé :

- le secteur de l'équipement automobile a vu depuis 2000 la fermeture de plusieurs établissements importants, ce qui a engendré de grosses difficultés pour le réseau de sous-traitance mécanique ;
- l'usine LG Philips Displays (production de tubes cathodiques) a fermé fin janvier 2006 en licenciant 636 personnes au total (en 2 vagues de licenciements) ;

L'usine Philips EGP (assemblage de téléviseurs à écran plat) est à présent le premier employeur du secteur privé dans le Drouais (600 emplois environ).

Une industrie en pleine mutation

Aujourd'hui, l'industrie du Drouais est en pleine mutation et se déploie vers de nouvelles filières et de nouvelles synergies, en particulier autour de l'industrie pharmaceutique.

Dans une moindre mesure, les activités de maintenance sont également un secteur important de l'agglomération et un enjeu, notamment du fait d'un déficit des services aux entreprises.

3.3.2 L'activité commerciale

■ Le schéma de développement commercial

Ce document est relatif aux prévisions de développement commercial dans le département d'Eure-et-Loir sur la période 2004-2010. Il doit permettre de définir les lignes directrices du développement commercial.

Ce schéma doit être compatible avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale). À plus long terme, les schémas de développement commercial pourraient constituer l'outil de maîtrise de l'évolution des surfaces commerciales et de leur adaptation aux réalités locales.

■ Les grandes caractéristiques du tissu commercial

Une activité commerciale importante mais peu développée en milieu rural

La ville de Dreux et son agglomération se trouvent localisés à une distance suffisamment significative des grands pôles urbains et commerciaux proches (dont Chartres et Evreux) pour constituer une véritable zone de chalandise presque autonome.

Le territoire de la CADd présente, de façon globale, un niveau d'équipement commercial élevé pour les grandes et moyennes surfaces (GMS) à dominante alimentaire. En revanche, le niveau d'équipement reste assez faible dans les domaines de l'hôtellerie et de la restauration.

Le tissu commercial est spatialement très hiérarchisé avec :

- un important pôle de centralité d'agglomération sur Dreux (centre ville et GMS) et sur Vernouillet (GMS) ;
- un niveau d'équipement commercial insuffisant en termes de commerces et de services de proximité, notamment sur l'ensemble du plateau sud ;
- un tissu commercial peu développé dans les communes rurales.

Une activité commerciale concentrée sur 3 grands sites

Aujourd'hui, le paysage commercial de l'agglomération se structure essentiellement autour de trois grands sites commerciaux :

- **le centre-ville de Dreux**, avec ses nombreux commerces et services ;
- **le centre commercial régional ouest (CCRO)** constitué des 13 grandes surfaces. Ce centre, récemment créé au nord de la RN12, a modifié tout l'appareil commercial de l'agglomération et représente aujourd'hui près du quart des parts de marché de la CAdD en matière commerciale ;
- **la zone commerciale Plein Sud**, plus ancienne, qui concentre 28 magasins de grande surface et qui a pour particularité de disposer d'une thématique automobile assez marquée.

En dehors de ces grands pôles et mis à part dans la commune de Vernouillet et les quartiers périphériques de Dreux, l'activité commerciale se limite à quelques commerces dans certains villages, avec toutefois deux pôles un peu plus importants à Villemeux-sur-Eure et Tréon, lesquels regroupent quelques commerces et services, et font office de bourg centre pour les petites communes de leur secteur géographique.

■ La politique de développement commercial de l'agglomération drouaise

Une politique de développement commercial fondée sur le renforcement des pôles existants et le maintien des équilibres

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une stratégie de développement commercial, la CAdD a engagé en 2004 une phase d'études préalables complétée par une phase de consultation par la mise en place de quatre groupes thématiques : le pôle de quartier de Dreux et Vernouillet, le centre ville de Dreux, les pôles commerciaux périphériques, et les communes rurales.

En synthèse de ses travaux, ce dernier groupe a mis en avant la baisse progressive et constante de l'offre commerciale, même dans les bourgs de Tréon et de Villemeux-sur-Eure qui gardent cependant un noyau de commerces et de services important, le rôle important que les tournées jouent dans la desserte commerciale des populations âgées et peu mobiles et le maintien en place des restaurants, mais sans développement, et les cafés tabacs.

Ces réflexions se poursuivent et des orientations et actions seront entreprises notamment pour maintenir et redynamiser le commerce local.

3.3.3 Les espaces d'activités économiques

■ Le schéma des zones d'activités

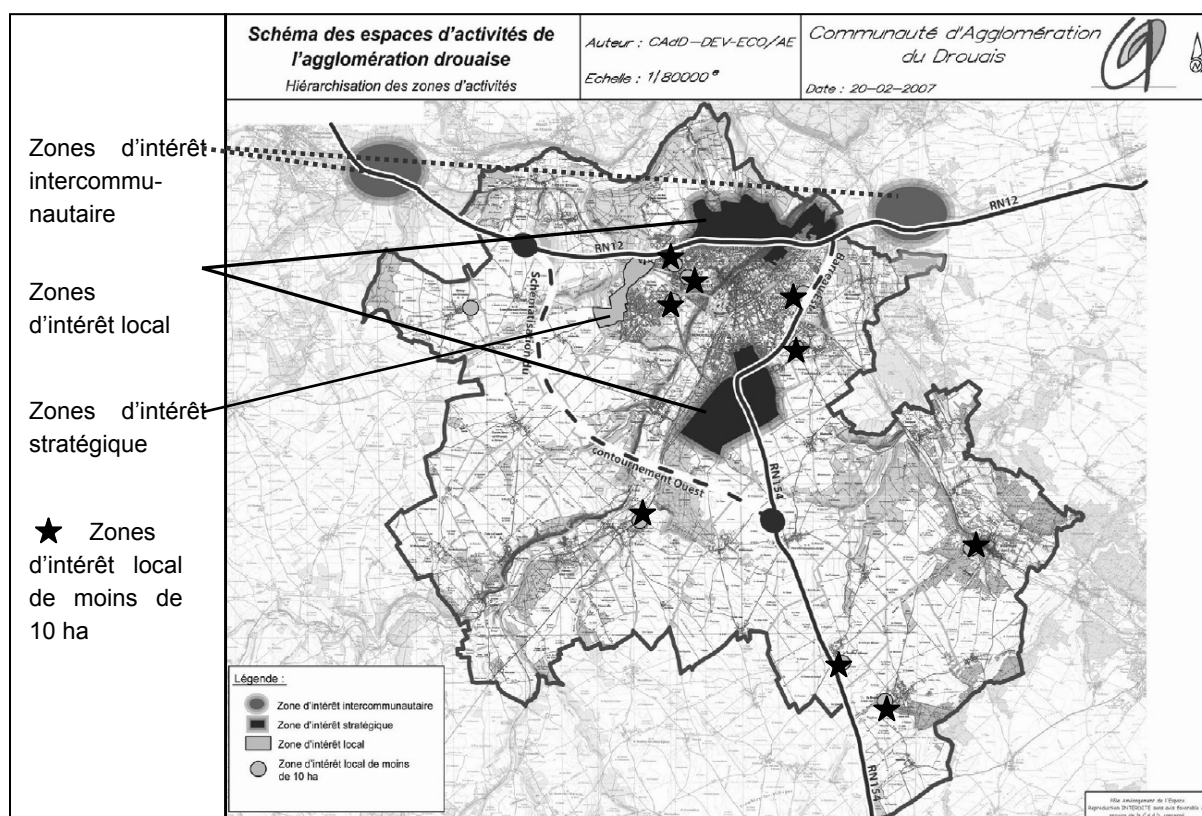
Depuis 2007, La Communauté d'Agglomération du Drouais est compétente de manière exclusive pour toute création et gestion de zones d'activités sur son territoire. C'est pourquoi, la commission Développement Economique de la CAdD a décidé de réaliser un schéma des espaces d'activités qui permet de :

- positionner les zones existantes
- positionner les nouveaux espaces d'activités : zones de grande capacité permettant l'accueil d'entreprises ayant besoin de grands terrains et de services particuliers ; zones d'équilibre à destination des entreprises ayant un marché local (artisanat, petite industrie)...

Cette analyse s'est notamment faite à partir des zonages d'activités des POS existants sur les communes : Boullay-Mivoye, Dreux, Garnay, Luray, Ste Gemme Moronval, Vernouillet, Vert en Drouais, Villemeux-sur-Eure. Six communes qui n'ont pas de zonage d'activités définies dans un document d'urbanisme, mais qui disposent d'espaces d'activités sur leur territoire (plus d'1 ha), ont été pris en compte : Aunay-sous-Crécy, Boissy-en-Drouais, Le Boullay-Thierry, Marville-Moutiers-Brûlé, Saulnières, Tréon. N'ont donc pas été pris en compte les communes sur lesquelles n'existe qu'une implantation de moins d'1 ha.

Les orientations de ce schéma des espaces d'activités économiques visent :

- **au maintien, à la requalification, et/ou la création d'espaces d'activité d'intérêt local.** Ces espaces, répondent principalement aux besoins de développement des entreprises locales.
- **au maintien, à la requalification, et/ou à la création d'espaces d'activités d'intérêt stratégique.** Ces espaces répondent aux besoins de développement des grandes entreprises locales et à l'accueil d'entreprises extérieures.
- **à la résorption d'espaces à vocation économique.** Il s'agit de déclasser le foncier à vocation économique sur les espaces qui par leur positionnement et par l'évolution de leur environnement, ne s'avèrent plus adaptés pour recevoir des activités économiques.



■ Les principaux espaces d'activités dans le Drouais

L'agglomération drouaise est au second rang pour l'importance de ses zones d'activités dans le département

La CADd est compétente pour la création, l'extension, la gestion, la requalification et la commercialisation des espaces à vocation économique sur l'ensemble du territoire. Ces espaces sont les zones d'activités artisanales, industrielles et commerciales et les parcelles à l'intérieures des zones d'aménagement à vocation mixte (logement / équipement).

En 2006, avec 357 hectares de zones à vocation économique, l'agglomération drouaise était au second rang des agglomérations du département de l'Eure et Loir.

Agglomération	S. des zones d'activités (Ha)
Chartres	782
Dreux	357
Chateaudun	167
Nogent le Rotrou	62
Département	2428

Commune	Dénomination	Superficie (Ha)	Principaux domaines d'activités
Dreux	Les Livraindières	165,5	pôle commercial autour de CORA à l'Ouest
			pôle automobile au Sud-Est
			BTP/transports au Nord-Est
	Les Chatelets	94,6	pôle pharmaceutique
	La Rabette	13,8	pôle électronique (EGP et LG Philips Display)
	Les Fenots	4,0	artisanat et petites activités
Vernouillet	Porte Sud - Nuisement	91,0	anciennes activités au Nord
			villas d'entreprise au Sud
			vocation pharmaceutique affichée
	Les Vauvettes	20,8	ancienne zone avec quelques friches à réemployer
	Les Corvées	55,3	PME et PMI, industrie et artisanat
Garnay	La Tisonnière	33,0	ancienne zone à reconnecter avec Les Vauvettes
Ste Gemme Moronval	Les Forts	23,8	Entreprise EZY, centre de secours
	Zone Franche Urbaine	9,4	

Les zones d'activités dans les communes périphériques

Sainte-Gemme Moronval dispose sur son territoire d'une partie de la Zone Artisanale des Forts, qui s'étend également sur la commune de Chérisy, laquelle n'appartient pas à la CADd. La plus importante entreprise de cette zone, EZY, est située sur Sainte-Gemme. Cependant, l'accessibilité de cette zone d'activité est assez faible et la topographie marquée.

La commune de Garnay dispose de la zone industrielle de la Tisonnière, qui est en voie de fusion avec la zone industrielle des Vovettes située à Vernouillet. Ces deux zones font l'objet d'une étude de requalification et disposent de friches à réemployer. De plus, la proximité de l'aérodrome en voie de délocalisation ouvre, pour le long terme, de fortes perspectives de développement.

3.3.4 Les activités dans les communes périphériques

En périphérie de l'agglomération, une activité dominée par l'agriculture et quelques usines

Historiquement, dans le secteur du Drouais à l'écart de la ville centre, l'activité économique était dominée par l'agriculture sur les plateaux, et par des petites industries dans les vallées, qui profitaient de l'énergie hydraulique. Des moulins et manufactures diverses représentaient ainsi un complément à l'activité agricole.

Par ailleurs, la plupart des villages, et même beaucoup de hameaux, étaient anciennement des lieux de vie avec des commerces et des cafés.

Une fonction de plus en plus résidentielle et agricole dans les communes rurales de la périphérie

L'activité dans les communes rurales a beaucoup changé et, a surtout été marquée par 4 facteurs d'évolution :

- la baisse du nombre des exploitations, avec pour corollaire des surfaces cultivées plus importantes par exploitation. Par ailleurs, la mécanisation a fait disparaître la majorité des emplois dans l'agriculture même si la force économique du secteur demeure ;
- des anciennes manufactures et autres établissements qui s'étaient autrefois implantés dans les vallées ont aujourd'hui disparu ou fortement réduit leur activité ;
- les villages et les hameaux ont presque tous perdu leurs commerces. Il n'en subsiste que quelques-uns dans les bourgs, à Villemeux-sur-Eure par exemple ;
- les grandes entreprises, et même les PME-PMI, sont de plus en plus regroupées dans des espaces voués à l'activité économique, à proximité du cœur de l'agglomération et/ou des grands axes routiers.

3.3.5 L'activité agricole***Une agriculture essentiellement céréalière, implantée sur de vastes exploitations***

La région Centre est la 1^{ère} région française en terme de superficie agricole, puisque les espaces agricoles couvrent 63% du territoire régional. C'est également la 1^{ère} région céréalière d'Europe. Le territoire de la CAdD appartient à deux microrégions agricoles : le Thymerais-Drouais et la Beauce, et l'agriculture est essentiellement céréalière dans les communes rurales de la CAdD.

La Surface Agricole Utilisée (SAU) totale dans le Drouais est de 12 544 hectares, soit une moyenne de 124 hectares par exploitation. Dans les communes rurales, la SAU couvre généralement plus de 50% du territoire communal et régulièrement plus de 75%.

Dans les communes du plateau ouest et du plateau sud, les terres agricoles couvrent plus de 80% du territoire communal. La taille moyenne des exploitations est en progression et dépasse les 100 hectares en moyenne dans la quasi-totalité des communes rurales de la CAdD.

L'élevage est peu présent dans le Drouais. Quelques élevages sont recensés dans des exploitations qui produisent par ailleurs des céréales, et 8 cheptels sont recensés sur les 19 communes du Drouais.

Une intensification agricole généralisée

L'évolution actuelle de l'agriculture drouaise est marquée par une diminution du nombre des exploitations et une augmentation de leur taille moyenne. Ce phénomène d'intensification agricole témoigne d'une mutation des exploitations de plus en plus orientées vers l'agriculture intensive et spécialisée.

En lien avec cette intensification, le taux de mécanisation des exploitations est important.

Les mesures agri-environnementales

Les mesures agri-environnementales visent une meilleure prise en compte de l'environnement dans les pratiques agricoles, et se traduisent par des aides spécifiques.

Le contrat territorial d'exploitation (CTE) est un instrument conçu pour accompagner les agriculteurs qui s'engagent dans la mise en œuvre de systèmes de production rendant des services collectifs. On dénombre 1 CTE à Boissy-en-Drouais, 1CTE au Boullay-Mivoye, 2 CTE à Marville-Moutiers-Brûlé et 3 à Saulnières.

Le contrat d'agriculture durable (CAD) est un outil de multifonctionnalité de l'agriculture. Il porte sur la contribution de l'exploitation agricole à la préservation des ressources naturelles et à l'aménagement de l'espace rural. On dénombre 2 CAD au Boullay-Mivoye.

3.3.6 L'activité touristique

Les prémices d'une activité touristique qui pourrait se développer

L'activité touristique et de loisirs n'est pas absente du pays drouais, même si elle est encore peu importante. Son développement pourra se tourner vers du tourisme de courts séjours en tirant notamment parti des infrastructures de loisirs (le plan d'eau de Mezières-Ecluzelles, par exemple), de la découverte des sites et des paysages ou encore des réseaux de promenade.

Le développement de l'activité touristique et de loisirs permettra à la fois d'améliorer l'image du Drouais, de valoriser le cadre de vie pour ses habitants, et d'apporter une activité économique non négligeable.

3.3.7 Les carrières

Au 1^{er} janvier 1998, le département d'Eure-et-Loir comportait 43 carrières en activité sur 33 communes. Ces carrières appartenaient à 24 entreprises et permettaient une production de l'ordre de 3,7 millions de tonnes de matériaux par an. A titre de comparaison, la production de matériaux en 1980 était assurée par plus de 90 exploitations.

Cinq grands types de matériaux sont susceptibles d'être exploités en Eure-et-Loir : les calcaires, les argiles à silex, les sables de Fontainebleau, les sables du Perche et les Alluvions.

Le Schéma Départemental des Carrières d'Eure-et-Loir, approuvé par arrêté préfectoral du 28 novembre 2000 « définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à attendre en matière de remise en état et de réaménagement des sites. Le schéma départemental des Carrières est élaboré par la commission départementale des carrières et approuvé, après avis du Conseil Général, par le représentant de l'Etat dans le département. Il est rendu public dans les conditions fixées par le décret. Les autorisations d'exploitation de carrières délivrées au titre de la présente loi doivent être compatibles avec ce schéma ».

3.4 Les activités à Louvilliers-en-Drouais

Une activité assez réduite, hormis l'agriculture

Les activités économiques sur la commune de Louvilliers-en-Drouais concernent :

- 3 artisans (un chaudronnier et 2 peintres) ;
- 2 exploitations agricoles ;

Il n'y a, en revanche, aucun commerce.

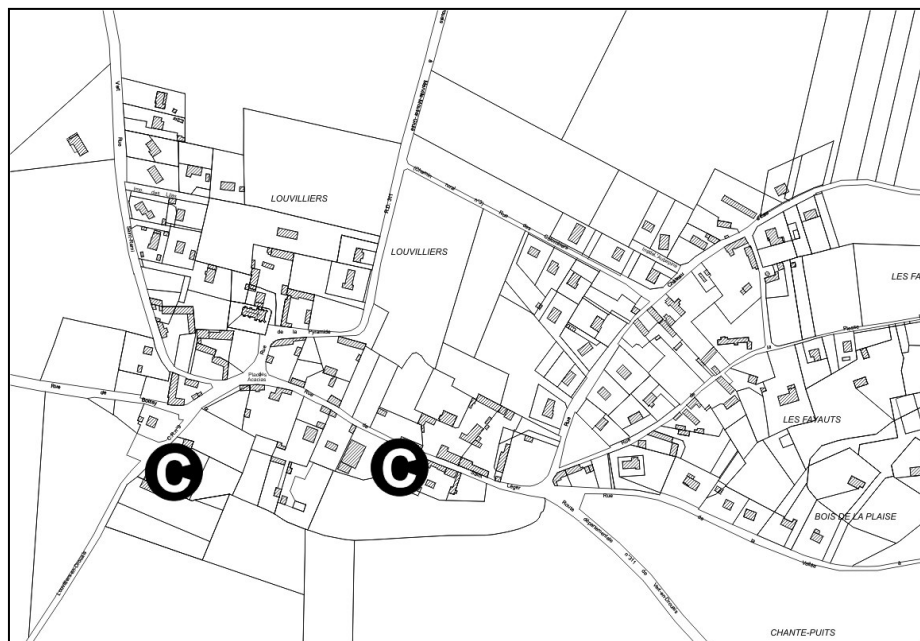
2 exploitations agricoles à Louvilliers-en-Drouais

À Louvilliers-en-Drouais, 332 hectares sont cultivés, soit 80% du territoire communal. La taille moyenne des exploitations est de 79 hectares.

La commune compte 2 exploitations agricoles sur son territoire. Certains agriculteurs, dont le siège d'exploitation n'est pas dans la commune exploitent une partie du territoire communal.

La production est céréalières (C).

*Les fermes à
Louvilliers-en-Drouais*



SYNTHESE

L'activité et l'emploi à Louvilliers-en-Drouais

LES ACTIFS ET L'EMPLOI

La commune de Louvilliers-en-Drouais attire de plus en plus de résidents actifs sur son territoire, ce qui se traduit par une augmentation du taux d'activité.

En revanche, la commune accueille peu d'emplois : les habitants travaillent hors de la commune (à Dreux et Vernouillet principalement mais aussi en région parisienne).

UN TAUX DE CHOMAGE A RELATIVISER

Le taux de chômage a augmenté entre 1990 et 1999 et atteint 11.7% en 1999. Ces chiffres sont à relativiser compte tenu de leur ancienneté et du faible nombre d'habitants sur la commune : les statistiques varient beaucoup en fonction de cas isolés.

BEAUCOUP DE PROFESSIONS INTERMEDIAIRES

Globalement les habitants des communes périphériques de la CAdD ont suivi des formations plus poussées qu'à Dreux et Vernouillet. Louvilliers-en-Drouais s'inscrit dans ce schéma.

La répartition socioprofessionnelle des habitants de la commune est marquée par une importante proportion de professions intermédiaires. La commune se démarque aussi par la plus faible part des ouvriers de la CAdD et une part relativement importante des agriculteurs.

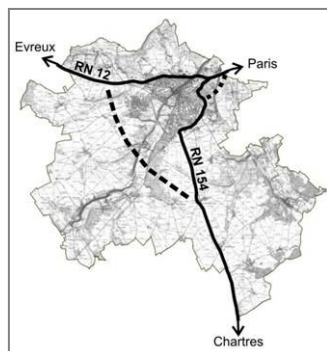
LES ACTIVITES PRESENTES A LOUVILLIERS-EN-DROUAI

La commune accueille deux exploitations agricoles, et trois artisans.

4. Les déplacements

4.1 L'organisation du réseau viaire

4.1.1 Les infrastructures routières



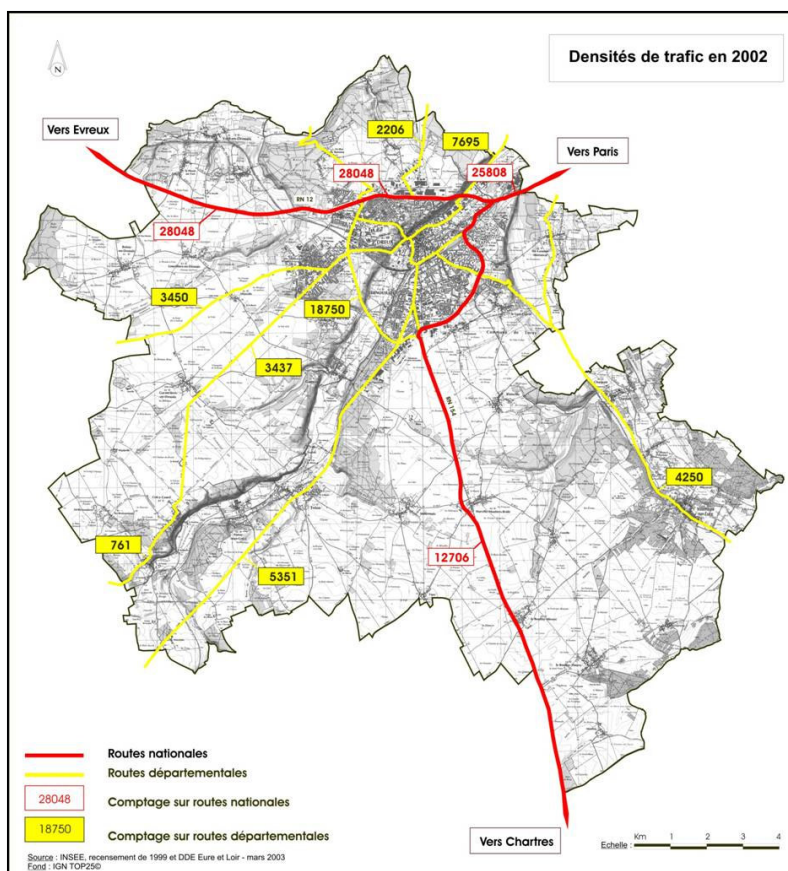
Dreux, historiquement placée à la frontière de plusieurs régions⁶ a gardé sa situation de carrefour en étant à la croisée de deux grands axes routiers structurants :

- la N12 qui relie Paris à Brest ;
- la N154 qui relie l'A 13 au niveau de Louviers à l'A 10 au niveau d'Allaines.

La N 12

La N12 est l'axe le plus fréquenté de l'agglomération avec plus de 28.000 véhicules/jour à l'est et à l'ouest de Dreux en 2002. Depuis, le trafic a continué à augmenter pour dépasser aujourd'hui les 30.000 véhicules par jour.

Cette voie relève d'un enjeu stratégique pour l'agglomération puisqu'elle dessert l'importante zone d'activités Nord. Elle est pour l'ensemble des communes de l'agglomération, l'axe routier de liaison avec Paris. Aménagée en route express à 2 fois 2 voies, elle permet, surtout depuis la réalisation de la déviation de Pontchartrain, de rejoindre la capitale en une heure environ.



⁶ L'île de France, la Normandie et le Centre

La N154

L'axe de la N154, dite la « route du blé », contourne l'île de France par l'Ouest et permet de relier l'autoroute A13 près de Rouen à l'autoroute A10 près d'Orléans via Evreux, Dreux et Chartres.

C'est un axe stratégique à l'échelle du territoire national puisqu'il permet, en évitant la région parisienne, de relier le centre et le Sud de la France avec Rouen, Le Havre et Port 2000 d'une part, et l'Europe du Nord d'autre part. De ce fait, c'est un axe assez saturé qui supporte un important trafic dont beaucoup de poids lourds.

Ce trafic en constante augmentation était déjà de près de 13 000 véhicules/jour en 2002 au sud de Dreux, et de 18 000 véhicules/jour environ dans le contournement de Dreux par l'Est.

Un réseau routier dominé par deux axes structurants

Des aménagements routiers sur la N154 ont été réalisés (mise à 2x2 voies de certains tronçons, déviation de Marville) ou sont en cours (déviation du Boullay-Mivoye). Toutefois, le trafic, sur cet axe, reste une importante source de nuisances compte tenu, que la N154 sert pour beaucoup d'usagers du Drouais d'axe de desserte locale.

Des projets de déviation

Deux importants projets routiers sont envisagés pour améliorer le trafic routier sur la N154 :

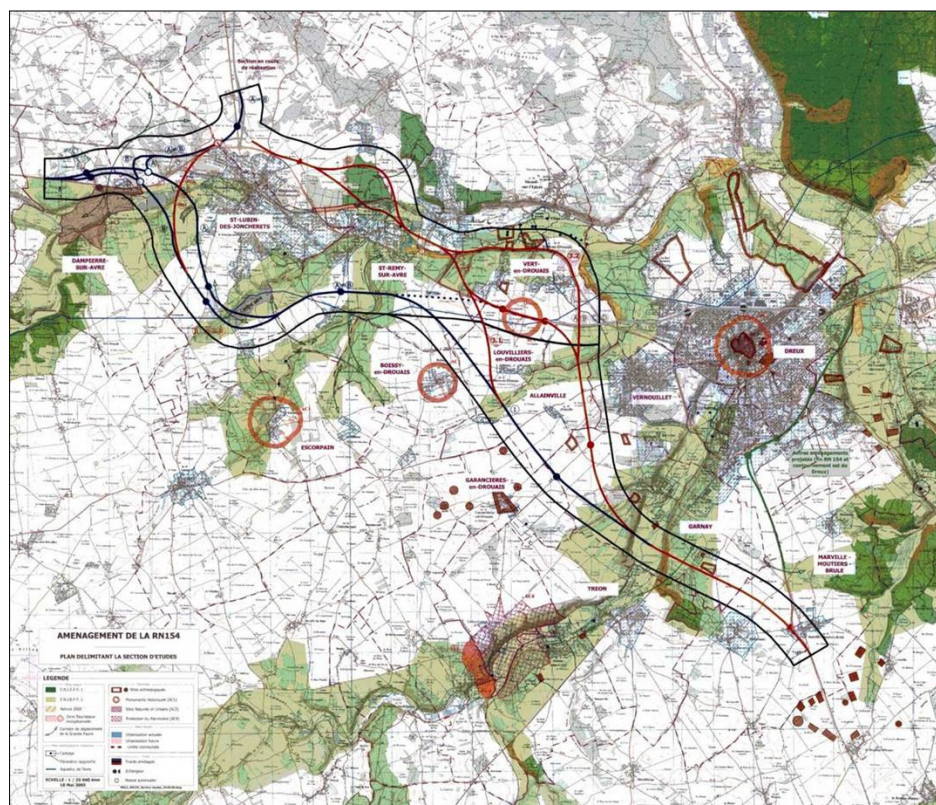
- le contournement Est de Dreux entre Moronval et la zone d'activités des Forts qui permettra de rejoindre l'actuelle rocade Sud-est à la N12 au niveau de Cherisy ;
- la déviation Ouest de Dreux entre Marville et Nonancourt. Cet important projet devrait être réalisé dans le cadre d'une concession privée.

Plusieurs tracés sont envisagés à ce jour et aucun n'est retenu.

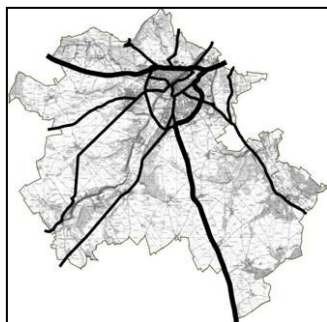
La réalisation de cette autoroute sera bénéfique pour l'agglomération en terme de réduction des nuisances routières et pour le dynamisme que cela peut apporter pour l'activité économique. En revanche, au niveau local, et selon le tracé qui sera retenu, elle risque d'apporter de graves nuisances (fonctionnement agricole, continuité des parcours, bruit, trafic secondaire engendré sur le réseau actuel pour rejoindre les échangeurs ou comme itinéraire de substitution).

Les hypothèses de tracé

(Extrait d'une carte transmise par le préfet aux communes, mai 2005)



Un maillage départemental en étoile mais peu de liaisons transversales



Le réseau de voiries départementales supporte des flux essentiellement concentrés autour du pôle urbain de Dreux, et est composé de trafics d'échanges et de desserte.

Le maillage secondaire est structuré en étoile, rayonnant depuis l'hypercentre de Dreux. Les communes rurales du Drouais sont principalement desservies par la D929 à l'est, la D928 et la D28 au sud et la D4 à l'ouest.

Les liaisons transversales sont assez difficiles car elles s'appuient sur un réseau de très petites routes départementales. Les difficultés de déplacement sur ce réseau transversal sont accentuées par les ruptures engendrées par les autres voies à grande circulation (RN12 et RN 154) qui sont à bien des endroits une source de problèmes de sécurité.

Il s'agit en particulier de la traversée de la N12 au niveau de la pyramide, particulièrement accidentogène.

4.1.2 Le réseau de transport collectif

■ Le réseau ferré

Le réseau ferré est principalement constitué par la ligne Paris-Granville

Le territoire du Drouais est traversé d'est en ouest par la voie ferrée qui relie Paris à Granville. Cette ligne dessert les gares de Dreux et de Houdan, et constitue une liaison très fréquentée vers la capitale.

La fréquence des liaisons est élevée, une vingtaine de trains par jour, et le temps de trajet entre Dreux et Paris-Montparnasse est compris entre 45 et 75 minutes selon les heures. Cela offre une alternative aux déplacements en voiture, mais principalement pour les habitants du centre urbain, car compte tenu du temps nécessaire pour rejoindre la gare de Dreux, le trajet global, depuis les communes rurales est estimé à 1h30 en moyenne.

La gare de Houdan, située à une quinzaine de kilomètres de Dreux, attire quelques habitants du Drouais qui résident dans l'est de l'agglomération et qui souhaitent bénéficier des tarifs de la Carte Orange.

Enfin, certains habitants des communes du sud-est du Drouais rejoignent la gare de Maintenon située à une quinzaine de kilomètres. Cette gare est desservie par la ligne Paris-Chartres et le temps de trajet depuis Paris est de 50 minutes.

Le projet d'aménagement d'un pôle multimodal à la gare de Dreux a pour objectifs d'améliorer l'offre de transports en commun, de faciliter les correspondances et de réorganiser les possibilités de stationnement. Ce projet présente une opportunité pour faire de la liaison ferrée une alternative très attractive à la voiture, même pour les habitants des communes rurales.

Le territoire du Drouais est également traversé dans le sens nord/sud par l'ancienne liaison Dreux-Chartres. Cette voie, qui appartient au Ministère de la Défense, assure uniquement aujourd'hui le transport de marchandises entre Dreux et Aunay-sous-Crécy. Elle dessert principalement Tréon et permet de maintenir un potentiel de liaison ferrée avec Chartres.

■ Les transports en commun

Un réseau interurbain essentiellement fréquenté par les scolaires

Le réseau interurbain Transbeauce est géré par le Conseil Général d'Eure et Loir et offre deux types de transports : des lignes régulières et des lignes de dessertes scolaires pour les collèges et lycées.

12 lignes régulières sont assurées par ce réseau qui relie Dreux à Chartres, Verneuil-sur-Avre, Chateaufort, Senonches, Anet, etc. La liaison Dreux-Chartres propose 12 allers/retours par jour.

Les lignes scolaires sont les plus fréquentées. 14 lignes desservent des collèges et 17 lignes des lycées. Le réseau de transports scolaires est organisé en étoile autour de Dreux et Vernouillet et dessert toutes les communes rurales de la CAD.

La CAdD est, par ailleurs, autorité organisatrice du transport des élèves du primaire pour les communes de Garancières, Allainville, Marville-Moutiers-Brûlé, Villemeux-sur-Eure, le Boullay-Mivoye et le Boullay-Thierry.

Un réseau de transport urbain concentré sur trois communes

Le réseau de bus urbain "Linead" est géré par la CAdD et dessert uniquement les communes de Dreux, Vernouillet et Luray avec 4 lignes qui associent un système radial et une desserte inter-quartier.

Deux réseaux de transport à la demande encore peu utilisés mais qui progressent

Deux services de transport à la demande, Résabus et MobiCAdD viennent compléter le réseau traditionnel, ce qui permet à chaque habitant de la CAdD de se déplacer grâce aux transports collectifs.

Résabus dessert Dreux, Vernouillet, Luray, Sainte-Gemme-Moronval et Garnay. Ce service est réservé aux secteurs non desservis par une ligne régulière, dans les quartiers où l'attente d'un bus est supérieure à 1 heure ou encore pour les personnes à mobilité réduite (PMR). MobiCAdD dessert toutes les autres communes.

La fréquentation de ces deux services de transport est encore faible, mais le nombre d'usagers est en progression constante depuis leur création (MobiCAdD début 2005 et Résabus fin 2002). La fréquentation de MobiCAdD est passée de 84 voyages par mois en septembre 2005 à 118 en mars 2006.

4.1.3 Les circulations douces

Un réseau de circulations douces à développer

La part des déplacements doux est assez restreinte au sein du territoire de la CAdD, puisque sur l'ensemble des déplacements, ceux qui se font à pied représentent 11% et ceux à vélo 3%. Par ailleurs, ces proportions sont principalement attribuables aux habitants des communes urbaines. Cependant, bien que les modes de déplacements doux ne puissent être considérés comme une réelle alternative à la voiture à l'échelle des communes rurales, certains aménagements peuvent encourager et faciliter l'utilisation de ces types de déplacements.

Trois chemins de grande randonnée (GR) traversent le territoire : le GR 22 et le GR 351 et le GR de la Vallée de l'Eure, qui offrent des possibilités de liaisons intercommunales, notamment le long des trois vallées de l'Eure, de la Blaise et de l'Avre.

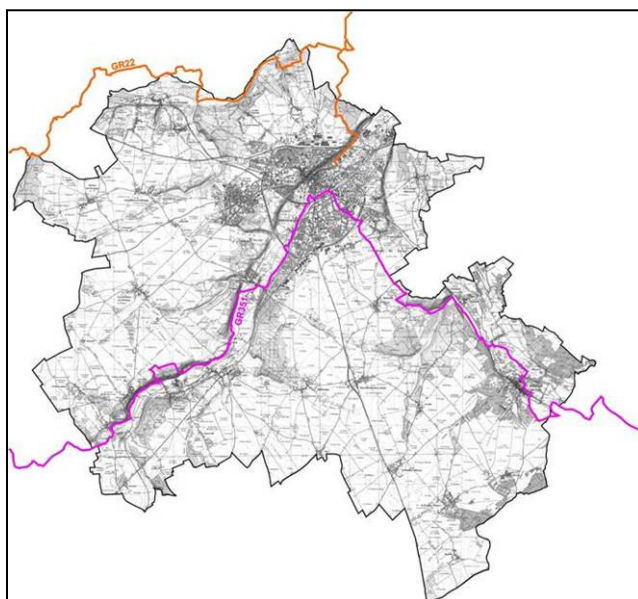
Le réseau de pistes cyclables est très peu développé, mais une réflexion est en cours au niveau du Département (réseau cyclable départemental) pour mettre en place des itinéraires de découvertes qui alimenteraient également la politique touristique de l'agglomération.

Il existe un circuit vélo en vallée de l'Avre. Bien qu'aucun marquage n'existe sur le terrain, des fiches existent pour communiquer sur cet itinéraire (renseignements auprès du CDT28).

Un itinéraire à la fois sur le département de l'Eure-et-Loir et de l'Eure, principalement en route partagée, notamment sur Vert-en-Drouais et passant sur le territoire de la commune, est inscrit au schéma départemental des itinéraires cyclables.

La réalisation aura lieu en 2008. Une signalisation du code de la route sera mise en place.

Les chemins de Grande Randonnée dans le Drouais



4.1.4 Les modes de déplacements à l'échelle du Drouais

Des modes de déplacement dominés par la voiture individuelle

Les migrations alternantes constituent la principale source de déplacements et concernent au moins 56% des actifs qui travaillent hors de leur commune de résidence. Ces déplacements pendulaires sont pour la grande majorité réalisés en voiture particulière. Sur l'ensemble du territoire de la CAdD, 60% des ménages disposent d'une voiture et 18% des ménages de 2 voitures. Cette proportion est plus importante en commune rurale que dans les centres urbains.

L'offre de stationnement public est un facteur déterminant dans l'utilisation de la voiture et différents types de stationnements publics jalonnent le territoire : le long des voies, en souterrain, ou encore sur les places publiques des communes rurales.

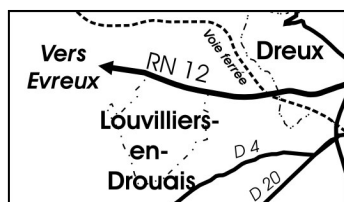
L'utilisation des modes de transport domicile-travail dans la CAdD (source RGP 1999)

Voiture particulière	Transports collectifs	Marche à pieds	Vélo
78%	7%	12%	3%

4.2 Les déplacements à Louvilliers-en-Drouais

4.2.1 Le réseau local

Un maillage en étoile autour du bourg

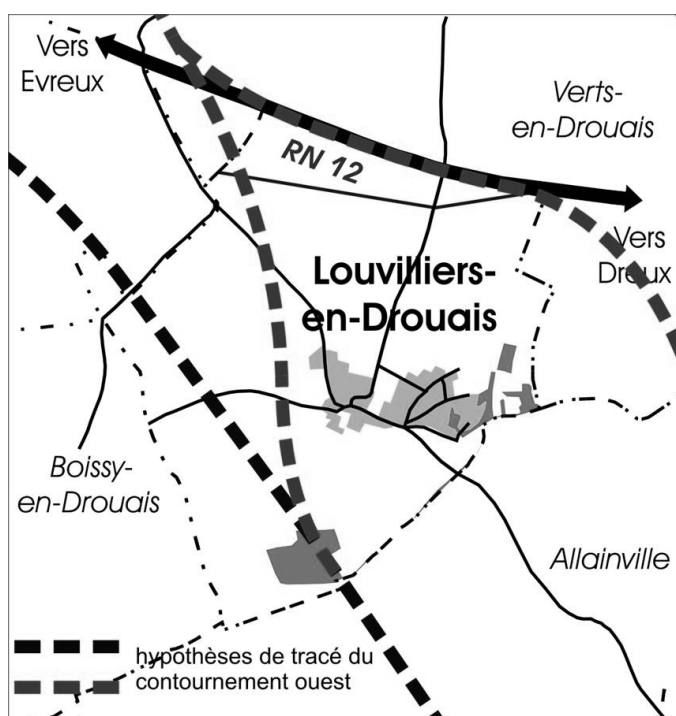


La commune de Louvilliers-en-Drouais est située au Sud de la RN 12 qui relie Paris à Evreux en passant par le Nord de Dreux.

Le réseau secondaire est constitué de routes organisées à partir du cœur du village.

Le projet autoroutier de contournement ouest de Dreux pourrait avoir des conséquences importantes pour la commune. En effet, selon une des hypothèses de tracé actuellement envisagé, cette route pourrait passer par le secteur de la Pyramide en limite nord de la commune au niveau de la N 12, voire même un accès-sortie à ce niveau. Si cette hypothèse était retenue, elle pourrait d'une part, constituer un « appel d'air » pour attirer des activités économiques dans ce secteur et, d'autre part, avoir des incidences pour la circulation sur les axes secondaires des alentours.

Les conditions de circulation et de vie de la commune pourraient être modifiées en profondeur par le grand projet de contournement Ouest de l'agglomération Drouaise. Plusieurs des tracés envisagés passent en effet par la commune.



La voiture comme mode de transport

Le taux de motorisation sur la commune est très élevé puisque près de 94% des ménages possèdent au moins une voiture (la moyenne nationale se situe autour de 80%) et plus de 93% des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune.

Modes de transport (INSEE 1999)			Lieu de résidence - lieu de travail (INSEE 1999)		
Actifs ayant un emploi	1999		Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 99
	Nombre	Part			
Ensemble	98	100,0 %	Ensemble	98	12,6 %
Pas de transport	4	4,1 %	Travaillent et résident :		
Marche à pied	2	2 %	* dans la même commune	6	-25 %
Un seul mode de transport :	88	89,8 %	%	6,1 %	-3,1 points
- deux roues	6	6,1 %	* dans 2 communes différentes :	9	16 ?5 %
- voiture particulière	80	81,6 %	- de la même unité urbaine	0	///
- transport en commun	2	2 %	- du même département	80	19,4 %
Plusieurs modes de transport	4	4,1%	- de départements différents	12	0 %

Source : Recensement de la population 1999 - Exploitation principale et complémentaire - INSEE

4.2.2 Les transports en commun

Les transports en commun pour les scolaires

Les transports en commun sont essentiellement utilisés par les scolaires. Pour les élèves du primaire le ramassage s'effectue depuis St-Rémy-sur-Avre.

Pour les élèves de collèges et de lycées, qui se rendent à Dreux ou Vernouillet, le ramassage est assuré par la ligne 20 du réseau Transbeauce.

Les lignes régulières

La commune de Louvilliers-en-Drouais est desservie par plusieurs lignes de bus. La ligne 26 "La Ferté Vidame - Brézolles - Dreux", et la ligne 215 "Crucey - village - Dreux".

Le transport à la demande

Le réseau MobiCadD est un service de transport public collectif qui propose un service de transport à la demande. Il est accessible à tous les habitants sur réservation.

Le réseau MobiCadD dessert Louvilliers, au point d'arrêt « Louvilliers-en-Drouais », dans le centre du bourg.

SYNTHESE

Les déplacements à Louvilliers-en-Drouais

LA RN 12 CONSTITUE LA LIMITE NORD DE LA COMMUNE

Louvilliers est bordé au nord par la RN 12 qui supporte un important trafic de 28 000 véhicules par jour.

LE VILLAGE EST ORGANISE AUTOUR DE VOIES SECONDAIRES EN ETOILE

Les constructions sont implantées le long de voies secondaires qui forment un réseau en étoile depuis le cœur du village.

Quelques voies en impasses desservent des opérations de constructions plus récentes.

LE PROJET DE CONTOURNEMENT CONCERNE LOUVILLIERS-EN-DROUAIS

Le projet de grand contournement ouest de l'agglomération drouaise pourrait passer au nord de la commune au niveau de la RN 12 à la Pyramide. Si cette hypothèse de tracé était confirmée, elle aurait des conséquences importantes pour Louvilliers, pour le trafic routier et pour son attractivité économique.

5. Les équipements

5.1 Les équipements à l'échelle de la CAdD

5.1.1 Les équipements scolaires et périscolaires

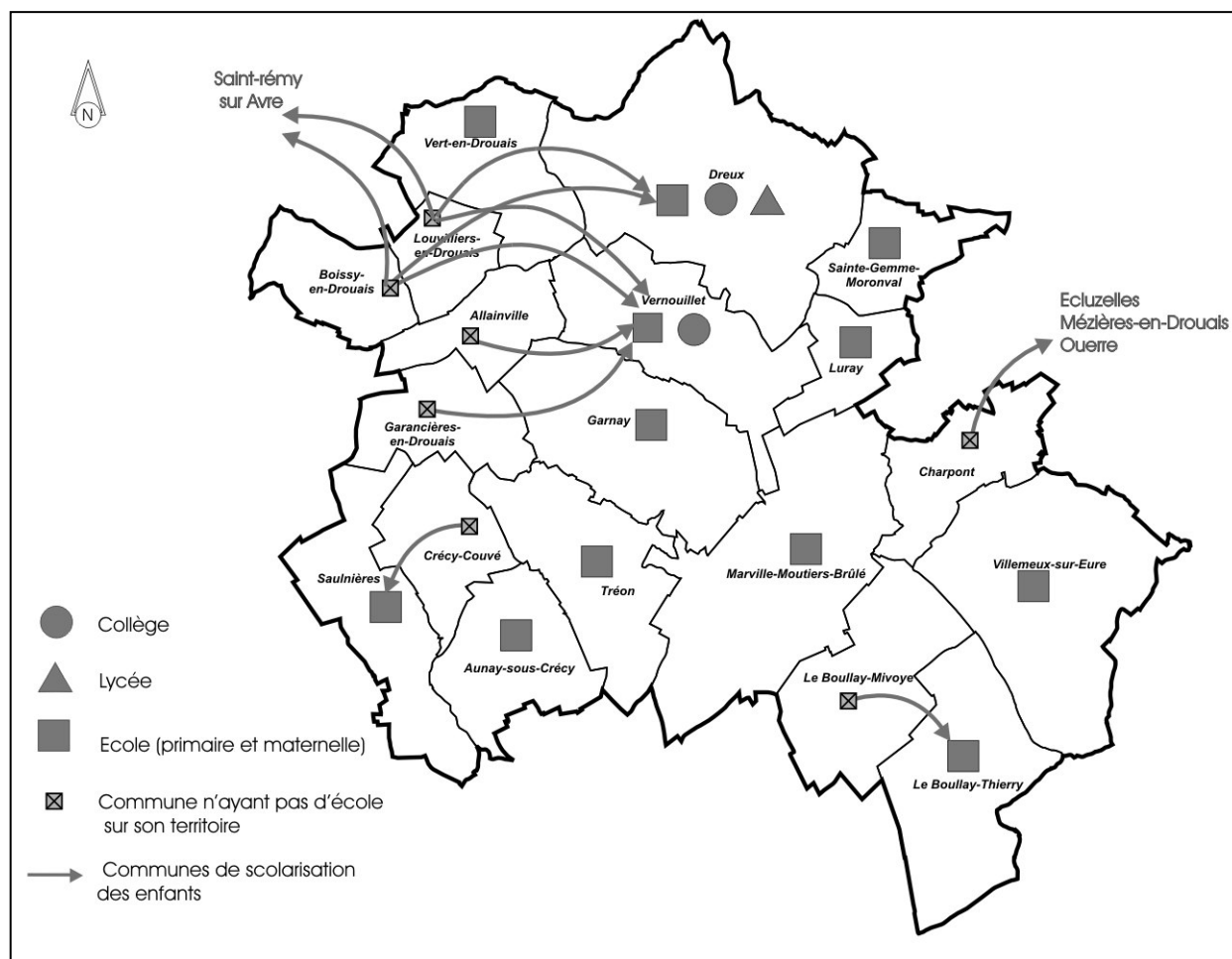
Les écoles primaires réparties sur le territoire et les établissements du secondaire concentrés sur Dreux et Vernouillet

Sur les 19 communes de la CAdD, 12 comptent au moins une école (primaire et maternelle) sur leur territoire. Les communes qui n'ont pas d'école envoient leurs élèves dans des écoles en regroupement communal, à l'intérieur ou à l'extérieur de la CAdD (pour trois communes).

Les cartes scolaires ne sont pas toujours adaptées aux situations professionnelles des parents qui doivent parfois obtenir des dérogations ou scolariser leurs enfants dans l'enseignement privé pour faciliter les accompagnements. De nombreux enfants (du plateau ouest principalement) sont ainsi scolarisés à Vernouillet et Dreux.

L'enseignement secondaire est centré sur les villes de Vernouillet et Dreux, en cohérence avec leur position centrale dans l'agglomération.

Localisation des équipements scolaires de la CAdD



Source : inventaire communal de l'INSEE, 1998 et entretiens avec les communes

De nombreux équipements périscolaires

7 communes rurales disposent de garderies, généralement rattachées à l'école de la commune. On dénombre également 6 centres de loisirs généralement rattachés à une école (sauf à Charpont)

Ces équipements, présents dans des villages parfois peu peuplés, démontrent le caractère très familial de la composition de la population des communes rurales.

Les équipements périscolaires de la CAdD



Les équipements administratifs et sanitaires de la CAdD



Sources : données CAdD ; inventaire communal de l'INSEE 1998

5.1.2 Les équipements administratifs et sanitaires

Des équipements concentrés dans le centre d'agglomération

Les équipements administratifs et sanitaires sont essentiellement situés dans les communes les plus peuplées de la CAdD, Vernouillet et Dreux. L'hôpital est sur cette dernière.

Les autres communes qui disposent de tels équipements sont généralement importantes, notamment les bourgs de Villemeux-sur-Eure et Tréon.

Certaines communes plus petites disposent d'équipements administratifs et/ou sanitaires. Cela est notamment lié à leurs situations spécifiques en terme d'activité économique (Aunay-sous-Crécy, Sainte-Gemme-Moronval), ou lié à une position géographique spécifique (Lury en bordure des communes centres).

5.1.3 Les équipements culturels et de loisirs

Les équipements les plus présents dans les communes rurales sont les salles communales et les terrains de sports. Seules 3 des 19 communes n'ont aucun terrain de sport ni aucune salle (Allainville, Boissy-en-Drouais et Louvilliers-en-Drouais). Les « salles communales » existantes, ou « salles polyvalentes », ou encore « salles des fêtes », sont, pour la plupart, mises à la disposition des habitants pour diverses festivités.

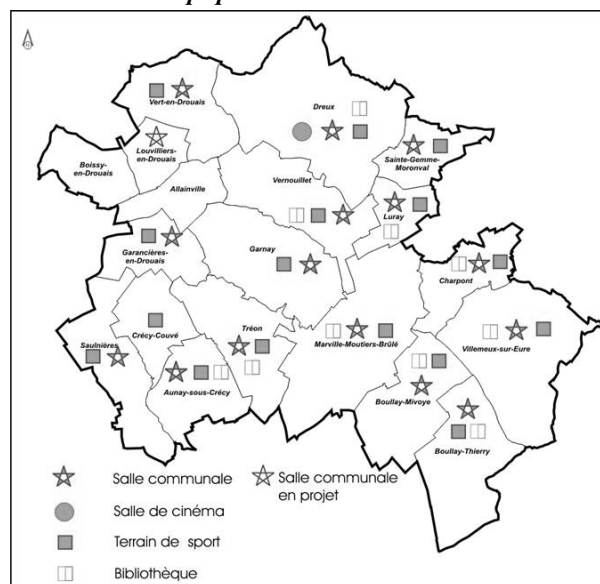
La ville de Dreux dispose d'un cinéma, et 10 des 19 communes d'une bibliothèque.

Une agglomération relativement bien équipée, malgré des disparités

Globalement, la CAdD dispose d'un bon niveau d'équipements, mais certaines communes sont peu pourvues en la matière, principalement les petites communes de plateau, en particulier le plateau Ouest compte tenu de la petitesse de la commune.

Sources : données CAdD ;
inventaire communal de
l'INSEE 1998

Les équipements culturels de la CAdD



5.2 Les équipements à Louvilliers-en-Drouais

La commune de Louvilliers-en-Drouais n'est pourvue d'aucun équipement scolaire. Les élèves sont donc scolarisés à l'école de Saint-Rémy-sur-Avre pour laquelle un ramassage scolaire est organisé. Pour des raisons de praticité pour les accompagnements, beaucoup d'enfants dont les parents travaillent à Dreux ou Vernouillet sont scolarisés dans ces communes. En ce qui concerne les collégiens et lycéens, leurs établissements respectifs se trouvent à Dreux ou Vernouillet et ils bénéficient du réseau de transports Transbeauce pour les trajets.

Outre la mairie et l'église, aucun équipement n'est encore présent sur la commune.

Une salle communale est en projet. Les bâtiments qui doivent l'accueillir ont été achetés. De plus, 2 à 3 logements pourraient également être réalisés à cet endroit.



L'église de Louvilliers



La mairie de Louvilliers



Le bâtiment de la future salle communale

CHAPITRE 2 – L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

- 1 – Les fondements du paysage
- 2 – Le cadre bâti
- 3 – Les protections particulières
- 4 – La gestion de l'environnement
- 5 – Les risques et nuisances

1. Les fondements du paysage

1.1 La géologie

La géologie particulière du Thymerais-Drouais

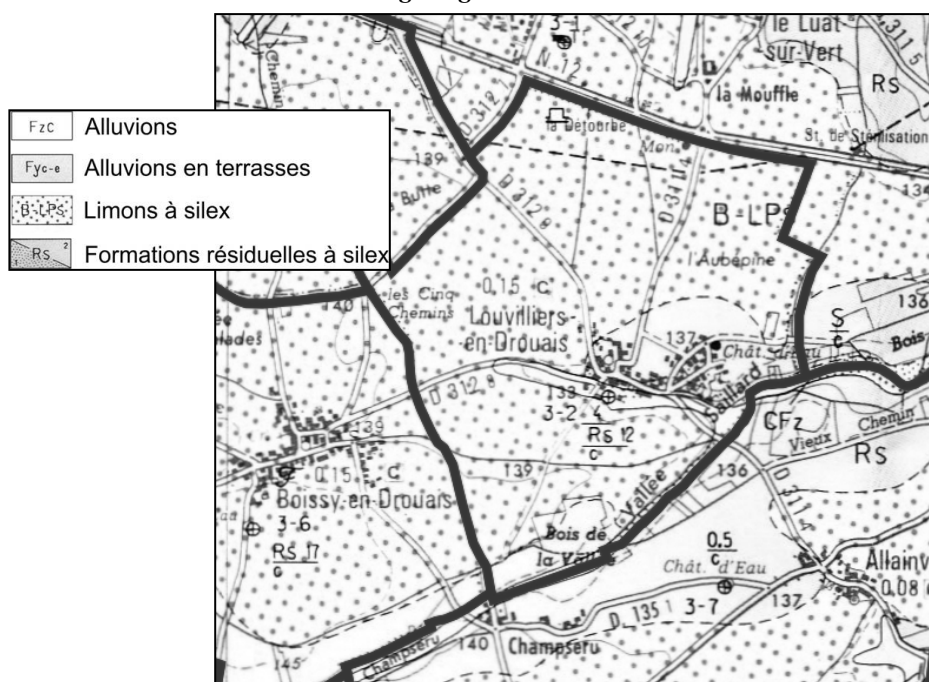
Dans la région du Thymerais-Drouais, l'argile à silex issue d'une dégradation ancienne du calcaire crayeux a constitué une couche relativement imperméable au dessus du sous-sol calcaire.

Ce caractère dominant de la géologie explique la structure générale du paysage de la microrégion avec :

- l'imperméabilisation du plateau par cette couche calcaire qui a constitué un paysage ondulé sans rupture dans le relief ;
- les terrains imperméabilisés qui expliquent la présence des nombreux fossés, mares, bois et prairies ;
- le limon des plateaux qui porte, lorsque son épaisseur est importante, de bonnes terres agricoles tandis que les prairies réapparaissent dès lors que l'épaisseur de la couche limoneuse est réduite ;
- les rivières qui, en s'encaissant dans le plateau, ont créé un vigoureux relief avec les trois vallées de l'Avre, de la Blaise et de l'Eure.

En s'encaissant, les rivières ont rencontré la craie perméable du sous-sol, perdant ainsi leurs eaux dans les bétoures⁷ continuées par des vallées sèches.

La géologie à Louvilliers-en-Drouais



1.1.1 Le relief et l'hydrologie

Deux plateaux et trois vallées composent les entités géomorphologiques du Pays Drouais

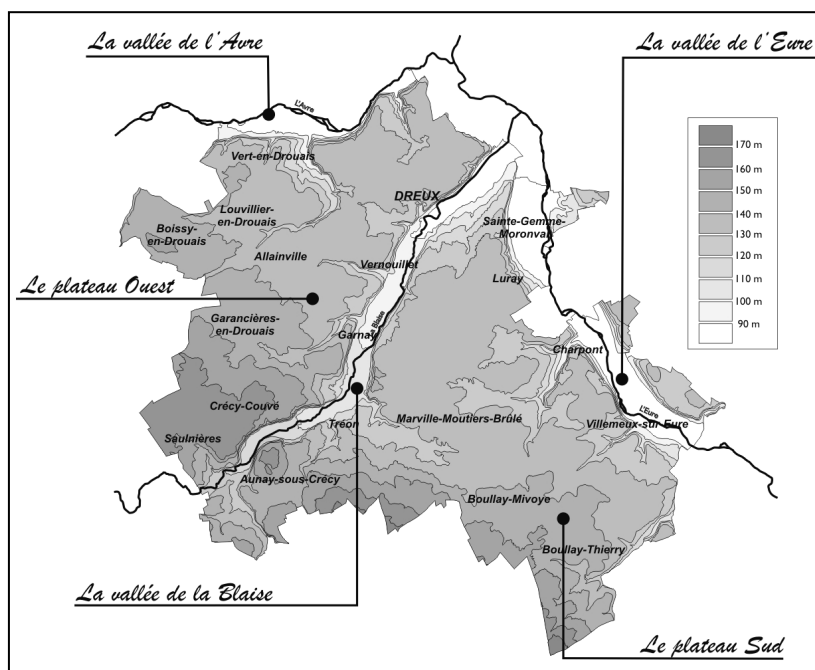
Les vallées des trois rivières, que sont l'Avre et l'Eure à une altitude de 85 NGF (niveau général de la France) ainsi que la Blaise, un peu moins encaissée, ont entaillé le plateau et l'ont divisé en plusieurs parties.

Ainsi, on distingue dans le Drouais :

- le plateau sud, situé entre les vallées de l'Eure et de la Blaise ;
- le plateau ouest, situé entre les vallées de la Blaise et de l'Avre.

⁷ Bétouire : synonyme d'Aven. Dans une région calcaire, il s'agit d'un puits naturel aux parois abruptes, formé par une dissolution ou par l'effondrement de la voûte des cavités karstiques. Par ce biais, des eaux de surface peuvent être en communication directe avec les nappes souterraines.

Les trois vallées et les deux plateaux



Le Drouais, pays charnière et riche des influences des régions qui l'entourent ou auxquelles il se rattache : La Normandie et le Thymerais, le Centre et la Beauce, et l'Île-de-France

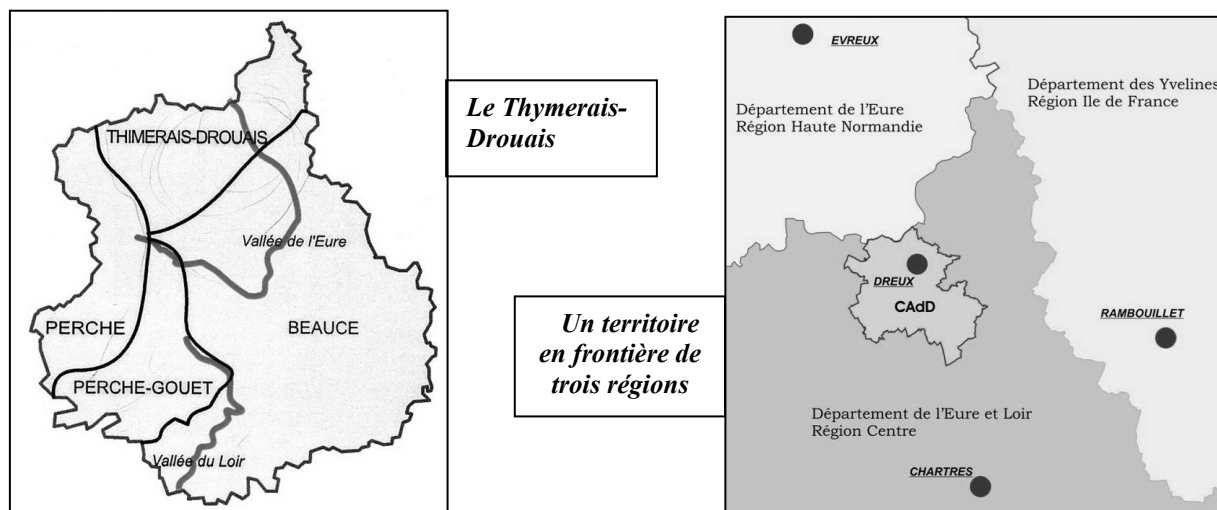
Le Drouais est un pays frontière, ou charnière, tant du point de vue administratif, historique et géographique :

- Il est anciennement situé aux confins du royaume de France et en frontière avec la Normandie ;
- Il constitue l'extrémité nord du département de l'Eure-et-Loir, de la région Centre, des espaces administratifs auxquels il appartient et en limite du département de l'Eure et de la région normande ;
- Il est situé entre la Beauce au sud à laquelle il semble presque appartenir et le Thymerais qui le prolonge à l'ouest.

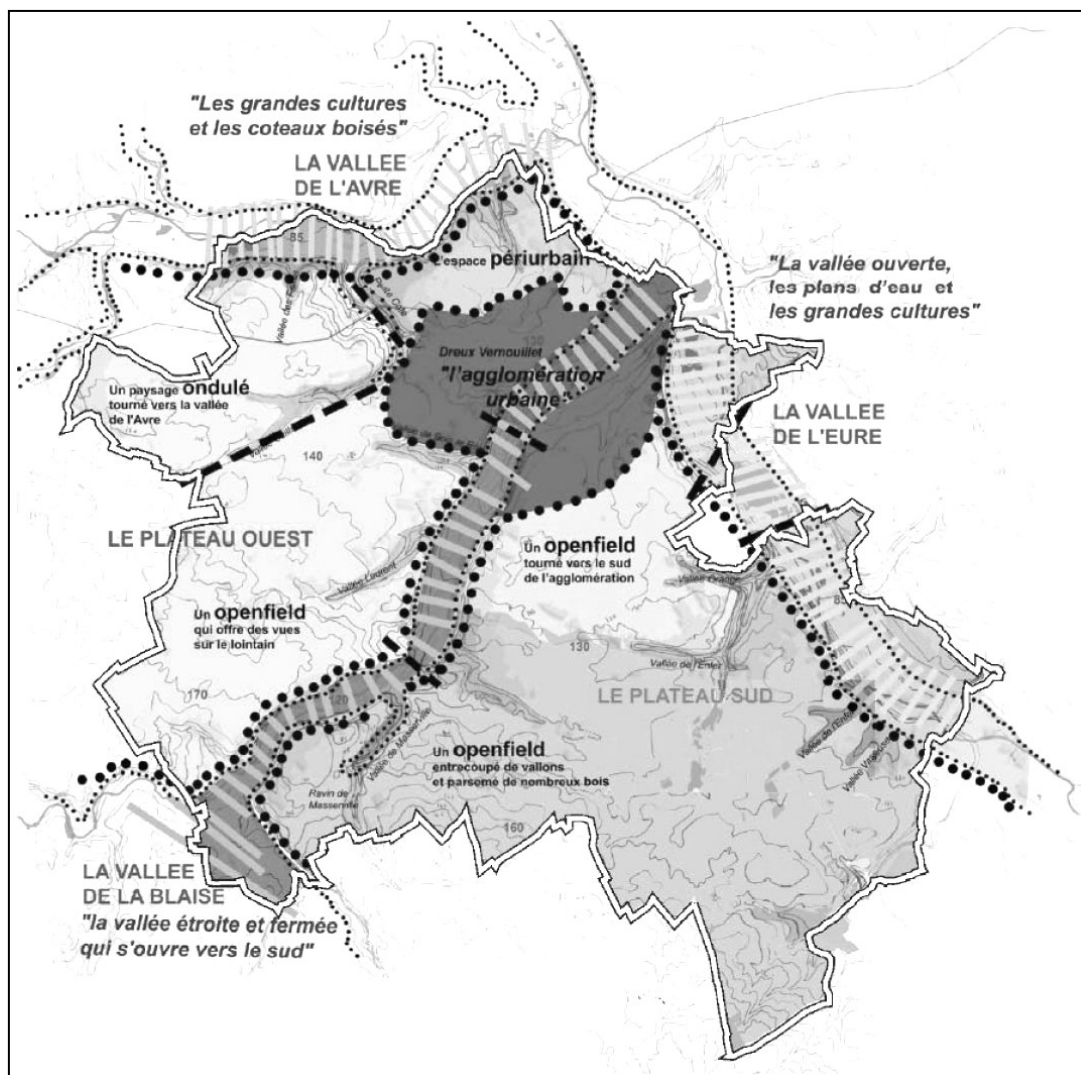
Ces traits du paysage rattachent le Drouais au Thymerais, et caractérisent le paysage. Ils sont cependant moins dominants à mesure que l'on descend vers le sud du Drouais, où le caractère beauceron prend le dessus.

Les plaines à blés (et autres céréales) couvrent de vastes étendues et se prolongent au sud vers le pays chartrain. Ce caractère beauceron du paysage domine sur les communes du sud de la CAD, au Boullay-Thierry, au Boullay-Mivoye et sur Marville-Moutiers-Brûlé.

Le phénomène des franciliens qui résident de plus en plus loin de Paris atteint la région drouaise. Il influe de plus en plus sur le paysage, et tend progressivement à faire muter des villages du rural vers le périurbain, surtout dans les secteurs à l'est de Dreux (plus proches de Paris et de la RN12).



1.2 Les grandes entités paysagères



Deux types de grands paysages : les vallées et les plateaux

Le Drouais est parcouru par trois rivières : l'Avre au nord, la Blaise à l'ouest et l'Eure à l'est. Ces rivières dessinent des vallées aux dimensions et aux caractéristiques différentes. Elles sont dominées par des plateaux vallonnés aux paysages très ouverts.

Ainsi, trois vallées humides et deux plateaux agricoles constituent les grandes unités paysagères du Drouais.

1.3 Le plateau Ouest

Une vaste étendue avec des horizons lointains limités par des boisements

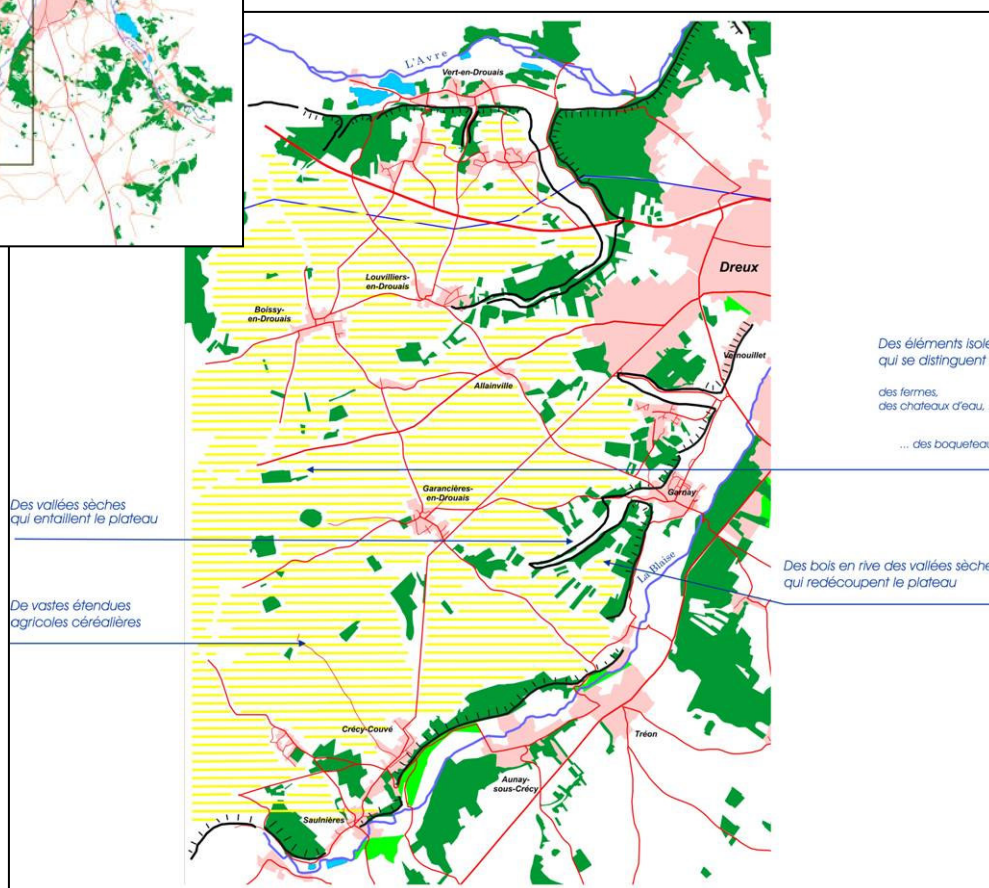
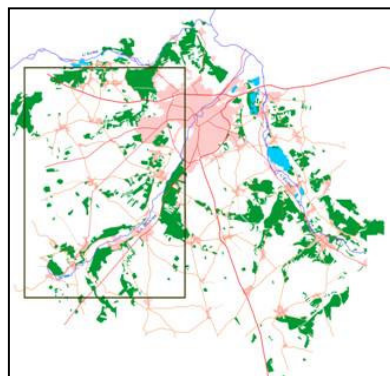
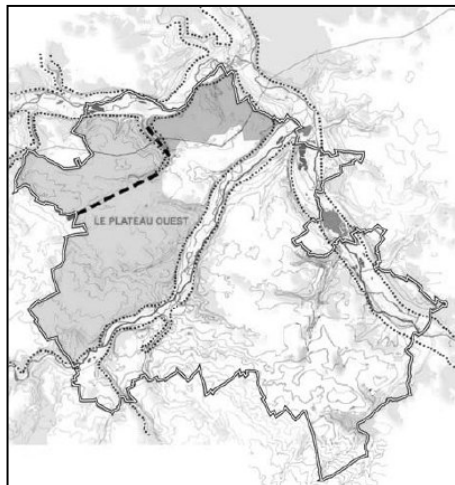
Le plateau ouest est délimité par la vallée de l'Avre au nord et la vallée de la Blaise au sud. Il se caractérise par des paysages très ouverts, marqués par un relief assez doux et des lignes d'horizon qui ondulent.

Les vallées sèches qui bordent le plateau, mais dont les boisements se prolongent dessus, rompent la monotonie des paysages isolés, des étendues céréalières.

L'agriculture intensive s'appuie sur une trame parcellaire très large, accentuant la perception de l'étendue du paysage. Les moindres éléments verticaux, comme les boqueteaux, les châteaux d'eau, les silos, et maintenant des éoliennes, ponctuent le paysage.

Les voies et chemins constituent un maillage régulier qui permet de desservir les villages, les hameaux et les fermes isolées, créant ainsi des rubans imperméabilisés qui épousent le relief.

La structure radiale des routes permet de bien desservir le plateau et ses villages, et de rejoindre la RN 12 qui se situe en limite du plateau au nord.



1.4 Le site de Louvilliers-en-Drouais



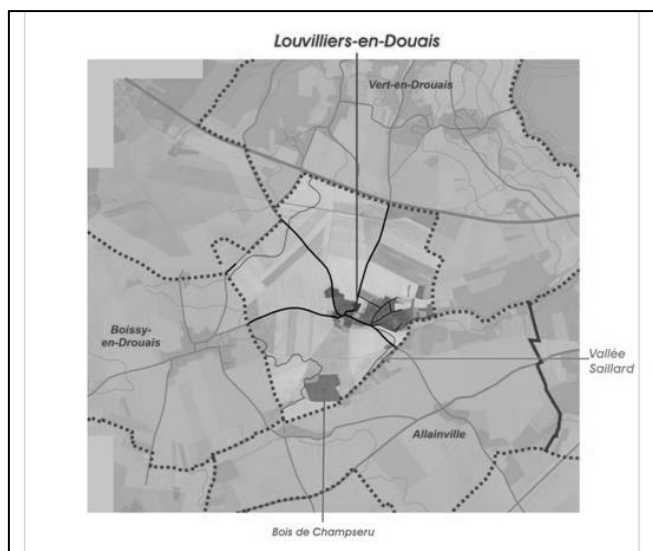
Très petite commune du plateau Ouest avec seulement 414 hectares, Louvilliers-en-Drouais présente les caractéristiques paysagères des villages du plateau céréalière avec :

- le village implanté à la croisée des routes qui maillent le plateau et relient les villages et hameaux entre eux ;
- les étendues agricoles céréalières qui s'étendent autour du village et offrent des vues lointaines dans de multiples directions.



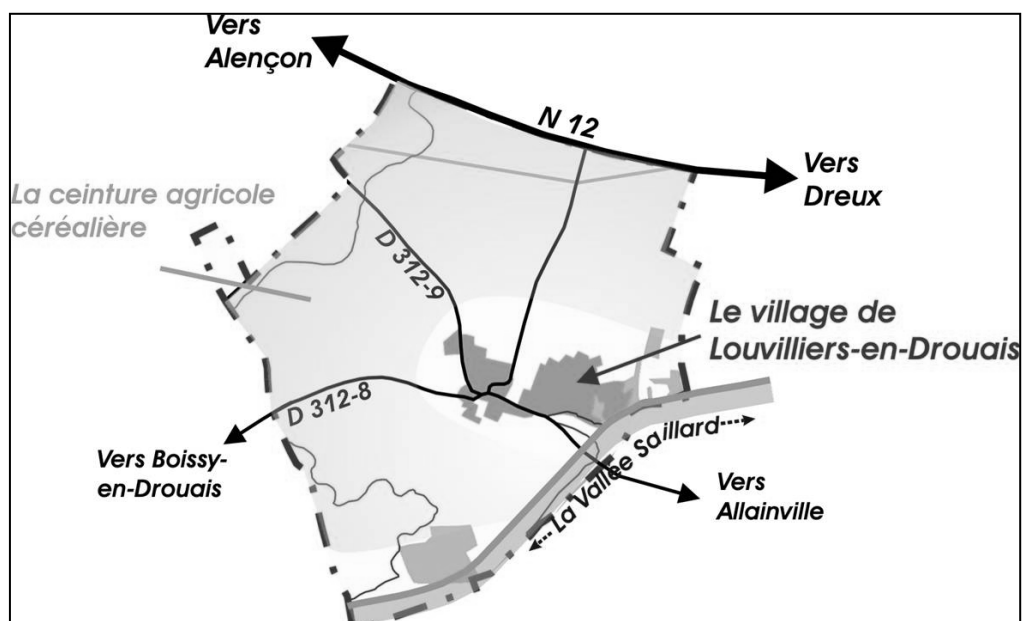
Deux éléments forts délimitent le territoire de la commune et créent des césures fortes avec les territoires voisins. Il s'agit de :

- la N12, en limite nord de la commune ;
- la vallée Saillard, en limite sud de la commune avec son chapelet quasi continu de boisements qui ferment les vues sur le vaste plateau agricole au sud.



Le site de Louvilliers-en-Drouais

La structure du site



2. Le cadre bâti

2.1 Louvilliers-en-Drouais

Un noyau urbain au cœur du plateau agricole, en bordure de la vallée Saillard

Le bourg de Louvilliers est situé au milieu de son finage et se compose d'un ensemble de fermes. Il n'y a ni hameau ni ferme isolée.

Le village est implanté à l'écart de la RN 12 qui constitue aujourd'hui la frontière entre les communes de Louvilliers et de Vert-en-Drouais. Le bourg se situe dans le départ de la vallée Saillard (vallée sèche) et s'étire le long d'une rue qui suit le talweg.



Les constructions récentes ont tout d'abord été réalisées dans le prolongement du village, sur le versant nord de la vallée Saillard, en respectant la logique du site. Cela a eu pour effet de renforcer la perception de la lisière au sud du village, derrière la D311, et ce malgré l'hétérogénéité des constructions. Ainsi, en arrivant d'Allainville, les constructions sont en retrait de la route, derrière une clôture végétale. Cette composition dessine une lisière et une entrée de bourg qui souligne les reliefs et tranche avec les étendues de cultures.

Aujourd'hui, on constate une extension du village vers le nord, le long des rues et sur les terrains disponibles, en continuité avec l'urbanisation existante, mais sous forme de grandes villas, en relative rupture avec la forme bâtie traditionnelle du village.

Des éléments particuliers

Deux mares soulignent les entrées dans le bourg. La logique d'implantation dans le départ de la vallée permet, depuis la route, d'avoir une vue d'ensemble du village situé en contrebas.

De même, en sortant du bourg vers Allainville et Boissy, l'étendue des champs qui est perçue en contre-plongée est surprenante.



2.2 Les formes urbaines et leur évolution

Des maisons individuelles récentes qui contrastent avec la forme bâtie traditionnelle du village

Louvilliers connaît la même évolution de sa forme bâtie que la plupart des bourgs, des villages et des hameaux ruraux, à savoir : les constructions de ces dernières décennies presque uniquement constituées de maisons individuelles qui contrastent fortement avec les formes bâties traditionnelles par leur aspect et surtout par leur implantation isolée sur leur terrain à l'écart de la rue et de l'ensemble des autres limites de propriété.

Ces maisons récentes se retrouvent :

- soit au cœur des hameaux ou du village, édifiées sur des terrains interstitiels
- soit édifiées en ensemble et, dans ce cas, le plus souvent en prolongement du noyau d'origine le long des voies ou en épaisseur sur de vastes terrains aménagés en lotissement.

*L'extension pavillonnaire
interstitielle et en périphérie*



*Le village
qui s'étire le long des rues*



*Les fermes complètent l'habitat
dans le noyau originel du village*



2.3 Le bâti ancien

2.3.1 Une diversité des constructions qui crée un ensemble bâti riche et homogène

Un bâti ancien, à la fois divers et homogène et de grande qualité

Le bâti ancien, par son vocabulaire architectural très simple et par son homogénéité tant dans sa forme générale que dans ses matériaux, donne une grande unité à l'ensemble bâti des villages et des hameaux, créant des ensembles urbains de grande qualité.

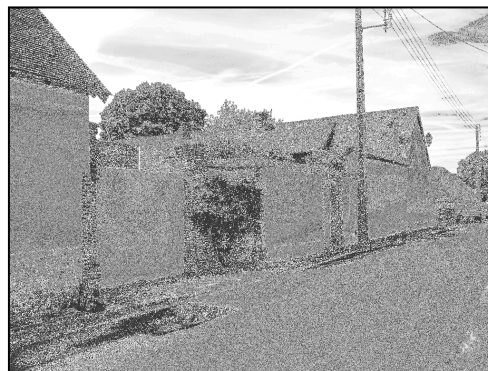
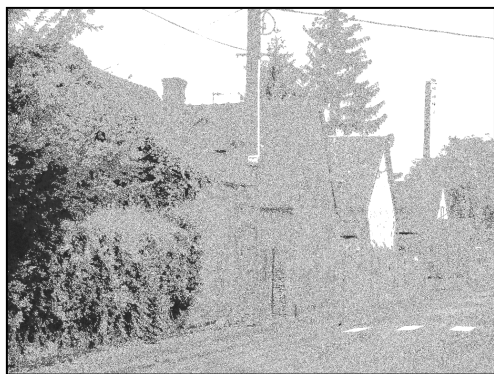
De même, ces constructions anciennes par leur volume plus ou moins grand et par leur diversité d'implantation sont composées d'une sorte d'aléatoire dans leur implantation, qui enrichit la forme urbaine, la complexifie et fait que chaque hameau, chaque secteur ou chaque rue est unique.

Ces constructions, imbriquées entre elles, avec leurs annexes et leurs murs d'accompagnement, créent un ensemble assez compact, à l'intérieur d'une aire urbaine dont il est aisé de délimiter les contours. Elles délimitent des espaces publics très riches dans leur géométrie avec des ruelles et des rues plus ou moins grandes, des élargissements et des rétrécissements, des places ou placettes et des espaces libres affectés ou non, aménagés ou non.

Des formes traditionnelles de bâti

La construction implantée à l'alignement de la rue par son pignon est une caractéristique forte et répandue des maisons traditionnelles du Drouais.

Cette maison drouaise, qui correspond souvent à une ancienne ferme, s'isole de l'espace public par son pignon aveugle et par le mur qui le prolonge, seulement percé d'un portail à deux vantaux souvent doublé d'une porte piétonne.



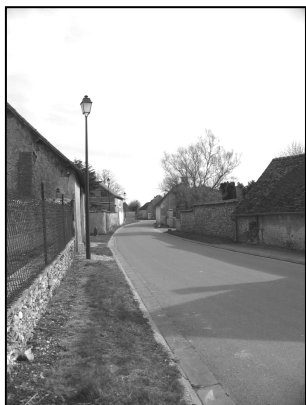
***Exemples d'implantation traditionnelle dans le Drouais :
implantation perpendiculaire à la rue, organisation des bâtiments sur une cour close de murs.***

Des murs qui intimisent l'espace privé en même temps mais qu'ils permettent des vues lointaines

Ces modes de construction et d'implantation influencent fortement le paysage des villages et des hameaux avec un effet presque antagonique :

- un espace public délimité sans transparence vers l'espace privé puisqu'il est délimité par des constructions (bâtiments et murs) maçonnées et qui ne comprennent que peu de percements ;
- des vues dégagées et lointaines vers l'intérieur des îlots et les seconds plans des constructions depuis l'espace public, celui-ci étant longé sur une grande partie de son linéaire par des murs.

L'espace public, dessiné par les arêtes des bâtiments et les limites de propriété, conserve des vues lointaines sur les espaces environnants ou les espaces privés

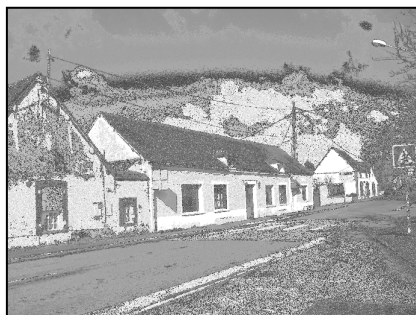


2.3.2 Le volume des constructions

Des constructions traditionnelles de forme allongée et recouvertes d'un toit à deux pentes

Les constructions traditionnelles comportent le plus généralement un seul niveau et un comble, plus rarement un étage sur rez-de-chaussée.

De forme habituellement allongée, elles ont une toiture à deux pentes recouvertes de petites tuiles plates. Certaines de ces toitures ont été refaites en tuile mécanique, mais cette modification de matériau ne détériore pas le volume général de la construction. On peut cependant regretter la disparition de l'harmonie des couleurs qui existait entre les tuiles plates et la façade des bâtiments. En revanche, l'ardoise n'est pas présente dans le bâti traditionnel, seulement quelques fois utilisée pour recouvrir des constructions annexes.



Volume de construction caractéristique du Drouais : le rez-de-chaussée sert d'habitation. Il est surmonté de combles utilisés comme grenier.

2.3.3 Les matériaux de construction

■ Des constructions en bauge

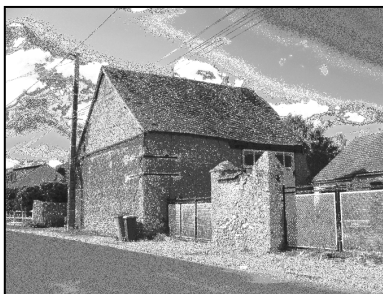
La bauge utilisée pour les constructions traditionnelles, murs de construction ou mur de clôture, marque fortement le paysage des villages et des hameaux du drouais

La construction en bauge

La bauge est un système constructif monolithique en terre crue mélangée à de la fibre végétale, la terre plastique et argileuse facilitant la mise en œuvre de ce procédé constructif.

Traditionnellement, la terre était empilée sans coffrage sur des assises superposées de 60 cm de hauteur environ chacune, l'assise étant chargée de terre mêlée de paille.

Les surfaces verticales étaient dressées par découpe à la pelle avant que le matériau ne durcisse trop pour réaliser des murs de 50 cm d'épaisseur environ.



Exemples caractéristiques de murs et de constructions en bauge.

■ L'usage de la brique

La brique, utilisée de façon parcimonieuse, est un élément fort de l'aspect des constructions du drouais

L'utilisation de la brique est une caractéristique forte des constructions dans le Drouais. Elle est très souvent utilisée dans les villages ruraux comme matériau d'accompagnement pour la maçonnerie, soit comme élément de structure, soit comme élément de modénature :

- de structure pour les piliers de portail, les chaînages d'angle, de chaînage intermédiaire ou en long pan par exemple ;
- de modénature pour les encadrements de porte ou de fenêtre, d'appui de fenêtre, de linteau ou encore en bandeau par exemple.



Ouverture dans le pignon, servant d'accès au grenier.



Porte cochère en briques



Exemples dans les villages du Drouais d'encadrement de briques, bandeau décoratif, corniches...

■ L'usage du silex

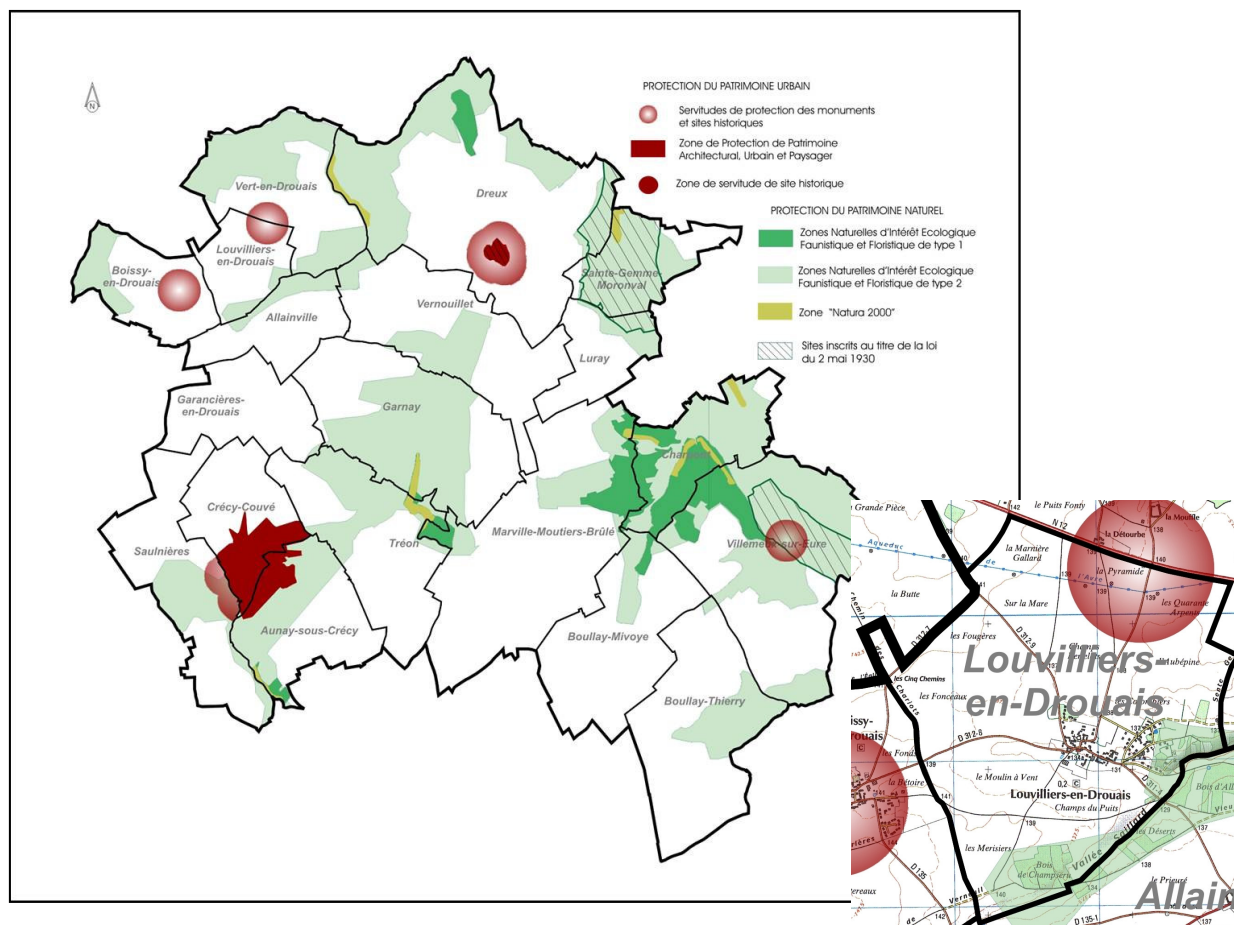
La pierre de silex, grossièrement taillée, se retrouve dans beaucoup de constructions traditionnelles

La pierre de silex, présente dans le sous-sol de la région, se retrouve dans beaucoup de constructions, pour les murs de clôture ou les murs des bâtiments. Dans ce cas, la maçonnerie en silex est souvent utilisée pour les parties basses des pignons, lesquels sont construits pour leur partie haute en sorte de colombage avec remplissage en pisé de l'ossature en bois.



Mur de clôture et bâtiment

3. Espaces à préserver et à valoriser



3.1 Les protections du patrimoine naturel

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont issues d'une politique d'inventaires scientifiques initiée par le ministère de l'environnement dans le cadre d'un programme d'inventaire des milieux naturels particulièrement intéressants en France. Les ZNIEFF, inventoriées comme sites écologiquement remarquables, sont des outils de connaissance.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I d'intérêt biologique remarquable. Elles couvrent un secteur d'une superficie en général limitée, caractérisée par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les ZNIEFF de type II recouvre de grands ensembles naturels, riches et peu modifiés ou qui offrent d'importantes potentialités biologiques.

La commune de Louvilliers-en-Drouais est concernée par la zone de la « basse vallée de l'Avre » (ZNIEFF de type 2). Dans cette zone, il s'agit de préserver les pelouses calcicoles, les prés-bois, hêtraies chênaies, aulnaies et plans d'eau artificiels.

3.2 Les protections du patrimoine bâti

La pyramide classée

Vert-en-Drouais, possède sur sa commune, en bordure de celle de Louvilliers-en-Drouais une « pyramide » (en forme d'obélisque) datant du XVIII^{ème} siècle, inscrit à l'inventaire des monuments historiques depuis 1965.

Dans un périmètre de 500 mètres autour de ce monument, les projets de démolition et/ou de construction sont soumis à des autorisations spécifiques. Ce périmètre de protection déborde largement sur la commune de Louvilliers-en-Drouais

3.3 Les sites archéologiques

La commune de Louvilliers-en-Drouais ne dispose pas, à ce jour, de sites archéologiques connus.

Par ailleurs, en vertu de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine sur les découvertes fortuites, « *Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.* ». Cette disposition est valable sur l'ensemble du territoire communal.

4. La gestion de l'environnement

4.1 La gestion des déchets

4.1.1 Une gestion intercommunale des déchets

La collecte des déchets est prise en charge par la CAAdD et fonctionne en régie. Ce service est financé grâce à une taxe des ordures ménagères (TOM) perçue par les communes et transmise à la CAAdD.

La CAAdD dispose de 9 véhicules de collecte, de trois déchetteries (une à Dreux en régie, les deux autres au Boullay-Thierry et à Saulnières), de 150 points d'apport volontaire et d'un centre de tri, situé à Dreux

Le centre de tri situé à Dreux a une capacité de traitement de 10 000 tonnes par an, avec la possibilité d'augmenter ses performances jusqu'à 20 000 tonnes correspondant aux besoins de 250 000 personnes. Ce centre très important offre donc des perspectives de partenariats avec d'autres intercommunalités du département.

4.1.2 Les plans d'élimination des déchets

3 plans d'élimination des déchets

Le département d'Eure et Loir est concerné par plusieurs plans d'élimination des déchets :

- un plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvé en 2005 ;
- un schéma départemental d'élimination des déchets du BTP adopté en 2002, dont les principes sont les suivants : développement durable, réseau d'élimination suivant le principe de proximité à un coût supportable, principe « pollueur- payeur », mise en décharge des seuls déchets ultimes, sécurité environnement – santé ;
- un plan régional d'élimination des déchets autres que ménagers, c'est-à-dire notamment les déchets industriels spéciaux, les déchets toxiques, les déchets agricoles ou les déchets des activités de soin.

Une charte départementale de gestion des déchets du BTP

Une charte départementale de gestion des déchets du BTP a été signée en 2005. Ses principaux objectifs sont :

- développer une offre d'accueil des déchets adaptée aux gisements et à un coût raisonnable ;
- prise en compte de la gestion des déchets dans les marchés publics et privés ;
- optimiser le tri en amont ;
- développer l'utilisation des matériaux recyclés et le réemploi des excédents.

4.1.3 La collecte**La collecte au porte à porte pour de nombreux types de déchets**

La collecte des déchets est assurée par la CAAd en régie, excepté pour ce qui concerne la collecte des encombrants.

Les ordures ménagères sont collectées au porte à porte, une à trois fois par semaine, en fonction de la densité urbaine des zones.

Le ramassage des emballages triés par les ménages s'effectue dans des conteneurs spéciaux, à couvercle jaune. Cette collecte a lieu une fois par semaine.

Les déchets verts sont eux aussi collectés au porte à porte : une fois par semaine de mars à octobre, deux fois par mois le reste de l'année. Des sacs spéciaux sont distribués en mairie pour ce type de déchets.

Enfin, les encombrants sont collectés eux aussi en porte à porte, tous les trois mois par la société SITA, prestataire de ce service.

Le tri sélectif s'appuie beaucoup sur l'apport volontaire

Outre le porte à porte, la CAAd met à disposition des habitants deux autres types de collecte :

- les points d'apport volontaire regroupent des collecteurs pour le verre, les journaux et magazines, et les emballages.
- les déchetteries de Dreux, du Boullay-Thierry et de Saulnières qui permettent de déposer tous types de déchets : gravats, déchets verts, huiles de vidanges, cartons, tout-venant, métaux, produits toxiques et Déchets Toxiques en Quantités Dispersées (DTQD).

4.1.4 Le traitement

Après la collecte, les ordures ménagères sont acheminées vers l'usine d'incinération de Seresville-Mainvilliers, qui traite les deux tiers des ordures ménagères du département. Cette usine d'incinération est aussi productrice d'électricité dans la mesure où elle valorise l'énergie de l'incinération des ordures ménagères, ce qui permet d'alimenter le réseau électrique local.

Les emballages collectés dans les conteneurs à couvercle jaune et les points d'apport volontaire prennent la direction du centre de tri Natriel à Dreux, géré en régie par la CAAd pour y être recyclés.

Le recyclage du verre est pris en charge par l'entreprise BSN Glasspack producteur de récipients en verre, et les journaux et magazines par la CAAd pour ensuite être retraités directement par le centre de tri de Dreux.

Les déchets verts sont compostés par l'entreprise ONYX, au Thieullin et les encombrants sont enfouis à Prudemanche.

4.1.5 Les déchets des entreprises

Les professionnels bénéficient d'un service de collecte des cartons, assuré en régie par la CAAd. Ils disposent en outre d'un accès contrôlé (par carte magnétique) à la déchetterie. Les établissements publics ont la possibilité de disposer de caissons de collecte pour les encombrants, les gravats, les ferrailles et les déchets verts, aux frais des collectivités.

4.2 La gestion de l'eau

4.2.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine – Normandie

Le SDAGE pour une gestion concertée du bassin versant

La loi sur l'eau de 1992 concrétise l'idée de prendre en compte les milieux aquatiques et leur sauvegarde, en affirmant la nécessaire gestion équilibrée de l'eau et en instituant le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (le SDAGE). Ce schéma doit fixer sur chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales de cette gestion.

Approuvé le 20 septembre 1996, le SDAGE du bassin Seine – Normandie fixe les orientations suivantes :

- la gestion globale des milieux aquatiques et des vallées,
- intégrer pleinement l'eau dans la conception des équipements structurants,
- assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols et limiter le ruissellement et l'érosion,
- maîtriser les rejets polluants
- restaurer la fonctionnalité de la rivière,
- gérer qualitativement et quantitativement les eaux superficielles et souterraines,
- améliorer la qualité générale des eaux (réduction des pollutions urbaines de temps de pluie, réduction des rejets des industries et des collectivités locales),
- préserver ou restaurer la qualité générale de l'ensemble de la ressource.

Ce document est en cours de révision, procédure qui devrait s'achever en 2009.

4.2.2 L'eau potable

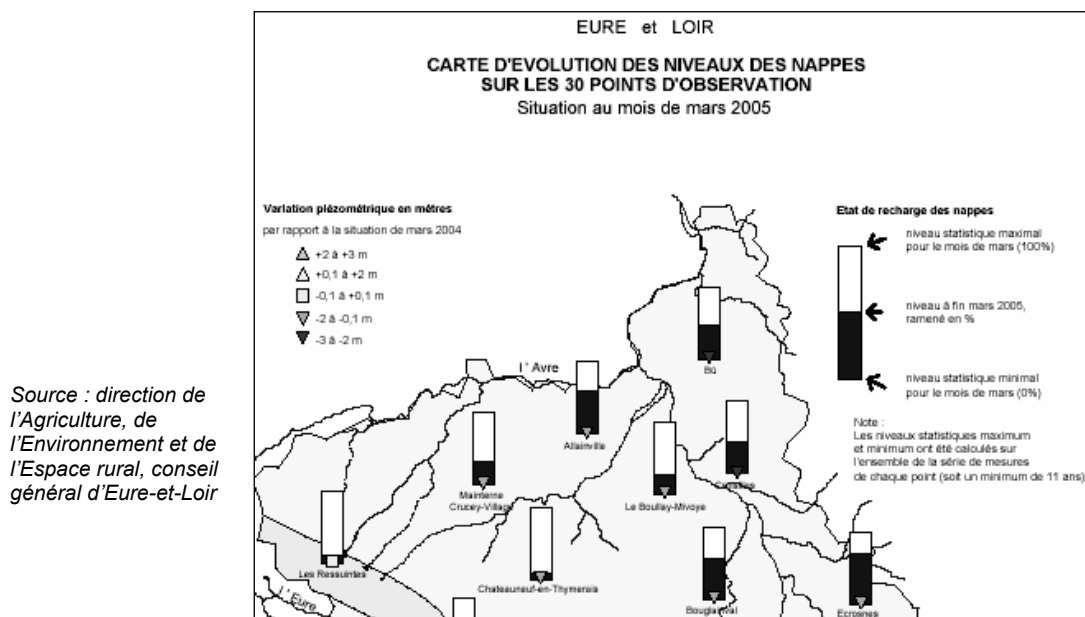
Une ressource qui n'est plus inépuisable

Les nappes situées dans le sous-sol du Drouais sont issues de la grande nappe de la craie sous-alluviale de la Vallée de l'Avre, la plus importante du bassin versant de Seine-Normandie. Cette nappe est due à l'infiltration d'eau à travers la couche rocheuse de craie du sous-sol, retenue par une couche d'argile.

L'état général de la ressource en eau du Drouais souffre, tout comme le département d'Eure-et-Loir, des épisodes récents de sécheresse. En 2006, plusieurs arrêtés ont dû être pris par la préfecture d'Eure-et-Loir pour limiter les prélèvements dans les cours d'eau en raison de leur faible débit. L'Eure et la Blaise étaient directement concernés par ces arrêtés (notamment arrêtés de mai et juin 2006 restreignant les prélèvements dans la Blaise pour irrigation).

Dreux a une pluviométrie faible, proche de la plus basse de France (respectivement 530 et 510 mm d'eau par an). Cette situation, due à un microclimat local, rend d'autant plus important l'apport en eau des rivières et des nappes, une ressource à préserver.

Des besoins en augmentation, portés par le secteur agricole



Sur l'ensemble du bassin, dans une optique de plus long terme, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie affirme⁸ que « le niveau quantitatif des eaux souterraines n'est pas un enjeu majeur du bassin Seine-Normandie, d'autant que la consommation d'eau potable, grande utilisatrice d'eaux de surface en région parisienne, stagne ». De façon plus locale, la situation est cependant différente : entre 2002 et 2003 a été observée une augmentation des prélèvements dans tout le département, essentiellement due aux besoins en matière d'irrigation.

Toujours au niveau du département, sur 147 millions de m³ prélevés dans les nappes souterraines, 69% étaient destinés à l'irrigation (27% pour l'alimentation en eau potable ; 4% pour l'industrie). Cela est nettement au dessus de la moyenne française : l'irrigation est le secteur qui prélève le moins au niveau national.

De nombreuses communes du Drouais sont particulièrement concernées par cette problématique compte tenu de leur caractère rural.

La qualité de l'eau en baisse

D'après l'agence de l'eau Seine-Normandie, « les problèmes qualitatifs [de l'eau] ont pris de plus en plus d'ampleur » et cela concerne en tout premier lieu les nappes phréatiques. En effet, la concentration en nitrate des nappes souterraines augmente, dépassant pour une part importante les 50 mg par litre, seuil de potabilité fixé par l'Union Européenne. Des dérogations permettent d'autoriser la distribution d'une eau fortement nitrée dans la mesure où la concentration n'excède pas les 100 mg par litre.

Les nitrates proviennent de l'infiltration et de l'oxydation de l'azote, très utilisé dans les engrais agricoles. Les nappes les plus touchées sont donc particulièrement celles situées en dessous des plateaux agricoles.

Au niveau des eaux de surface, la qualité diffère selon les cours d'eau. Les alentours directs de Dreux disposent d'une eau de qualité inférieure à celle des communes plus éloignées, l'Eure ayant une qualité d'eau inférieure à la Blaise et l'Avre⁹.

⁸ Dans le document « L'évolution de la qualité des milieux aquatiques du bassin Seine-Normandie à l'horizon 2015, Études prospectives » de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie datant de septembre 2005.

⁹ En amont de Dreux

Le plateau Ouest

Le plateau de la partie Ouest de la CAdD est particulièrement concerné par les problèmes de qualité des eaux souterraines, notamment par le fait que ces nappes sont situées sous de grandes étendues agricoles. Si, en 1995, la concentration des nitrates était tout à fait acceptable sur l'ensemble du plateau, cela n'était plus le cas en 2002, avec des concentrations de nitrates supérieures à 50 mg par litre.

D'autre part, même si les concentrations en nitrates sont moins fortes, et même très acceptables dans les captages qui alimentent les autres communes du plateau (Louvilliers-en-Drouais, Allainville, Boissy-en-Drouais), elles sont en augmentation sur la période 1995-2002 (ces captages se situent dans le secteur de la vallée de l'Avre). Cela traduit une tendance inquiétante à la dégradation de la qualité de l'eau.

4.2.3 L'adduction d'eau potable dans le Drouais

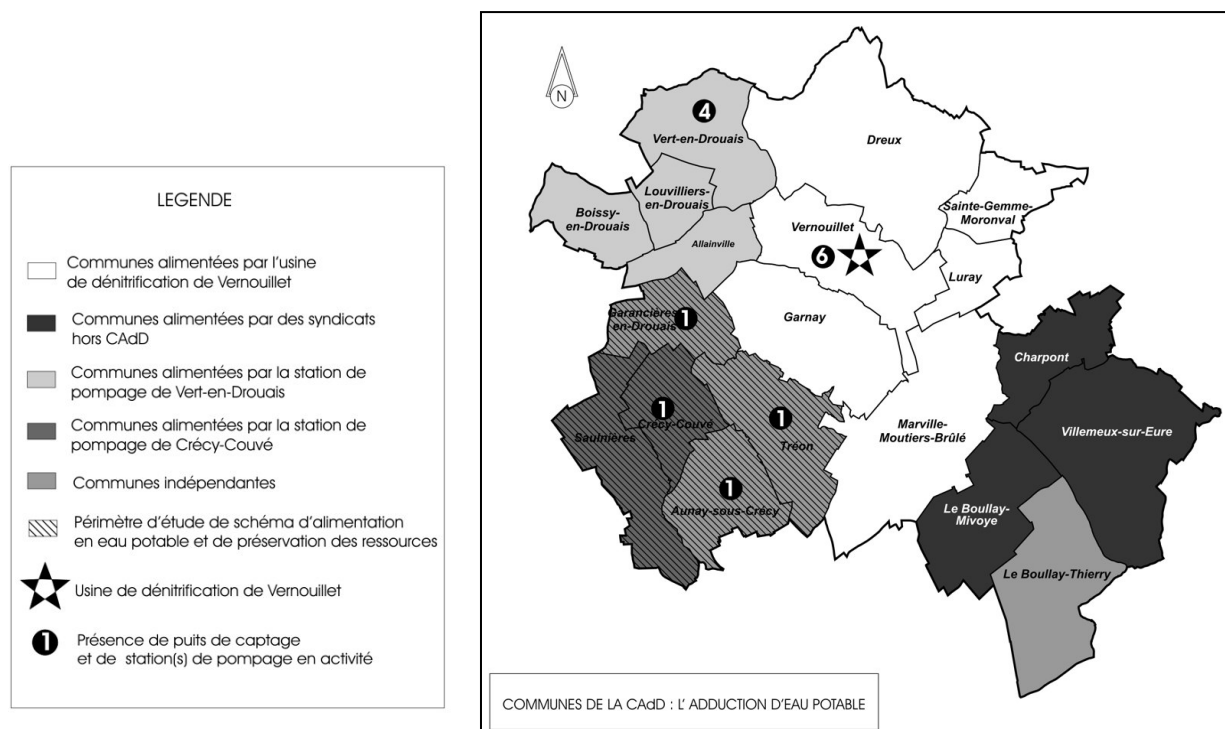
L'eau potable, tirée du sous-sol, est parfois retraitée

La CAdD a la compétence de la production de l'eau potable. La distribution reste quant à elle une compétence communale parfois déléguée à un syndicat intercommunal.

Au sein de la CAdD, les prélèvements d'eau potable se font entièrement à partir des nappes souterraines. Les principaux points de captage se situent à Vernouillet (6 puits exploitables) et à Vert-en-Drouais (4 puits exploitables, un autre en cours de creusement). Une usine de dénitrification située à Vernouillet assure un traitement de l'eau pompée localement avant distribution dans plusieurs communes de la CAdD.

La CAdD a initié une étude de schéma d'alimentation en eau potable et de préservation des ressources. A terme cette étude vise à mettre en place une alimentation en eau de cinq communes (Garancières-en-Drouais, Crécy-Couvé, Saulnières, Aunay-sous-Crécy et Tréon) via une usine de traitement des eaux permettant d'en améliorer la qualité.

En outre, Il existe aussi des points de captages au Boullay-Thierry, à Garancières, à Aunay, à Tréon et au Crécy-Couvé.



4.2.4 L'eau dans la commune de Louvilliers-en-Drouais

L'eau potable provient de Vert-en-Drouais

La commune est aujourd'hui alimentée par le SIVOM (Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple) de Vert-en-Drouais. Ce dernier est lui-même alimenté en eau par deux captages situés sur la commune de Vert-en-Drouais puisant dans la nappe de l'Avre. L'eau captée dans cette nappe est de bonne qualité : sa concentration en nitrates est inférieure à 25mg par litre.

En ce qui concerne les eaux de surface, seule une mare, dont le bassin a été aménagé, est présente dans le village.

4.3 L'assainissement

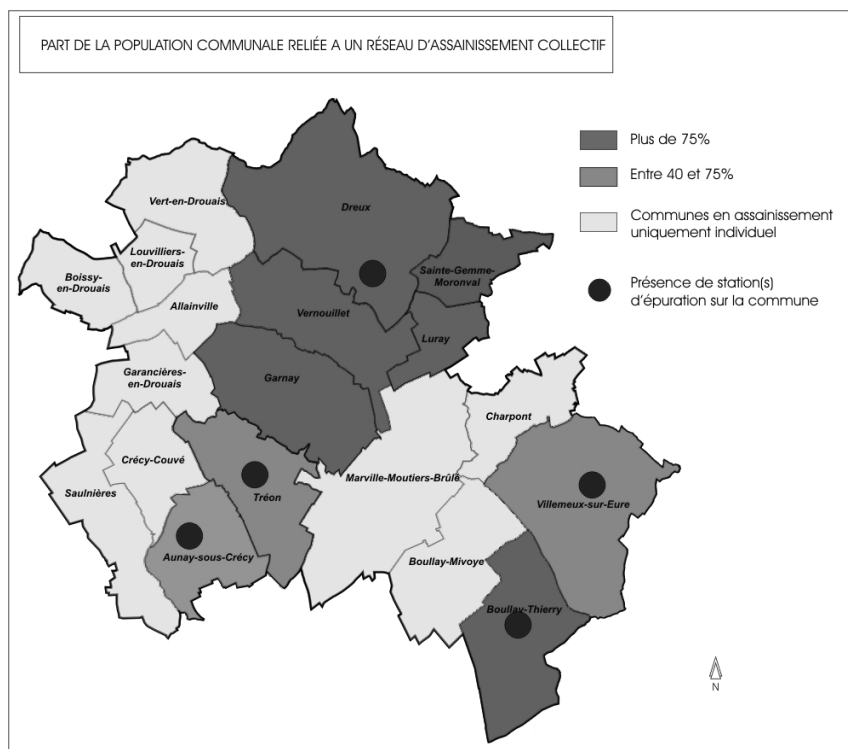
L'assainissement consiste à retraiter les eaux usées utilisées par les habitants, et les eaux de ruissellement de façon à ce qu'elles retrouvent une propreté suffisante pour être rejetée sans risque dans le milieu naturel. Il peut se faire de façon collective (réseau d'égout relié à une station d'épuration) ou individuelle (avec des systèmes de type fosse septique, non reliés au réseau).

4.3.1 L'assainissement dans le Drouais

Cinq communes équipées de stations d'épuration

La CAdD dispose de la compétence Assainissement, et gère ce service pour les communes. Sur les 19 communes de la CAdD, 10 ne sont pas équipées de façon collective pour l'assainissement, et 5 disposent de stations d'épuration sur leur territoire.

C'est à Dreux que se situe la station d'épuration la plus importante, d'une capacité de 80 000 équivalents-habitants (un équivalent habitant est la quantité moyenne de pollution journalière rejetée par un habitant). Cette station est actuellement exploitée en dessous de ses capacités, son dimensionnement ayant été prévu sur le long terme en prévision des augmentations des besoins en traitement de l'eau.



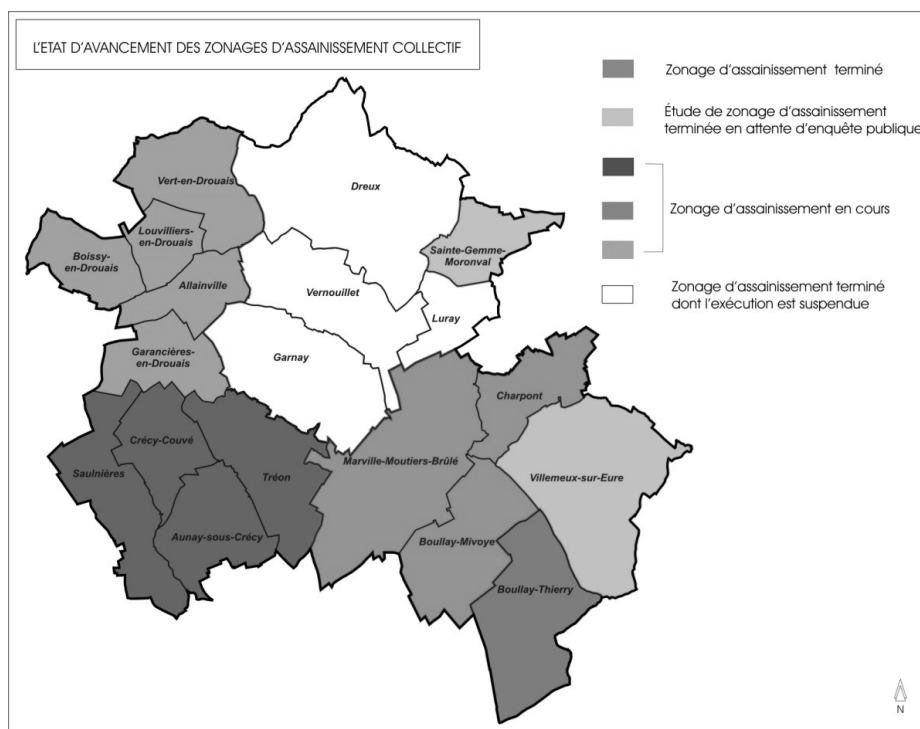
Sources : données du département d'Eure-et-Loir

Un service public d'assainissement non collectif

La loi sur l'eau de 1992 a instauré l'obligation pour les communes (ou les structures intercommunales si elles ont la compétence assainissement), de mettre en place, avant le 31 décembre 2005, un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce service a pour mission de contrôler les installations d'assainissement individuel, voire d'assurer leur entretien et rénovation en collaboration avec les propriétaires privés. Ainsi, la CAaD a mis en place un SPANC qui fait appel au SATANC, service du Conseil Général, pour l'instruction des dossiers au niveau des contrôles de conception et de réalisation. Le contrôle régulier des installations est prévu tous les 8 ans par la LEMA (Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques).

Le zonage d'assainissement

La mise en place de ces structures de gestion des installations individuelles implique un repérage des zones concernées : des études de zonages ont donc été lancées afin de rendre possible l'intervention du SPANC dans les différentes communes de la CAaD. Ces études permettent aussi de déterminer les zones non encore desservies par le réseau collectif, mais qui pourraient le devenir à terme.



Sources : données de la CAaD, mise à jour avril 2006

4.3.2 L'assainissement dans la commune de Louvilliers-en-Drouais

Un traitement individuel des eaux usées

L'assainissement sur la commune de Louvilliers-en-Drouais est entièrement assuré par des systèmes individuels.

L'étude des zonages d'assainissement de la commune a été achevée fin 2007. Celle-ci est établie pour toutes les communes concernées par le SIVOM de Vert-en-Drouais ainsi qu'à Garancières-en-Drouais.

Le zonage d'assainissement a permis d'identifier les zones en fonction de leur mode d'assainissement (collectif ou individuel) et une meilleure mise en œuvre du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sur la commune.

4.4 Les risques et les nuisances

4.4.1 Les risques : quelques points de cadrage

Le **risque** résulte de la confrontation locale d'un **aléa** avec un **enjeu**.

L'aléa est la probabilité qu'un phénomène accidentel produise en un point donné des effets donnés. Il est caractérisé par sa probabilité d'occurrence (décennale, centennale,...) et son intensité. Les enjeux sont les dommages directs comptabilisables dès la fin du phénomène, sur la vie société en général (pertes humaines dans les cas les plus extrêmes ; destruction de biens ; déstabilisation économique et/ou environnementale ; etc.). Un aléa survenant en un lieu sans aucun enjeu n'est donc pas un risque (un séisme en plein désert par exemple).

En France, le ministère de l'environnement identifie des "risques majeurs", liés à des enjeux importants. Parmi eux, les risques d'inondations, les risques industriels et technologiques, etc. D'autres types d'événements sont recensés par le ministère, ne faisant l'objet que d'une simple procédure d'information, dans la mesure où ils ne représentent aucun réel danger et où les enjeux sont très faibles.

4.4.2 Les risques majeurs

Pas de risques majeurs à l'échelle de Louvilliers-en-Drouais

Bien que présents dans certaines communes de la CAdD, les risques majeurs ne concernent pas la commune de Louvilliers-en-Drouais. Cependant, certains risques moins importants doivent être pris en compte dans une optique de planification urbaine. Il s'agit des risques dits "mineurs".

4.4.3 Les risques mineurs

Certains risques ne sont pas considérés comme majeurs, mais méritent néanmoins d'être pris en compte dans la mesure où certains peuvent causer des dégâts parfois très coûteux.

Dans le Drouais trois phénomènes naturels sont identifiés ; le risque de retrait-gonflement des argiles, celui des remontées de nappes phréatiques souterraines, et enfin la présence de cavités souterraines. Pour les risques liés à l'activité humaine, on recense le risque de transport de matières dangereuses.

■ Les risques mineurs au sein de la CAdD

Le retrait gonflement des argiles

Le retrait gonflement des argiles est un phénomène largement lié au climat : les argiles réagissent comme des éponges vis-à-vis de l'eau, elles l'emprisonnent. Dans des régions tempérées, cela constitue l'état normal des couches argileuses. En cas de sécheresse, l'eau contenue dans les argiles s'évapore, faisant ainsi diminuer le volume des masses argileuses : cela déstabilise les sols et entraîne des dommages dans les constructions qui se trouvent en surface : fissures, etc.

Les remontées de nappes

Les remontées de nappes peuvent causer des petites inondations lentes et progressives, qui n'occasionnent pas de dommages en termes de vies humaines, mais qui posent, là aussi, un problème pour les constructions. L'aléa est qualifié par des zones de sensibilité nulle, faible, moyenne, forte, ou très forte, et la situation de nappe sub-affleurante correspondant à l'aléa le plus important.

Les cavités souterraines

Enfin, le BRGM ¹⁰ (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) identifie les cavités souterraines présentes sur tout le territoire. Ces dernières peuvent être naturelles ou dues à la présence d'anciennes carrières. Ces cavités peuvent provoquer des effondrements représentant un risque si des constructions se trouvent à proximité.

Le transport de matières dangereuses

Plusieurs axes de circulation au sein de la CAAd sont concernés par un risque de transport de matières dangereuses. Il s'agit de la RN12 et de RN 154 pour les voies routières et de la ligne Paris-Granville pour les axes ferroviaires. Ce risque est pris en compte, par le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)¹¹ d'Eure-et-Loir.

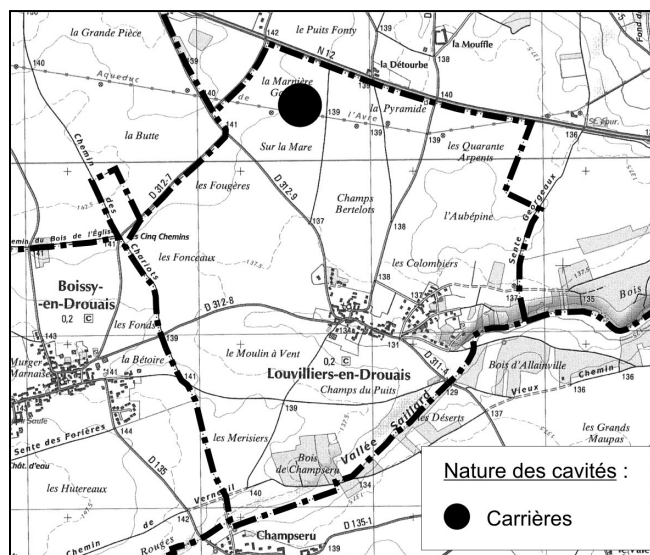
■ Les risques mineurs dans la commune de Louvilliers-en-Drouais

Remontées de nappes et retrait gonflement des argiles et cavités souterraines.

La commune de Louvilliers-en-Drouais est concernée par trois types d'aléas pouvant entraîner certains dégâts pour les constructions : les remontées de nappes, le retrait-gonflement des argiles, et la présence de cavités souterraines (cf. carte).

L'aléa de remontées de nappes est faible sur la majeure partie de la commune. Une zone réduite est concernée par un aléa moyen à fort, mais cette zone n'accueille aucune construction.

La plus grande partie de la commune est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles faible. Une petite partie seulement est concernée par un aléa moyen, mais elle correspond à la localisation de la quasi-totalité du village.



4.4.4 Les nuisances

■ Les nuisances sonores à l'échelle du Drouais

Sur le territoire de la CAAd, les nuisances sonores sont, en très grande majorité, issues de la circulation automobile. La classification des axes de circulation est fixée par arrêté préfectoral et établit des servitudes d'éloignement des constructions par rapport à la route, dont la largeur dépend de la fréquentation et de la taille de l'axe routier.

Outre les trois communes qui composent le centre de l'agglomération (Dreux, Vernouillet et Luray), 9 communes sont concernées par ce type de dispositions. Ces dispositions d'éloignement des constructions par rapport à la route peuvent être remplacées par des procédés d'isolation acoustique des bâtiments construits.

¹⁰ Cf ouvrage du BRGM « inventaire départemental des cavités souterraines d'Eure-et-Loir » – BRGM 3 rue Claude Guillemin - BP 36009 – 45060 Orléans cedex 2 – www.brgm.fr

¹¹ Document des services de défense et de protection civile de l'état dans le département.

■ Les nuisances sonores à l'échelle de Louvilliers-en-Drouais

	Route	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Tronçon concerné
Louvilliers-en-Drouais	RN12	250m	Sur toute la traversée de la commune

La commune de Louvilliers est traversée par la RN 12. Cet axe supporte un trafic routier assez important, ce qui engendre des nuisances sonores et des problèmes de sécurité notamment dus à la vitesse élevée des véhicules.

L'axe RN 12 présent à Louvilliers-en-Drouais est concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Il est donc soumis aux dispositions des textes qui régissent les infrastructures de transports terrestres (arrêtés préfectoraux n° 626 du 25 mai 2001 et n° 2003-0305 du 18 avril 2003).

4.4.5 Les pollutions

■ La pollution atmosphérique à l'échelle du Drouais

La qualité de l'air est évaluée grâce à la mesure de la quantité de certains polluants présents dans l'air ambiant. Parmi eux notamment, le monoxyde et de dioxyde de carbone (CO et CO₂), les oxydes d'azote (NO_x) et le dioxyde de soufre (SO₂), qui ont des effets sur la santé humaine mais aussi sur l'environnement (renforcement de l'effet de serre, pluies acides...).

La qualité de l'air n'est mesurée qu'au niveau de Dreux, pas au niveau des communes avoisinantes. Néanmoins cet indice peut donner une indication pour le Drouais, notamment pour les communes situées "sous le vent" de l'agglomération.

Une qualité de l'air relativement bonne

Indice de la qualité de l'air à Dreux (hors dioxyde de soufre)

Source : bilan des indices de la qualité de l'air de 2004 à 2005 à Dreux, LIG'AIR/ATMO

Répartition en % de jours des valeurs de l'indice de la qualité de l'air sur Dreux.

	2005
1 (très bon)	0%
2 (très bon)	9,6%
3 (bon)	45,2%
4 (bon)	19,5%
5 (moyen)	9%
6 (médiocre)	3,3%
7 (médiocre)	1,6%
8 (mauvais)	0,5%
9 (mauvais)	0
10 (très mauvais)	0

Ainsi, 74,3 % des jours de mesures de l'année 2005 donnaient un classement de la qualité de l'air de Dreux, de "bon" à "très bon".

Le principal polluant mesuré est l'Ozone, qui provient de la transformation des oxydes d'azote issus essentiellement des transports routiers. Ce gaz, dans la partie basse de l'atmosphère, contribue au réchauffement climatique et peut causer des problèmes respiratoires.

■ La pollution des sols

En 2005, les services de l'Etat dénombrent 14 sites pollués sur le territoire de la CAdD. Neuf d'entre eux sont situés au centre de l'agglomération sur les communes de Dreux et Vernouillet. Les autres sont situés sur les communes de Tréon, Aunay-sous-Crécy, Villemeux-sur-Eure, Le Boullay-Mivoye et Vert-en-Drouais.

Aucun site pollué n'est relevé à Louvilliers-en-Drouais.

■ Les périmètres de protection des ressources en eau

La loi fait obligation d'instaurer officiellement, par arrêté préfectoral, des périmètres de protection de tous les captages publics utilisés pour l'alimentation en eau potable.

Les périmètres de protection, instaurés par arrêté préfectoral, sont absents sur la commune de Louvilliers-en-Drouais.

4.5 Les éoliennes

■ Le schéma éolien départemental

Beaucoup de projets de parcs éoliens existent en Eure-et-Loir, et la transposition des objectifs nationaux au niveau local pourrait conduire à l'implantation de 200 à 220 mâts dans le département. La Commission des Sites considère ce chiffre comme un maximum afin de préserver les paysages et respecter les équilibres environnementaux.

Le schéma éolien départemental vise à indiquer les secteurs géographiques qui paraissent les mieux adaptés à l'implantation d'éoliennes, afin de préserver les zones les plus sensibles.

Pour toute implantation d'éolienne, des recommandations sont formulées afin de préserver l'environnement et le cadre de vie des habitants. Ces recommandations concernent la protection du patrimoine et des paysages, la protection de la faune, de la flore et des milieux naturels, la préservation de la santé et de la tranquillité publique, la sécurité, et l'eau.

■ Louvilliers-en-Drouais

Il n'existe pas d'éoliennes à Louvilliers-en-Drouais et il n'y a, actuellement, aucun projet en réflexion pour une éventuelle implantation.

PARTIE II

LES DISPOSITIONS DU PLU

Chapitre 1 - Les choix retenus pour élaborer le projet

Chapitre 2 - Les choix retenus pour élaborer la règle d'urbanisme

Chapitre 3 – Les incidences du PLU

CHAPITRE 1 - LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PROJET

- 1 – Un projet adapté aux différentes échelles d'enjeux
- 2 - Assurer un développement démographique raisonné
- 3 - Organiser une extension mesurée de l'urbanisation
- 4 – Préserver l'environnement et les paysages

1. Un projet adapté aux différentes échelles d'enjeux

Les choix retenus pour établir le projet de PLU de Louvilliers, et plus particulièrement les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, sont issus d'une réflexion conduite à différentes échelles : celle de l'agglomération drouaise, celle de l'ensemble des communes rurales autour de Dreux et celle de la commune proprement dite.

La réflexion à l'échelle du territoire Drouais

Louvilliers appartient, avec 18 autres communes, à la communauté d'agglomération du Drouais. Celle-ci, comme toute communauté d'agglomération, a plusieurs compétences en matière d'aménagement et d'organisation de l'espace, en particulier, les compétences relatives à :

- la création, l'aménagement et la gestion des zones d'activités ;
- l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- la politique de l'habitat au travers, notamment, du Programme Local de l'habitat (PLH).

C'est ainsi que la CADd a conduit et réalisé ces dernières années diverses études et projets :

- le Schéma de Cohérence territoriale, arrêté par le conseil communautaire le 25 juin 2007 qui fixe, de façon générale, les grandes orientations pour l'aménagement du territoire à une échéance d'une quinzaine d'années (à l'horizon 2021) ;
- le Programme Local de l'Habitat, approuvé par le comité régional de l'habitat le 19 avril 2007, qui définit des objectifs pour l'habitat à l'échéance de 6 ans, en terme quantitatif, de répartition territoriale et de diversité ;
- le schéma de développement commercial et celui des espaces d'activités qui localisent les espaces de maintien et de développement des activités.

Ces orientations qui s'imposent au PLU, en terme de compatibilité devaient nécessairement être prises en compte dans le projet.

Plus précisément, pour ce qui concerne Louvilliers, il s'est agi :

- en terme de développement résidentiel, de prévoir une extension maîtrisée et limitée du village ;
- en terme de politique de l'habitat, de faire en sorte de favoriser une offre diversifiée de logements ;
- en terme d'activités économiques, de prendre en compte le projet de la communauté d'agglomération de créer à long terme une grande zone d'activités économiques, dans le secteur de la pyramide, sur les deux communes de Louvilliers et de Vert-en-Drouais.

C'est avec l'ensemble de ces réflexions, menées de façon itérative entre les différentes échelles d'appréciation, que les choix pour l'aménagement et le développement de Louvilliers pour les années à venir ont été retenus.

La réflexion à l'échelle des communes rurales

14 communes rurales de la CAdD, dont Louvilliers, ont choisi de mener simultanément l'élaboration de leur PLU. Ce choix a permis :

- d'une part, d'organiser l'aménagement et le développement de chaque commune dans une cohérence d'ensemble ;
- d'autre part, d'enrichir la réflexion de la commune par celle des communes voisines confrontées à des enjeux similaires.

C'est pourquoi, au cours de la phase d'élaboration du projet, beaucoup de réunions et d'échanges ont été organisés en regroupant les communes appartenant à des mêmes entités géographiques, celle du plateau ouest pour Louvilliers.

Par ailleurs, compte tenu que le PLH et le SCOT ont fixé des orientations de développement pour l'ensemble des communes rurales, il était nécessaire que leur traduction soit réfléchie à l'échelle de l'ensemble du territoire concerné et pas uniquement à celle de chaque commune prise isolément.

C'est pour cela que le projet de PLU ne fait pas apparaître d'orientations quantifiées en termes de réalisation de logements aidés au niveau communal. Toutefois, la commune saisira les opportunités qui se présenteront, qu'il s'agisse d'une possibilité d'intervention dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'une intervention foncière (achat d'un terrain) ou d'un achat d'un bâtiment pouvant être réhabilité.

La réflexion à l'échelle de la commune elle-même

Le projet d'aménagement et de développement durable pour Louvilliers ne pouvait se réduire à la seule déclinaison des orientations définies de façon communautaire. Il convenait également, et même en premier lieu, d'élaborer un projet adapté aux particularités de la commune, à ses enjeux de fonctionnement ou d'organisation de son territoire, à ses besoins d'aménagement ou d'équipements, ...

Le PADD, pièce n°2 du présent dossier du PLU, qui a été débattu en conseil municipal le 22 janvier 2007 est décliné selon plusieurs axes.

Outre la volonté d'accompagner la communauté d'agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire, le projet pour la commune porte essentiellement sur trois aspects :

- assurer un développement démographique raisonné ;
- organiser une extension mesurée de l'urbanisation ;
- mener une politique à long terme de préservation de l'environnement communal et de ses paysages.

2. Assurer un développement démographique raisonné

Louvilliers est confronté à la question de sa croissance démographique :

- la commune connaît une augmentation assez régulière de sa population depuis des décennies ;
- comme toutes les petites communes périphériques de Dreux, Louvilliers connaît une pression foncière qui peut aller en s'accroissant. Ceci est dû à sa relative proximité de Paris (à une heure environ), et à l'attractivité grandissante pour beaucoup de vivre en dehors des villes ou de leur proche banlieue.

Le projet a été défini dans la recherche d'un équilibre entre :

- un développement nécessaire au maintien du dynamisme de la commune en évitant son vieillissement ;
- le maintien de l'identité de la commune et son caractère rural en évitant qu'elle ne devienne une « banlieue » de la ville centre.

C'est ainsi que la commune s'est fixée un objectif de croissance démographique raisonnable qui prolonge les tendances observées ces dernières années.

Pour une raison de cohérence et de lisibilité avec les orientations du SCOT qui sont définies à l'horizon 2021, les objectifs de croissance démographique de la commune sont fixés dans une perspective d'une quinzaine d'années, soit environ 260 habitants¹² à cette échéance, la commune en comptant 202 en 2005.

3. Organiser une extension mesurée de l'urbanisation

L'objectif de croissance limitée de la population trouve sa traduction dans un projet de PLU bien adapté, en terme de capacité d'accueil des espaces déjà urbanisés ou à urbaniser.

Outre cet aspect quantitatif global, le projet s'est attaché à organiser le développement de l'urbanisation en prenant en compte plusieurs critères :

- l'existence ou non des réseaux et voiries de capacité suffisante en veillant à ce que les extensions de l'urbanisation ne nécessitent pas de travaux de renforcement trop importants ;
- le village ayant connu, ces toutes dernières années, des développements en périphérie sous forme d'habitations individuelles sur des terrains relativement grands, il s'est agi de renforcer la forme groupée du village en favorisant, en premier lieu, la construction dans les interstices non encore bâtis ;
- faire en sorte que les extensions de l'urbanisation n'altèrent pas la bonne intégration du village dans son environnement et que les vues les plus intéressantes, notamment en entrée de village, soient préservées.

4. Préserver l'environnement et les paysages

Le maintien de la qualité de l'environnement et de celle des paysages, tant urbains que naturels, de la commune a constitué un des principes-guides pour élaborer le projet.

Cet objectif a contribué à déterminer plusieurs grandes orientations :

- préserver au mieux les espaces agricoles c'est-à-dire prévoir les extensions urbaines sur des espaces qui ne sont pas stratégiques, ni même réellement nécessaires, pour le maintien de ces activités ;
- prendre en compte la question de l'eau. Ceci s'est traduit dans le projet selon plusieurs axes : des réseaux améliorés et des terrains d'une capacité suffisante pour gérer l'eau (assainissement individuel en l'absence d'existence d'un réseau collectif et stockage des eaux pluviales).

Dans ce même souci de préserver la qualité de son environnement et de son cadre de vie, la commune est inquiète des orientations qui seront retenues pour la future déviation Ouest de Dreux.

Une des hypothèses de tracé actuellement envisagée prévoit que l'autoroute pourrait passer à l'ouest du village de Louvilliers, à mi-chemin entre celui-ci et Boissy-en-Drouais.

Prenant en compte cet éventuel tracé, le projet d'aménagement et de développement durable de Louvilliers ne prévoit pas d'extension du village vers l'ouest au-delà des constructions existantes.

¹² Les effets du projet en terme de capacité d'accueil sont repris et détaillés au chapitre 3 suivant : « *les incidences du projet* ».

CHAPITRE 2 - LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE D'URBANISME

1 - Les logiques du zonage

2 - Les dispositions réglementaires par zone

3 - Les dispositions particulières

Les dispositions réglementaires d'un PLU s'expriment graphiquement, sur un ou plusieurs plan(s) de zonage, et dans un document écrit, le règlement.

Sur les plans de zonage, la totalité du territoire communal est découpé en différentes zones :

- les zones urbaines, dites U ;*
- les zones à urbaniser, dites AU ;*
- les zones naturelles, dites N ;*
- les zones agricoles, dites A.*

Les logiques qui ont prévalu à la délimitation de ces zones sont décrites, ci-après, dans le dans le présent chapitre, au sous-chapitre 1.

En outre, les plans de zonage localisent ou délimitent des dispositions particulières qui se superposent aux différentes zones. Chacune de ces dispositions est répertoriée dans la légende du plan de zonage et leurs effets sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol sont décrits, ci-après, dans le présent chapitre, au sous-chapitre 3.

Pour chacune de ces zones le règlement écrit fixe les modalités d'occuper et d'utiliser le sol applicables. L'explication de ces règles fait l'objet du sous-chapitre 2, ci-après.

Ainsi, afin de connaître la règle d'urbanisme applicable à un terrain, il y a lieu de repérer ce dernier sur le plan de zonage, de noter dans quelle zone il se situe et de lire dans le règlement les dispositions qui régissent cette zone.

1. Les logiques du zonage

La délimitation des différentes zones a été établie en se fondant d'une part sur les éléments de constat et d'enjeux tels qu'ils sont présentés dans la partie 1 (le diagnostic) du présent document et d'autre part sur les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) telles qu'elles figurent dans le document 2 du dossier de PLU.

1.1 Un principe de zonage fondé sur les composantes du territoire

Un principe fort qui a guidé les choix dans l'établissement du zonage a été de s'appuyer sur les caractéristiques et les composantes géographiques de Louvilliers, telles qu'elles ont été décrites dans la première partie du présent document :

- un territoire appartenant au plateau agricole, bordé dans sa partie sud-est par la vallée de Saillard ;
- le village composé de deux noyaux anciens autour desquels se sont déployées des extensions urbaines récentes au nord de la rue Saint Léger et de la route de Boissy ;
- La commune connaît depuis quelques années une pression foncière qui s'est concrétisée par l'édification de constructions à la périphérie du village.



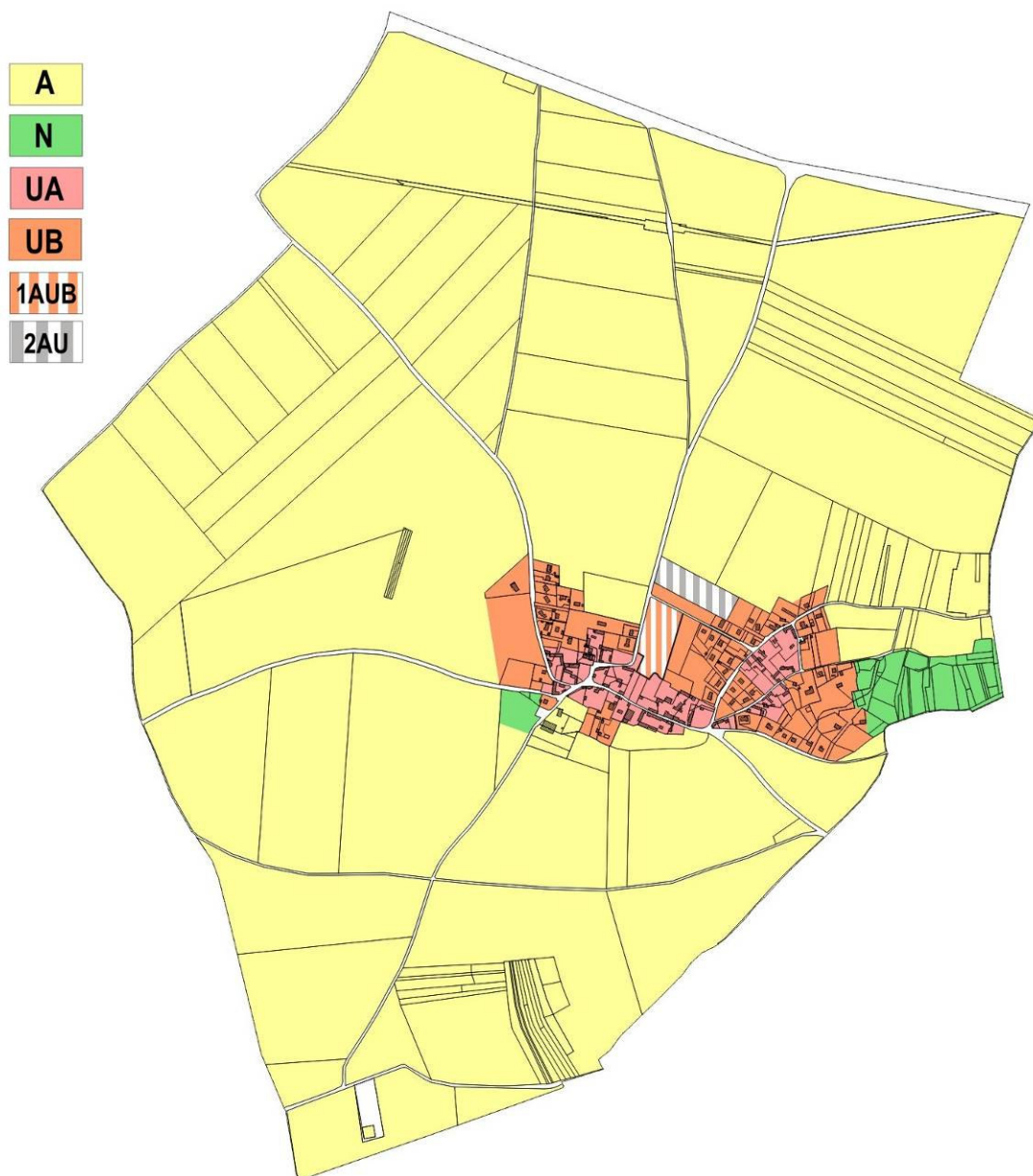
Les terres agricoles du plateau ont été classées en zone A, dédiée exclusivement à l'agriculture, à l'exception du secteur des Quarante Arpents au nord-est de la commune, qui, destiné à terme à la réalisation d'une zone d'activités, est classé en zone 2AUX. Longeant la RN 12, cet espace fait partie du projet de développement futur d'une vaste zone d'activités de la communauté d'agglomération dans le secteur de la Pyramide sur les communes de Vert-en-drouais et de Louvilliers.

Les espaces bordant la vallée seiche de Saillard, sont inscrits en zone N, zone naturelle.

Les secteurs bâtis de la commune, sont classés en zone urbaine. Les bâtiments agricoles, insérés dans les espaces urbanisés de la commune, sont également classés en zone urbaine, à l'exception de ceux situés chemin de Champseru, en périphérie sud du village.

Les extensions urbaines sont classées en zones 1AU et 2AU selon leur terme d'ouverture à l'urbanisation.

Le zonage du PLU



1.2 Les dispositions pour le Village

1.2.1 Redonner une forme au village

L'espace potentiellement constructible du village a été délimité au regard de la configuration des lieux, dans la perspective d'organiser un développement modéré.

Le principe est d'organiser ce développement en dessinant des limites franches entre le village et les espaces naturels.



Le principe directeur est de reconstituer une morphologie compacte du village qui a perdu de sa cohérence lors de la réalisation de constructions récentes autorisées en application du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).

A ce titre, le périmètre des zones urbaines et à urbaniser est redessiné en intégrant les espaces non construits à l'intérieur du village et à sa périphérie immédiate.

Les limites de la zone urbaine sont également dictées par la préservation des vues aux entrées du village. En venant d'Allainville (sud-est), l'entrée du village est marquée par des vues sur des bâtiments anciens d'un corps de ferme.

Au sud est, l'écran végétal entre l'urbanisation en cours, rue de la vallée, et les espaces naturels constitue une limite naturelle de l'extension urbaine.

	Préserver les franges agricoles
	Préserver les espaces boisés
	Préserver et valoriser les franges de l'ancien village
	Améliorer les entrées de village
	Préserver les vues
	Principaux espaces de développement à court et à moyen termes
	Secteur d'aménagement à organiser et à développer de façon progressive
	Mener une opération de reconversion du bâti ancien

1.2.2 Respecter la composition morphologique du village

Le zonage est le résultat de l'analyse des formes urbaines, qui a fait ressortir deux types d'urbanisation distincts :

- **les noyaux anciens du village**, qui se caractérisent notamment par l'implantation d'au moins une partie des constructions à l'alignement des voies et par une continuité du bâti assurée par des murs, souvent en bauge. Ces secteurs ont été classés en zone UA, dont la règle organise la pérennité de la morphologie traditionnelle des villages du Drouais et de leur architecture.



- **les urbanisations plus récentes du village**, réalisées à différentes époques, où les constructions présentent la caractéristique d'être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies et des limites séparatives du terrain sur lequel elles sont édifiées. Ces secteurs ont été classés en zone UB.



1.2.3 Les secteurs d'extension du village

Le tracé des zones urbaines permet de définir le contour du village dans sa partie actuellement urbanisée ou en cours d'urbanisation (route de Saint Remy). Toutefois, dans la perspective de redonner au village une forme compacte, des espaces d'extension ont été prévus dans la continuité des zones urbaines.

Ces espaces d'extension ont été classés :

- en zone UB, dès lors qu'ils sont partiellement construits ou que leur superficie est peu importante et que leur morphologie permet une urbanisation en continuité de l'existant.
- en zone à urbaniser, zone AU, lorsque leur configuration nécessite un aménagement particulier pour organiser une urbanisation en harmonie avec leur environnement. Toutefois, afin d'organiser un développement du village échelonné dans le temps, les secteurs directement desservis par les réseaux et situés dans un environnement bâti sont classés en zone 1AU, ceux situés plus en périphérie, sont classés en zone 2AU¹³.

1.2.4 Les dispositions particulières pour le village

Le contour des zones urbaines et à urbaniser définit l'espace destiné à la construction. Toutefois, certaines dispositions viennent compléter le zonage pour mieux répondre aux objectifs poursuivis¹⁴ :

- Valoriser les abords du village :

Dans la continuité et le renforcement de l'objectif de préserver des limites franches entre le village et les espaces naturels, plusieurs dispositions ont été retenues pour préserver des écrans végétalisés :

- à l'est, rue de la vallée, la préservation d'un espace arboré ;
- à l'ouest, à l'arrière des constructions en cours de réalisation rue Saint Léger, l'obligation de créer un écran végétal ;
- au nord, rue de la pyramide, un emplacement réservé pour créer une haie végétale.

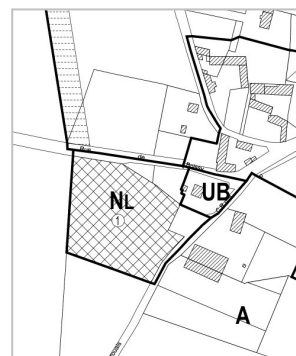
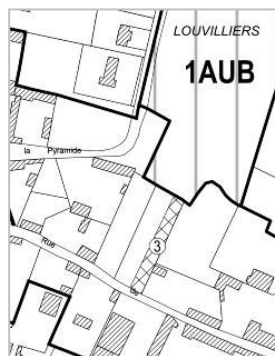
¹³ Cf le contenu réglementaire des zones ci-après.

¹⁴ Cf les effets de ces dispositions dans le chapitre 3 ci-après.

- Prévoir les aménagements à venir :

A l'entrée du village, par le sud, entre la route de Boissy et le chemin de Champseru, un emplacement a été réservé pour prévoir l'aménagement des abords de la mare et l'extension du cimetière.

Un emplacement est également réservé pour la création d'une voie de desserte vers la zone d'urbanisation future depuis la rue Saint Léger.

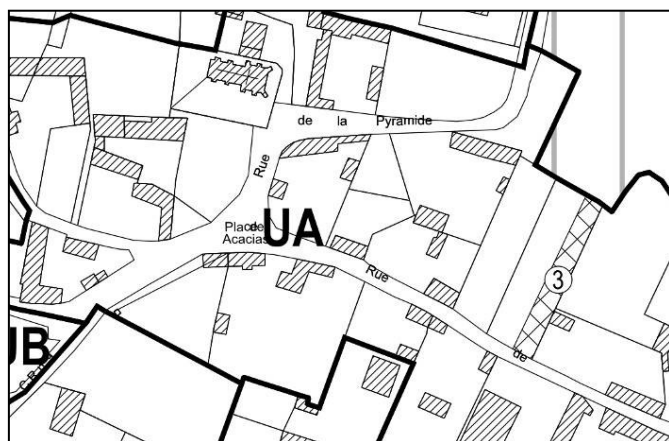


2. Les dispositions réglementaires par zone

2.1 La zone UA : le cœur du village

2.1.1 Les espaces concernés

La zone UA couvre les parties anciennes du village de Louvilliers, constituées par un bâti traditionnel.



2.1.2 Les objectifs de la règle

L'objectif essentiel de cette zone est de préserver les caractéristiques architecturales et morphologiques du tissu bâti du cœur du village. Il s'agit, non pas de faire obstacle à l'édification de constructions nouvelles, à l'évolution du bâti ou encore à une architecture moderne, mais de faire en sorte que les futurs projets s'inscrivent discrètement, en harmonie avec la composition du village et la volumétrie des constructions traditionnelles.



2.1.3 Les orientations réglementaires

■ Permettre une diversité des fonctions urbaines

La zone UA correspondant à des secteurs de centre du village, la mixité des destinations des constructions (habitat, activités, équipements, bâtiments agricoles) est organisée par les articles 1 et 2.

Seules sont interdites les activités nuisantes qui seraient incompatibles avec la proximité d'habitations.

■ Préserver la morphologie urbaine

Les règles qui définissent la morphologie des constructions :

- leur implantation par rapport aux voies (article 6),
- leur hauteur (article 10),
- leur emprise sur le terrain (article 9),
- leur densité (article 14),

ont été conçues pour que les nouvelles constructions s'inscrivent dans la continuité de la morphologie du bâti actuel, pour préserver les caractéristiques des villages drouais.

Ainsi les dispositions générales du règlement prévoient :

- une implantation des constructions pour tout ou partie à l'alignement des voies (article 6) ;
- une hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est limitée à 5 mètres (article 10), avec une pente de toit comprise entre 40 et 50°, ce qui permet de réaliser des constructions d'un niveau surmonté de combles.
- un rapport entre la dimension de la construction et celle du terrain défini :
 - par l'emprise au sol de la construction qui ne peut être supérieure à 25% de la superficie du terrain (article 9) ;
 - par le coefficient d'emprise au sol (COS) qui fixe le nombre de m² de plancher qu'il est possible de réaliser au regard de la superficie du terrain. Le COS de la zone UA est fixé, à l'article 14, à 0,40. Ainsi, sur un terrain de 1200 m², il est possible de construire 480 m² de surface hors œuvre net.
- La règle prévoit des exceptions à ces dispositions générales afin de prendre en compte la diversité de la morphologie des constructions et de leur destination. Ces exceptions ont pour objectif soit de permettre au projet de mieux s'intégrer à son environnement bâti, soit de ne pas faire obstacle au développement d'une exploitation agricole ou d'un équipement public.
- La règle limite l'autorisation des commerces à 300 m² de SHON au maximum. Cette règle est édictée afin de ne pas voir s'édifier des commerces de moyenne ou de grande surface dans le village et qui pourraient apporter un certain déséquilibre au tissu commercial organisé à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

■ Mettre en valeur l'architecture locale

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions a été conçu en différenciant les dispositions applicables aux travaux réalisés sur des constructions existantes de celles applicables aux constructions nouvelles.

Les dispositions relatives aux constructions existantes visent à préserver et de mettre en valeur les caractéristiques initiales des constructions dès lors qu'elles sont représentatives du patrimoine drouais.

Les dispositions concernant les constructions nouvelles ont été élaborées pour que la conception des futurs projets permette leur intégration dans leur environnement bâti.

Dans ce cadre, le traitement des clôtures, la préservation, voire la reconstitution des murs est un élément essentiel dans la composition des paysages du cœur de village.

2.2 La zone UB : les extensions du village

2.2.1 Les espaces concernés

La zone UB correspond aux extensions du village de Louvilliers. Souvent récentes, ces extensions regroupent majoritairement un habitat qui présente un caractère pavillonnaire.



2.2.2 Les objectifs de la règle

Les objectifs essentiels de la zone UB sont de :

- préserver une diversité de la destination des constructions (habitat, activité agricole ou autres, équipement) ;
- conserver une organisation urbaine aérée qui offre la possibilité de garantir la gestion de l'eau à la parcelle et de préserver un rapport harmonieux entre les constructions et les espaces végétalisés à l'échelle du terrain comme à celle du village ;
- définir la volumétrie des constructions pour assurer la préservation de la silhouette actuelle du village ;
- organiser le traitement des espaces formant la lisière entre espaces bâtis et espaces naturels.

2.2.3 Les orientations réglementaires

■ Permettre la diversité des fonctions urbaines

La zone UB, si elle est à dominante résidentielle, est également destinée à accueillir des équipements, des activités commerciales et artisanales et des activités agricoles (articles 1 et 2).

■ Maintenir une forme urbaine aérée

Les règles qui définissent la morphologie des constructions :

- leur implantation par rapport aux voies (article 6),
- leur hauteur (article 10),
- leur emprise sur le terrain (article 9),
- leur densité (article 14),

ont été conçues pour que les nouvelles constructions s'inscrivent dans la continuité de la morphologie actuelle du village.

Ainsi, les dispositions générales du règlement prévoient :

- une implantation des constructions en retrait de la voie (article 6), sauf dans des cas particuliers où une implantation à l'alignement s'impose pour une meilleure insertion du projet dans son site ;
- une emprise au sol des constructions limitée à 25% ;
- une hauteur des constructions d'habitation limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit, ce qui correspond à un rez-de-chaussée surmonté de combles ;
- un coefficient d'occupation des sols (COS) limité à 0,20. Ainsi, sur un terrain de 1 200 m² en zone UB, il est possible de réaliser 240 m² de surface hors œuvre nette.
- La règle prévoit des exceptions à ces dispositions générales afin de prendre en compte la diversité de la morphologie des constructions et de leur destination. Ces exceptions ont pour objectif soit de permettre au projet de mieux s'intégrer à son environnement, soit de ne pas faire obstacle au développement d'une exploitation agricole ou d'un équipement collectif.

■ Apporter un soin particulier aux abords et à l'aspect extérieur des constructions

Les règles qui définissent l'aspect extérieur et les abords des constructions (articles 11 et 13) ont été rédigées pour :

- préserver le patrimoine bâti en distinguant les règles applicables aux constructions neuves de celles relatives aux travaux réalisés sur des constructions existantes ;
- organiser un accompagnement végétal des constructions dont la composition doit être réalisée avec des essences locales ;
- préserver un équilibre entre les masses bâties et végétales du village en imposant que 60 % de terrain demeurent en pleine terre.

■ Gérer l'eau à la parcelle

Louvilliers n'ayant pas de réseau d'assainissement, ce dernier doit être réalisé sur les terrains d'assiette des constructions. En outre, les eaux pluviales doivent être stockées sur le terrain. A ce titre, les articles 4 et 5 du règlement précisent les conditions techniques et la surface minimale des terrains pour garantir une gestion de l'eau sur le terrain d'assiette des constructions.

2.3 La zone 1AUB

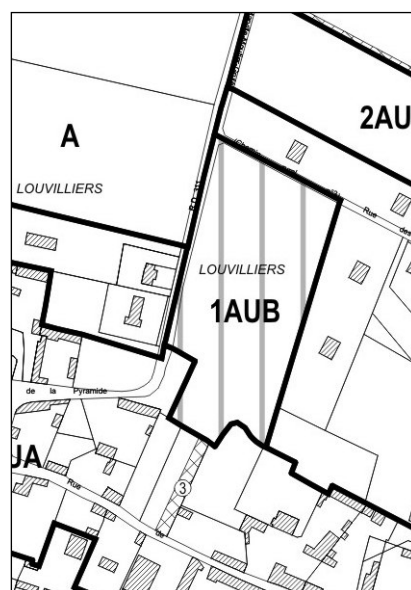
2.3.1 Les espaces concernés

La zone 1AUB correspond à des espaces naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions.

A Louvilliers, un seul secteur, d'environ 1,5 hectare, est classé en zone 1AUB, au nord du village, à l'est de la rue de la pyramide. Son ouverture à la constructibilité nécessite, notamment, une amélioration de sa desserte en voirie.

2.3.2 Les objectifs de la règle

L'objectif de ce classement est de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs à la réalisation de certains équipements et d'un aménagement d'ensemble. En effet, tout projet doit être compatible avec les orientations qui sont définies dans le document du PLU nommé « orientations d'aménagement par secteur » et conforme à la règle d'urbanisme.



2.3.3 Les orientations réglementaires

■ Les conditions d'ouverture à l'urbanisation (article 2)

La zone 1AUB peut être ouverte à l'urbanisation immédiatement sous réserve de respecter certaines conditions, notamment :

- que la desserte par les voiries et les réseaux soit suffisante ;
- que le projet soit compatible avec les orientations d'aménagement établies sur ce secteur et figurant dans le document n°3 du dossier de PLU.

■ Les orientations d'aménagement (document n°3 du PLU)

Ces orientations traitent de l'organisation générale de la zone, de ses conditions de desserte, de son traitement paysager...

Les orientations pour la zone 1AUB de Louvilliers visent à organiser une urbanisation autour de la création d'une nouvelle voirie qui relie la rue Saint léger, au sud, à la rue de la Pyramide au nord. L'objectif poursuivi est que les nouveaux quartiers s'intègrent au réseau viaire communal existant et concourent ainsi à une extension rationnelle du village.

■ Des règles similaires à celles de la zone UB

Les règles relatives à la zone 1AUB, hormis les conditions d'ouverture à l'urbanisation définies à l'article 2, sont semblables à celles de la zone UB, tant en ce qui concerne les constructions autorisées, les prescriptions relatives à la hauteur des constructions, leur implantation par rapport aux voies, que leur aspect et l'aménagement de leurs abords.

2.4 La zone 2AU

La zone 2AU correspond à des espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation à long terme, dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.

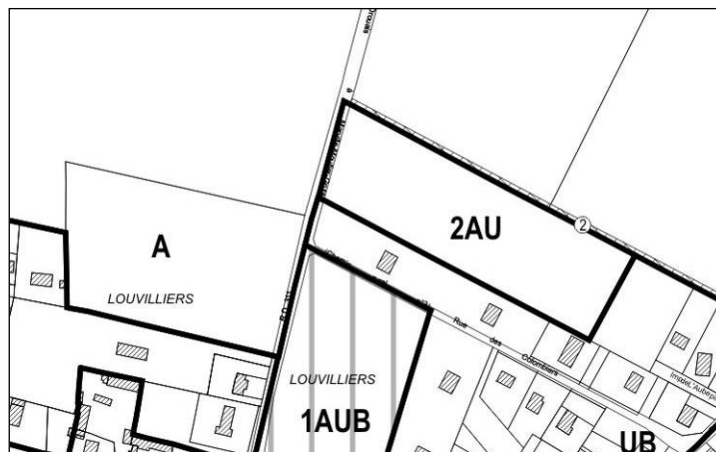
La zone est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.

Toutefois, dans cette zone, et dans l'attente de l'ouverture à son urbanisation, sont admis les travaux d'entretien et d'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que l'activité agricole.

La zone 2AU est destinée à recevoir une urbanisation mixte, à l'image des zones urbaines du village.

A Louvilliers, une zone 2AU est délimitée à l'entrée du village, au nord, le long de la rue de la Pyramide.

Elle a vocation à achever l'urbanisation nord du village et est destinée à accueillir, à terme, des constructions à dominante d'habitat.



2.5 **La zone A**

La zone A correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole.

Elle concerne les terres agricoles du plateau, soit environ 92 % du territoire communal.

Cette zone a pour objectif de pérenniser l'activité agricole, dans la mesure où la règle générale n'autorise que les constructions, installations et travaux nécessaires à une exploitation agricole.

Toutefois, sont également admis les constructions et aménagements liés aux services publics ou d'intérêt général, telles que la réalisation voiries, la création ou l'extension d'un cimetière, l'aménagement de terrains de loisirs de plein air. En outre, certains terrains profonds, construits en façade le long d'une voie, ont leur partie arrière classée en zone agricole. Sur cette partie de terrain sont admis les abris de jardins.



La règle d'urbanisme organise la gestion des bâtiments agricoles existants et prévoit l'éventualité de la réalisation de constructions destinées à l'activité agricole en définissant les conditions à respecter afin de concilier l'exercice de l'activité agricole avec la préservation des paysages. Dans ce cadre, le principe est que les bâtiments agricoles doivent être implantés et conçus, tant dans le choix des matériaux que des couleurs, de manière à limiter leur impact visuel et à éviter de dénaturer les vues et perspectives sur le village. L'article 11 du règlement est rédigé dans ce sens.

Toutefois, tous les bâtiments agricoles ne sont pas classés en zone A. En effet, les corps de ferme intégrés dans le périmètre et la morphologie du village, sont, le plus souvent classés en zone UA. Des dispositions particulières sont prévues dans les zones urbaines pour permettre l'évolution de ces bâtiments afin de ne pas faire obstacle à l'activité agricole.

2.6 La zone N

2.6.1 Les espaces concernés

La zone N correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur caractère naturel.

A Louvilliers-en-Drouais, la zone N ne concerne que les espaces au sud est de la commune appartenant aux paysages de la vallée Saillard et non à ceux du plateau agricole.

La zone N ayant vocation à demeurer naturelle, la règle organise sa préservation et interdit toute occupation ou utilisation du sol susceptible de remettre en cause son caractère naturel.

Toutefois, sans ouvrir de constructibilité, certains aménagements peuvent y être réalisés dans la mesure où ils s'intègrent au caractère naturel de la zone. Ce peut être, par exemple, l'aménagement d'un terrain de football.

En outre, le secteur NL, concerne les espaces à dominante naturelle qui sont destinés à accueillir des aménagements d'intérêt collectif, tels que des terrains de loisirs de plein air, des aménagements paysagers...

A Louvilliers, ce secteur a été délimité à l'entrée sud du village dans la perspective de réaliser des aménagements autour de la mare et prévoir l'extension du cimetière.



2.7 La superficie des zones

Quantitativement, les zones du PLU se répartissent de la façon suivante sur le territoire communal.

ZONES	SECTEURS	SUPERFICIE (en hectares)
UA		7,40
UB		18,60
Total Zones Urbaines		26,00
1 AU		1,50
Total zones U et 1AU		27,50
2AU		1,30
A		383,00
N	Dont NL	1,00
Total zones naturelles		389,30
Superficie totale		418,1

La proportion des espaces destinés à court terme à la construction, zones U et 1AU correspondent à 6,5 % du territoire communal, ce dernier étant essentiellement dédié à l'exploitation des terres agricoles du plateau (92 %).

Par rapport à la superficie totale du territoire communal, les zones 1AU représentent une consommation de 0,4 % et les zones 2AU, en représente 0,3%. Ainsi, les zones d'extension concernent moins de 1% du territoire communal.

Par ailleurs, 10,2 hectares de bois et bosquets sont inscrits en espaces boisés classés.

3. Les dispositions particulières

3.1 Les réserves pour équipements collectifs



Emplacement réservé pour équipement (article L.123-1,8° du code de l'urbanisme)

Définition et effets

Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés que la commune souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert.

Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure, le bénéficiaire de la réserve, d'acquérir son bien.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également sur le plan de zonage. Ce tableau indique la destination de l'équipement ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve.

Dans la commune

La commune a prévu trois emplacements réservés :

- à l'entrée sud du village pour la réalisation d'un cimetière et l'aménagement des abords de la mare ;
- à l'entrée nord du village pour, à l'est de la rue de la pyramide, pour créer une haie végétales pour marquer la lisière de l'espace bâti avec l'espace naturel ;
- au centre du village, pour la création d'une voirie de desserte de la future zone constructible et ainsi créer une liaison entre la rue Saint Léger et la rue de la pyramide.

3.2 Les protections paysagères



Espaces boisés classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme)

Objectif et effets

Conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les PLU classent les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Dans les espaces boisés classés, toute construction, installation ou aménagement qui pourrait porter atteinte à leur intégrité, ainsi que les défrichements, sont interdits. Les coupes et abattages d'arbre y sont soumis à autorisation préalable.

Les espaces boisés classés sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière et les dispositions qui leur sont applicables, fixées par le code de l'urbanisme, sont rappelées à l'article 13 du règlement de chaque zone.

Dans la commune

Les espaces boisés classés concernent 10,2 hectares de bois et bosquets existants sur le territoire communal :

- les bois des Fayaux, aux abords de la vallée sèche Saillard à l'est ;
- les bois de la butte du moulin au sud ouest.



Espace paysager à créer ou à préserver

Objectif et effets

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à préciser et renforcer les dispositions prévues à l'article 13 du règlement de chaque zone en matière d'aménagement des espaces libres et de plantations, dont le champ d'application territorial est délimité au plan de zonage par une trame particulière.

Cette disposition a pour objectif d'identifier les espaces, en général situés sur des terrains constructibles, qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comportant, en règle générale, des plantations. Ces espaces deviennent inconstructibles, à l'exception de locaux annexes ou de piscines, dès lors que l'emprise de ces installations occupe moins de 20% de ces espaces.

Les dispositions applicables à ces parties de terrain sont prévues à l'article 13 du règlement.

Elle concerne essentiellement les arrières des terrains constructibles formant une limite entre l'espace construit et l'espace naturel dans la perspective de conserver les écrans végétaux ceinturant, bien souvent, les villages et hameaux du drouais, à l'image des « ouches ». Il peut s'agir d'espaces végétalisés et arborés existants, qu'il convient alors de maintenir, ou des espaces naturels qui devront faire l'objet d'un traitement paysager lors d'un projet sur le terrain concerné.

Dans la commune

Cette disposition est inscrite à l'ouest du village, dans un secteur où les constructions en cours de réalisation sont implantées en lisière de l'espace agricole. Pour éviter une vue directe sur ces constructions en venant par la route de Boissy, la réalisation d'un écran végétal à l'arrière des terrains est requis.



Éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme

Objectif et effets

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à renforcer les dispositions prévues dans le règlement en matière de préservation et de mise en valeur du patrimoine naturel d'intérêt local recensé dans la commune.

Les espaces faisant l'objet de cette protection sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

Cette disposition concerne des éléments de paysage ayant un intérêt patrimonial, d'un point de vue écologique, historique ou culturel, à l'échelle local. En effet, le patrimoine d'intérêt national fait l'objet de protections spécifiques au titre des servitudes d'utilité publique relatives aux sites inscrits ou classés.

Cette protection n'a pas pour effet de faire obstacle à l'aménagement des espaces concernés mais d'exercer un contrôle plus attentif aux travaux dont ils font l'objet. En effet, tous les travaux, à l'exception de ceux relatifs à leur entretien, sont soumis à une déclaration préalable.

En outre, les dispositions du règlement du PLU organisent, notamment à l'article 13 relatif aux obligations en matière d'éléments de paysage, les conditions de leur protection et de leur mise en valeur. En effet, lorsqu'il s'agit d'espaces publics, ils peuvent faire l'objet d'aménagements, notamment ceux nécessaires à leur fréquentation par le public.

Dans la commune

Cette disposition a été retenue dans les espaces urbains en continuité de la zone naturelle rattachée à la vallée de Saillard.



CHAPITRE 3 - LES INCIDENCES DU PLU

1 - Les capacités d'accueil

2 - Les incidences sur l'environnement

1. L'évaluation des capacités d'accueil

Le PLU, en délimitant les espaces qui peuvent être urbanisés, engendre des potentialités de constructibilité.

Il s'agit d'évaluer ces potentialités afin de déterminer dans quelle mesure elles sont en adéquation avec l'objectif de développement souhaité par la commune et avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT).

Pour mener à bien cette évaluation des capacités d'accueil issues du zonage du PLU, une analyse quantitative des terrains susceptibles d'être construits a été réalisée, une estimation de leur constructibilité a été effectuée. Les résultats issus de cette analyse est mise en perspective avec les orientations du SCOT et celles du PADD du PLU.

Afin de quantifier le nombre de logements susceptibles d'être créés dans le cadre de l'application de la règle d'urbanisme définie par le PLU, ont été identifiés les terrains nus et leur capacité d'accueil maximale a été définie.

Ensuite, une évaluation des capacités résiduelles réelles a été réalisée en prenant en compte un certain nombre de paramètres permettant de pondérer les capacités d'accueil maximales à la réalité de la propriété foncière et du terrain.

1.1 Les capacités d'accueil

Les capacités d'accueil ont été différenciées selon qu'il s'agit d'espaces ouverts à l'urbanisation (zones urbaines et zones à urbaniser) ou d'espaces dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU (zone 2AU).

Sur chaque terrain nu identifié, leur capacité d'accueil maximale a été définie. Tous les terrains non construits ont été repérés, ainsi que sur ceux déjà construits mais qui peuvent faire l'objet d'une division. Toutefois, il est à noter que certains terrains qui apparaissent non construits au cadastre n'ont pas été identifiés dans la mesure où des constructions sont en cours de réalisation.



1.2 Les capacités d'accueil pondérées

Une fois identifiés les terrains susceptibles d'être construits et leur capacité d'accueil en nombre de logements, il s'est agi de pondérer la capacité d'accueil au regard :

- de la structure foncière pour les zones urbaines ;
- de la nature du terrain et des aménagements souhaités pour les zones 1AU et 2AU.

■ Pour les terrains classés en zones urbaines

Si la capacité maximale d'accueil est estimée à Louvilliers à 19 logements, leur constructibilité effective dépend de la volonté du propriétaire de vendre et, bien souvent, préalablement d'opérer une division foncière. Dans ce cadre un coefficient de pondération doit être appliqué, sachant que la totalité des terrains ainsi identifiés ne seront pas construits dans les 10/15 ans à venir.

Ainsi, en considérant que 60% du volume des capacités identifiées seront bâtis, les capacités d'accueil pondérées dans les zones urbaines de Louvilliers peuvent être estimées à 11 logements.

■ Pour les terrains classés en zone 1AU

L'estimation des capacités d'accueil prend en compte l'intégralité des zones concernées destinées à accueillir majoritairement des logements, en considérant qu'elles seront construites dans les 10/15 ans à venir. Or, certaines supposant préalablement l'amélioration de leur desserte (voirie ou réseaux), leur constructibilité dépend, dans de nombreux cas, de la volonté municipale de réaliser ces réseaux.

Les capacités d'accueil sur ces zones ont été définies au regard des orientations d'aménagement retenues pour chacune d'entre elles (cf. document n° 3 « orientations d'aménagement par secteur »).

En effet, ces zones, souvent situées à la périphérie des villages ou des hameaux, font l'objet d'un aménagement paysager consommateur d'espace mais nécessaire à l'insertion des futures constructions dans le village, à la qualité des entrées de village et tout simplement à la qualité de vie que les futurs habitants recherchent en s'installant dans un village rural. Ces espaces paysagers peuvent concerner également des éléments de topographie (fortes pentes, zones inondables), des coupures entre deux types d'urbanisation...

Les espaces paysagers, non constructibles, ont été intégrés dans la zone 1AU afin qu'ils soient réalisés dans le cadre de l'aménagement de la zone, c'est-à-dire par l'aménageur ou le constructeur.

Il y a lieu également de soustraire de la superficie constructible des zones 1AU, les espaces destinés aux emprises des équipements communs tels que les voiries, les dispositifs d'assainissement, les aires de stationnement collectives...

Ainsi, les terrains effectivement constructibles ont une superficie réduite par rapport à celle de la zone 1AU.

A Louvilliers, l'écart de superficie entre la zone 1AU et les espaces constructibles dans ces zones est faible, sachant que les zones 1AU, nécessitent peu d'aménagements internes.

Compte tenu des espaces à réserver pour créer la voie et la placette (cf. « orientations d'aménagement ») et de l'absence probable de réseaux d'assainissement collectif, la capacité d'accueil de cette zone peut être évaluée à une dizaine de maisons environ.

■ Pour les terrains classés en zone 2AU

Les zones 2AU doivent être considérées comme un potentiel pour l'avenir dans la mesure où ces zones ne seront réellement constructibles qu'à l'issue d'une décision de la commune de mettre en œuvre une procédure de modification du PLU.

La capacité d'accueil de ces zones n'est pas évaluée dans la mesure où leur condition d'aménagement ne sont pas connues et leur ouverture à l'urbanisation dépend des besoins en développement de la commune et de la réalisation ou non de la zone 1AU.

Ces zones ont, toutefois, été délimitées dans le PLU pour anticiper le développement futur de la commune et lui donner une cohérence.

1.3 Les incidences du PLU sur le développement de la commune

■ Un développement démographique modéré

Les espaces classés en zone urbaine et en zone 1AUB représentent un potentiel d'environ une vingtaine de logements.

Si l'on retient un nombre moyen de 2,7 personnes par foyer, la création de ces logements constituera un apport d'environ 55 habitants sur les 15 ans à venir. Le chiffre de 2,7 personnes par foyer peut paraître faible dans le cas de constructions individuelles, toutefois, il faut prendre en compte, parallèlement, le vieillissement de la population et le phénomène de la décohabitation.

Ainsi, comparé à 2005 où la population connue était de 202 habitants, cette augmentation représente une croissance moyenne de 1,6% chaque année, ce qui est bien inférieur à ce que la commune a connu ces dernières années.

■ Un développement spatial limité

Les zones 1AU, qui sont en continuité directe avec l'urbanisation existante, représentent un peu plus d'un hectare et les zones 2AU, destinées à l'habitation, couvrent un peu plus d'un hectare.

Ces espaces d'extension urbaine représentent moins de 1% du territoire communal.

Les zones U ET 1AU, prévues au PLU correspondant globalement aux parties actuellement urbanisées du village, le PLU a pour incidence de limiter les extensions urbaines en les circonscrivant sur deux espaces dans le village (au nord et au sud).

En revanche, la zone 2AU constitue un développement organisé par le PLU mais dont la réalisation spatiale et temporelle est contrôlée par la commune. Cette zone pourra être ouverte ou non à l'urbanisation en tant que de besoin dans le futur.

■ Un développement maîtrisé dans le temps

Les espaces classés en zone urbaine sont constructibles immédiatement, les zones 1AU sont constructibles dès lors qu'elles sont desservies par des réseaux de capacité suffisante au regard de l'urbanisation projetée, ce qui signifie que la commune peut réguler leur ouverture à l'urbanisation en décidant ou non de desservir ces zones, et les zones 2AU ne seront constructibles qu'après décision de la commune de modifier le PLU.

Cette classification permet à la commune de contrôler le rythme de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU en fonction du développement se réalisant dans les zones urbaines.

2. Les incidences sur l'environnement

En application du 4° de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ».

Cette partie du rapport de présentation ne constitue pas l'évaluation environnementale prévue à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme.

En effet, le PLU de la commune n'est pas soumis à une telle évaluation dans la mesure où il ne fait pas parti des cas énumérés à l'article R.121-14 du code de l'urbanisme :

- il ne prévoit pas la réalisation de projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement « de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000 (article L.414-4 du code de l'environnement) ;
- la superficie du territoire communal et celle des zones d'extension urbaine sont inférieures au seuil au-delà duquel l'évaluation environnementale est requise, outre le fait que la commune sera couverte par un SCOT comportant une telle évaluation.

Cette partie du rapport de présentation vise à vérifier le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

L'évaluation de la politique publique est un outil de contrôle de son efficacité et de son efficience à différentes échelles de temps et d'espaces. Il s'agit en effet :

- d'examiner les incidences des orientations d'aménagement retenues par la commune sur la qualité de l'environnement ;
- de présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et éventuellement en compenser les impacts négatifs.

Les incidences des orientations du PLU sur l'environnement sont étudiées selon trois grands thèmes issus du chapitre 2 du rapport de présentation concernant l'environnement et les paysages :

- les paysages urbains et naturels ;
- l'agriculture ;
- les risques, les nuisances et la gestion des ressources.

2.1 Les paysages naturels et urbains

Les principes généraux du projet

- **La préservation des espaces naturels et agricoles :**

Le PLU limite les extensions du village à des espaces compris dans la partie actuellement urbanisée de la commune ou en continuité afin de réduire l'étalement des constructions. Le PLU confirme ainsi la vocation naturelle du fond de vallée, des coteaux et du plateau agricole.

- **La préservation des milieux naturels :**

Le PLU identifie les grandes entités paysagères et les unités de sites sur le territoire communal ainsi que les espaces sensibles qui ont des fonctions écologiques importantes.

- **La mise en valeur des entrées du village :**

Les entrées du village font l'objet d'une attention particulière, afin de préserver les vues sur les espaces naturels environnants et de conserver, voire conforter la forme initiale du village.

Les dispositions visant à mettre en valeur ou préserver l'environnement

- La protection des espaces naturels est adaptée à leur nature et leur vocation afin de permettre leur gestion. Ainsi la zone N comprend des particularités selon qu'il s'agit d'espaces de loisirs de plein air. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont différenciées selon la nature des zones naturelles (articles 1 et 2 du règlement).
- Les franges entre espaces naturels et espaces construits sont traités :
 - par la délimitation précise des contours urbains,
 - par des dispositions visant à conserver ou créer des écrans végétaux en fond de terrain (plan de zonage et article 13) ;
 - par la définition d'orientations d'aménagement (document n°3 du PLU) dans les zones d'extension urbaine.
- La préservation de l'équilibre des espaces bâti et naturels à l'intérieur même du village :
 - par l'identification d'espaces paysagers à préserver ou à créer qui peuvent constituer des coupures vertes ;
 - par la limitation de l'emprise au sol des constructions sur leur terrain d'assiette (article 9) ;
 - par des dispositions visant à conserver ou créer des écrans végétaux en fond de terrain (plan de zonage et article 13).
- La préservation et la mise en valeur les caractéristiques architecturales des constructions représentatives du patrimoine du Thymerais-Drouais sont prévues :
 - par des dispositions relatives à l'aspect des constructions visant à conserver les caractéristiques essentielles de l'architecture locale pour les constructions anciennes comme pour les constructions neuves (article 11).

2.2 **L'agriculture**

Les principes généraux du projet

- **La préservation des plateaux agricoles :**

Le PLU identifie les espaces dédiés à l'agriculture, il confirme la vocation agricole de ces espaces et organise leur préservation.

- **La gestion durable et la redynamisation des activités agricoles :**

Le PLU définit les dispositions nécessaires pour maintenir et développer l'activité agricole.

Les dispositions visant à mettre en valeur ou préserver l'environnement

- Classement des espaces agricoles en zone A.
- Limitation des autorisations et occupations du sol admises dans les zones agricoles (articles 1 et 2).
- Intégration paysagère des constructions admises dans les espaces agricoles (article 11 et 13).
- Développement possible de l'activité agricole, même en zone urbaine, à l'exception des activités incompatibles avec leur environnement résidentiel immédiat, les bâtiments d'élevage en particulier.
- Possibilités de développer, en zone A, des activités annexes et complémentaires à l'activité agricole (articles 1 et 2).

2.3 Les risques, les nuisances et la gestion des ressources

Les principes généraux du projet

- La gestion des eaux pluviales :

Le PLU organise une meilleure prise en compte de la gestion de l'eau à la parcelle.

- La prise en compte des nuisances :

Le PLU prévoit les aménagements nécessaires pour limiter les nuisances liés à la circulation.

- L'incitation au développement des énergies renouvelables :

Le PLU prévoit les conditions d'implantation de capteurs d'énergie solaire.

Les dispositions visant à mettre en valeur ou préserver l'environnement

- La gestion des eaux pluviale est organisée à la parcelle en prévoyant des terrains suffisamment grands, une limitation de l'emprise des constructions au sol, un pourcentage important de terrain en pleine terre (articles 4, 5, 9 et 13 du règlement).
- Dans les zones urbaines sont admises les activités économiques sources de vie dans les villages. Toutefois, les activités admises doivent être compatibles avec le voisinage habité (les activités artisanales ne doivent pas engendrer de nuisances qui seraient incompatibles avec le milieu bâti environnant).
- Les voies publiques doivent être dégagées progressivement du stationnement des véhicules. Le PLU sert cet objectif en prévoyant des normes qui doivent permettre de réaliser des stationnements, en nombre suffisant, sur les terrains d'assiette des constructions neuves (article 12).