



Saulnières Révision du PLU

Réunion publique sur le PADD
12.02.2024





Programme du jour





- 1/ Ou en sommes-nous ?**
- 2/ Synthèse du projet politique (PADD)**
- 3/ Echanges autour du plan de zonage**

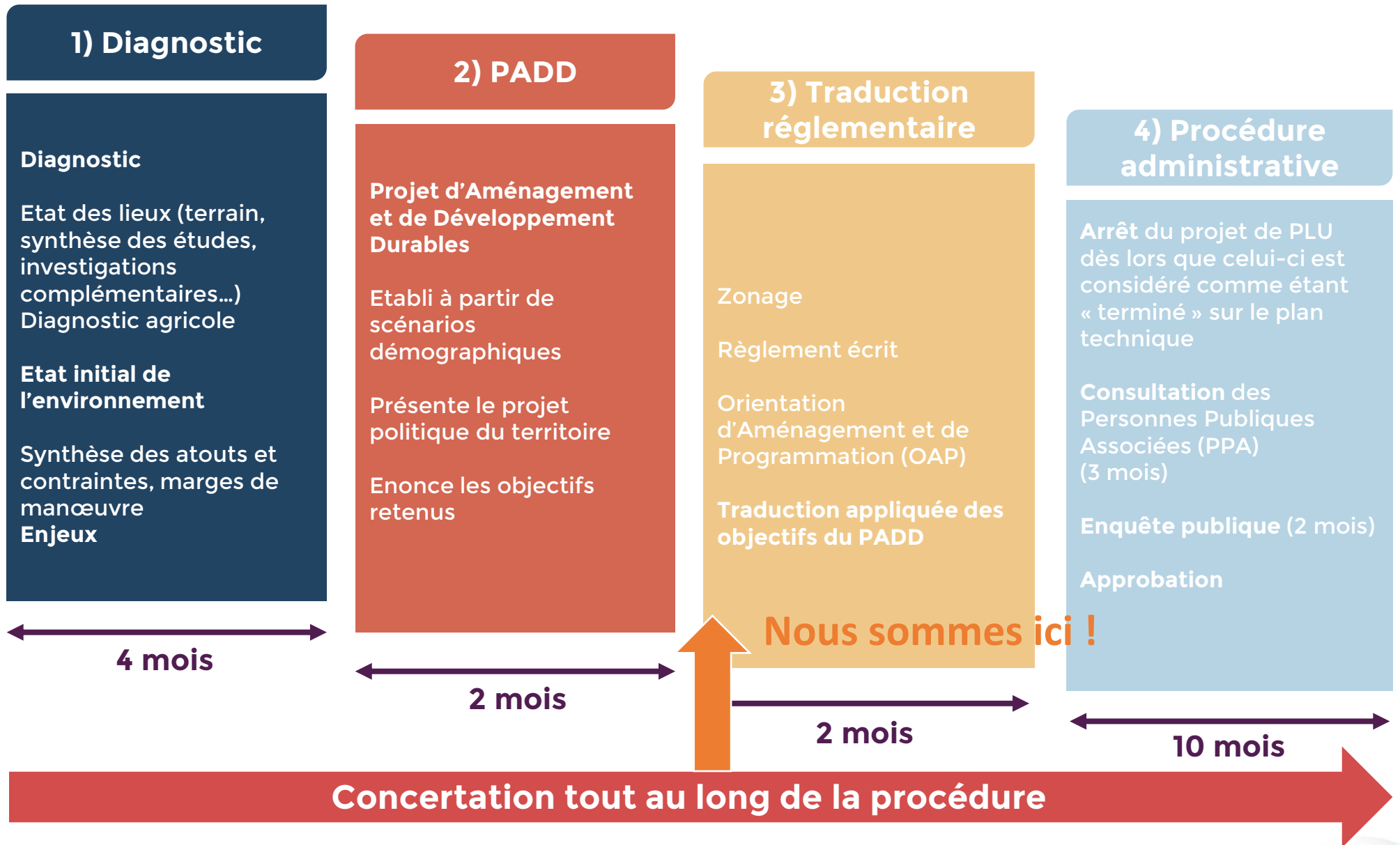




Où en sommes-nous ?



Où en sommes-nous ?





Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Les 6 axes

- **Axe 1** : Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire

Les 6 axes

- **Axe 1** : Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire
- **Axe 2** : Assurer un développement démographique raisonné



Les 6 axes

- **Axe 1** : Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire
- **Axe 2** : Assurer un développement démographique raisonné
- **Axe 3** : Organiser une densification mesurée de l'urbanisation résidentielle



Les 6 axes

- **Axe 1** : Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire
- **Axe 2** : Assurer un développement démographique raisonné
- **Axe 3** : Organiser une densification mesurée de l'urbanisation résidentielle
- **Axe 4** : Adapter les équipements publics aux besoins et aux possibilités de la commune



Les 6 axes

- **Axe 1** : Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire
- **Axe 2** : Assurer un développement démographique raisonné
- **Axe 3** : Organiser une densification mesurée de l'urbanisation résidentielle
- **Axe 4** : Adapter les équipements publics aux besoins et aux possibilités de la commune
- **Axe 5** : Favoriser les conditions d'exercice de l'activité agricole



Les 6 axes

- **Axe 1** : Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire
- **Axe 2** : Assurer un développement démographique raisonné
- **Axe 3** : Organiser une densification mesurée de l'urbanisation résidentielle
- **Axe 4** : Adapter les équipements publics aux besoins et aux possibilités de la commune
- **Axe 5** : Favoriser les conditions d'exercice de l'activité agricole
- **Axe 6** : Mener une politique à long terme de préservation de l'environnement communal et de ses paysages





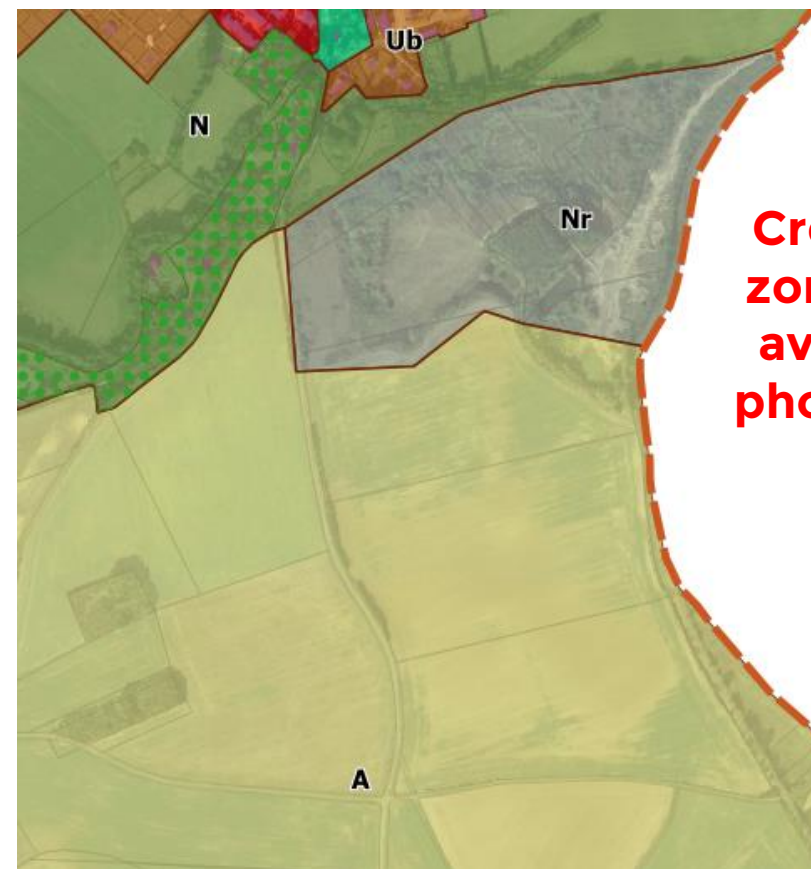
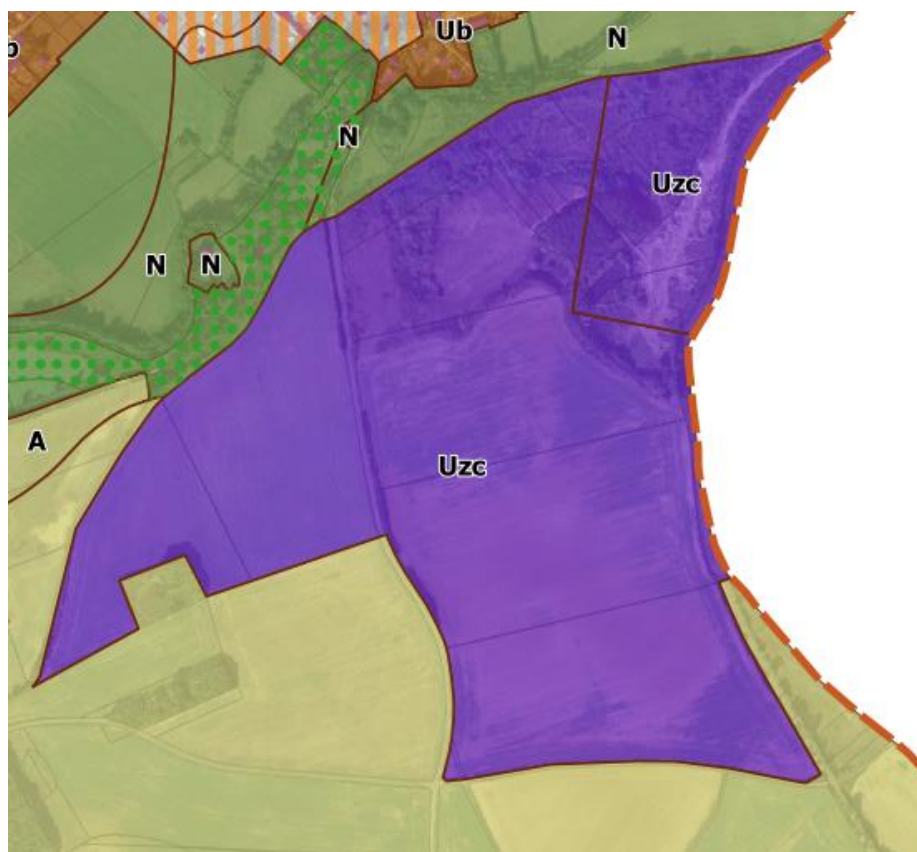
Axe 1 : Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire



Axe 1 : Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire



- **Le Document d'Aménagement Commercial (DAC)**
 - Implantation de petits commerce possibles
 - Des friches à remobiliser



Création d'une zone Nr en lien avec un projet photovoltaïque



Axe 1 : Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire



- **Le Document d'Aménagement Commercial (DAC)**
 - Implantation de petits commerce possibles
 - Des friches à remobiliser
- **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**
 - Des logements sociaux produits sans en avoir l'obligation



Axe 1 : Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire



- **Le Document d'Aménagement Commercial (DAC)**
 - Implantation de petits commerce possibles
 - Des friches à remobiliser
- **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**
 - Des logements sociaux produits sans en avoir l'obligation
- **Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)**
 - Mobilités douces et covoiturage



Axe 1 : Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire



- **Le Document d'Aménagement Commercial (DAC)**
 - Implantation de petits commerce possibles
 - Des friches à remobiliser
- **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**
 - Des logements sociaux produits sans en avoir l'obligation
- **Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)**
 - Mobilités douces et covoiturage
- **Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)**
 - Commune rurale





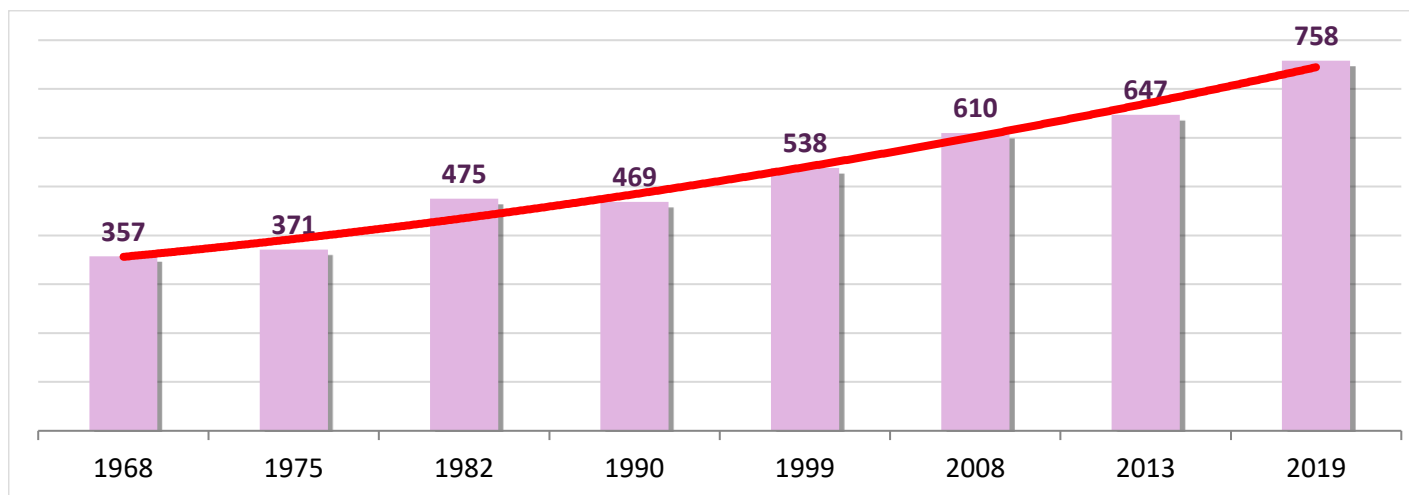
Axe 2 : Assurer un développement démographique raisonné





- **Stabiliser la population après une forte croissance**

- La commune de Saulnières observe une augmentation forte de sa population ses dernières années avec **une croissance de +2,7%/an entre 2013 et 2019.**
- Cette croissance va se poursuivre avec **de nombreuses autorisations en cours pour de nouvelles constructions.** La commune assure ainsi le renouvellement des populations et permet de **garder durablement son école.** La commune souhaite que l'évolution démographique soit **moins forte dans les 10 prochaines années.**



Axe 2 : Assurer un développement démographique raisonné



- **Limitier la croissance de la population**
 - **Stabiliser la population** suite à a sa forte augmentation ces dernières années
 - Maintenir la population autour de 800/900 habitants environ d'ici une dizaine d'années (814 habitants en 2020)
 - Faire en sorte que **la commune conserve son caractère rural** en gardant un équilibre entre ses capacités d'accueil et son niveau d'équipement ou de services



Axe 3 : Organiser une densification mesurée de l'urbanisation résidentielle



- **Adapter la dimension des espaces à urbaniser aux objectifs de stabilisation de la population**
 - La commune de Saulnières souhaite canaliser son évolution démographique par rapport à ce qui a été observé ces dernières années. Bien que **aucune extension de l'enveloppe urbaine ne soit prévue**, la commune souhaite permettre une densification maîtrisée de son tissu bâti en conservant son identité rurale avec un potentiel constructible d'environ 10 logements dans les Parties Actuellement Urbanisées.



Axe 3 : Organiser une densification mesurée de l'urbanisation résidentielle

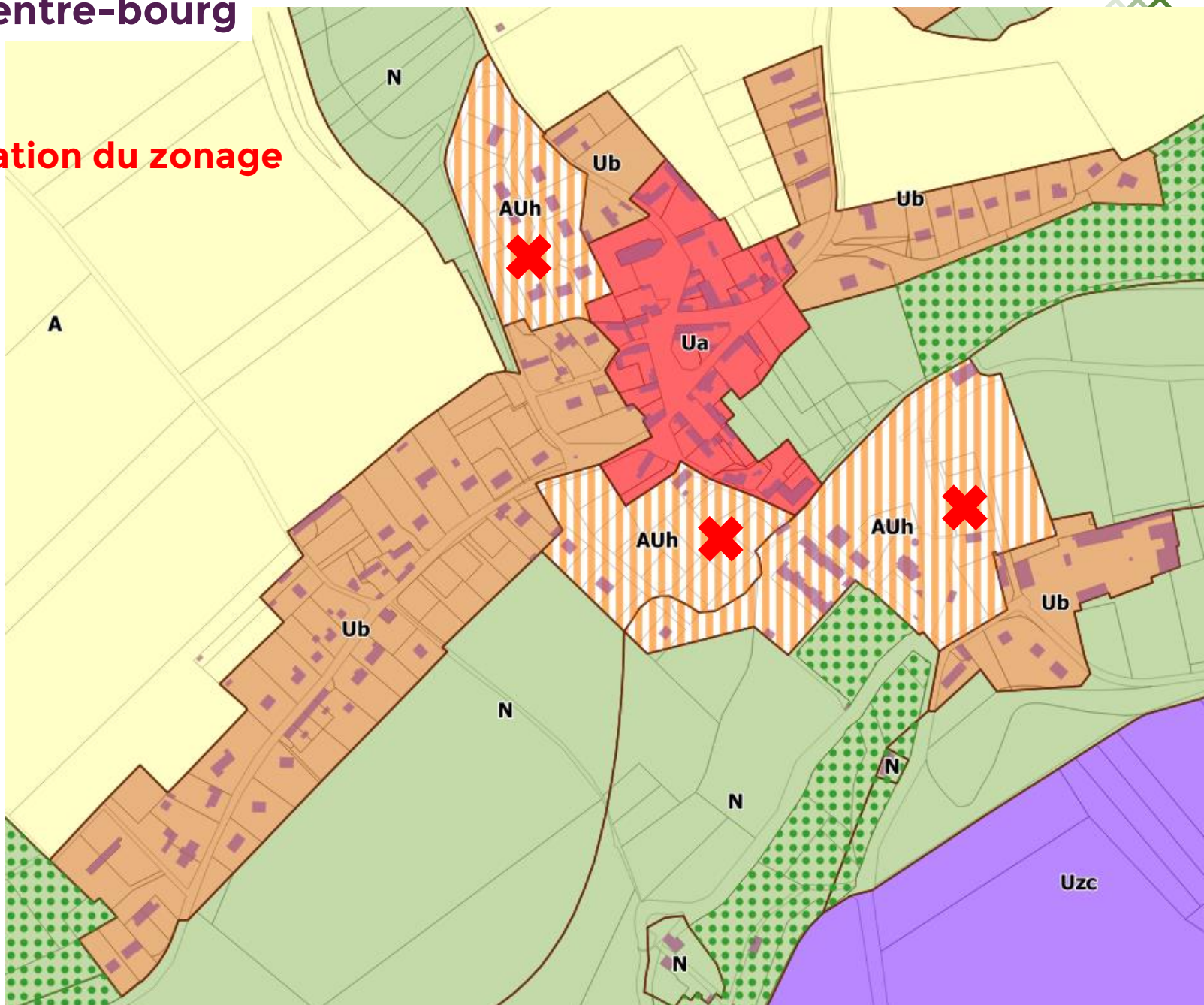


- **Prendre en compte les particularités des trois pôles urbains de la commune**
 - Saulnières, en tant que bourg, devrait capter l'essentiel du développement urbain de la commune ;
 - Les hameaux des Bretonnières et de Morvillette, qui devraient moins se développer que le bourg. Le secteur de Morvillette possède cependant un potentiel élevé de renouvellement urbain sur la friche des Papillons Blancs.



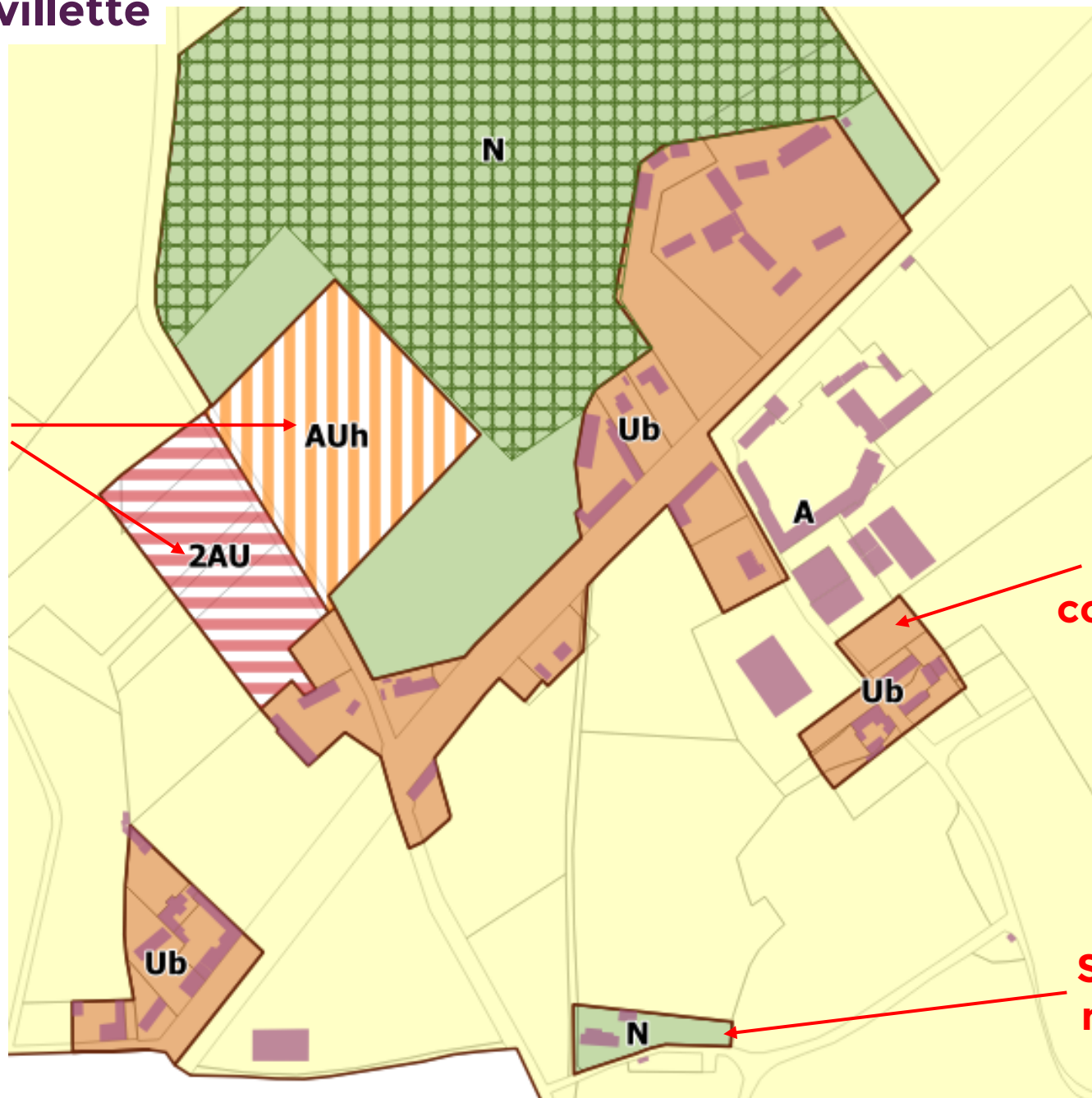
Centre-bourg

✖ Actualisation du zonage



Morvillette

**Suppression des
zones AU**

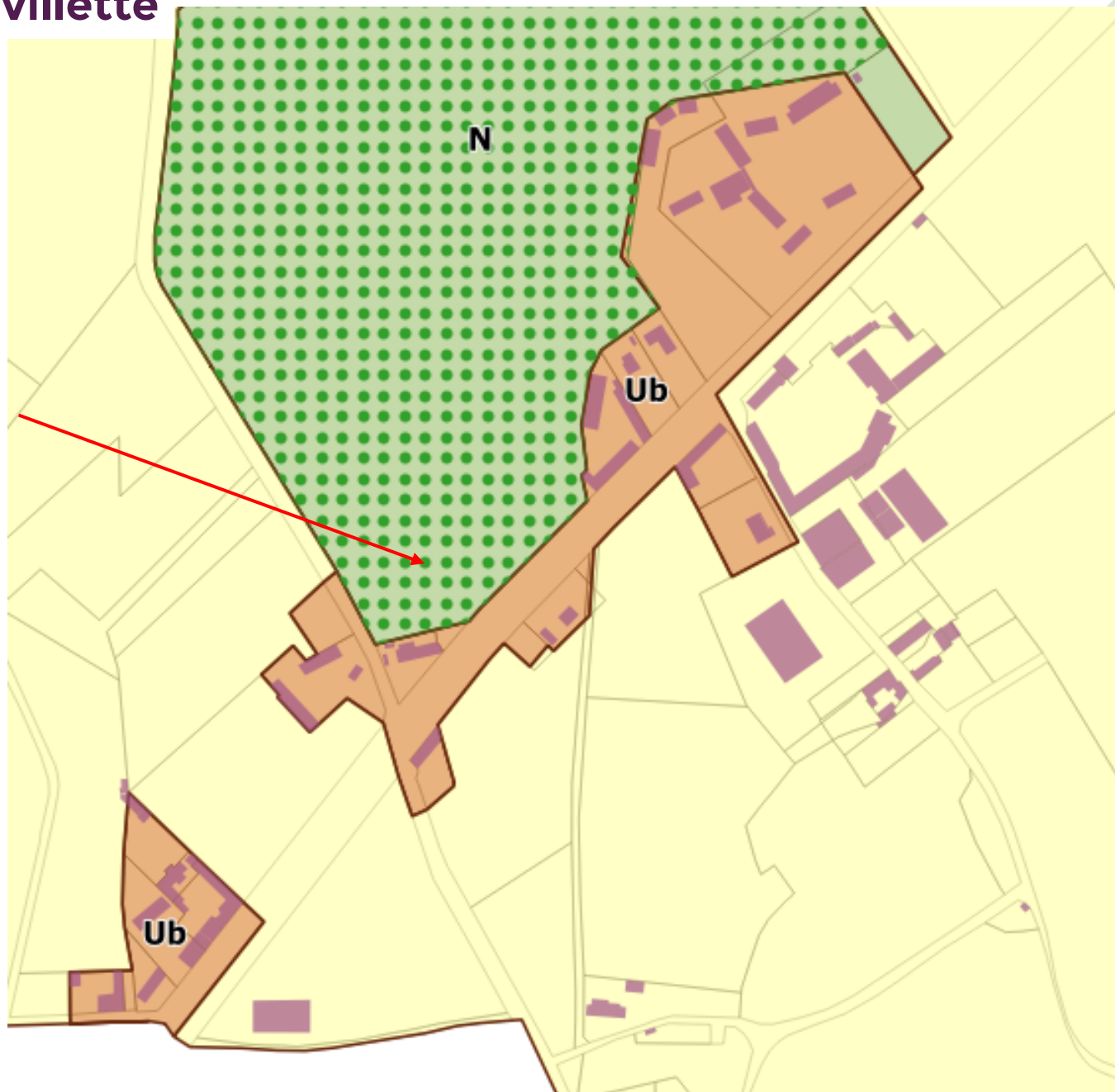


**Suppression d'un
potentiel
constructible sur le
corps de ferme**

**Suppression des
micro-zonage N**

Morvillette

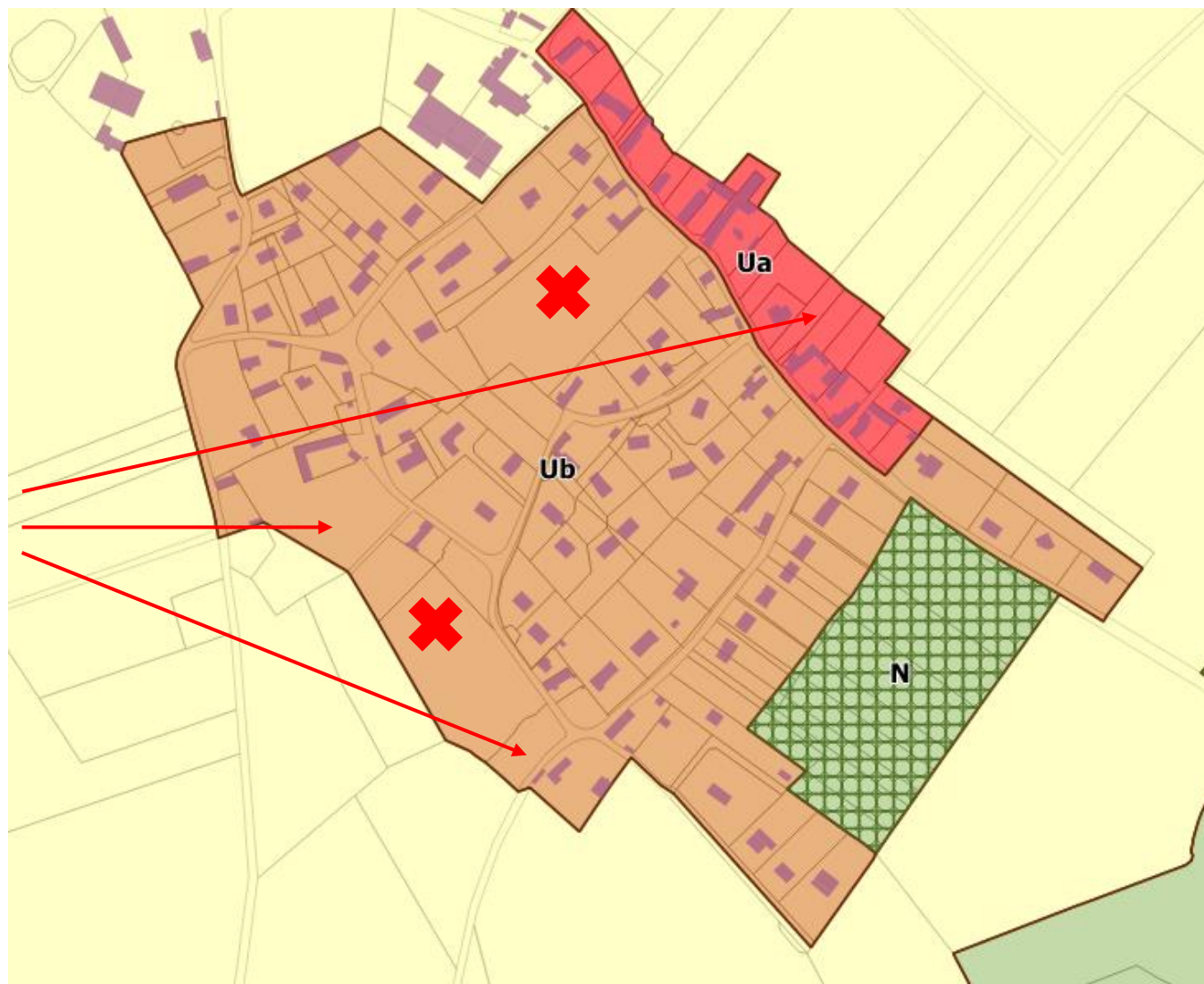
**Affirmation
de la zone N
et de la
protection
du bois**





✖ Coups partis

**Suppression
de zones U
trop vastes
ou boisées**

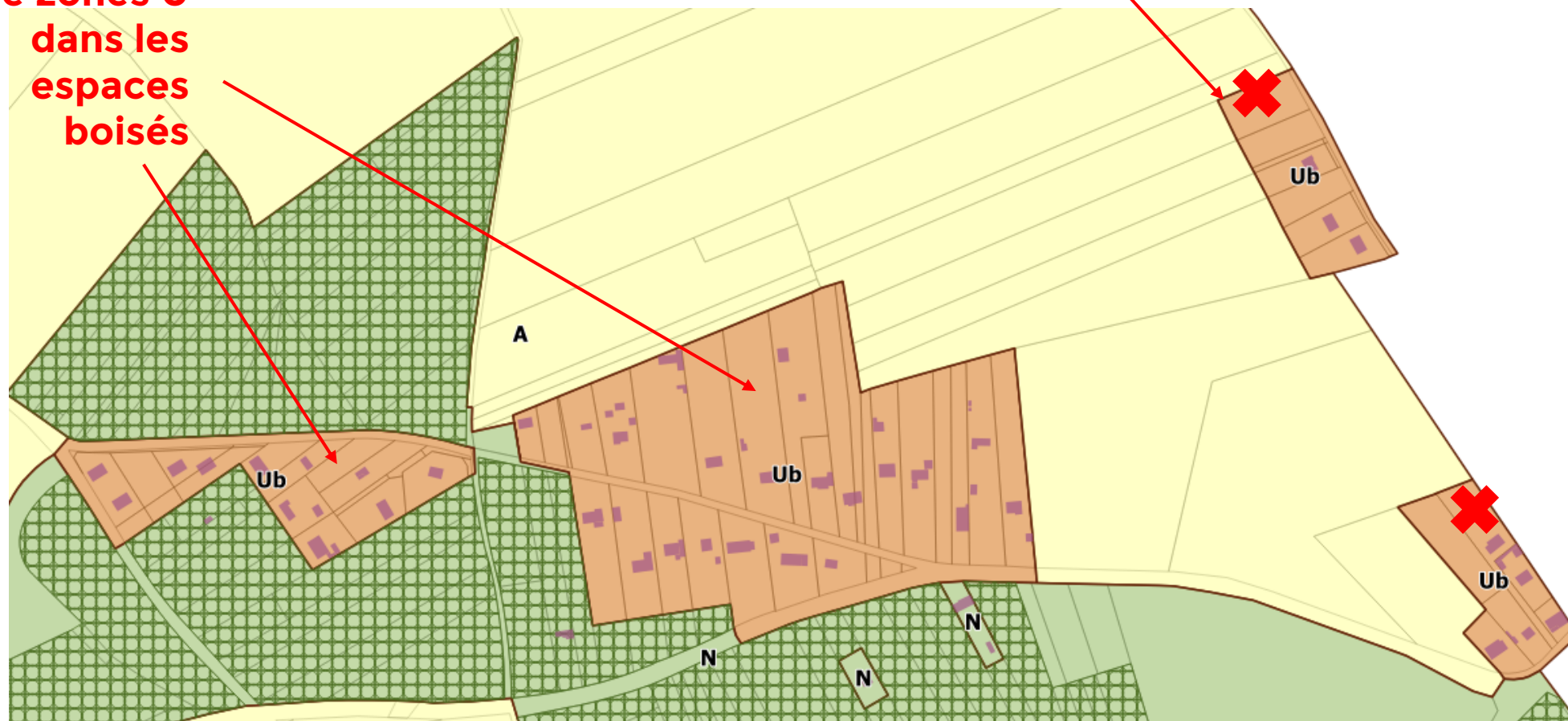


Bretonnières

Suppression
de zones U
dans les
espaces
boisés

Suppression
de zones U
agricoles

✖ Coups partis





Axe 3 : Organiser une densification mesurée de l'urbanisation résidentielle



Axe 3 : Organiser une densification mesurée de l'urbanisation résidentielle



- **Des objectifs de modération de consommation d'espace**

- La commune de Saulnières a observé une consommation d'espace agricole, naturel ou forestier de **3,8ha sur la période 2011-2020**. La consommation d'espace s'est encore accentuée sur les années 2021-2023 avec près de **3,2ha en cours** d'urbanisation sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers.
- La commune ne pourra pas réduire de **50% sa consommation d'espace sur la période 2021-2031**, s'est pourquoi aucune extension de l'enveloppe urbaine ne sera prévue dans le PLU révisé.





Axe 4 : Adapter les équipements publics aux besoins et aux possibilités de la commune



Axe 4 : Adapter les équipements publics aux besoins et aux possibilités de la commune



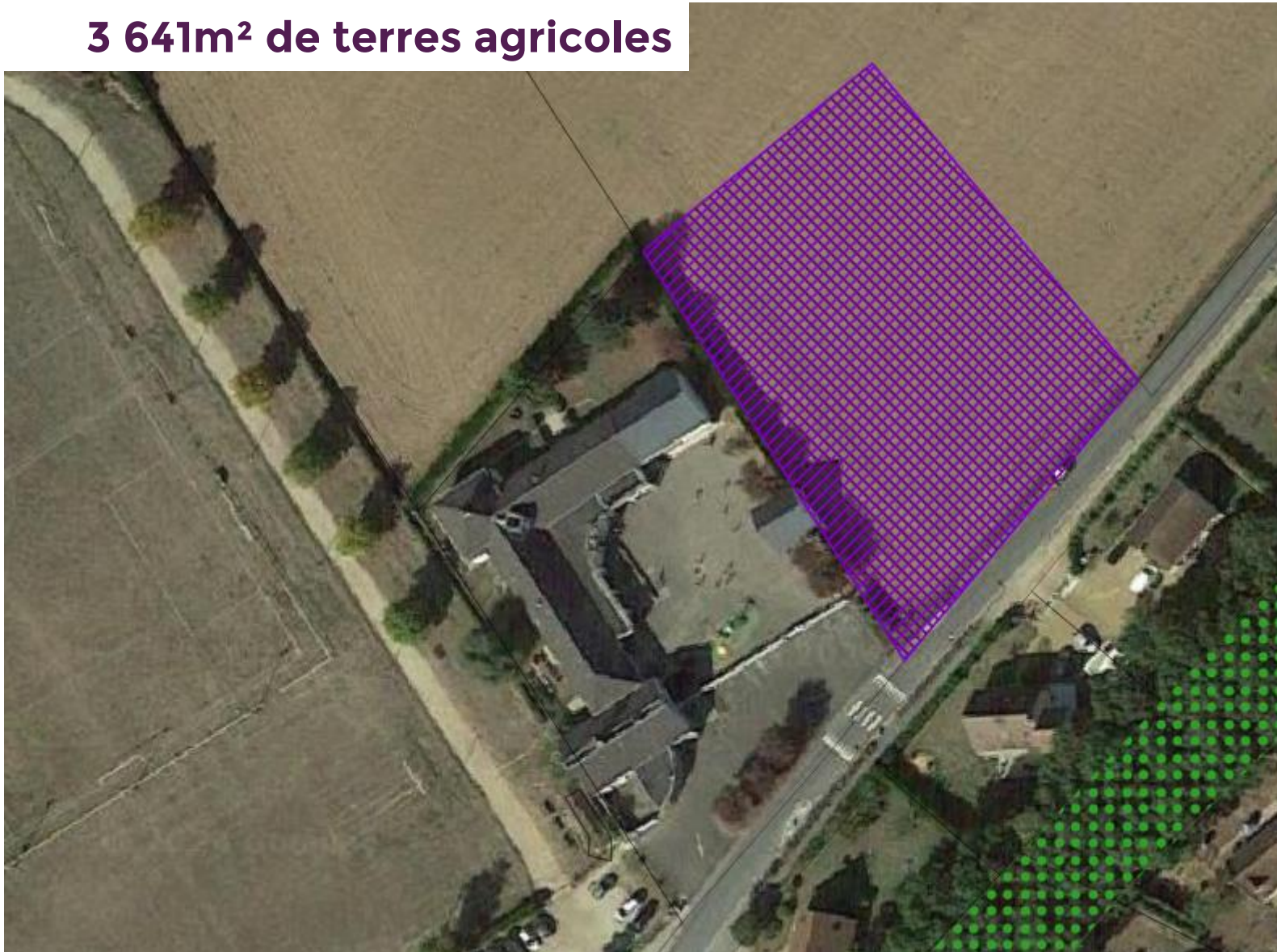
- **Les objectifs en termes de mobilité seront autour de deux axes**
 - Maintenir et promouvoir le GR351 permettant de relier Dreux et Senonches
 - Favoriser le développement des mobilités douces dans les nouvelles opérations d'aménagement
- **En matière d'équipements publics, les orientations de la commune sont orientées prioritairement sur trois axes :**
 - Assurer la desserte en réseaux
 - Veiller, dans la mesure du possible, à l'adéquation des équipements aux besoins de la population
 - Faire en sorte, grâce à un développement raisonné du bourg, d'augmenter son attractivité et d'y maintenir durablement les équipements scolaires ainsi que de prévoir leurs éventuels besoins en extension



Axe 4 : Adapter les équipements publics aux besoins et aux possibilités de la commune



3 641m² de terres agricoles



Axe 4 : Adapter les équipements publics aux besoins et aux possibilités de la commune



- Intégrer au zonage la déchèterie





Axe 5 : Favoriser les conditions d'exercice de l'activité agricole





- **Préserver les espaces agricoles sur le territoire communal**
 - Le maintien de ces espaces est un des axes essentiels du projet de la commune. Cette orientation concerne non seulement les vastes étendus du plateau mais, plus encore, les abords du bourg et des hameaux qui sont, par nature, davantage sujets à être fragilisés et qui, situés à proximité du siège d'exploitation, peuvent être essentiels pour la durabilité de l'activité.





Axe 6 : Mener une politique à long terme de préservation de l'environnement communal et de ses paysages



Axe 6 : Mener une politique à long terme de préservation de l'environnement communal et de ses paysages



- **Préserver le patrimoine naturel**

- Celui de la vallée de la Blaise, avec la diversité de ses milieux : ses cours d'eau et leur ripisylve, ses aulnaies, ses peupleraies, ses prairies humides et ses coteaux boisés ;
- Celui du plateau agricole, avec ses espaces ouverts mais également ses éléments paysagers : ses linéaires de haies et alignements d'arbres éparses, ponctués de petits boisements ;



Axe 6 : Mener une politique à long terme de préservation de l'environnement communal et de ses paysages



Nord



Axe 6 : Mener une politique à long terme de préservation de l'environnement communal et de ses paysages



Sud



Axe 6 : Mener une politique à long terme de préservation de l'environnement communal et de ses paysages



- **Préserver le patrimoine bâti**

- Il s'agit en premier lieu de préserver les constructions et éléments de qualité sur la commune, depuis des bâtiments remarquables, en premier lieu ceux de l'ancienne fonderie, jusqu'aux murs de pierre qui structurent et dessinent le bourg.
- Il s'agit également de préserver le patrimoine bâti d'origine. Des corps de ferme traditionnels aux habitations anciennes dans le cœur de bourg peuvent caractériser ce patrimoine. Ceci ne s'oppose pas à la possibilité de les valoriser et de les adapter pour y exercer des activités liées au tourisme par exemple.
- **Travail à mener sur la suite de la procédure**





Temps d'échanges autour du plan de zonage





Merci !

