

Saulnières

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document 1E :

Rapport de présentation

Résumé non technique

Prescription : 5 mai 2023

Arrêt : 14 mai 2025

Approbation :

Mairie de Saulnières
Place de la Résistance
28500 Saulnières
Tel: 09 67 07 68 23
mairie.saulnieres28@orange.fr





Table des matières

Partie 1 – Le contexte	6
1.1 Situation et présentation générale de Saulnières	6
Partie 2 – Le diagnostic territorial	10
2.1 Evolution de la population	10
2.2 Evolution des logements	10
2.3 Evolution de la taille des ménages	12
2.4 Activités économiques, services et équipements	13
2.4.1 Les activités économiques	13
2.4.2 Les équipements	14
2.5 Mode d'occupation des sols	14
2.6 Activité agricole	15
2.7 Le patrimoine bâti	16
Partie 3 – Etat initial de l'environnement	20
3.1 La trame verte et bleue	20
3.2 Les risques et nuisances	23
3.2.1 Les risques	24
3.2.2 Les nuisances	25
Partie 4 – Le projet communal – Le PADD	28
4.1 Objectifs démographiques	28
4.2 Sa traduction en termes de logements	28
4.3 Sa traduction en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	29
4.3.1 Développement communal	29
4.3.2 Consommation d'ENAF	30
4.4 Adapter les équipements publics aux besoins et aux possibilités de la commune	30
4.5 Favoriser les conditions d'exercice de l'activité agricole	31
4.6 Mener une politique à long terme de préservation de l'environnement communal et de ses paysages	31
Partie 5 – La traduction réglementaire du PADD	34
5.1 Le règlement et le zonage	34
5.1.1 Les zones urbaines	34
5.1.2 Les zones à urbaniser	34
5.1.1 Les zones agricoles	35





5.1.1 Les zones naturelles et forestières.....	35
5.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	39
5.2.1 Les OAP sectorielles.....	39
5.2.2 Les OAP thématiques.....	39
Partie 6 – La consommation d'ENAF.....	42
6.1 Rappel de la consommation d'ENAF entre 2011 et 2021.....	42
6.2 La consommation d'ENAF observée entre 2021 et 2025	45
6.3 La consommation d'ENAF observée entre 2015 et 2025	47
6.4 L'impact du PLU sur la consommation d'ENAF	48





Partie 1

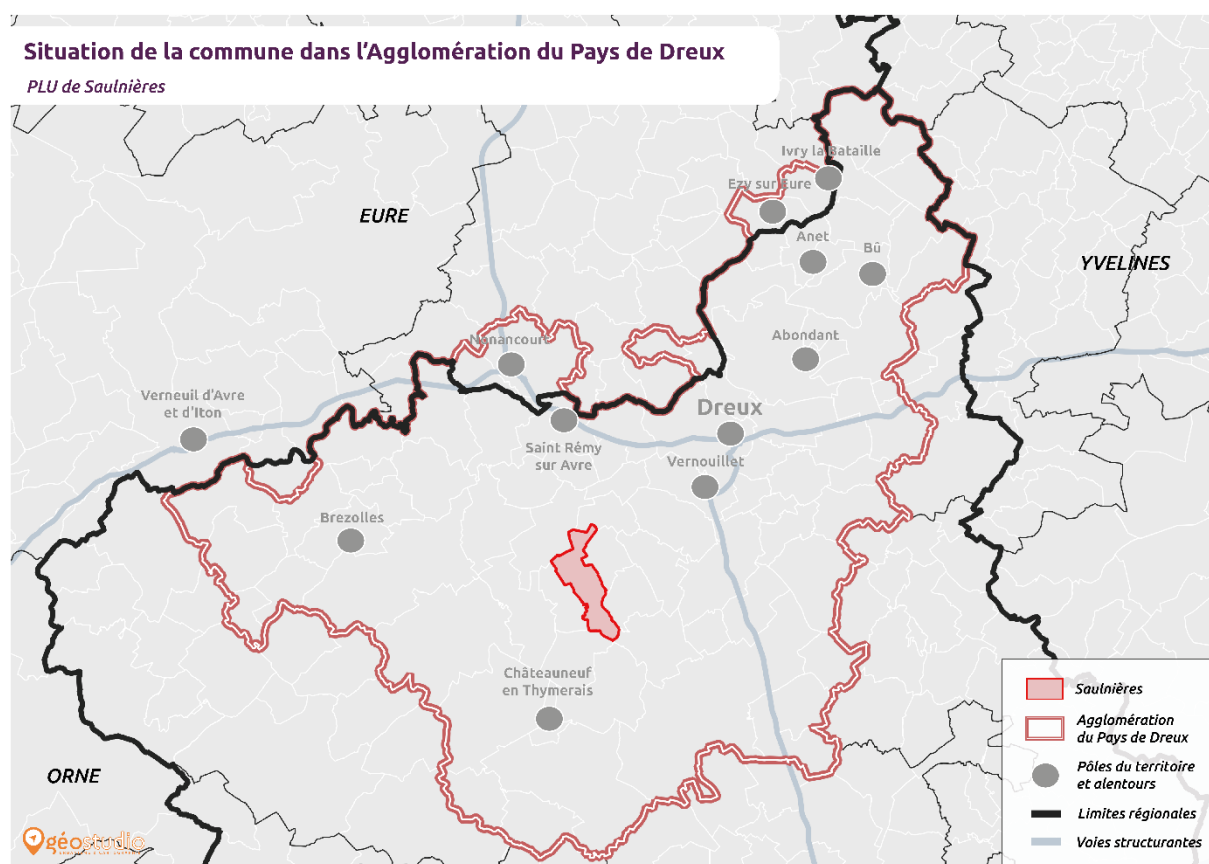
Le contexte

Partie 1 - Le contexte

1.1 Situation et présentation générale de Saulnières

Saulnières est une commune rurale de petite superficie (10,65 km²) et se situe au nord du département de l'Eure-et-Loir. Elle est située à quelques kilomètres des limites de la région Normandie et de l'Île-de-France. La commune se trouve à 15 km de Dreux, le siège de l'agglomération du Pays de Dreux. Hors département, Evreux, dans l'Eure, est à 50 km au sud de Saulnières. Et Chartres, la capitale départementale de l'Eure-et-Loir, se situe à 30 km au sud de la commune.

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



Saulnières est aujourd'hui un village d'environ 800 habitants, répartis entre le centre bourg, Morvillette et les Bretonnières. La commune s'est développée le long de la vallée de la Blaise, cours d'eau qui a longtemps été source de prospérité pour la commune.

Le territoire communal est traversé par la RD928 qui relie Dreux et Nogent le Rotrou, ce qui lui donne une position stratégique malgré les nuisances sonores et les problèmes de sécurité routière qu'elle engendre à certains croisements. Plus localement, la commune est desservie par la RD20 qui permet de relier la commune à Crécy Couvé. La RD104 traverse la commune du nord au sud en reliant



le hameau des Bretonnières, le bourg et le hameau de Morvillette. Le réseau viaire n'est pas très dense sur la commune, s'expliquant par une superficie peu conséquente.

Le territoire de Saulnières est caractérisé par une emprise agricole très conséquente. Les terres et les activités agricoles y sont préservées : près de 89,5% du territoire est exploité et ainsi valorisé par l'agriculture, soit 9,5 km².







Partie 2

Le diagnostic territorial



Partie 2 – Le diagnostic territorial

2.1 Evolution de la population

La population de Saulnières est en constante augmentation depuis 1968. De 1990 à 2019, la croissance démographique est très soutenue, passant de 469 à 758 habitants, soit une hausse de 289 habitants, le taux de variation était de +2%/an en moyenne.

L'évolution de la population a connu plusieurs phases :

- De 1968 à 1975, la population a légèrement augmenté (-0,6%/an). On recensait 357 habitants en 1968 contre 371 en 1975. Cette augmentation s'explique par des arrivées plus nombreuses que les départs sur le territoire.
- De 1975 à 1982, la population a fortement augmenté, passant de 371 habitants à 475 habitants, soit une augmentation de +28% en 7 ans (+4%/an).
- Entre 1982 et 1990, on observe une très légère diminution de la population (-6 habitants), seule période où la population communale a connu une baisse.
- Depuis 1990, la population est en constante et forte augmentation (+1,1%/an). Saulnières comptait 469 habitants en 1990 et a atteint 758 en 2019, soit une hausse de +62% en 30 ans (+2%/an).

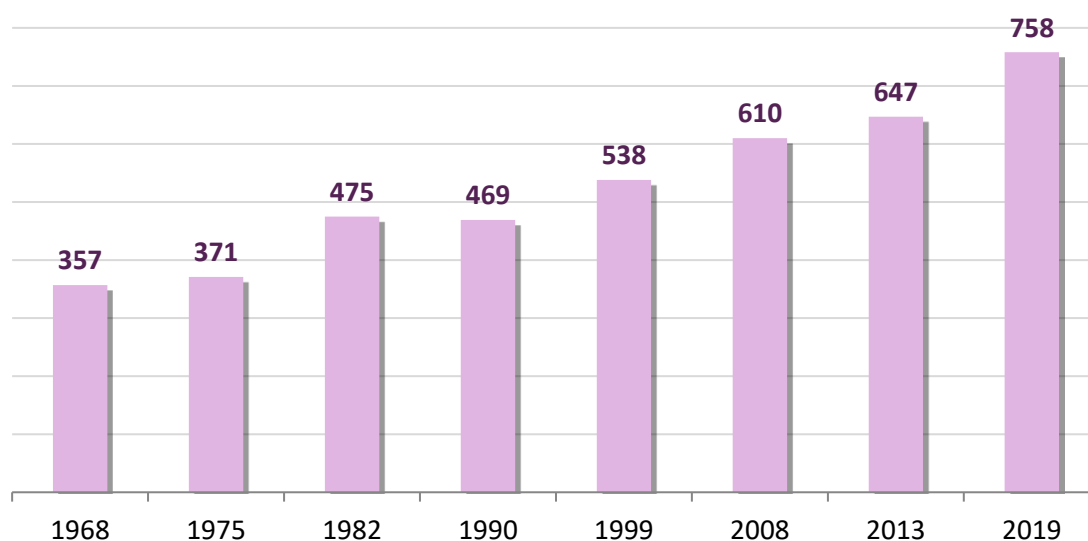


Figure 1 Evolution démographique depuis 1968 (source : INSEE 2019)

En 2019, la commune de Saulnières n'a jamais été aussi peuplée et accueille environ 758 habitants, soit une population presque deux fois plus importante qu'en 1968.

2.2 Evolution des logements

En 2019, on recensait 301 logements à Saulnières.



Depuis 1968, le parc de logements a doublé, passant de 154 à 301, soit l'équivalent d'une augmentation de 2 à 3 logements par an.

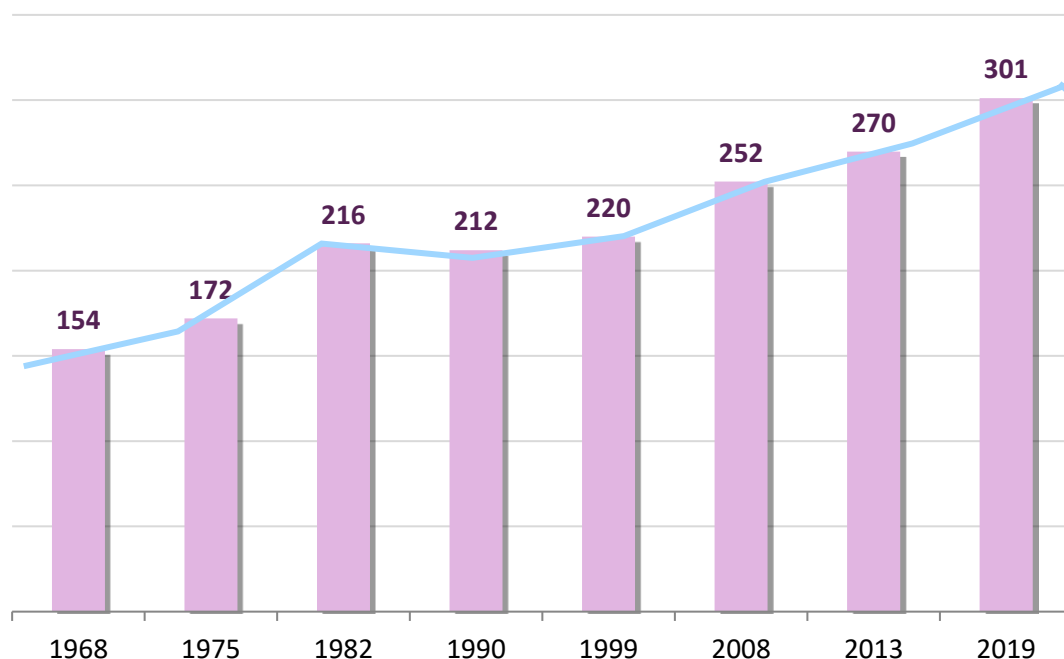


Figure 2 Evolution du nombre de logements depuis 1968 (source : INSEE 2019)

Le rythme de construction a été élevé dans les années 70' mais aussi dans les années 2000. Ces dernières années, ce rythme est toujours soutenu. Entre 2008 et 2019, on observe 50 nouveaux logements construits, soit une moyenne annuelle de 5 logements supplémentaires par an.

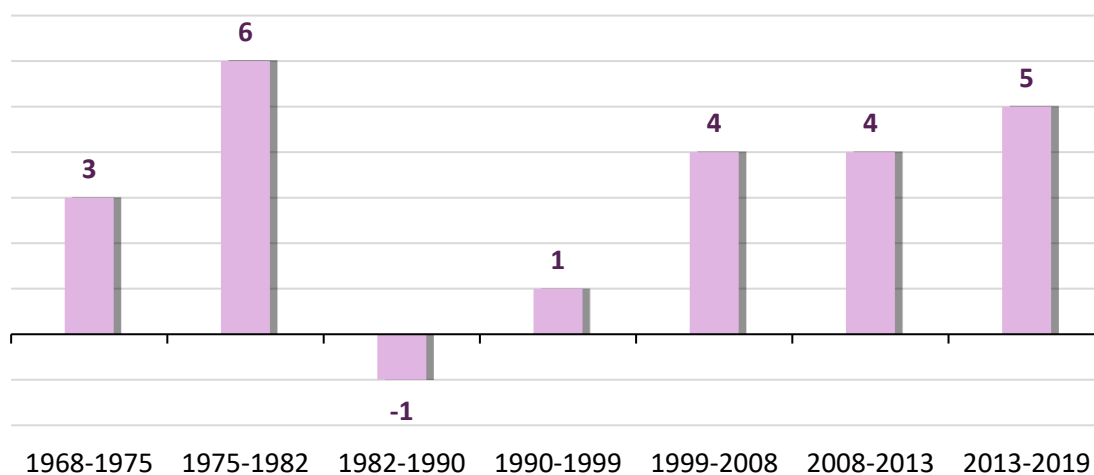


Figure 3 Nombre annuel moyen de logements par période (source : INSEE 2019)

La comparaison entre les courbes « logements » et « population » illustre la complexité du lien qui existe entre ces deux notions. L'analyse comparée permet de montrer nettement l'arrivée de jeunes ménages à la fin des années 70' avec une forte occupation des logements (parents et enfants). On voit que sur les dernières

années le nombre d'habitants a augmenté fortement avec un nombre de logements en augmentation mais pas forcément très forte. On retrouve un taux d'occupation des logements élevé grâce à l'arrivée de jeunes familles. On observe donc très peu de desserrement des ménages sur la commune.

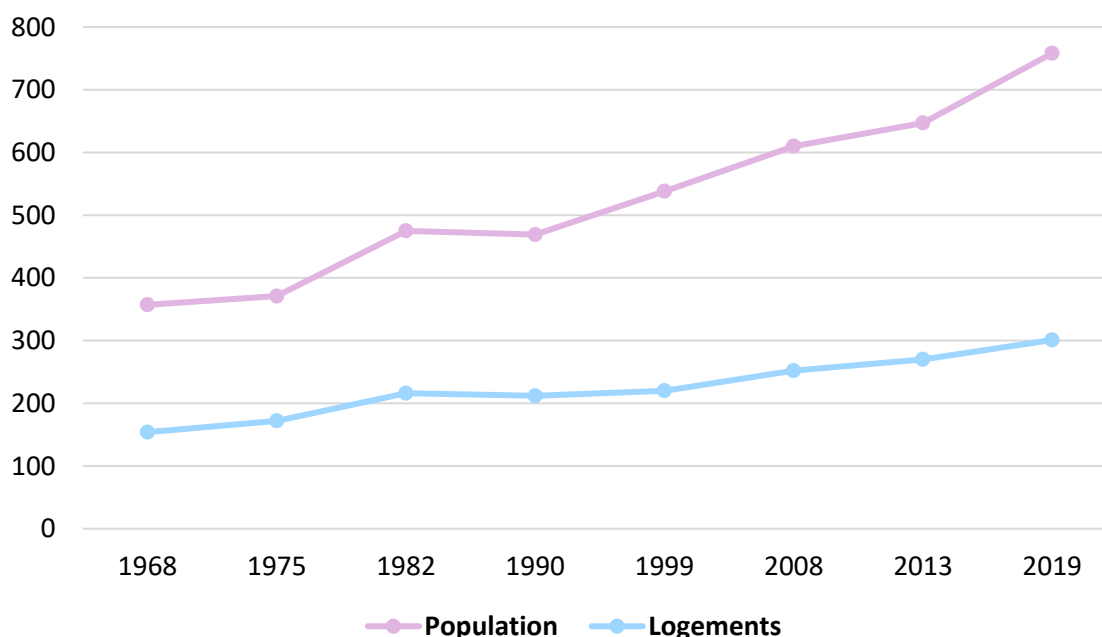


Figure 4 Evolution comparée entre le nombre d'habitants et le nombre de logements (source : INSEE 2019)

2.3 Evolution de la taille des ménages

Saulnières présente une identité rurale, avec des ménages à forte composante familiale, en comparaison de ses voisines qui présentent un profil différent.

En 2019, 272 ménages sont recensés à Saulnières. Le nombre de ménages est en augmentation, en 2008 on dénombrait 213 ménages. Ce constat s'explique par une augmentation du nombre d'habitants ainsi que par une diminution du nombre de personne par ménage.

De manière générale, le nombre de personne par ménage est en constante diminution depuis 1968, Saulnières ne fait pas exception. En effet, en 2019, l'INSEE comptabilise 2,79 personnes par ménage, contre 3,19 en 1968. Cependant, malgré la diminution constante, la taille moyenne des ménages reste élevée. Le nombre d'individus par ménage dans la commune est plus élevé que les autres échelles étudiées puisque la commune a connu un renouvellement de sa population dans les années 70' mais aussi depuis les 25 dernières années. De même, le parc de logements de la commune favorise l'arrivée de famille avec enfants car les logements sont plutôt grands et sous forme de maisons avec accession à la propriété.

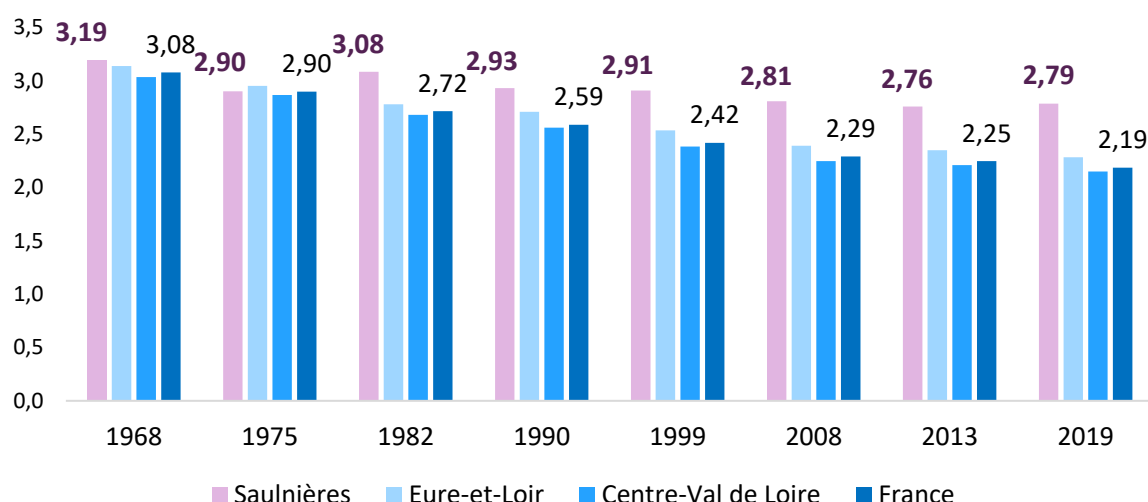


Figure 5 Evolution comparée de la taille moyenne des ménages depuis 1968 (source : INSEE 2019)

2.4 Activités économiques, services et équipements

La commune est reliée exclusivement à l'agglomération drouaise. En effet, les usages et pratiques des habitants les conduisent toujours sur Dreux pour ce qui concerne l'emploi, les services, les commerces et aussi pour certains soins médicaux. La commune est reliée par voies routières à Dreux par la RD928, ce qui permet aux habitants de bénéficier des avantages de la ville, tout en profitant du cadre de vie de qualité de cette commune rurale.

2.4.1 Les activités économiques

Au 31 décembre 2019, 36 entreprises sont installées à Saulnières. Les domaines d'activités des entreprises sont plutôt variés : 12 dans les services aux entreprises et aux particuliers (33%), 11 dans la construction (31%), 10 dans le commerce/transport/hébergement et restauration (28%) et 3 dans l'industrie (8%).

En 2021, on recense 8 créations d'entreprises.

Entre 2011 et 2021, 44 entreprises ont été créées.

La commune accueille cinq exploitations agricoles

Enfin, avec 32 emplois sur la commune en 2019, le territoire observe une baisse de -20 emplois depuis 2008. Cela s'explique par une diminution de plus de la moitié de l'emploi agricole sur la commune.

Aucun commerce de proximité n'est présent sur la commune. Néanmoins, plusieurs artisans et professions libérales sont également recensés.

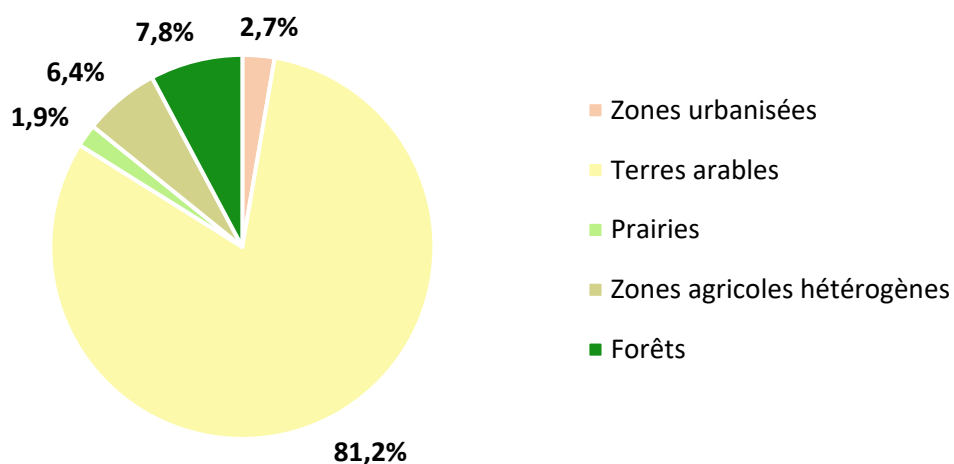
2.4.2 Les équipements

Les équipements se concentrent dans le bourg où l'on trouve la mairie, l'école sur deux sites distincts, la salle des fêtes mais aussi un espace de loisirs et de jeux sur l'ancienne friche de la fonderie. La commune dispose également d'un terrain de sport et d'une salle polyvalente.

2.5 Mode d'occupation des sols

Saulnières est une commune à dominante rurale et naturelle, les terres agricoles représentent 89,5% du territoire communal (soit 9,53km²) et les terres naturelles représentent 7,8% (soit 0,83 km²). Les terres artificialisées occupent 2,7% du territoire (soit 0,29 km²), la commune est composée d'un centre-bourg et de plusieurs hameaux, de dimension plus ou moins importante, répartis sur l'ensemble du territoire communal. Pour finir, un cours d'eau traverse le territoire, la Blaise.

La répartition détaillée en 2018 est la suivante :



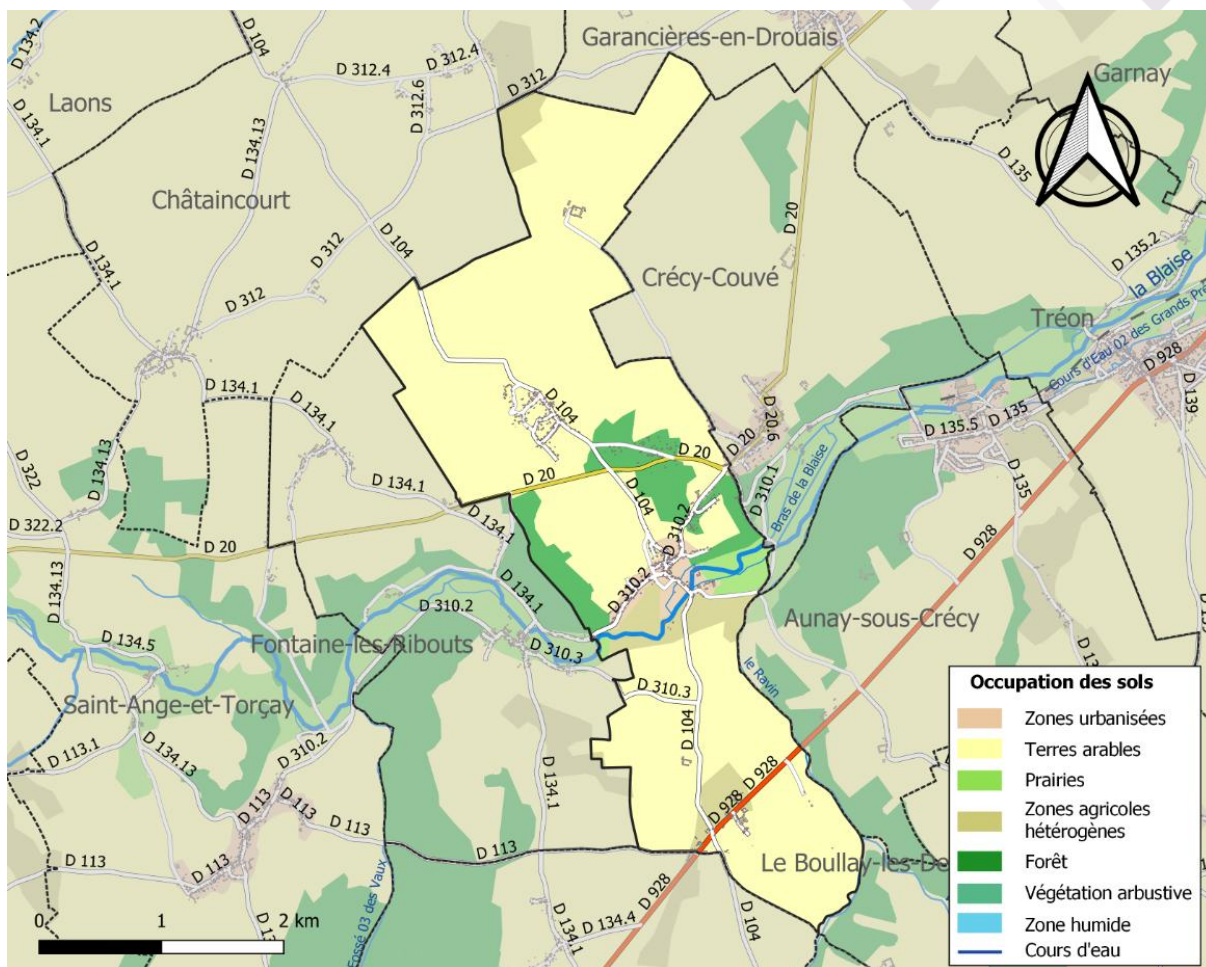


Figure 6 Occupation du sol de la commune (source : CLC 2018)

2.6 Activité agricole

A l'image du département, la majorité du territoire communal est constituée de terres agricoles réparties en cinq grandes exploitations. Cela représente environ 950ha, soit près de 90% du territoire communal.

En termes de surface agricole utilisée (SAU), Saulnières recense 769ha utilisés directement pour la production agricole, soit 72% du territoire communal. Notons également que depuis 2010, la commune enregistre une diminution de -387ha de sa SAU, soit une évolution de -33,5% en 10 ans.

Saulnières compte cinq exploitations agricoles, spécialisées principalement dans les grandes cultures de céréales et les oléo-protéagineux. En effet, ces types de cultures représentent 91,2% de la SAU totale de la commune.

L'activité agricole est peu créatrice d'emploi, notamment du fait de la mécanisation des tâches dans les années 1970. L'évolution récente montre également une tendance à la baisse des emplois liés au milieu agricole au sein de



la commune. En effet, en 2020, nous recensons 5 emplois liés à l'agriculture contre 7 en 2010, soit une diminution de près de -30% en 10 ans.

De plus, nous constatons que la dynamique à quelque peu évolué au sein des exploitations agricoles du territoire. Antérieurement, les exploitations étaient principalement gérées par les agriculteurs exploitants non-salariés (chefs d'exploitations). De nos jours, la totalité des emplois communaux recensés sont des emplois salariés. Le salariat se développe alors de plus en plus dans les structures agricoles du secteur.

2.7 Le patrimoine bâti

La commune de Saulnières dispose d'un patrimoine bâti identitaire fort, varié et de qualité, témoin de l'histoire rurale et industrielle. En effet, les activités historiques principales sont l'agriculture et la fonderie (fondée au XVI^e siècle et fermée en 2002). Le territoire conserve des traces de cette double identité :

- un bâti rural ancien (fermes, maisons en pierre, alignements sur la voirie),
- des vestiges industriels (ancienne Fonderie Technique de Saulnières, réhabilitée en parc et espaces publics).

Les espaces bâtis du territoire de Saulnières mêlent plusieurs typologies architecturales :

- Le bâti traditionnel composé de maisons et fermes en pierre calcaire et brique, couvertes d'ardoise ou de tuile plate, souvent implantées en bord de voie.
- Les corps de ferme qui forment des ensembles en U ou en L autour d'une grande cour, avec granges, étables et dépendances.
- Les extensions récentes (lotissements, pavillons) qui montrent une qualité architecturale inégale, parfois déconnectée du contexte patrimonial et paysager.

Le territoire de Saulnières ne compte aucun site classé ou inscrit à l'intérieur de la commune mais plusieurs périmètres de protection de monuments historiques débordent sur les limites communales :

- le moulin et le pont de la Bellassière,
- l'ancien hôpital Saint-Jean,
- l'église Saint-Éloi - Saint-Jean-Baptiste de Crécy-Couvé.

De même, un Site Patrimonial Remarquable (SPR) existe à proximité du territoire, à Crécy-Couvé (2017), qui valorisent le patrimoine du XVIII^e siècle.

Enfin, la commune recense des éléments locaux remarquables qui participent à l'identité communale :

- l'église Saint-Pierre de Saulnières et ses objets mobiliers inscrits (retable, statues, vitraux, dalles funéraires),
- la mairie de Saulnières,
- la Fonderie Technique de Saulnières, reconvertie en espace public,
- les rives de la Blaise, aménagées en promenade paysagère,
- le petit patrimoine vernaculaire : kiosque à musique du XIX^e siècle, monument aux morts, lavoirs, murets et puits anciens.



La Mairie



Kiosque à musique



Église Saint-Pierre



Monument aux morts



La Fonderie Technique de Saulnières



Les rives de la Blaise

Afin de préserver l'identité de la commune, plusieurs enjeux locaux de préservation, de restauration, de réhabilitation et d'encadrement ont été identifiés :

1. Préserver l'identité architecturale de Saulnières.
2. Favoriser la réhabilitation du bâti ancien.
3. Encadrer les extensions pour éviter la banalisation des paysages.
4. Valoriser le patrimoine vernaculaire comme vecteur d'attractivité locale.





Partie 3

L'état initial de l'environnement



Partie 3 – Etat initial de l’environnement

3.1 La trame verte et bleue

La commune de Saulnières présente une richesse et une diversité environnementale. Néanmoins, le territoire est soumis à des pressions urbaine, notamment dû aux ruptures écologiques identifiées au niveau du bourg et des bois.

La trame verte locale (milieux terrestres) s’appuie sur trois grands ensembles boisés :

- le Bois de la Butte (au nord du bourg) : réservoir principal de biodiversité forestière,
- le Bois de la Garenne (à l’ouest) : réservoir secondaire, jouant un rôle d’interface avec les communes voisines,
- le Bois de Morvillette (au sud) : espace boisé plus fragmenté mais essentiel à la connectivité avec la vallée du Ravin.

Ces massifs sont reliés entre eux et aux vallées par un maillage bocager résiduel (haies vives en bordure de champs et de chemins, bosquets isolés, arbres d’alignement en bordure de routes). Ces éléments assurent une perméabilité écologique diffuse, notamment pour les petits mammifères, les amphibiens et les insectes pollinisateurs.

La trame bleue locale (milieux aquatiques et humides), quant à elle, s’articule principalement autour :

- de la vallée de la Blaise, axe écologique majeur traversant la commune d’ouest en est, classée réservoir biologique dans le SDAGE Seine-Normandie,
- de la vallée du Ravin, affluent de la Blaise, au sud du territoire, jouant un rôle complémentaire de corridor aquatique secondaire,
- d’un réseau d’étangs et de mares ponctuant les fonds de vallée (notamment l’étang du Foulon à l’ouest, les mares de carrière au sud, et des mares agricoles plus diffuses).

Ces milieux assurent des fonctions écologiques majeures : régulation hydrique, reproduction des amphibiens, alimentation de la faune et des oiseaux, etc.

L’ensemble Blaise – Ravin – Bois de la Butte / Bois de Morvillette constitue alors la colonne vertébrale de la TVB communale. Ces zones forment un couloir fonctionnel nord-sud et ouest-est, assurant la dispersion de nombreuses espèces forestières et aquatiques. Les ripisylves de la Blaise et du Ravin jouent un rôle de liaison entre les trames verte et bleue.





Afin de préserver les continuités écologiques à l'échelle communale, plusieurs enjeux locaux de préservation et de restauration ont été identifiés :

1. Préserver les grands ensembles boisés (Butte, Garenne, Morvillette) et limiter leur morcellement par l'urbanisation.
2. Maintenir et restaurer les haies bocagères, surtout celles connectant les boisements aux vallées.
3. Renforcer la trame bleue, en préservant les berges, zones humides et ripisylves, en maintenant des marges de recul à l'urbanisation le long des cours d'eau et en restaurant les continuités hydrauliques de la Blaise et du Ravin.
4. Inventorier et protéger les mares : les mares isolées ou en réseau doivent être intégrées dans le futur zonage du PLU.
5. Favoriser la nature en ville : haies urbaines, clôtures végétalisées, corridors intra-bourgs.
6. Valoriser les interfaces agricoles-naturelles, en accompagnant les pratiques agricoles plus favorables à la biodiversité (bandes enherbées, agroforesterie, prairies extensives).
7. Renforcer la connaissance écologique locale par des inventaires complémentaires sur les haies, zones humides et espèces patrimoniales.

En résumé, la TVB de Saulnières révèle un territoire encore bien structuré écologiquement, grâce à la Blaise et aux massifs boisés mais qui comprend des



fragilités localisées, notamment autour des zones urbanisées et des grandes cultures.

Le PLU dispose d'une capacité d'action forte pour consolider cette trame, en combinant : zonages protecteurs (boisements, zones humides), règlement adapté (haies, recul des constructions, gestion des eaux pluviales) et orientations d'aménagement favorisant la continuité écologique.



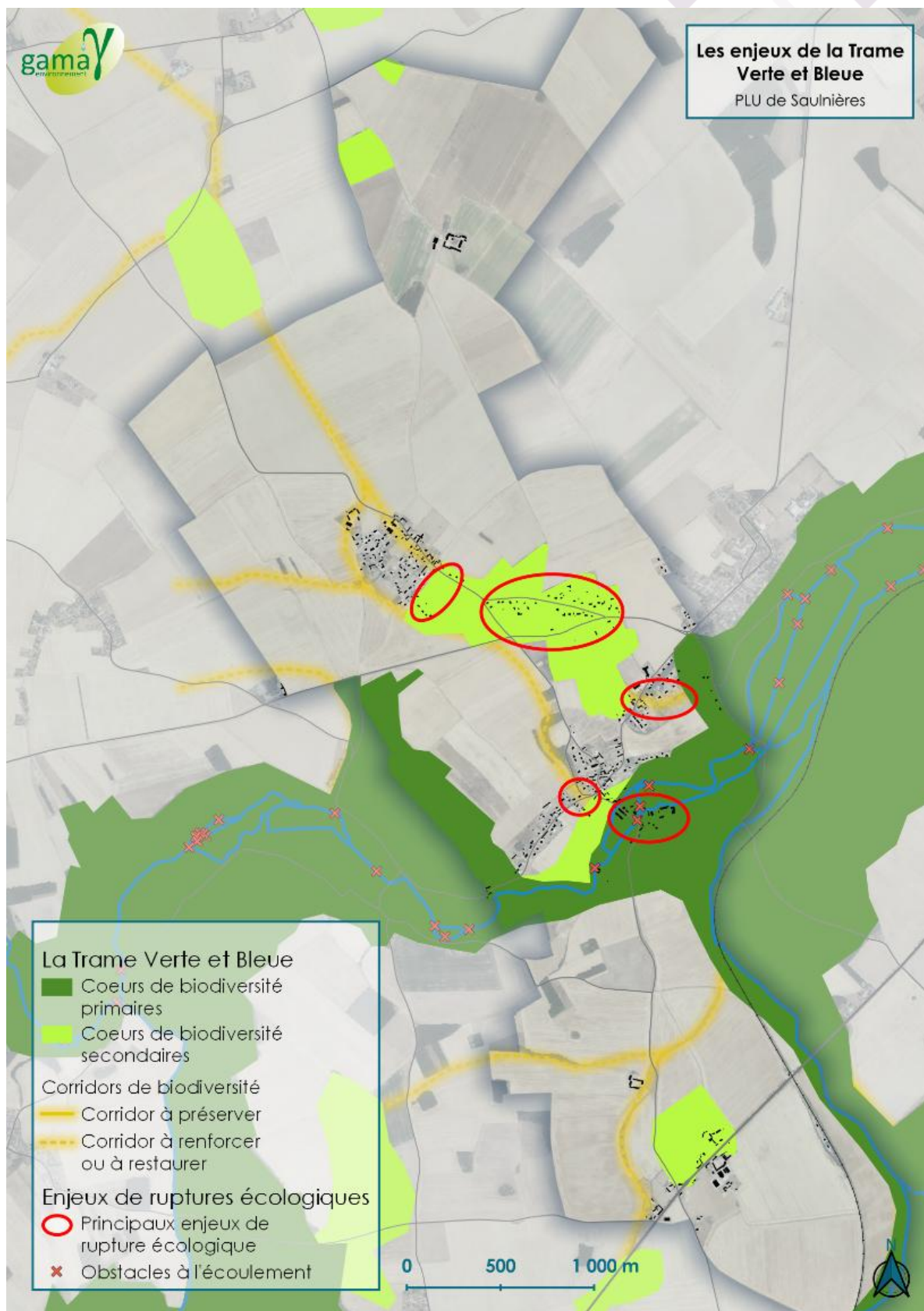


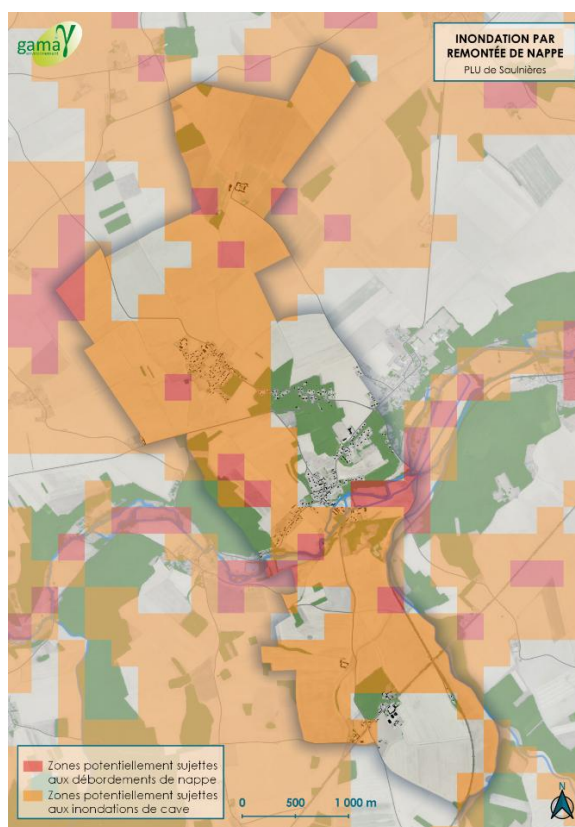
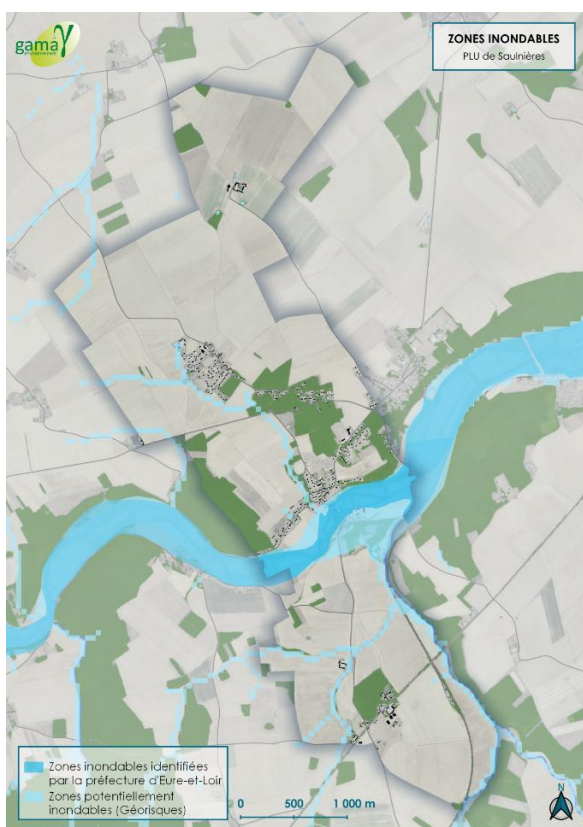
Figure 7 Carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune de Saulnières

3.2 Les risques et nuisances

3.2.1 Les risques

La commune de Saulnières est concernée par plusieurs risques naturels et technologiques :

- un risque inondation (par débordement des cours d'eau et ruissellement et par remontée de nappes) : Saulnières est concernée par l'AZI de l'Eure-et-Loir,
- un risque feu de forêt (faible à moyen),
- un risque retrait et gonflement d'argile (faible à moyen),
- un risque sismique (très faible),
- un risque lié au radon (faible),
- des installations à risques : des ICPE, des anciens sites industriels et d'activité de services.



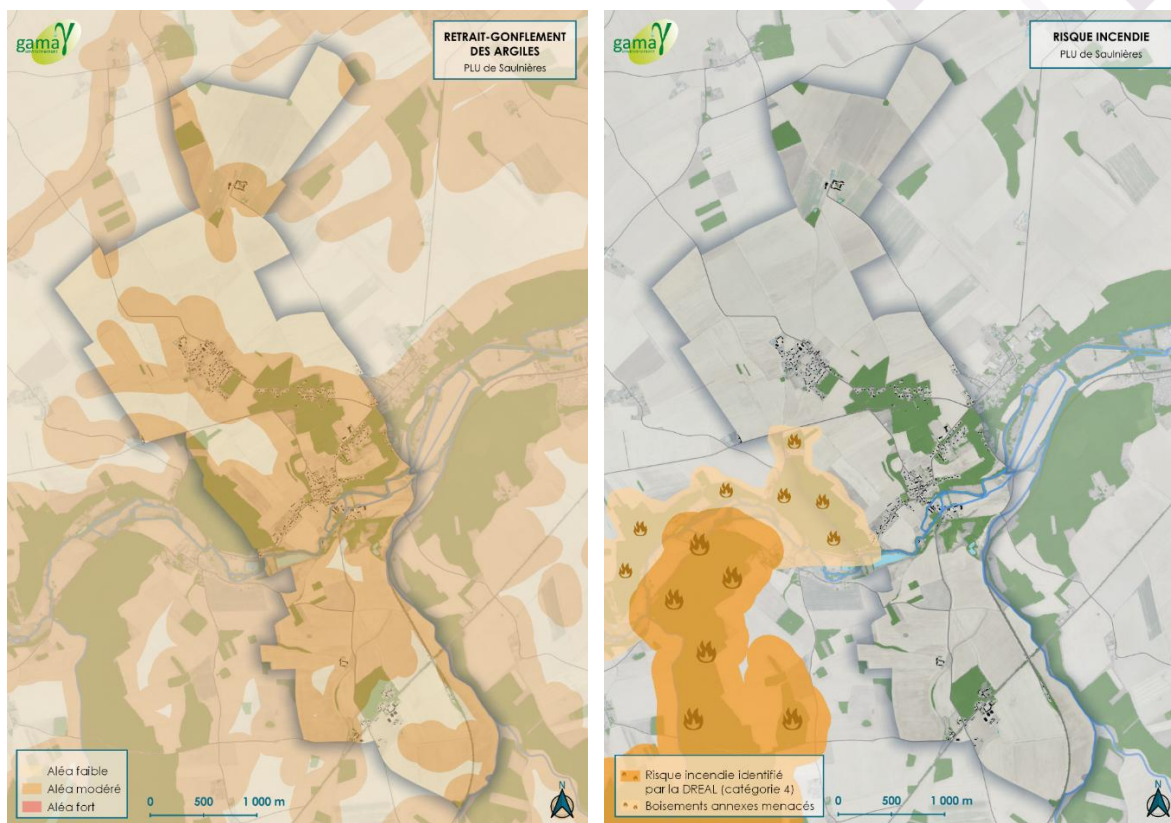


Figure 8 Cartes des risques naturels à Saulnières

3.2.2 Les nuisances

Saulnières est concernée par la RD 928, voie classée de catégorie 3 par la DDT d'Eure-et-Loir. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 m sur la totalité de la traversée. Cela concerne essentiellement le village de Morvillette.





Partie 4

Le projet communal

Le PADD



Partie 4 – Le projet communal – Le PADD

Au regard des enjeux du territoire mis en évidence dans le rapport de présentation, le PADD de Saulnières est orienté autour de 6 axes :

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

4.1 Objectifs démographiques

La population de Saulnières est en constante augmentation depuis 1968. De 1990 à 2019, la croissance démographique est soutenue, passant de 469 à 758 habitants, soit une hausse de 289 habitants, le taux de variation était de +2%/an en moyenne.

Les élus souhaitent stabiliser la population après la forte croissance observée ces dernières années. Une augmentation d'en moyenne +0,50%/an est envisagée sur la commune, soit l'accueil d'environ 60 habitants supplémentaires d'ici 2035, permettant de maintenir la population autour de 800-900 habitants d'ici une dizaine d'années.

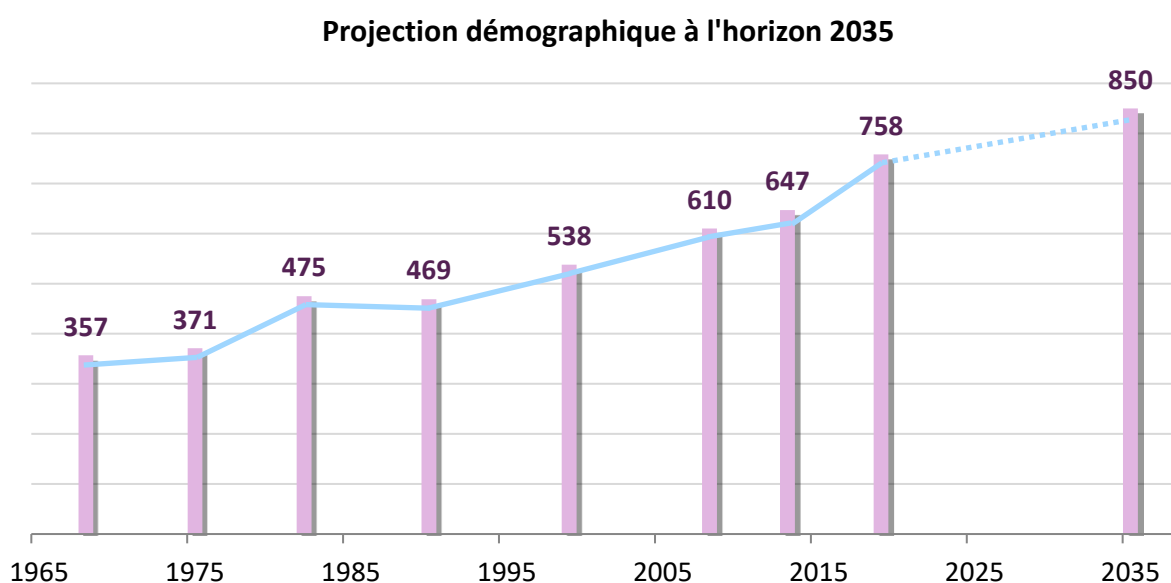


Figure 9 Projection de l'évolution démographique de Saulnières

4.2 Sa traduction en termes de logements





En 2019, 301 logements sont recensés à Saulnières. Depuis 1968, le parc de logements a presque doublé, passant de 154 à 301, soit l'équivalent d'une augmentation de 2 à 3 logements par an. Ce rythme de croissance n'a pas toujours été constant sur les cinquante dernières années : il a été élevé dans les années 70', puis relativement faible dans les années 80'-90', pour enfin redevenir soutenu depuis les années 2000 jusqu'à nos jours.

Parmi les 301 logements, on recense 270 résidences principales (89,7%), 17 résidences secondaires (5,7%) et 14 logements vacants (4,6%).

La taille des ménages est en diminution depuis 1968, mais reste tout de même très élevée. En 2019, on recensait 2,79 personnes par ménage à Saulnières. Il est estimé que la taille des ménages diminuera légèrement en corrélation avec les évolutions sociétales, pour se stabiliser à 2,60 personnes par ménage en 2035.

Pour atteindre une population à 800-900 habitants, (soit une augmentation d'environ 60 habitants par rapport à 2019), il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales d'une soixantaine de résidences principales supplémentaires environ.

Depuis 2019, 10 logements ont déjà été construits, ne nécessitant plus qu'une cinquantaine de résidences principales à produire d'ici 2035 pour répondre aux objectifs fixés à travers le PLU. La volonté des élus étant de limiter la croissance démographique à l'avenir, ils entendent permettre aux autorisations en cours de pouvoir être réalisées (40 logements en cours de constructions) et de privilégier la densification pour les logements nécessaires restants (le potentiel foncier en densification est estimé à environ 10 logements). Ainsi, les élus ont fait le choix de n'ouvrir aucune nouvelle zone à l'urbanisation, en extension vers des terres agricoles et/ou naturelles pour la production de logements, dans le PLU.

4.3 Sa traduction en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

4.3.1 Développement communal

La commune de Saulnières est peu étendue, mais le tissu bâti est organisé autour d'un bourg et de différents hameaux.

Afin de préserver l'équilibre du village, les élus entendent :

- Organiser la densification en fonction des particularités de chacun des trois pôles urbains ;
- Privilégier les terrains interstitiels (dents creuses) restants dans le bourg et dans le hameau des Bretonnières ;
- Finaliser l'opportunité foncière que représentent les terrains de l'ancienne fonderie pour y finaliser l'opération d'aménagement du bourg ;
- Encadrer l'évolution de la friche des Papillons Blancs dans le hameau de Morvillette ;
- Préserver le caractère du bourg ;

- 
- Organiser des restructurations urbaines dans le bourg traditionnel tant dans la volumétrie générale des constructions, dans leur mode d'implantation ou encore dans l'organisation viaire d'un nouveau secteur qui se greffe au mieux avec le bourg ;
 - Répondre à la demande dans les modes d'habitat : opération greffe de type « cœur de bourg », constructions nouvelles au coup par coup, habitat résidentiel avec jardin...

4.3.2 Consommation d'ENAF

L'analyse de la consommation foncière survenue entre 2011 et 2021 a permis de mettre en évidence une consommation globale de 4,8ha à Saulnières (hors consommation liée aux activités agricoles), répartis de la manière suivante :

- 3,8ha de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF),
- 1ha de consommation d'espaces en densification ne comptant pas dans le calcul de la consommation foncière (consommation non comptabilisée selon les décrets d'application de la loi Climat et Résilience).

Les 13,41 ha ont été consommés à destination d'habitation.

Ainsi, sur la période 2011-2021, la commune de Saulnières a observé une consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers de 3,8ha.

En lien avec la loi Climat et Résilience et ses décrets d'application, les élus, à travers le PADD, souhaitent s'engager à modérer la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières et de tendre vers une réduction minimale de 50% de la consommation par rapport à celle enregistrée sur la dernière décennie, correspondant à une enveloppe globale de 1,6ha entre 2021 et 2031.

Cependant, la consommation d'espace s'est encore accentuée sur les années 2021-2025 avec près de 3,2ha en cours d'urbanisation sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Saulnières ne pourra donc pas réduire de 50% sa consommation d'espace sur la période 2021-2031, c'est pourquoi aucune extension de l'enveloppe urbaine n'est prévue dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole.

4.4 Adapter les équipements publics aux besoins et aux possibilités de la commune

En termes d'équipements publics

- Assurer la desserte en réseaux de l'ensemble des secteurs urbanisés ou à urbaniser : en relation avec les prestataires, les différentes instances gestionnaires des réseaux.



- 
- Veiller, dans la mesure du possible, à l'adéquation des équipements aux besoins de la population : notamment permettre l'évolution et l'aménagement d'espaces et structures de loisirs, adaptés à la taille de la commune, qui permettent de renforcer les échanges et d'apporter une dynamique supplémentaire à la vie locale.
 - Assurer un développement raisonné du bourg afin d'augmenter son attractivité et d'y maintenir durablement les équipements scolaires ainsi que de prévoir leurs éventuels besoins en extension.

En termes de mobilité

- Maintenir et promouvoir le GR351 permettant de relier Dreux et Senonches.
- Favoriser le développement des mobilités douces dans les nouvelles opérations d'aménagement.

4.5 Favoriser les conditions d'exercice de l'activité agricole

Préserver les espaces agricoles sur le territoire communal

- Assurer un maintien durable des espaces agricoles et de leurs activités (notamment 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).

Concilier la vocation résidentielle des pôles urbains avec la présence d'activités agricoles

- Préserver le caractère rural typique des villages et des hameaux du Drouais-Thymerais
- Instaurer des règles de distance réciproque entre les habitations nouvelles et certains types de bâtiments agricoles.

4.6 Mener une politique à long terme de préservation de l'environnement communal et de ses paysages

Préserver le patrimoine naturel

- Préserver les grands ensembles paysagers et naturels de la commune : 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 ; et 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.



- 
- Préserver, voire restaurer, d'autres éléments constitutifs du patrimoine naturel communal, situés plus largement sur le plateau agricole et la vallée de la Blaise, pour leurs fonctionnalités écologiques, paysagères et hydrauliques essentielles (lisières forestières, mares, vallons humides...).

Préserver le patrimoine paysager

- Préserver les grands ensembles paysagers et naturels de la commune
- Préserver et valoriser, les ambiances paysagères : notamment les entrées de bourg et les points de vue existants sur le plateau agricole, en direction de la vallée de la Blaise et du centre-bourg notamment.
- Valoriser le patrimoine paysager de la commune : amélioration de l'insertion paysagère des constructions existantes, mise en place de restrictions sur l'implantation de hangars artisanaux ou agricoles sur des secteurs impactant fortement le paysage, limitation de l'étalement urbain et de la fragmentation des espaces naturels et agricoles.

Préserver le patrimoine bâti

- Préserver les constructions et éléments de qualité sur la commune : depuis des bâtiments remarquables (notamment ceux de l'ancienne fonderie) jusqu'aux murs de pierre qui structurent et dessinent le bourg.
- Préserver le patrimoine bâti d'origine : des corps de ferme traditionnels aux habitations anciennes dans le cœur de bourg.





Partie 5

La traduction réglementaire du PADD



Partie 5 – La traduction réglementaire du PADD

5.1 Le règlement et le zonage

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborées :

- D'une part pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- D'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et d'occupations du sol sur le territoire de Saulnières. Les objectifs poursuivis par le règlement sont détaillés ci-après, zones par zone.

5.1.1 Les zones urbaines

Les zones urbaines (U), correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement du PLU de Saulnières sont :

- **La zone Ua** : zone qui concerne le centre-bourg de Saulnières. Elle dispose d'une vocation mixte (habitat, activités compatibles et équipements) afin de répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties ; Cette zone permet la densification urbaine (sauf en cas de protection paysagère).
- **La zone Ub** : zone qui s'applique sur les extensions urbaines du bourg ainsi qu'au sein du hameau des Bretonnières. Elle a une vocation principalement résidentielle (encadrement plus marqué pour l'activité économique) et permet la densification urbaine (sauf cas de protection paysagère).
- **La zone Ue** : zone qui s'applique pour les terrains destinés aux équipements (tels que le cimetière, l'école et la déchetterie). Sa vocation principale est dédiée aux équipements.

5.1.2 Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU) couvrent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.





Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le règlement du PLU de Saulnières n'intègre **aucune zone à urbaniser**.

5.1.1 Les zones agricoles

Les zones agricoles (A) couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement du PLU de Saulnières sont :

- **La zone A** : zone qui s'applique aux espaces agricoles protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle a pour vocation de permettre le fonctionnement et le développement éventuel de l'activité agricole.

5.1.1 Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières (N) couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

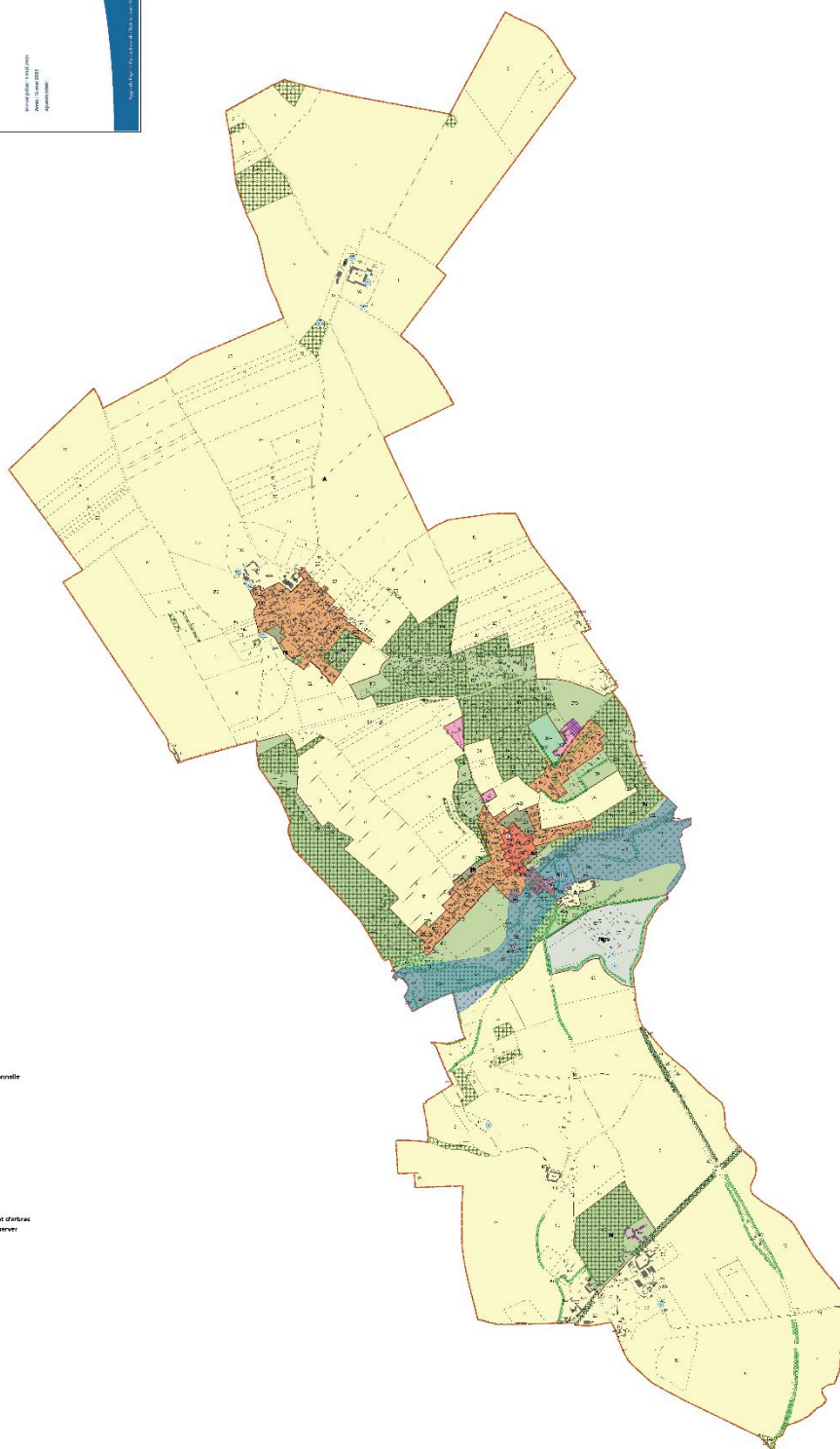
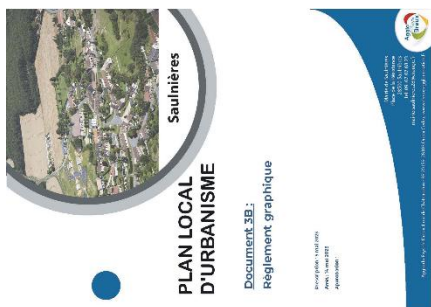
Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement du PLU de Saulnières sont :

- **La zone N** : zone qui s'applique aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, faisant l'objet d'une protection forte.



- **La zone Nj** : zone qui s'applique sur les espaces de jardins au sein du tissu bâti ne pouvant être densifié.
- **La zone NI** : zone qui s'applique sur les espaces naturels à vocation de loisirs.
- **La zone Npv** : zone qui s'applique sur la zone dédiée à une installation photovoltaïque.





Zones

- Ua : zone urbaine à caractère ancien avec une certaine valeur fonctionnelle
- Ub : zone urbaine à caractère résidentiel
- Uv : zone urbaine à vocation d'équipement
- A : zone agricole
- N : zone naturelle
- Nr : zone naturelle de jardin
- Np : zone naturelle à vocation de paysage
- Npv : zone naturelle dédiée à une inscription patrimoniale

Prescriptions ponctuelles

- M : Mairie (L.10-12 CU)
- E : L'Église (L.10-12 CU)

Prescriptions linéaires

- EL : Élément de patrimoine naturel à préserver (L.10-12 CU) - Alignement des façades
- ELN : Élément de patrimoine naturel à préserver (L.10-12 CU) - Hors alignement

Prescriptions surfaciques

- EL : Élément de patrimoine naturel à préserver (L.10-12 CU)
- ELN : Élément de patrimoine naturel à préserver (L.10-12 CU)
- ELN : Élément de patrimoine naturel à préserver (L.10-12 CU)

Informations

- C : Cimetière communal
- Z : Zone concernée par un Atlas des zones inondables
- B : Bâtiments
- P : Paroisse



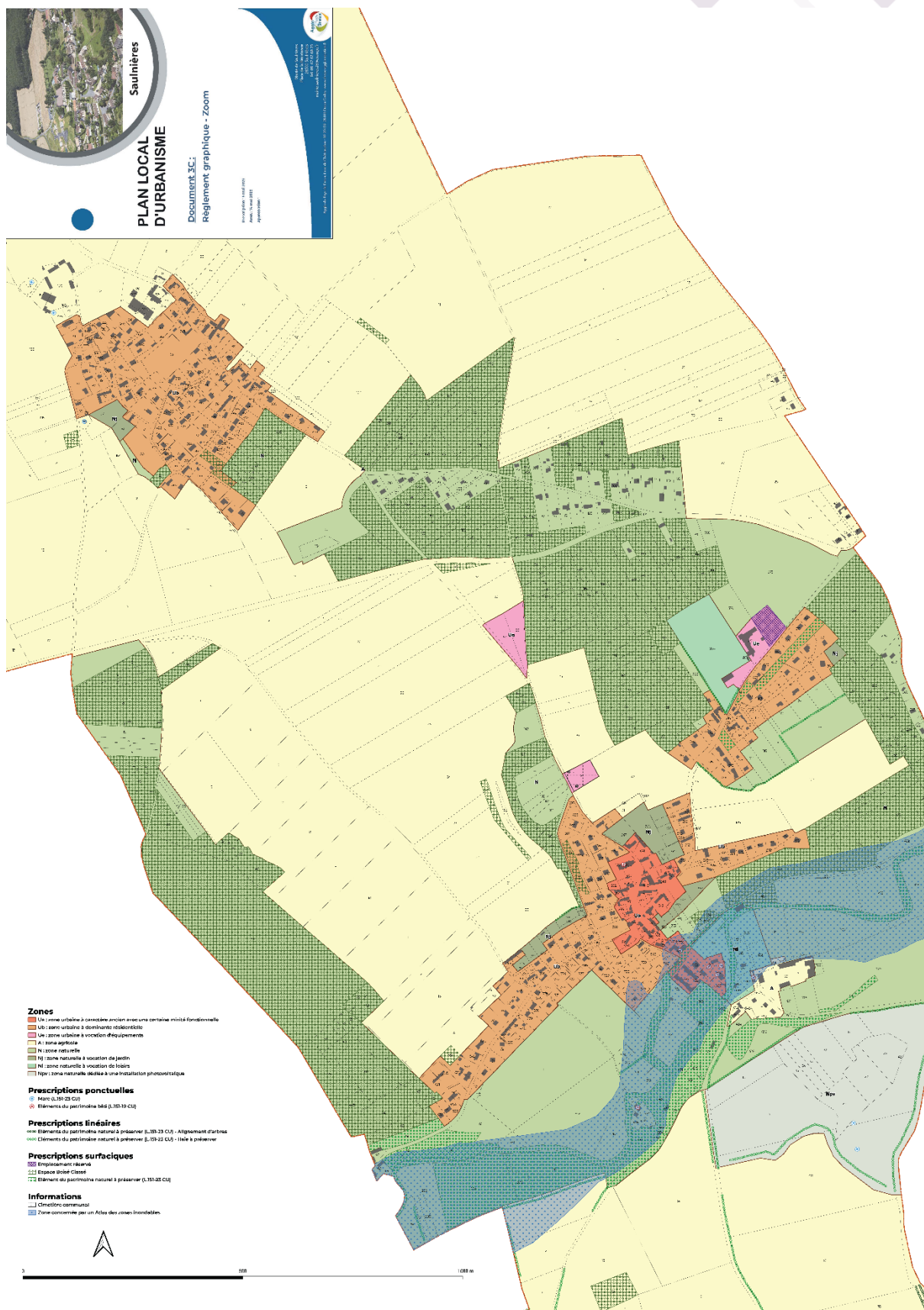


Figure 10 Extraits du zonage du PLU de Saulnières



5.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

5.2.1 Les OAP sectorielles

Aucune OAP sectorielle n'est applicable sur le territoire communal.

5.2.2 Les OAP thématiques

Une OAP thématique est applicable sur l'ensemble du territoire communal : l'OAP Trame verte et bleue (OAP TVB - Document 5 du PLU) qui définit des orientations de préservation et de mise en valeur des éléments naturels.







Partie 6

Le consommation d'ENAF

Partie 6 – La consommation d’ENAF

L’analyse de la consommation d’espace a été menée par la comparaison parcelle par parcelle des ortho-photos de 2011 et 2021 sur fond de cadastre 2021. La couche de données RPG2011 a permis d’identifier les types de terrain consommés en identifiant ainsi les surfaces agricoles avérées au moment de la construction. La destination nouvelle des espaces consommés a été classifiée par types : habitat, économie, équipement, agriculture. L’occupation d’origine a été identifiée par types : urbain, agricole ou naturel. L’analyse a ensuite été finalisée par le passage en revue de toutes les parcelles ayant été concernées par une autorisation de droit à bâtir sur la période 2011-2021 (source : service instructeur). Ces données ont ensuite été cartographiées et validées avec les élus en réunion de travail.

Le même travail a été effectué pour l’analyse de la consommation entre 2021 et 2025 mais avec comme matière première les permis de construire délivrés sur cette même période.

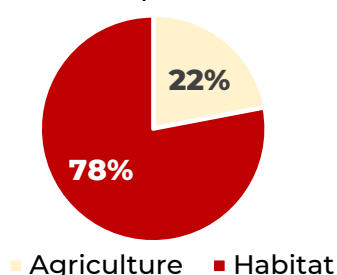
6.1 Rappel de la consommation d’ENAF entre 2011 et 2021

La consommation d’espace globale entre 2011 et 2021 est de 6,2ha toutes activités confondues. Au sein de ces 6,2ha consommés, on retrouve 5,15ha de terrains consommés en extension de l’enveloppe urbaine et 1,05ha en densification. L’agriculture représente 22% de cette consommation d’espace alors que l’habitat représente près de 78% avec environ 4,8ha.

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

Le chiffre essentiel à retenir est donc que l’habitat, l’économie et l’équipement ont consommé près de 4,8ha dont 3,8ha en extension. Ce chiffre sera le point de référence dans les objectifs de modération de la consommation d’espace que le territoire devra se fixer dans le cadre du PLU.

Répartition de la consommation foncière par vocation



Répartition de la consommation foncière par mode de réalisation

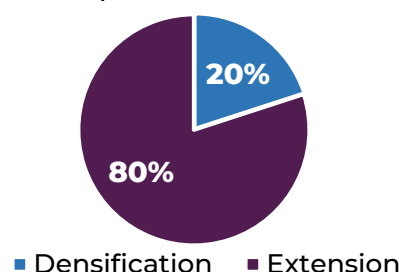


Figure 11 Graphiques synthétisant l’analyse de la consommation d’espace 2011-2021 (source : Géostudio)



Centre - Bourg



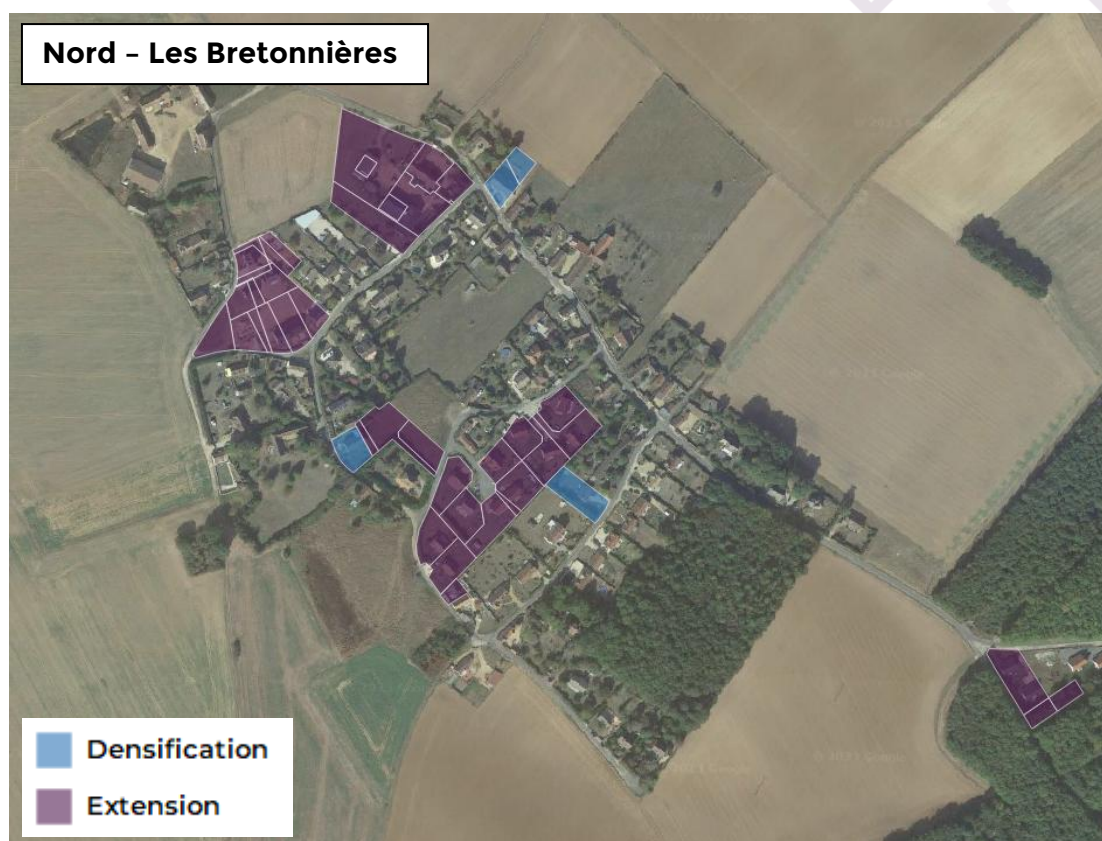


Figure 12 Cartographies de la consommation d'espace 2011-2021 (source : Géostudio)



Ainsi, entre 2011 et 2021, ce sont près de 4ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui ont été consommés. La totalité de la consommation foncière d'ENAF était destinée à l'habitat.

Typologie	Surface en ha
Habitat	3,8
Economie	0
Equipements	0
TOTAL de l'artificialisation d'ENAF 2011-2021	3,8

6.2 La consommation d'ENAF observée entre 2021 et 2025

La consommation d'espace globale entre 2021 et 2025 est de 3,42ha toutes activités confondues. Au sein de ces 3,42ha consommés, on retrouve 3,22ha de terrains consommés en extension de l'enveloppe urbaine et 0,195ha en densification. L'intégralité des terres consommées sur cette période sont à vocation d'habitat.

Le chiffre essentiel à retenir est donc que l'habitat, l'économie et l'équipement ont consommé près de 3,4ha dont 3,2ha en extension. Ce chiffre démontre que la commune de Saulnières a déjà consommé une superficie importante de terres en extension depuis 2021.

Répartition de la consommation foncière par mode de réalisation

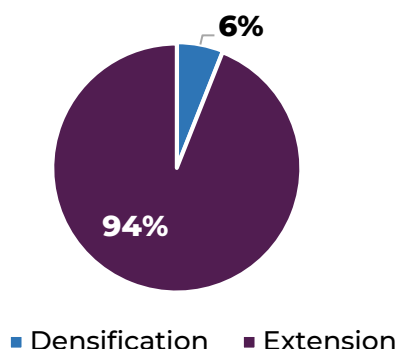
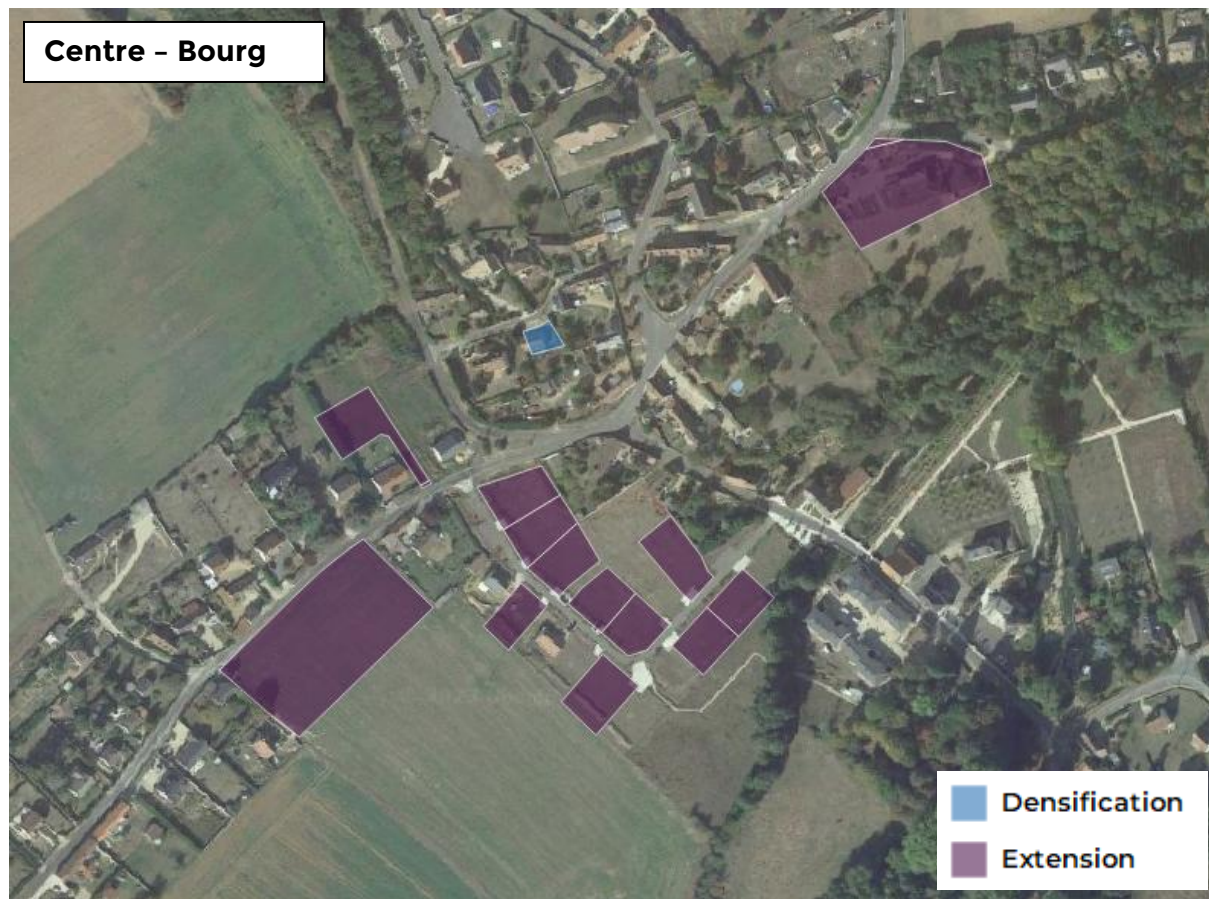


Figure 13 Graphique synthétisant l'analyse de la consommation d'espace 2021-2023 (source : Géostudio)

Il est important de rappeler que la politique nationale en termes d'aménagement de l'espace prévoit une diminution moyenne de 50% de la consommation foncière passée (2011-2021) sur les territoires sur la période 2021-2031. Néanmoins, le taux de réduction précis et définitif pour le territoire

communale sera déterminé par les documents de rang supérieur (à savoir le SRADDET Centre-Val de Loire et le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux). Ceux-ci définiront l'enveloppe disponible pour chaque territoire afin de conserver les dynamiques en place ainsi que de favoriser un développement équilibré des territoires à chaque échelle territoriale.



Nord - Les Bretonnières



Figure 14 Cartographies de la consommation d'espace 2011-2021 (source : Géostudio)

Ainsi, entre 2021 et 2025, ce sont un peu plus de 3ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui ont été consommés. Là encore, la totalité de la consommation foncière d'ENAF était destinée à l'habitat.

Typologie	Surface en ha
Habitat	3,2
Economie	0
Equipements	0
TOTAL de l'artificialisation d'ENAF 2015-2025	3,2

6.3 La consommation d'ENAF observée entre 2015 et 2025

Enfin, entre 2015 et 2025, ce sont près de 6ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui ont été consommés. Là encore, la totalité de la consommation foncière d'ENAF était destinée à l'habitat.



Typologie	Surface en ha
Habitat	5,9
Economie	0
Equipements	0
TOTAL de l'artificialisation d'ENAF 2015-2025	5,9

6.4 L'impact du PLU sur la consommation d'ENAF

D'ici à 2031, le PADD a fixé pour objectif de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La commune de Saulnières a observé une consommation d'espace agricole, naturel ou forestier de 3,8ha sur la période 2011-2021. La consommation d'espace s'est encore accentuée sur les années 2021-2025 avec près de 3,2ha en cours d'urbanisation sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers. Saulnières ne pourra donc pas réduire de 50% sa consommation d'espace sur la période 2021-2031, c'est pourquoi aucune extension de l'enveloppe urbaine ne sera prévue dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole.





