



Saulnières

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document 4C :

Avis des Personnes Publiques Associées du PLU de Saulnières

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



**PRÉFET
D'EURE-
ET-LOIR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires
d'Eure-et-Loir**

Service Aménagement et Habitat

Affaire suivie par : Laetitia GOUNY
ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

Chartres le, 02 OCT. 2025

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 14 mai 2025 et reçu en préfecture le 02 juillet 2025.

Les grands enjeux inscrits dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) répondent aux politiques publiques de développement durable et d'urbanisme. Je salue l'engagement de la commune dans la prise en compte des enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles.

La consommation d'espace comptabilisée dans le projet de PLU concerne des parcelles sur lesquelles des projets sont déjà engagés pour une surface estimée à 3,2 ha, représentant une réduction de l'ordre de 35 % par rapport à la décennie précédente. Néanmoins, il conviendra de clarifier la comptabilisation d'espaces consommés, en tenant compte des remarques détaillées en annexe.

Même si un permis d'aménager est déjà délivré, il est possible d'ajouter une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour cadrer l'aménagement de la parcelle C050 située aux Bretonnières. Aussi, il conviendrait de s'assurer que le permis d'aménager déposé sur cette parcelle suive les prescriptions du SCoT visant une offre maîtrisée de nouveaux logements respectant l'identité des villages, comme explicité dans l'annexe.

Par ailleurs, certains articles du règlement écrit surlignés en jaune (pages 4 et 6) ne seront finalisés qu'à l'approbation du document, il est important de justifier ce décalage de finalisation des dispositions du règlement.

L'emplacement réservé pour le projet d'agrandissement de l'école (sud-ouest de la parcelle D 578) mériterait d'être classé en zone 1AUe, car il s'agit d'un terrain actuellement cultivé représentant un besoin d'extension. Ce terrain est à ajouter à la consommation d'espaces du projet de PLU.

Enfin, l'arrêté portant création du secteur d'information sur les sols (SIS) pour le site de FONDERIE TECHNIQUE rue de la Mairie devra être annexé au dossier de PLU (article R151-53 du code de l'urbanisme).

Monsieur Christian ALBERT
Maire de Saulnières
Place de la Résistance
28500 SAULNIERES

17, Place de la République - CS 40517 - 28008 CHARTRES cedex - Tél 02 37 20 40 60 - www.eure-et-loir.gouv.fr
Horaires d'ouverture : 9h00-12h00 / 14h00-17h00 et vendredi 9h-12h / 14h00-16h00



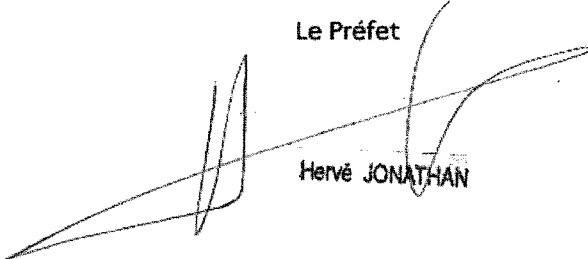
Ces éléments étant utiles mais non rédhibitoires, j'émetts un avis favorable sur votre projet de PLU.

Vous trouverez en annexe à ce courrier des précisions et des remarques concernant la forme et le contenu du dossier. Je vous invite à être particulièrement vigilant aux ajustements du règlement écrit, afin de ne pas laisser d'incohérences ou de dispositions incomplètes.

Je vous invite également à tenir compte de l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) d'Eure-et-Loir du 4 septembre 2025 et de celui de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Centre-Val de Loire.

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet

Hervé JONATHAN

copie : M. Le sous-préfet de Dreux



**PRÉFET
D'EURE-
ET-LOIR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de Saulnières

Les éléments contenus dans cette annexe sont à prendre en compte pour garantir une meilleure cohérence des différentes pièces du dossier, la DDT se tenant à disposition pour plus de précisions si besoin.

Remarques portant sur les différentes pièces du dossier de PLU

Le projet de votre commune vise une croissance démographique (+0,50%/an), inférieure à celle observée sur la moyenne des dernières années entre 2008 et 2019 (+2,16%/an). La volonté des élus est de permettre aux aménagements en cours de pouvoir être réalisés mais de ne plus ouvrir de nouvelles zones à urbaniser en extension dans le PLU. Ainsi, un total de 50 logements réalisés ou en cours de réalisation pour la période 2019-2035 est nécessaire pour atteindre l'objectif fixé.

Le respect des enjeux énoncés dans le rapport de présentation et le PADD à savoir veiller à l'aménagement paysager des nouvelles constructions est également primordial.

I. Rapport de présentation – diagnostic

Pages 27-28 : les données sur la population et l'évolution du parc de logements datent de 2019, il conviendrait de citer les dernières données INSEE de 2022.

Page 38-39 : de même, les chiffres INSEE (2022) ou LOVAC (2023) sur la vacance sont disponibles et devraient apparaître dans le paragraphe relatif à cet enjeu. Le taux de logements vacants est passé de 4,65 % en 2019 à 7,10 % en 2022 (soit 24 logements vacants). Cette tendance d'évolution du taux de vacance devrait être mentionnée dans le rapport de présentation. Il conviendrait de mener une analyse des causes de cette augmentation, quant à son caractère contextuel ou structurel.

Page 60 : le diagnostic agricole est très réduit, avec peu de détails sur les exploitations en activité (localisation des sièges, projets, transmission, changement de destination à envisager). Il faudrait *a minima* identifier les sièges d'exploitation en activité sur la carte.

La commune compte 16 exploitants en 2023. Le dossier pourrait démontrer une volonté de mieux préserver le foncier agricole.

Page 132 : le secteur numéro 12 ne peut être considéré comme une parcelle mutable, puisque le hameau de Crécy-Couvé est en zone A et la parcelle est en extension. De même, l'urbanisation diffuse du hameau de la Morvillette a mené à un classement en zone agricole A ce qui est cohérent avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace et du mitage des milieux ruraux. Toutefois, il ne peut y avoir de parcelle mutable



étant donné l'identification de ce secteur. En effet, si ce classement permet l'entretien de l'existant et son évolution par la réalisation d'annexe et d'extension, il ne permet pas la réalisation de nouvelle construction. Il réduit donc les possibilités de construction en densification à 7 logements au lieu de 10 comme estimé dans le tableau bilan page 139.

II. Justifications du projet

Pages 19, 59 et 120 : il est indiqué que le projet de la commune est prévu sur la période 2021-2031 alors que le Plan d'aménagement de développement durable (PADD) mentionne un projet démographique à l'horizon 2035. Il convient d'expliquer cette différence et d'harmoniser les échéances du projet de PLU.

Page 120 : il est indiqué « d'ici à 2041 le PADD a également fixé pour objectif de modérer la consommation [...] ». Il s'agit vraisemblablement d'une faute de frappe : l'échéance devrait être 2031 ou 2035.

III. Evaluation environnementale

Pages 27 et 28 : les figures 5 et 6 pourraient être mises à jour car elles délimitent des zones qui ne sont plus dans le zonage du PLU arrêté. Par exemple, le lieu-dit Morvillette est désormais en zone A et N du PLU.

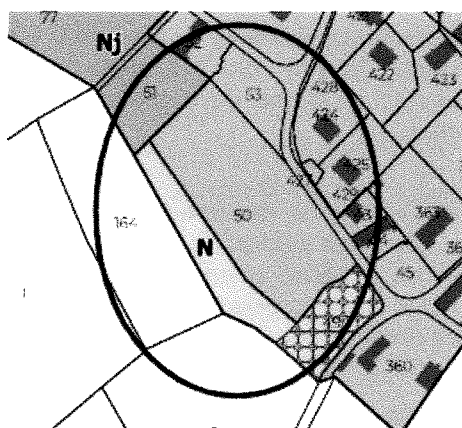
Page 58 : comme mentionné dans l'évaluation environnementale, il aurait été souhaitable d'intégrer une bande d'inconstructibilité le long du cours d'eau du Ravin.

Page 61 : le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé par arrêté, le 3 mars 2022. La date d'approbation est à corriger dans le tableau.

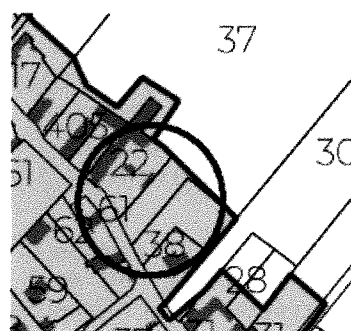
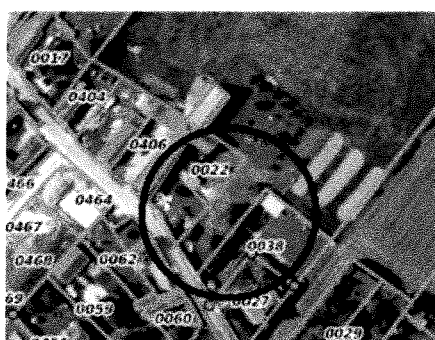
IV. Règlement graphique

- Les parcelles C 050 et C 053 situées aux Bretonnières sont identifiées comme un coup parti car un permis d'aménager a été déposé pour 6 logements. Il serait opportun d'ajouter une OAP sur ces parcelles actuellement cultivées, afin de cadrer l'aménagement en tenant compte des prescriptions du PADD et des prescriptions du SCoT. Cela permettra au document d'urbanisme d'encadrer sur le long terme l'aménagement de la zone, dans l'hypothèse où le projet prévu par le permis d'aménager n'aboutirait pas, en préservant les franges paysagères et l'intégration de l'aménagement dans le contexte environnant.

Par ailleurs, il est indiqué page 67 du volet justifications des choix que « *la volonté de la commune est de renforcer le traitement paysager des franges bâties et des entrées de ville afin d'assurer une transition vis-à-vis des espaces non bâtis mais également en encadrant la construction au sein des espaces cultivés et en assurant la qualité environnementale et l'insertion paysagère des projets d'aménagement* ». Cette volonté constitue un argument supplémentaire pour l'ajout d'une OAP sur les parcelles citées ci-dessus.



- La partie sud de la parcelle ZB 37, semble être un accès au champ. L'accès présent sur la parcelle ZB 30 a bien été préservé en zone agricole. La différence de traitement de ces deux parcelles interroge. Le cas échéant, il conviendrait d'envisager un classement en zone A.



- Le secteur N1 (parcelles D764, D322, 323, 324 et 325) au sud du bourg est peu visible sur les plans de zonage alors que l'aplac de couleur choisi page 45 de l'évaluation environnementale permet une meilleure distinction de ce zonage.
- L'emplacement réservé pour le projet d'agrandissement de l'école est à compter dans la consommation d'espaces naturels et agricoles et à classer en zone 1AUe car il s'agit d'un espace actuellement cultivé.
- Dans le secteur Npv, la parcelle ZH 0026 mériterait un classement en EBC comme suggéré dans la figure 13 page 25 de l'évaluation environnementale.

V. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP Trame verte et bleue (TVB) vise à relier les espaces verts pour créer un réseau écologique et à favoriser des clôtures perméables à la petite faune. L'OAP évoque une compensation en fonction de la fonctionnalité de la haie : cette compensation est à identifier à un endroit ou un autre du règlement.

- pour les éléments protégés au titre du L 151-23 : les informations se trouvent dans l'OAP thématique et dans le Titre 7 du règlement, c'est-à-dire à la fin du document, ce qui est peu accessible et risque de compliquer l'étude lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme.

Dans l'OAP, en cas de défrichement ou une coupe à blanc pour une haie classée, il est requis de faire une déclaration préalable (DP) et de « reconstituer un linéaire au moins équivalent en quantité et en qualité ». De plus « Les travaux de plantation doivent être réalisés avant toute coupe à blanc de la haie existante. » Ces éléments sont à reprendre dans le règlement pour une meilleure lisibilité.

VI. Règlement écrit

Il n'y a pas de sommaire, ni de table des matières ce qui rend difficile de trouver les pages correspondant à un secteur lors de l'instruction d'un dossier.

Certains articles surlignés en jaune (pages 4 et 6) ne seront finalisés qu'à l'approbation du document, il est important de justifier ce décalage de finalisation des dispositions du règlement, comme indiqué dans l'avis de l'État.

Il serait utile d'ajouter une disposition limitant l'emprise au sol des annexes et extensions en zones Ua et UB. Cet ajout permettrait d'éviter des dérives ou une multiplication du nombre d'annexes. La contrainte d'emprise au sol des constructions (de 30 ou 50 % de la superficie totale de la parcelle) est parfois insuffisante.

Page 16 : le terme « parcelle » est souvent utilisé, notamment pour réglementer la superficie maximale d'emprise au sol, ce qui peut poser problème notamment si les parcelles cadastrales sont trop petites. Il est préférable d'utiliser le terme « unité foncière ».

Une unité foncière correspond à un terrain d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Page 35 :

SC2 : Les sous-destinations « Hébergement, Artisanat et commerce de détail, Restauration et Autres hébergement touristique » sont autorisées à condition que ces bâtiments soient situés à moins de 50 mètres de l'activité agricole ou de l'équipement public. Il est nécessaire de clarifier cette notion de distance par rapport à l'activité agricole, préciser si cette disposition s'applique par rapport au bâtiment ou à la limite de terrain.

SC3 : La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 8 mètres et limiter au maximum l'impact sur les paysages et l'environnement – il faudrait indiquer cette condition dans le tableau page 34.

Les prescriptions du règlement sont de nature à préserver la qualité architecturale et urbaine de la commune, en particulier les dispositions encadrant l'isolation par l'extérieur, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture et la pose de volets roulants.

VII. Servitudes et points de vigilance

- La carte des servitudes est à ajouter au dossier car la carte intitulée ainsi est en fait celle des contraintes et des points de vigilance – le titre de la carte est erroné. Il faudra veiller à joindre ces informations sur les servitudes en annexe du dossier approuvé.

- Dans la liste des servitudes (document 4A), il convient de modifier le texte relatif à la servitude T7 comme ci-dessous :

Symbole	Nom officiel de la servitude	Textes qui permettent de l'instituer	Acte l'ayant institué (arrêté, décret,...)	OBJET DE LA SERVITUDE
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	Code des transports Articles R6352-1 à 9 et L6352-1	Arrêté et circulaire du 25/07/1990	Protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome

Le gestionnaire de la servitude T7 est la :

DGAC - Service National d'Ingénierie Aéroportuaire,
Département Ouest, zone aéroportuaire
CS 14321 – 44343 BOUGUENNAIS Cedex.

L'arrêté portant création du secteur d'information sur les sols pour le site de FONDERIE TECHNIQUE Rue de la Mairie devra être annexé au dossier de PLU (article R151-53 du code de l'urbanisme).

- La zone inondable de l'atlas est prise en compte dans le document mais uniquement à titre informatif. La commune n'a pas de PPRI mais pourrait néanmoins intégrer des prescriptions dans les dispositions générales pour les zones concernées par l'atlas des zones inondables notamment concernant la zone naturelle de loisirs prévue en zone inondable. Une doctrine sur les zones inondables est disponible sur internet :

<https://www.eure-et-loir.gouv.fr/contenu/telechargement/26779/175095/file/DOCTRINE+URBANISATION+ZONE+INONDABLE.pdf>

Défrichement et forêt :

Sur la commune, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005, les boisements de moins de 4 ha ne sont pas protégés du défrichement par le Code Forestier. Il est donc important de les classer en EBC (article L 113-1 du Code de l'Urbanisme), si ceux-ci ne font pas l'objet d'un plan de gestion, afin de renforcer leur protection et assurer une cohérence avec les objectifs fixés dans le rapport de présentation. Les bosquets situés au cœur des parcelles agricoles sont à protéger tout particulièrement.

Il n'est cependant pas indispensable de classer les boisements de plus de 4 ha en EBC, cet outil étant contraignant et pouvant constituer un frein à la sylviculture (déclaration préalable obligatoire avant toute coupe).

Concernant les arbres d'alignement, outre l'abattage pour raison phytosanitaire, l'abattage pour projets de travaux peut être autorisé mais dans ce cas, une compensation de 2 pour 1 sera demandée.



MAIRIE DE SAULNIERES
Monsieur Christian ALBERT
Maire
Place de la Résistance
28500 SAULNIERES

Référence : DM/LC/ENM/LR/FL N° 2025 - **45A**
Pôle Développement et Aménagement du Territoire
Direction Aménagement du Territoire et Grands Projets
Service Urbanisme, Aménagement et Foncier
Affaire suivie par Faustine LEFRANC
Tél. 02 37 64 88 20 – 06 75 42 26 09
f.lefranc@dreux-agglomeration.fr

Dreux, le **19 septembre 2025**

OBJET : Consultation de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux en tant que personne publique associée à la révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Saulnières

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux en tant que personne publique associée à la révision de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) et je vous en remercie.

Je vous informe que la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux émet un avis favorable sur ce projet tel qu'il a été arrêté le 14 mai 2025 par votre conseil municipal, et émet les remarques décrites dans la note ci-jointe, afin de garantir la mise en œuvre opérationnelle de nos compétences sur le territoire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

Pour le Président et par délégation
Damien MICHEL
Direction Générale des Services

Pièce jointe : note relative à l'avis de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux sur le PLU arrêté de Saulnières le 14 mai 2025



Avis sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de Saulnières

INTRODUCTION

	AVIS SUR LE PLU
Fondement réglementaire	Articles L.132-7 et L.153-16 du code de l'Urbanisme
Date de réception de la saisine de la commune du Mesnil-Simon par la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux	19 juin 2025
Délai de réponse	3 mois au plus tard après transmission du projet de PLU. A défaut, ces PLU sont réputés favorables.
Date limite avis	19 septembre 2025
Cadre de l'avis	Conformément au Code de l'Urbanisme, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) doit être associée à la révision d'un PLU. Ainsi, la commune de Saulnières a bien transmis un dossier de PLU arrêté à la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux. La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux donne un avis dans la limite de ses propres compétences.

Actuellement la commune de Saulnières est couverte par le SCoT et le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, respectivement en vigueur depuis le 2 octobre 2019 et le 23 décembre 2017.

L'avis ci-rendu s'inscrit dans le cadre réglementaire des articles L-153-16 et 17 du code de l'urbanisme. La commune de Saulnières a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) lors de la séance du Conseil Municipal du 14 mai 2025.

Le PLU en vigueur de la commune de Saulnières a été approuvé le 24 avril 2009, modifié le 16 septembre 2001, le 1^{er} juin 2012 et le 16 septembre 2013.

Le Conseil Municipal de Saulnières, commune de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, a prescrit la révision de son PLU le 18 juillet 2019 pour les raisons suivantes :

- « La mise en compatibilité de la commune avec les exigences législatives et réglementaires actuelles et les échelles supra-communales,
- La dotation de la commune d'un document d'urbanisme réglementaire actualisé et adapté à son territoire, prenant en compte l'évolution de son territoire ces dernières années,
- La recherche d'un développement socio-spatial équilibré et mesuré,

- Le re-questionnement de la stratégie des choix d'urbanisations futurs,
- La reformulation de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- La mise en place d'une stratégie permettant le maintien des effectifs scolaires à court et moyen terme,
- La volonté de la commune de protéger son identité paysagère et environnementale. »

Le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), débattu par le Conseil Municipal en date du 20 avril 2023, s'articule autour de 6 grands axes déclinés en objectifs :

- Axe 1 : Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire ;
 - Objectif 1.1 Les orientations en matière de développement commercial ;
 - Objectif 1.2 : Les orientations en matière de développement commercial ;
 - Objectif 1.3 : Les orientations en matière de développement résidentiel ;
 - Objectif 1.3 : Les orientations en matière de déplacements ;
 - Objectif 1.3 : Les orientations en matière d'environnement
- Axe 2 : Assurer un développement démographique raisonné ;
 - Objectif 2.1 : Stabiliser la population après une forte croissance ;
 - Objectif 2.2 : Limiter la croissance de la population ;
- Axe 3 : Organiser une densification mesurée de l'urbanisation résidentielle ;
 - Objectif 3.1 : Adapter la dimension des espaces à densifier aux objectifs de stabilisation de la population ;
 - Objectif 3.2 : Prendre en compte les particularités des trois pôles urbains de la commune ;
 - Objectif 3.3 : Diversifier les formes urbaines ;
 - Objectif 3.4 : Favoriser la mixité de l'habitat dans les opérations d'aménagement ;
 - Objectif 3.5 : Des objectifs de modération de consommation d'espace ;
- 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 ;
 - Objectif 5.1 : Préserver les espaces agricoles sur le territoire communal ;
 - Objectif 5.2 : Concilier la vocation résidentielle des pôles urbains avec la présence d'activités agricoles ;
- Axe 6 : Mener une politique à long terme de préservation de l'environnement communale et de ses paysages ;
 - Objectif 6.1 : Préserver le patrimoine naturel ;
 - Objectif 6.2 : Préserver le patrimoine paysager ;
 - Objectif 6.3 : Préserver le patrimoine bâti.

Contexte du SCoT

L'armature territoriale du SCoT définit la commune de Saulnières en commune rurale pour laquelle le caractère rural et le cadre de vie sont à préserver par une offre maîtrisée de nouveaux logements respectant l'identité des villages, le maintien des services et des équipements existants, notamment des écoles, s'il y en a, et le maintien de l'économie locale (agriculture, tourisme, loisirs et artisanat).

Contexte de Saulnières

La commune de Saulnières compte 785 habitants (INSEE 2022).

Le projet de PLU arrêté par délibération du 14 mai 2025 appelle les remarques suivantes :

PROJET DE TERRITOIRE ET CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

L'orientation générale en matière de croissance de la commune est :

- de stabiliser la population suite à sa forte augmentation ces dernières années ;
- de maintenir la population autour de 800/900 habitants environ d'ici une dizaine d'années ;

Sur la période 2011-2020, la commune de Saulnières a consommé 3,8 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers exclusivement à destination d'habitat.

Pour la période 2021 à 2025, la commune de Saulnières a consommé 3,42 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers exclusivement à destination d'habitat dont 3,225 ha en extension urbaine.

Le projet de PLU de la commune de Saulnières prévoit un scénario de croissance démographique de +0.50%/an reposant sur potentiel d'environ 10 logements d'ici 2035 :

- Un potentiel de 10 logements dans l'enveloppe bâtie en densification ou en renouvellement,
- Aucune zone d'extension d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en dehors des « coups partis » sur la période 2021 à 2025.

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux note le projet de la commune de Saulnières de s'inscrire dans une volonté de sobriété foncière. En effet, ces dernières années, Saulnières a connu une forte croissance démographique associée à une importante consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Le projet de territoire à l'horizon 2035 démontre un changement de trajectoire par une stabilisation de l'enveloppe urbaine.

I-A RAPPORT DE PRESENTATION – DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

- **Rapport de présentation Diagnostic du territoire – Partie 2 – Le diagnostic du territoire – 2.2 Contexte administratif – 2.2.2 L'agglomération du Pays de Dreux – 2.2.2.1 Les compétences obligatoires – Production d'eau - page 16**

La gestion de la compétence de l'eau potable a évolué, entraînant une modification de la dernière phrase :

« La distribution est dorénavant également une compétence exercée par l'agglomération. »

- **Rapport de présentation Diagnostic du territoire – Partie 2 – Le diagnostic du territoire – 2.2 Contexte administratif – 2.2.2 L'agglomération du Pays de Dreux – 2.2.2.1 Les compétences obligatoires - page 16 et 17**

La compétence transport et mobilité ainsi que les abris-bus sur certaines communes de la CAPD (cf. les statuts de l'Agglo) ne sont mentionnés dans les compétences de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux.

- **Rapport de présentation Diagnostic du territoire – Partie 2 – Le diagnostic du territoire – 2.3 Articulation des documents supra-communaux – 2.3.1 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible en application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme – 2.3.1.3 Plan de Déplacements Urbains (PDU) – page 20**

Il conviendrait de remplacer le terme « Plan de Déplacements Urbains (PDU) » par Plan de Mobilité (PDM).

- **Rapport de présentation Diagnostic du territoire – Partie 2 – Le diagnostic du territoire – 2.3 Articulation des documents supra-communaux – 2.3.1 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible en application de l’article L.131-4 du code de l’urbanisme – 2.3.1.4 Plan Local de l’Habitat (PLH) – page 20**

Il est à noter que le Plan Local de l’Habitat intercommunal (PLHi) était en procédure de révision depuis 2 ans. Le PLHi a été arrêté par le Conseil Communautaire en date du 30 juin 2025.

Le scénario retenu, intitulé « Une politique de l’habitat volontariste et maîtrisée, moteur des transitions » repose sur quatre axes stratégiques et se décline en douze actions concrètes à déployer sur la période 2025-2031.

Le PLHi 2025-2031 de l’Agglo du Pays de Dreux prévoit un besoin de logements de 50 logements sur les 20 communes rurales qui composent le pôle 4, auquel est rattaché la commune de Saulnières.

Le PLHi 2025-2031 n’est donc pas opposable à la révision du PLU de Saulnières. Cependant, il paraît pertinent d’en tenir compte.

- **Rapport de présentation Diagnostic du territoire – Partie 2 – Le diagnostic du territoire – 2.3 Articulation des documents supra-communaux – 2.3.1 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible en application de l’article L.131-4 du code de l’urbanisme –page 24**

Il conviendrait d’ajouter un paragraphe relatif au Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Au titre de l’article L. 131-5 du code de l’urbanisme, « Les plans locaux d’urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le PCAET ».

Le PCAET de la Communauté d’agglomération du Pays de Dreux, adopté en 2022, reprend les objectifs du Schéma Régional d’Aménagement Durable et d’Egalité du Territoire (SRADDET) Centre Val-de-Loire, notamment en matière de décarbonation et de moindre consommation de l’énergie.

- **Rapport de présentation Diagnostic du territoire – Partie 2 – Le diagnostic du territoire – 2.4 Démographie et habitat – 2.4.7 Enjeux–page 52**

Dans les points de vigilance, il conviendrait d’ajouter un enjeu climatique : assurer l’habitabilité des hameaux et du bourg dans le scénario moyen 2025-2050 de vagues de chaleur régionales de 8 à 38 jours (Source DREAL Centre Val-De-Loire https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/le-changement-climatique-en-region-a3361.html#H_Les-projections-du-climat).

- **Rapport de présentation Diagnostic du territoire – Partie 2 – Le diagnostic du territoire – 2.6 Infrastructures et déplacements – 2.6.2 Transports en commun et covoiturage– 2.6.2.3 Le réseau communautaire -page 67**

En termes de mobilité, le réseau REMI dessert l’ensemble de la Région Centre Val de Loire, hors territoire AOM (sur lesquels seules les lignes interurbaines de la RCVL circulent. Ex : Dreux – Chartres – Orléans)

Depuis 2021, la commune de Saulnières est totalement desservie par le réseau Linéad par les transports péri-urbains, scolaires et Transport à la Demande (TAD). Il n’y a aucun arrêt REMI sur la commune de Saulnières.

Les arrêts sur le territoire de Saulnières sont :

Péri-urbain : Morvillette

Scolaire : Fonderie ; Bretonnière Châtaincourt ; Bretonnière Senonches ; Gravières ; Morvillette.

Le transport est accessible à tous (commerciaux et scolaires) sous réserve d'être titulaire d'un titre de transport valide.

I-B RAPPORT DE PRESENTATION -ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- **Rapport de présentation Etat initial de l'environnement - Partie 2 – Equilibre entre ressources et usages – 2.1 La ressource en eau – 2.1.4 Les infrastructures en lien avec l'eau potable – 2.1.4.1 Organisation de l'alimentation en eau potable en local- page 26**

Il convient d'actualiser la 1^{ère} phrase pour les mêmes raisons que dans le document 1A :

« Sur le territoire communal, la compétence de distribution de l'eau potable est assurée par l'Agglo du Pays de Dreux en régie délégation de service public de type régie intéressée depuis le 1^{er} juillet 2025. »

- **Rapport de présentation Etat initial de l'environnement - Partie 2 – Equilibre entre ressources et usages – 2.1 La ressource en eau – 2.1.4 Les infrastructures en lien avec l'eau potable – 2.1.4.4 L'assainissement des eaux usées – Assainissement collectif – page 31**

Pour information, le délégataire depuis octobre 2023 est AQUAD. Le paragraphe ci-dessous doit être modifié :

« La commune de Saulnières ne dispose d'aucune station épuration sur son territoire. Sur l'agglomération du Pays de Dreux, la gestion du service des eaux usées et des eaux pluviales a été confiée à l'entreprise SUEZ AQUAD depuis le 1^{er} octobre 2023, tandis que l'Agglo gère la collecte et le transport des eaux usées et pluviales s'effectue par un réseau encore majoritairement unitaire séparatif sur la commune de Saulnières. »

De plus, la carte nommée « La compétence assainissement collectif sur l'agglomération de Dreux – CA Pays de Dreux » date de l'année 2023 et doit être mise à jour. Pour cela, vous trouverez ci-joint la nouvelle carte de l'année 2025 à mettre à la place.

Il convient de supprimer le nom des rues qui sont en Assainissement Non Collectif car cela fait doublon avec le paragraphe indiqué dans la partie « Assainissement non-collectif » de la page 33. Nous vous proposons donc en remplacement la phrase ci-après :

~~« A l'exception de quelques secteurs sur la commune (lieu-dit Morvillette, 10 maisons Impasse Roland Alleaune, 6 maisons impasse de la Prairie à Bretonnière et 5 maisons route de la Fontaine) étant en Assainissement Non Collectif, la commune de Saulnières est reliée à l'Assainissement Collectif à la STEP de Dreux. »~~

« A l'exception de quelques secteurs, la commune de Saulnières est reliée à l'Assainissement Collectif de la STEP de Dreux. ».

Les données sur la station d'épuration indiquées étant de 2021, le délégataire de l'époque étant SUEZ. Vous pouvez conserver les données en précisant le nom du délégataire de l'époque comme ci-dessous :

« D'après le rapport annuel du délégataire SUEZ de 2021, la commune dispose de huit postes de relèvements pour un linéaire de canalisation d'environ 9,7 kml (Eaux Usées et Pluviales). En 2021, 262 raccordements étaient effectués sur Saulnières vers la STEP de Dreux pour un volume d'environ 18 500 m³ assujetti à l'assainissement. »

- **Rapport de présentation Etat initial de l'environnement - Partie 2 – Equilibre entre ressources et usages – 2.1 La ressource en eau – 2.1.4 Les infrastructures en lien avec l'eau potable – 2.1.4.4 L'assainissement des eaux usées – Assainissement non-collectif – page 33**

Nous vous informons que l'impasse de la Prairie à Bretonnière est passée en assainissement collectif depuis les travaux de maillage BVSO. Il faut donc supprimer cette Impasse et corriger la faute d'orthographe pour le nom de l'impasse des 10 maisons dans le paragraphe ci-dessous :

« Sur la commune de Saulnières, les secteurs non-raccordés à l'assainissement collectif sont les suivants : lieu-dit Morvillette, 10 maisons Impasse Roland Alleaume Alleaume, 6 maisons impasse de la Prairie à Bretonnière et 5 maisons route de la Fontaine. »

La gestion de l'Assainissement Non Collectif (ANC) étant assurée en régie par l'Agglo du Pays de Dreux, il ne faut pas citer le délégataire de l'assainissement collectif :

« D'après le rapport annuel complet ~~du délégataire des services de l'Agglo du Pays de Dreux de 2021,~~ de nombreux contrôles ont été effectués sur différentes installations : . »

- **Rapport de présentation Etat initial de l'environnement - Partie 2 – Equilibre entre ressources et usages – 2.1 La ressource en eau – 2.1.5 Constats et enjeux – page 34**

Il conviendrait d'ajouter des enjeux climatiques :

- Prévoir une gestion des eaux pluviales pour les usages non potables, à la parcelle avec récupération des eaux de pluies, en relation avec une pluviométrie de plus en plus irrégulière (en lien avec le chapitre 09 p 100)

- **Rapport de présentation Etat initial de l'environnement - Partie 2 – Equilibre entre ressources et usages – 2.3 Énergie : quelle prise en compte de la transition écologique sur le territoire – 2.3.3 Potentiel de développement de la production d'EnR et bilan – page 40**

Il conviendrait de remplacer mention « 2012 » par « 2018 » (source PCAET 2022-2028). Le document duquel est extrait le graphe fait bien référence à des données calculées en 2018. Seule la consommation d'énergie prise pour comparaison est de 2012.

- **Rapport de présentation Etat initial de l'environnement - Partie 2 – Equilibre entre ressources et usages – 2.3 Énergie : quelle prise en compte de la transition écologique sur le territoire – 2.3.4 Constats et enjeux – page 42**

Il conviendrait d'ajouter que « la commune comporte des zones d'accélération pour la filière méthanisation et des zones intermédiaires pour la filière éolienne, approuvées par délibération conjointes du conseil municipal du 30 janvier 2024 et du conseil communautaire du 13 mai 2024. »

- **Rapport de présentation Etat initial de l'environnement - Partie 4 – Paysage et patrimoine – 4.4 Constats et enjeux – page 85**

Il conviendrait d'ajouter : « Comment au vu du réchauffement climatique, créer des îlots de fraîcheurs végétalisés et aquatiques à partir des trames bleues et vertes existantes et des aménagements paysagers existants ? »

- **Rapport de présentation Etat initial de l'environnement - Partie 5 – Adaptation au changement climatique et protection contre les nuisances – 5.1 Constats globaux et applications locales – 5.1.2**

Intensification des sécheresses en été – page 88

Il conviendrait d'ajouter après le dernier paragraphe : « Ainsi il sera indispensable de constituer des réserves d'eau pour les usages non potables : arrosage et lavage ».

- **Rapport de présentation Etat initial de l'environnement - Partie 5 – Adaptation au changement climatique et protection contre les nuisances – 5.2 Le cadre réglementaire – 5.2.2 Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Pays de Dreux – page 91**

Il conviendrait d'ajouter que « le Plan Climat Air Énergie Territorial comprend une étude de vulnérabilité. Le risque de retrait gonflement des argiles est à pointer. Le changement climatique en cours va accentuer le phénomène de retrait gonflement en intensité et en fréquence ».

- **Rapport de présentation Etat initial de l'environnement - Partie 5 – Adaptation au changement climatique et protection contre les nuisances – 5.3 Des risques naturels présents sur le territoire – 5.3.3 Un territoire sensible au retrait-gonflement des argiles – page 100**

La carte des risques ne comporte pas de légende. Il serait pertinent de mentionner dans le commentaire : « le changement climatique en cours va accentuer le phénomène de retrait gonflement en intensité et en fréquence ».

- **Rapport de présentation Etat initial de l'environnement - Partie 5 – Adaptation au changement climatique et protection contre les nuisances – 5.7 Constats et enjeux – page 119**

Il conviendrait d'ajouter « Comment anticiper l'amplification du risque de gonflement-retrait des argiles par le choix de modes de construction appropriés dans les zones à risques moyens ? ».

I-C RAPPORT DE PRESENTATION – JUSTIFICATIONS DES CHOIX

- **I-C Rapport de présentation Justifications des choix - Partie 1 – Justifications des choix retenus pour établir le projet démographique et des besoins en foncier – II La réponse apportées au projet retenu pour la démographie – page 14**

Le scénario estime la production nette de 8 logements. L'exposé de cette sous-partie utilise ensuite le terme de « construction de logements ».

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux note que le projet de la commune de Saulnières vise à produire environ 10 logements en densification ou en renouvellement du parc existant. Cette volonté s'inscrit dans la stratégie du PLHi 2025-2031 arrêté en poursuivant une production de logements intensifiée au sein de l'enveloppe urbaine existante : en densification au sein de « dents creuses », via des démolitions reconstruction, ou grâce à la transformation de logements vacants ou anciens en logements adaptés et performants.

Ainsi, il conviendrait de remplacer les termes « logements constructibles » par « logements produits » afin d'inclure clairement la mobilisation de bâti existant.

- **-C Rapport de présentation Justifications des choix - Partie 2 – Justifications et compatibilité du document d'urbanisme et de ses pièces– 2.1.2 La compatibilité du PLU de Saulnières avec les règles générales du SRADET qui s'appliquent à lui – page 26 et page 37**

Il conviendrait d'ajouter à la règle n°13 du SRADET de traduction par le PLU :

« Le règlement écrit du PLU rappelle les études préalables nécessaires et le choix de modes de construction appropriés, dans les zones à risques moyens de retrait-gonflement des argiles en référence aux articles L.132-4 à L. 132-9 et R. 132-3 à 132-8 du Code de la construction et de l'habitation. L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 définit le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (source : <https://www.georisques.gouv.fr/consulter-les-dossiers-thematiques/retrait-gonflement-des-argiles>) ».

« Le règlement écrit du PLU prévoit la plantation d'arbustes ou d'arbres à feuilles caduques devant les baies orientées au sud, dans toutes les zones constructibles ».

Il conviendrait d'ajouter à la règle n°34 du SRADDET de traduction par le PLU :

: « Le règlement écrit du PLU prévoit la création de dispositifs de rétention des eaux pluviales, dans les toutes les zones constructibles ».

- Autres observations

Il conviendrait d'ajouter à toutes les expressions « toutes nouvelles plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales » la mention « ou adaptées au changement climatique ».

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- **PADD - AXE 1 - Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire – page 9**

Il conviendrait d'ajouter « intercommunal » après le programme local de l'habitat et la période du futur document est 2025-2031 et non 2024-2030.

- **PADD - AXE 1 - Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire – 1.3.1 Les orientations du PLH – page 11**

Les actions inscrites sont celles du programme local de l'habitat intercommunal 2017-2023. La révision est en cours pour la période 2025-2031. Il conviendrait de le préciser.

- **PADD - AXE 1 - Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire – 1.5 Les orientations en matière d'environnement – page 12 et 13**

Il conviendrait de reformuler l'orientation: « préserver la ressource en eau qui nécessite simultanément d'améliorer la qualité de l'eau, peu satisfaisante du fait de la pollution liée à l'occupation agricole et de systèmes d'assainissement parfois insatisfaisants » par « préserver la ressource en eau qui nécessite simultanément d'améliorer la qualité de l'eau, peu satisfaisante du fait de la pollution liée à l'occupation agricole, et de systématiser l'assainissement pluvial à la parcelle par dispositifs de retenue ».

Il conviendrait d'ajouter « ainsi que le phénomène de retrait-gonflement des argiles » au paragraphe « une meilleure infiltration des eaux pluviales et une limitation du phénomène de ruissellement dans le but d'améliorer la disponibilité en eau et de limiter le risque d'inondation par ruissellement ».

REGLEMENT ECRIT

- **Règlement écrit – Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines – Chapitre U.2 –**

Caractéristiques urbaine, architecturales, environnementales et paysagères – Paragraphe U.2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – U.2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l’aspect extérieur des constructions – U2.2.1.6 Clôtures et portails – page 24

Il est prévu que « Les clôtures situées en limites de zone A ou N doivent être constituées d’une haie végétale d’essences locales éventuellement doublée d’un grillage. »

Il conviendrait de préciser de permettre le passage de la petite faune en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15x15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Les dispositions générales des clôtures autorisent les plaques bétons uniquement en limite séparative en zone U. Dans les clôtures autorisées en secteur UB, il a été omis les plaques béton.

- **Règlement écrit – Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines – Chapitre U.3 – Equipements et réseaux – Paragraphe U.3.2 – Desserte par les réseaux – U.3.2.1 Alimentation en eau potable – page 30**

Nous proposons de compléter la rédaction concernant l’eau potable, afin d’apporter des précisions et d’harmoniser avec une rédaction habituellement rencontrée dans les PLU. Cette rédaction doit être complétée également dans les dispositions applicables à la zone agricole (Titre 5) et à la zone naturelle (Titre 6) :

« L’ensemble des prescriptions du règlement intercommunal d’eau potable de l’Agglo du Pays de Dreux doit être respecté.

Pour les activités industrielles ou artisanales, il convient de se rapprocher du service public d’eau potable pour garantir que la consommation d’eau estimée pour le projet est en adéquation avec les possibilités de distribution du réseau public. »

- **Règlement écrit – Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines – Chapitre U.3 – Equipements et réseaux – Paragraphe U.3.2 – Desserte par les réseaux – U.3.2.2 Eaux usées et U.3.2.3 Eaux pluviales – page 31**

La rédaction est conforme aux règlements d’assainissement collectif et d’assainissement non collectif et n’appelle pas de modification.

- **Règlement écrit – Titre 5 – Dispositions applicables à la zone agricole – Chapitre A.3 – Equipements et réseaux – Paragraphe A.2.1 – Volumétrie et implantation des constructions – A.2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation – page 37**

Dans les dispositions particulières applicables dans la zone A, il conviendrait d’ajouter les locaux de ventes en direct.

- **Règlement écrit – Titre 5 – Dispositions applicables à la zone agricole – Chapitre A.3 – Equipements et réseaux – Paragraphe A.3.2 – Desserte par les réseaux – A.3.2.2 Eaux usées et A.3.2.3 Eaux pluviales – page 46**

La rédaction est conforme aux règlements d’assainissement collectif et d’assainissement non collectif et

n'appelle pas de modification.

- **Règlement écrit – Titre 6 – Dispositions applicables à la zone naturelle — page 48**

Une coquille s'est glissée à la phrase « *La zone agricole (N) correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.* » au lieu de zone naturelle.

- **Règlement écrit – Titre 6 – Dispositions applicables à la zone naturelle – Chapitre N.1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités – N.1.2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières—page 50**

Il est prévu que « Dans les zones N et NJ, sont également autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions suivantes :
 - o être directement nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - o être situées à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes en formant un ensemble compact et cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation ;
 - o dans la limite d'une seule construction par exploitation. »

Il conviendrait de vérifier si cette disposition est pertinente en zone naturelle.

- **Règlement écrit – Titre 6 – Dispositions applicables à la zone naturelle – Chapitre N.3 – Equipements et réseaux – Paragraphe N.3.2 – Desserte par les réseaux – N.3.2.2 Eaux usées et N.3.2.3 Eaux pluviales – page 60**

La rédaction est conforme aux règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif et n'appelle pas de modification.

- **Autres observations**

Le règlement du service public d'eau potable validé le 16/12/2024 (V24-01/AEP), dont un exemplaire est fourni ci-joint, doit être annexé au PLU.

Le règlement du service public d'assainissement collectif actualisé en 2023 (V23-03) ainsi que le règlement du service public d'assainissement non collectif actualisé le 24/06/2019, dont un exemplaire est fourni ci-joint, doivent être annexés au PLU.

Il conviendrait d'ajouter :

« La plantation d'arbustes ou d'arbres à feuilles caduques d'essences locales ou adaptées au changement climatique devant les baies orientées au sud, dans toutes les zones constructibles est obligatoire » ;

« L'installation de dispositifs de rétention des eaux pluviales de toiture, citernes, mares) selon un volume à calculer d'après la pluviométrie décennale et la surface de toiture ».

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le travail sur l'OAP thématique Trame Verte et Bleue est

- **OAP thématique Trame Verte et Bleue- page 3**

Il conviendrait d'ajouter : « et adapter au changement climatique » après « enrichir le cadre de vie

urbain avec des éléments naturels ».

- **OAP thématique Trame Verte et Bleue- page 13**

Il conviendrait d'ajouter « Les clôtures végétales multispécifiques proches des ouvrants vitrés doivent être choisies à feuillages caduques de façon à laisser passer les rayons solaires en hiver » aux principes généraux.

- **OAP thématique Trame Verte et Bleue- page 16**

Il conviendrait d'ajouter un point supplémentaire à la conception des bâtiments : « Les espaces devant les baies ouvertes au sud seront plantées d'arbuste ou d'arbres à feuillage caduc de façon à optimiser l'insolation en période hivernale à porter ombrage en période estivale ».

- **OAP thématique Trame Verte et Bleue- page 17**

Il conviendrait d'ajouter à la phrase « ...les mares connectées ou les jardins de pluie » les mots « ou citerne ». De plus, au Pictogramme biodiversité, il conviendrait d'ajouter à « Planter des essences locales diversifiées » la mention « et adaptées au changement climatique ».

CONCLUSION

Le projet de PLU arrêté de Saulnières répond aux objectifs prépondérants de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux au titre de ses compétences.

Cependant, afin de mettre le projet de PLU en totale cohérence avec les compétences exercées par la Communauté d'agglomération, il conviendrait d'intégrer les remarques présentées ci-avant.

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE
AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT**

Direction du développement des territoires

Service valorisation et animation des territoires

Dossier suivi par Alice ZRIDA

Tél : 06 70 01 20 06

Alice.zrida@eurelien.fr

Monsieur Christian ALBERT

Maire

Mairie

Place de la résistance

28500 SAULNIÈRES

Chartres,

Objet : Révision du PLU de la commune de SAULNIÈRES

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de la révision du Plan Local d'Urbanisme, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a reçu le 19 juin 2025, le projet de révision pour avis, conformément à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme.

Ce dossier n'appelle pas d'observation notable du Conseil départemental. Néanmoins, quelques remarques, qu'il serait souhaitable de retranscrire dans le document, vous sont transmises en annexe.

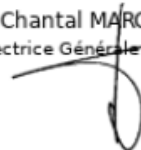
Madame Alice ZRIDA, de la Direction du développement des territoires, reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Après approbation du PLU, je vous remercie de bien vouloir me faire parvenir un exemplaire numérique du dossier. En effet, l'information portée sur ces documents est utilisée régulièrement par mes différents services (routier, foncier, environnement, etc.).

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Chantal MARCHAND
Directrice Générale des Services



Avis des services

Routes :

La liste des servitudes d'utilité publique doit être modifiée (page 11 du document 4A) comme suit, si la commune souhaite conserver les plans d'alignement :

➤ **Les Bretonnières :**

RD 104 (P4) du 14/10/1878

➤ **Saulnières :**

RD 310/2 (P3) du 24/09/1892

RD 104/2 (P1) du 21/10/1874 (à partir des repères 1 à 31 et 2 à 28)

RD 104 (P2) du 21/10/1874 (à partir des repères 28 et 31)

➤ **Morvillette :**

RD 928 (P5) du 09/10/1854

RD 104 (P6) du 27/05/1879

RD 113 (P7) du 10/05/1880

A titre indicatif, la commune de Saulnières est concernée par un plan d'alignement principalement situé sur le territoire de la commune de Crécy-Couvé – RD 20 (P1) du 20/11/1855. Ce plan n'a pas d'intérêt à être cité (aucune propriété n'est grevée sur le territoire de Saulnières).

De même, la commune de Saulnières est concernée par un plan d'alignement en grande partie sur la commune de Fontaine-les-Ribouts : RD 310/2 dit Ruffin (P4), ce plan n'a pas non plus d'intérêt à être cité dans le PLU de Saulnières puisque l'alignement est respecté sur le territoire de la commune.

Eau :

L'évolution de la prise de compétence en matière d'eau potable sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux n'a pas été incluse dans la révision du PLU.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, la Communauté d'Agglomération a récupéré la totalité des compétences (protection de la ressource, production, adduction, stockage et distribution).

Au sein du rapport de présentation, il est nécessaire de modifier le chapitre sur « la production d'eau ». En effet, la compétence distribution n'est plus communale (page 16).

- Dans le rapport de présentation de l'état initial de l'environnement, plusieurs modifications devraient être apportées :

L'ajout d'un chapitre sur l'hydrogéologie (Chapitre 1) aurait été pertinent, notamment au regard des constats et enjeux mentionnant les masses d'eaux souterraines. Cette présentation aurait un sens pour aborder par la suite la question de la qualité, en page 23.

Au sein du chapitre abordant la question du SDAGE, la première phrase est inadéquate car elle fait référence à l'ancienne version du SDAGE. De ce fait, elle doit être supprimée.

Le chapitre relatif à la qualité des masses d'eaux souterraines doit faire l'objet d'un état des lieux actualisé en se basant sur le dernier SDAGE. De plus, il pourrait être enrichi par les données issues du réseau Qualitomètre de l'Agence de l'eau Seine-Normandie.

Dans le chapitre consacré aux infrastructures liées à l'eau potable, une révision du 1^{er} chapitre est nécessaire afin d'intégrer l'évolution territoriale de la répartition des compétences.

Il pourrait être enrichi des précisions sur l'origine de l'eau alimentant la commune, en cohérence avec le chapitre concernant la qualité de l'eau distribuée.

Le chapitre « Eau et Assainissement » aborde l'impact lié au développement de l'urbanisation. Cependant, il aurait été pertinent d'émettre une réserve quant à la capacité de développement, au regard du faible rendement de la commune (30%). Ce niveau de rendement est jugé incompatible avec une demande d'augmentation des zones urbanisables. En ce sens, le rapport entre le besoin et les ressources doit être développé.

En raison du faible rendement observé, le PLU ne répond pas aux attendus du SDAGE et du SAGE en matière d'économie d'eau et de réduction de la tension quantitative sur la ressource en eaux souterraines. À ce titre, il serait nécessaire de préciser les actions mises en place afin d'améliorer la situation et de répondre à l'objectif de -14% inscrit au SDAGE. En ce sens, s'agissant du SAGE de l'Avre, la mention « non concerné » dans la rubrique « Gérer la rareté de la ressource en eau » est inadéquate et ne peut être retenue. Enfin, au sein du PADD, la volonté de préserver la ressource en eau ainsi que de faciliter l'infiltration à la parcelle n'est pas mentionnée.

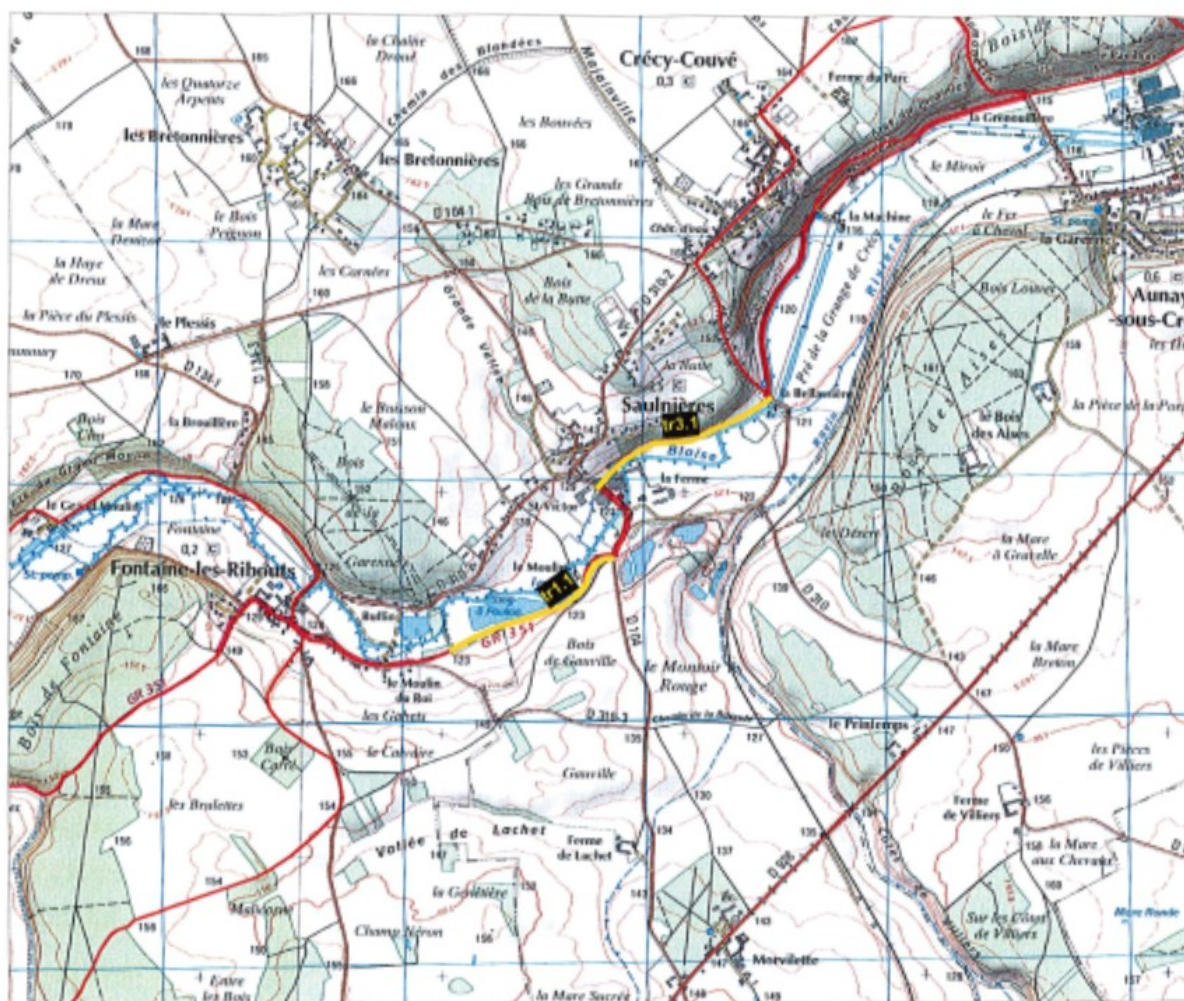
PDIPR :

En complément, des éléments indiqués dans les documents du PLU de la commune de Saulnières (rapport de présentation – Diagnostic du territoire), il serait utile d'ajouter que des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) sur la commune (cf. carte en annexe) : par délibération du Conseil municipal du 07/09/2007 et du Conseil départemental du 09/11/2007,

Il s'agit des chemins suivants :

statut de la voie	numéro de voie	nom de voie	numéro sur la carte
Chemin rural	9	-	tr1.1
Chemin rural	35	dit de la Bellassière	tr3.1

Commune de SAULNIERES



- chemins ruraux à inscrire au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)
- tr1.1 numéro de tronçon (voir références cadastrales sur la délibération)
- tracé global de l'itinéraire traversant la commune

conception : Département 28 (juillet 2007)
 Direction de l'agriculture, de l'environnement et de l'espace rural
 source : SCAN 25 IGN

échelle : 1/25 000

Ces tronçons sont consultables sur le site [data.eurelien.fr](https://data.eurelien.fr/explore/dataset/pdipr/map/?disjunctive.communes&disjunctive.epci&disjunctive.statut&disjunctive.propriete&disjunctive.propriete&q=Saulni%C3%A8res&basemap=ign.planv2&location=15,48.65573,1.27362) :

Le tracé du circuit de promenade et de randonnée pédestre « Sur les hauteurs de la vallée de la Blaise », au départ de Fontaine les Ribouts, passe sur l'ensemble des tronçons inscrits

au PDIPR. Ce circuit est valorisé sur le site internet départemental de Randonnée et des loisirs nature d'Eure-et-Loir : https://randonnees.eurelien.fr/les-boucles-a-pied-eure-et-loir/?mb_page=circuit&mb_id=465942&mb_titre=sur-les-hauteurs-de-la-vallee-de-la-blaise

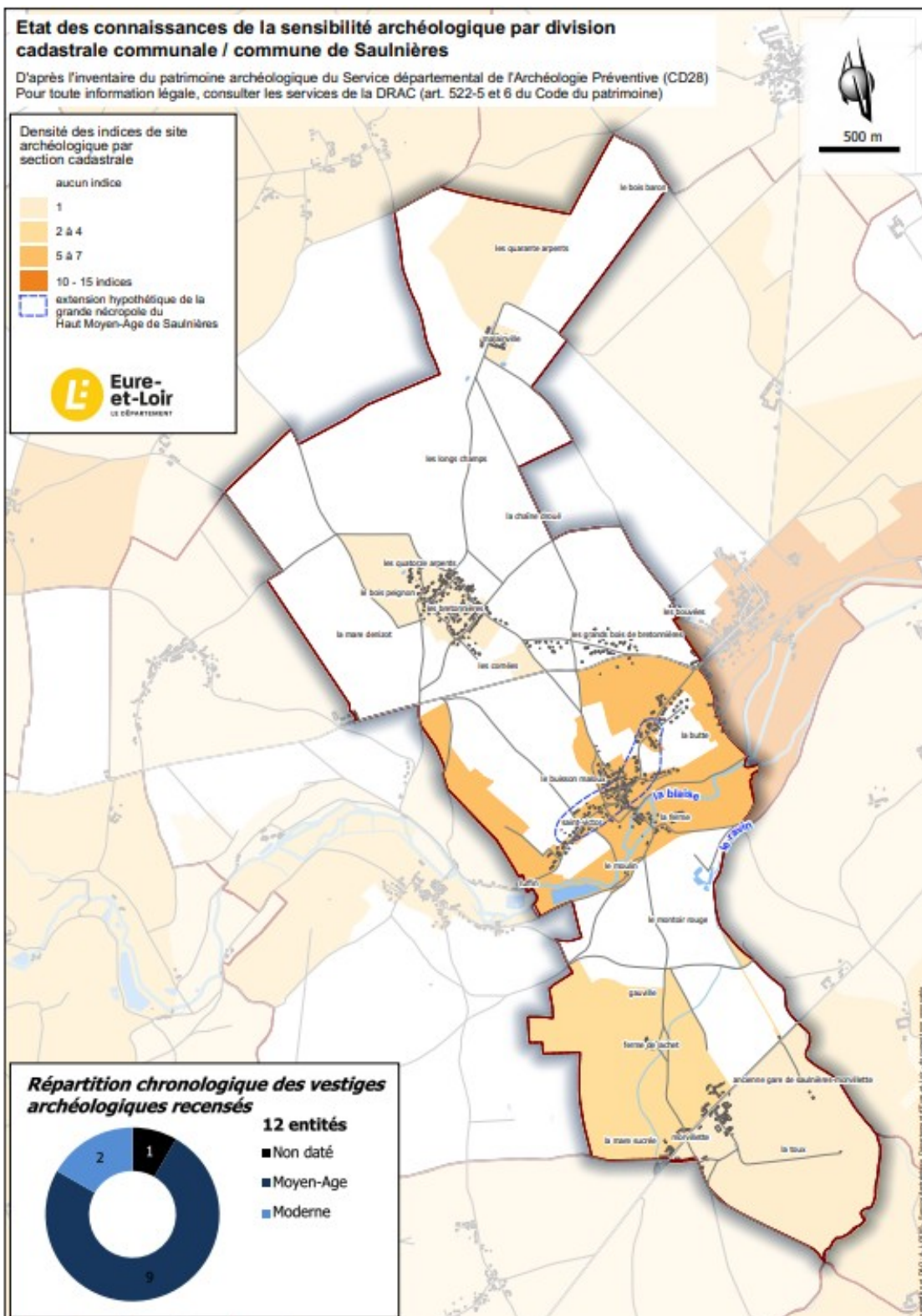
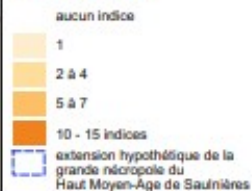
A noter, le circuit indiqué, ci-dessus, peut être modifié au fil de l'eau en fonction des problèmes rencontrés sur l'itinéraire. Les tracés sont donc susceptibles d'évoluer.

Archéologie :

Etat des connaissances de la sensibilité archéologique par division cadastrale communale / commune de Saulnières

D'après l'inventaire du patrimoine archéologique du Service départemental de l'Archéologie Préventive (CD28)
Pour toute information légale, consulter les services de la DRAC (art. 522-5 et 6 du Code du patrimoine)

Densité des indices de site archéologique par section cadastrale



Répartition chronologique des vestiges archéologiques recensés



12 entités

■ Non daté
■ Moyen-Age
■ Moderne

d'après l'inventaire du patrimoine



Liste des indices de sites archéologiques de la commune de Saulnières

Datation générale	Identification, nature
MOYEN AGE	Une francisque, hache mérovingienne
MOYEN AGE	Nécropole mérovingienne ayant livré notamment 30 sarcophages, une centaine de squelettes, 14 épées entières, 2 autres fragments d'épées
MOYEN AGE	Ancienne seigneurie cotée au XII ^e sous le nom de Britonaris dans le cartulaire de Beaulieu. Ferme reconstruite en 1750
MOYEN AGE	Poste avancé au château de Couvé. (Butte-de-Couvé)
MOYEN AGE	Ancienne seigneurie mentionné dès 1405 sous le nom de Lachée fief et ferme de Laché en 1766
MOYEN AGE	Église Saint-Pierre de Saulnières
MOYEN AGE	Moulin hydraulique sur la Blaise
MOYEN AGE	Moulin hydraulique sur la Blaise
MOYEN AGE	Manoir principal Major Villa. Seigneurie importante mentionnée dès le XII dans le cartulaire de Beaulieu.
MODERNE	Ancien fief seigneurial appelé Rufinus 1610
MODERNE	Ferme
INDETERMINEE	enceinte quadrangulaire

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
AVIS DE LA COMMISSION RÉUNIE LE 04 SEPTEMBRE 2025 :
RÉVISION DU PLU DE SAULNIÈRES**

Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L. 112-1-1 et D. 112-1-11 ;
Vu le code de l'urbanisme ;
Vu la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 sur la modernisation de l'agriculture et de la pêche, et notamment l'article 51 ;
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
Vu la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ;
Vu le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
Vu l'arrêté préfectoral du 04 avril 2025 portant composition de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
Vu la décision du 22 septembre 2025 donnant subdélégation de signature à Mme Sophie BLAINVILLE-WELLBURN, directrice adjointe de la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir ;
Vu la saisine de la CDPENAF effectuée par M le Maire, en date du 26 août 2025, relative au PLU arrêté de la commune de SAULNIÈRES,

Considérant ce qui suit :

- les enveloppes urbaines sont délimitées au plus près des zones construites ;
- le règlement permet l'évolution du bâti présent en zone A ou N, en autorisant la construction d'extensions ou d'annexes ;
- la consommation d'espaces naturels ou agricoles prévue dans le PLU est réduite de plus de 35 % par rapport à la consommation d'espace de la précédente décennie, respectant ainsi les objectifs de modération de consommation d'espace du ZAN (zéro artificialisation nette) ;
- le règlement écrit retranscrit la volonté de préserver les éléments paysagers ou patrimoniaux, ainsi que la préservation des fonds de jardin ;
- la volonté de la commune de permettre la valorisation de l'ancien site des « Papillons Blancs », au lieu-dit « Morvillette »,
- le règlement écrit présente quelques imprécisions ou incohérences en zones A et N ;

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Eure-et-Loir, réunie le 04 septembre 2025 **émet un avis favorable avec 2 réserves (voir ci-dessous) et des observations (voir annexe) :**

- les réserves :

1 - la réhabilitation du site de « Morvillette » doit se faire en adéquation avec le projet communal, qui peut être axé sur le développement de l'habitat ou sur celui d'activités par exemple ; il est nécessaire pour cela de bien encadrer les possibilités de transformation du site offertes par le règlement, en restreignant la liste des possibilités de changement de destination. La création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) peut aussi être une solution pour permettre une évolution encadrée du site, en préservant l'aspect naturel du lieu.

2 –l'activité agricole en zone N

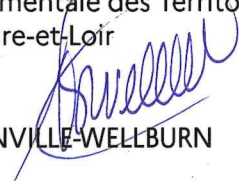
Le règlement de la zone N interdit la sous-destination « activité agricole » dans les zones N, Nj, NI et NPV dans le tableau figurant au paragraphe N.1.1.

Cette sous-destination « recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (...) » (arrêté du 10/11/2016 définissant les destinations et sous destinations des constructions).

Si la commune souhaite interdire la construction de bâtiments à usage agricole en zone N, pour des raisons paysagères ou de préservation de la trame verte par exemple, elle doit le justifier et l'exprimer autrement dans le règlement. La création d'abris pour les animaux détenus par des agriculteurs doit, a minima, être autorisée.

Chartres, le 02 OCT. 2025

La Présidente de la CDPENAF,
Directrice adjointe de la
Direction Départementale des Territoires
d'Eure-et-Loir


Sophie BLAINVILLE-WELLBURN

PLU de SAULNIÈRES

Le règlement d'un document d'urbanisme se doit d'être un document facile à lire et à comprendre, que ce soit par un habitant qui envisage des travaux, une personne qui souhaite acquérir un terrain ou un instructeur chargé de traiter une autorisation d'urbanisme par exemple. Ici, certaines informations figurent :

- dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « trame verte et bleue »
- dans le corps du règlement, aux pages dédiées à chaque zonage
- à la fin du règlement pour les éléments identifiés au titre du L151-23 (haies, mares, secteurs...).

Il convient de rédiger le règlement pour qu'elles soient toutes facilement accessibles sans avoir à chercher dans différents documents ou chapitres, ce qui serait source d'oublis et d'erreurs. A minima le règlement de chaque zone doit inclure un renvoi vers la page concernée lorsqu'il évoque les éléments protégés (haies, mares, parcelles...) au titre de l'article L151-23.

Il gagnera en lisibilité en ajoutant une table des matières.

1- La protection des haies :

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « trame verte et bleue » spécifie que les haies identifiées au règlement au titre de l'article L151-23 doivent faire l'objet d'une compensation en cas d'arrachage. Cette compensation est détaillée selon la fonctionnalité de la haie. Or rien n'indique que les haies de la commune aient fait l'objet d'un inventaire tenant compte de leur fonctionnalité ni que celle-ci doit être détaillée dans la déclaration préalable à un arrachage.

Les modalités spécifiques à la protection de ces haies ne figurent que dans le titre VII, à la fin du règlement, qui renvoie vers l'OAP.

Pour une meilleure lisibilité, il serait souhaitable d'inclure dans le règlement relatif aux zonages concernés les modalités de compensation à l'arrachage des haies figurant dans le livret relatif aux OAP, et les modalités figurant dans le titre VII.

Le règlement doit également préciser, comme indiqué dans l'OAP, que l'arrachage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'OAP indique que les haies peuvent être arasées ou arrachées pour permettre la création d'accès sur une unité foncière ou dans le cas de regroupement parcellaire. Les parcelles étant assez grandes sur la commune, cette disposition pour permettre le regroupement parcellaire ne semble pas nécessaire. Les membres de la commission soulignent la nécessité de s'assurer de la compatibilité de ces dispositions avec les règles de la politique agricole commune (PAC).

2 – Les éléments du patrimoine à préserver protégés au titre du L 151-23

Bien que présentés dans le titre VII du règlement comme des « éléments relais des milieux boisés situés en zones urbaines ou agricoles identifiés dans la trame verte et bleue (TVB) intercommunale », il est possible d'y construire des extensions, des annexes, des voiries..., autant d'éléments fragmentant de la TVB. Il conviendrait de limiter les possibilités de construction.

3 – Les clôtures

Le règlement prend bien en compte la nécessité d'avoir une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune. En zone A il est précisé que la perméabilité s'applique pour « les clôtures implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle ».

Cette rédaction suppose qu'une clôture au sein d'une parcelle agricole peut être imperméable (voir schéma ci-dessous), ce qui n'est pas souhaitable :

--- : clôture perméable

— : clôture imperméable

Revoir la rédaction de façon à permettre le passage de la petite faune au sein de la zone agricole

A	N
A	N
Ua, b, e	Ua, b, e

4- Le règlement

4.1 – Les dispositions applicables en zone A (paragraphe A.2.2.2)

4.1.1 - « Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade. »
→ rédaction à revoir : ne s'agit-il pas plutôt de la toiture et non pas de la façade ?

4.1.2 - Paragraphe A.1.1

« autres hébergements touristiques » : si la commune veut inclure dans cette sous destination le camping à la ferme , il convient de détailler le règlement (distance par rapport aux bâtiments...).

4.1.3 - La rédaction « Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique » doit être précisée pour être moins sujette à interprétation.

4.1.4 - Les « clôtures non pérennes » (A.2.2.1.6) sont interdites : préciser ce dont il s'agit.

4.1.5 -Paragraphe A.1.2 :

- SC1 :

le règlement autorise, sous condition, une habitation destinée à l'exploitant, « dans la limite d'une seule construction par exploitation » :
préciser si cela s'applique aussi si une habitation est déjà présente, ce qui autoriserait 2 habitations au total.

- SC2 :

sous-destinations « **Hébergement, Artisanat et commerce de détail, Restauration et Autres hébergement touristique** » : « à moins de 50 mètres de l'activité agricole ou de l'équipement public » :

la notion de distance par rapport à l'activité agricole doit être clarifiée : quel est le point à partir duquel cette distance doit-elle être mesurée (bâtiment, limite de terrain ...) ?

- La condition relative aux « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ne figure pas dans le tableau page 34 du règlement.

4.2 – Les dispositions applicables en zone N

4.2.1 - Revoir la couleur sur la carte de zonage pour la zone NI, qui, avec la superposition de la trame de la zone inondable, n'est pas visible.

4.2.2 - le paragraphe N.2.3.2 indique que le coefficient de pleine terre pour une habitation doit être de 60 % de l'unité foncière, alors que l'évaluation environnementale évoque 90 %. La rédaction doit être mise en cohérence.

4.3 – Les dispositions applicables en zones A et N :

4.3.1 – Il serait souhaitable de réduire l'emprise au sol des annexes (50 m²) et des extensions (75m²), pour limiter le mitage et la consommation d'espace.

4.3.2 – A.2.3.1 et N.2.3.1. Aspects qualitatifs

Concernant le stationnement, le règlement indique qu'il faut « privilégier les matériaux perméables » (= possibilité) mais aussi que « le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales » (= obligation) . Il convient de mettre la rédaction en cohérence pour une meilleure lisibilité.

4.4.3 – A.2.2.1.3. et N.2.2.1.3. Façades

« *Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture sauf en cas d'impossibilité technique* ».

A compléter par : « ou d'impossibilité réglementaire ».

5 - L'emplacement réservé :

S'agissant d'une zone dont l'emprise est sur un terrain naturel (en culture ou en prairie), il convient de la considérer comme une extension. Le zonage doit donc être 1AUe et non pas Ue, et sa surface incluse dans la consommation d'espace.

6 – Divers

Coquille p 18 2^o ligne : « La zone agricole (N) correspond... » : il s'agit de la zone naturelle (N).

Centre National de la Propriété Forestière
Île-de-France - Centre-Val de Loire

Monsieur le Maire
Place de la résistance
28 500 SAULNIERES

Réf. : 28GL833
Objet : Avis PLU Saulnières

Orléans, le 06/10/2025

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis au CNPF par courrier reçu le 23 juin 2025 les documents du projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune et je vous en remercie.

En préambule, nous rappelons que **le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers** (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...)* », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière. Ainsi, toute mention visant à prescrire / interdire / limiter tout type de coupe ou travaux forestiers, ou limiter le choix des essences, n'est pas opposable aux tiers et est donc à supprimer. Néanmoins, il convient de bien présenter les espaces forestiers sous les aspects non seulement environnemental et paysager, mais aussi économique, au sein du PADD.

De plus, le classement de tout ou partie des zones bois en **Espaces Boisés Classés (EBC)** doit être justifié et ciblé, afin d'éviter les freins administratifs à la gestion des parcelles boisées, ce qui serait préjudiciable au bon fonctionnement des écosystèmes forestiers. Il convient de citer de manière exhaustive dans votre document l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

"En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- des arbres dangereux, chablis ou morts ;*
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;*
- une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;*
- la mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillage."*

Par ailleurs, nous vous rappelons que le décret n°2024-295 du 29 mars 2024 a ouvert les exemptions à la déclaration des coupes et abattages d'arbres applicable en EBC, aux espaces boisés concernés par l'application des arts. L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

(...)



(...)

En ce qui concerne **l'accès et la desserte par les voies publiques et privées**, il est opportun de rappeler la nécessité de favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défruits mais aussi la défense contre l'incendie (concernant ce dernier point, vous pouvez vous référer à l'atlas régional du risque incendie). En effet, c'est très utile pour veiller à laisser libres les accès aux zones boisées et faciliter la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage, faute de quoi ces espaces risquent de ne plus pouvoir être, ni mis en valeur, ni sécurisés en cas de tempête. Ces circulations sont certes peu fréquentes, mais très nécessaires, depuis les places de tri des bois jusqu'aux départementales et nationales (art. R.433-9 du code de la route). Ces réflexions peuvent être inscrites au PADD en utilisant les dispositions des articles L.151-38 et R.151-48 du code de l'urbanisme.

Faute de prise en compte de ces différents points dans votre projet, notre avis serait défavorable.

A toutes fins utiles, je vous prie de trouver en pièce jointe une note élaborée par le CNPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme, ainsi qu'une liste de références, en bas de page.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

G. LEGROS

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT

Références utiles :

- <https://www.cnpf.fr/urbanisme-et-foret>
- <https://ifc.cnpf.fr/sites/ifc/files/2022-06/plaquette-circulation%20transports%20bois.pdf>
- https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_631/Realiser_une_analyse_fonctionnelle_des_espaces_ouverts_01.pdf
- <https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Commission-Departementale-de-Preservation-des-Espaces-Naturels-Agricoles-et-Forestiers-CDPENAF/Documents-de-reference/Espaces-Boises-Classes>

Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre-Val de Loire

NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN REGION CENTRE - VAL DE LOIRE

TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en région Centre - Val de Loire.

REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...) : monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais cette note de portée générale ne pouvait faire état de l'ensemble de ces dispositions.

CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.* ».

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières, (...) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière (en pratique du Centre régional de la propriété forestière). Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*

Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois*** à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »

- **L'information du CRPF est obligatoire dès la décision prescrivant l'établissement d'un document d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.**
- **La consultation du CRPF est obligatoire lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.**

Recommandations : La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées à ce classement doivent être précisées.

Remarque : L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « (...) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural. »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF « peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »

Recommandation : Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le premier facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement des zones urbanisées qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des boisements, des paysages et de la biodiversité).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important.

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : « Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières. » et l'art. R. 151-24 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... 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 (...).* »
- L'art. L. 113-1 indique : « Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,... L'article L. 113-2 précise : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. ... **il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement...** ».

Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;

* art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

Recommandations : Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...)* », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

- 1. Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en **zone naturelle et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager**. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie).
- 2. Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, parcs, haies, ripisylves, et à tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement. Le classement en EBC de grandes surfaces soumises à des obligations de gestion par le code forestier ne peut se justifier que dans des cas exceptionnels, motivés par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

- 3. Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.

Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

- 4. Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défrètement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.

En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires doivent être mentionnés dans le document d'urbanisme (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

5. Les clôtures :

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière* ».

L'art. R. 421-12 précise : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- *dans le champ de visibilité d'un monument historique (...), dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *dans un site inscrit ou dans un site classé (...)* ;
- *dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- *ou si « le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

Remarque : La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

6. Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.

Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

7. La Trame verte et bleue (TVB) :

Dans l'élaboration de la Trame verte et bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux implique rarement une menace forte sur ces espaces boisés déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la TVB dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présence note). Les outils « espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

Sources :

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement, code de la route.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe Centre-Val de Loire

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Courriel : maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 03 octobre 2025

Monsieur le Maire,

Le 23 juin 2025, vous avez saisi l'autorité environnementale pour avis sur le dossier relatif à la révision du PLU de la commune du Saulnières.

Je vous informe que la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu à l'article R. 122-21 du code de l'environnement.

Cette information devra être jointe au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public.

Elle figure sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/centre-val-de-loire-r10.html>

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire

Jérôme PEYRAT

Monsieur Christian ALBERT



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine
d'Eure-et-Loir

Affaire suivie par : Hadrien Nafilyan
02 37 36 34 34
hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr

à Chartres, le 18 juillet 2025

Monsieur le Maire
Place de la Résistance

28 500 Saulnières

OBJET : Avis sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Saulnières (28)

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis le dossier de révision du PLU de la commune de Saulnières par courrier en date du 19 juin 2025.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les observations que nous souhaitons vous soumettre.

Servitudes patrimoniales

- *Débords des périmètres de protection des monuments historiques suivants sis sur la commune de Crécy-Couvé : le pont et le moulin de la Bellassière, l'église Saint-Eloi-Saint-Jean-Baptiste, et l'ancien Hôpital Saint-Jean*

Les informations relatives aux servitudes patrimoniales sont bien reprises dans le *Rapport de présentation* mais n'apparaissent pas sur le plan des servitudes.

Éléments paysagers et bâtis identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les principaux bâtiments à valeur architecturale et patrimoniale ont bien été repérés au titre de l'article L 151-19 du CU. Ils font l'objet de fiches détaillées et de nombreuses prescriptions dans le *Règlement*, qui garantissent leur protection.

Qualité urbaine et architecturale

Les prescriptions du *Règlement* sont de nature à préserver la qualité architecturale et urbaine de la commune de Saulnières. Nous relevons en particulier les dispositions encadrant l'Isolation thermique par l'extérieur, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture et la pose de volets roulants.

A la fin du règlement, la présence de la liste détaillée des essences locales prescrites pour les plantations et des fiches architecturales établies par le CAUE témoignent de l'attention portée par la commune à la qualité du cadre de vie de ses habitants.

En conséquence des points évoqués ci-dessus, notre avis sur le plan local d'urbanisme de Saulnières est favorable.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées,

L'Architecte des Bâtiments de France
chef de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping 'S' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

Stéphane Pilon



VOS RÉF. Consultation du 04/07/2025
NOS RÉF. TER-ART-2025-28369-CAS-211250-G3R2Z1
INTERLOCUTEUR : Romain COLLET
TÉLÉPHONE : 06.99.02.24.06
E-MAIL : rte-cdi-nts-scet@rte-france.com

DDT Eure-et-Loir
17, Place de la République
CS 40517
28008 Chartres Cedex

A l'attention de Mme Gouny
ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

OBJET : ART - PLU - SAULNIERES

La Chapelle sur Erdre,
le 07/07/2025

Monsieur le Préfet d'Eure-et-Loir,

Nous faisons suite à votre courrier reçu le 04/07/2025 relatif au projet arrêté concernant le PLU de la commune de **Saulnières**.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons pas d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension (c'est-à-dire supérieure à 50 kV). Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Directeur Adjoint,
Centre Développement Ingénierie Nantes,
P/o

ESTARELLA
S-
ROUSSEAU
Sandrine

Signature
numérique de
ESTARELLA S-PIVOT
ROUSSEAU Sandrine
Date : 2025.07.07
16:15:28 +02'00'

Copie : Mairie de Saulnières mairie.saulnieres28@wanadoo.fr