



**Saulnières**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**Document 1A :**

**Rapport de présentation  
Diagnostic du territoire**

**Prescription : 5 mai 2023**

**Arrêt : 14 mai 2025**

**Approbation :**

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







# Table des matières

<b>Partie 1 - Introduction.....</b>	<b>6</b>
1.1 Qu'est-ce qu'un PLU ? .....	6
1.2 Les objectifs communaux de la révision .....	6
1.3 Contenu du rapport de présentation .....	7
<b>Partie 2 - Le diagnostic du territoire .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Présentation de la commune .....</b>	<b>10</b>
2.1.1 Contexte historique .....	10
2.1.2 Situation générale de la commune .....	13
<b>2.2 Contexte administratif .....</b>	<b>14</b>
2.2.1 Les communes limitrophes.....	14
2.2.2 L'agglomération du Pays de Dreux.....	14
2.2.3 Les syndicats auxquels la commune adhère .....	17
<b>2.3 Articulation des documents supra-communaux .....</b>	<b>18</b>
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 .....	18
2.3.2 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible en application de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme .....	21
2.3.3 Les servitudes d'utilité publique .....	26
<b>2.4 Démographie et habitat .....</b>	<b>27</b>
2.4.1 Evolution historique de la population.....	27
2.4.2 L'évolution récente .....	28
2.4.3 La pyramide des âges.....	31
2.4.4 Evolution du parc de logements .....	35
2.4.5 Caractéristiques du parc de logements.....	40
2.4.6 Occupation des logements .....	44
2.4.7 Enjeux.....	52
<b>2.5 Economie .....</b>	<b>53</b>
2.5.1 La population active.....	53
2.5.2 Activité économique locale .....	55
2.5.3 Bassins d'emplois à proximité .....	59
2.5.4 L'activité agricole .....	60
2.5.5 L'activité touristique.....	62
2.5.6 Enjeux.....	62
<b>2.6 Infrastructures et déplacements .....</b>	<b>63</b>





2.6.1 Les infrastructures routières.....	63
2.6.2 Transports en commun et covoiturage .....	66
2.6.3 Circulations douces .....	67
2.6.4 Les déplacements des actifs .....	68
2.6.5 Les capacités de stationnement ouvert au public.....	70
2.6.6 Enjeux .....	72
<b>2.7 Fonctionnement urbain et mobilités .....</b>	<b>73</b>
2.7.1 Equipements publics .....	73
2.7.2 Les pôles d'attractivité .....	74
2.7.3 Enjeux.....	75
<b>2.8 Morphologie urbaine et patrimoine bâti.....</b>	<b>76</b>
2.8.1 Evolution urbaine de la commune .....	76
2.8.2 Les grandes entités urbaines.....	87
2.8.3 Le patrimoine bâti.....	92
2.8.4 Les friches .....	116
2.8.5 Enjeux.....	118
<b>2.9 Les réseaux .....</b>	<b>119</b>
2.9.1 L'eau potable .....	119
2.9.2 L'assainissement .....	119
2.9.3 Les communications numériques.....	119
2.9.4 Traitement et collecte des déchets.....	121
<b>Partie 3 – Consommation de l'espace et potentiel foncier.....</b>	<b>123</b>
<b>3.1 Consommation de l'espace .....</b>	<b>123</b>
3.1.1 Méthodologie.....	124
3.1.2 Consommation de l'espace 2011-2021 .....	124
<b>3.2 La consommation de l'espace entre 2021 et 2025.....</b>	<b>128</b>
<b>3.3 Potentiel foncier et densification .....</b>	<b>130</b>
3.3.1 Méthodologie .....	130
3.3.2 Les terrains exclus.....	138
3.3.3 Bilan des capacités de densification .....	138





# **Partie 1**

## **Introduction**



## Partie 1 - Introduction

### 1.1 Qu'est-ce qu'un PLU ?

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » a créé, avec le Plan Local d'Urbanisme, un document fédérateur de l'ensemble des règles d'urbanisme communales.

Les PLU sont les outils principaux de définition et de mise en œuvre, à l'échelle communale, des politiques urbaines. Ils traduisent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) des communes, défini à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement. Ils constituent un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité dans le respect des principes définis par la loi.

Les PLU précisent le droit des sols et permettent d'exprimer le projet de la commune sur l'intégralité de son territoire.

Véritables plans d'urbanisme, les PLU sont des documents à la fois stratégiques et opérationnels, énonçant les règles à court terme inscrites dans une vision prospective à moyen terme. Ils se distinguent des POS en privilégiant la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain par rapport à une vision uniquement réglementaire. Plus lisibles pour les citoyens, ils facilitent la concertation à laquelle ils sont soumis.

### 1.2 Les objectifs communaux de la révision

La commune de Saulnières dispose d'un PLU approuvé le 13 janvier 2014. Les objectifs de cette révision sont :

- 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 prenant en compte l'évolution de son territoire des dernières années,
- L'amélioration de l'offre en équipements seniors sur la commune,
- La délocalisation de la salle des fêtes,
- La recherche d'un développement socio-spatial équilibré et mesuré,
- Le re-questionnement de la stratégie des choix d'urbanisation 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 termes,
- La volonté de la commune de protéger son identité paysagère et environnementale,

A noter que les trois zones à urbaniser (zones AU du PLU actuel) ont été urbanisées.





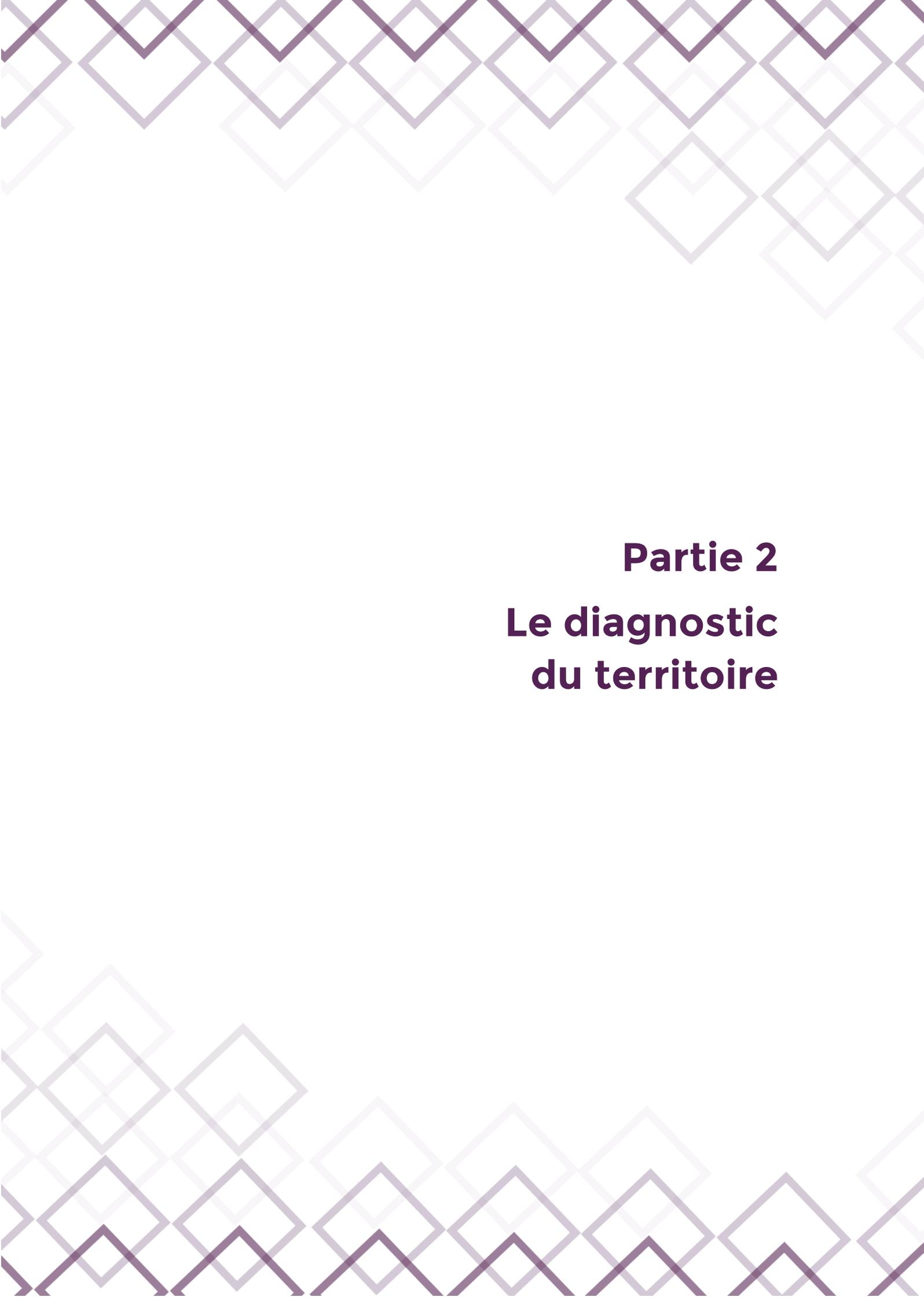
Figure 1 Extrait zonage des zones AU du PLU actuel

### 1.3 Contenu du rapport de présentation

Le rapport de présentation (d'après les articles L.151-4 et R.151-1 à R.151-5 du code de l'urbanisme) :

- Expose le diagnostic ;
- Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ;
- Analyse l'état initial de l'environnement ;
- Justifie le projet ;
- Intègre le rapport environnemental ;
- Ainsi que son résumé non technique ;
- Définit les indicateurs qui serviront à évaluer périodiquement les résultats de l'application du plan.





## **Partie 2**

# **Le diagnostic du territoire**



## Partie 2 - Le diagnostic du territoire

L'article R.151-1 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L.153-27 à L.153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues.

### 2.1 Présentation de la commune

#### 2.1.1 Contexte historique

---

Saulnières est aujourd'hui un village d'environ 800 habitants, répartis entre le centre bourg, Morvilette et les Bretonnières. Le centre bourg est tapis le long de la rivière La Blaise, prenant sa source à Dampierre en Blévy et se jetant dans l'Eure à Fermaincourt (commune de Chérisy) après 49 km de méandres et la traversée de Dreux et Vernouillet.

Anciennement habité (un cimetière Mérovingien a été mis à jour au XIX<sup>ème</sup> siècle sur la commune), le village de Saulnières est cité, sous le nom de Saunarias vers 820 (Polyptyque d'Imirion), Salinariae vers 1120 (Cartulaire -recueil d'actes- St Père en Vallée de Chartres), Sauneriae en 1230 (Prieuré St Jean de Belhomert), Salnerie en 1387, Saulnière à partir d'octobre 1492.

En 1523, les seigneurs de Saulnières étaient Ferron-Fossiers. Ils avaient le droit de fabriquer du fer sous l'autorité du marquisat de Crécy, accordant un bail à la maison des forges.

En 1618, Louis d'Augennes achète tous les droits de censive (redevances) sur le fief de Jean Olivier sis au terroir de Saulnières.

En 1754, Mme la Marquise de Pompadour acquiert le domaine de Messire Le Besque, Sieur de Majainville, Jouville, Saulnières, Bretonnières, Mémont, Lascher et Groslières pour 400 000 livres.

En 1851, Saulnières comptait 38 maisons et 120 habitants.





### **Le moulin à foulon**

Encouragé par le roi Louis XIV, la manufacture de Dreux a développé sa fabrique de draps et de serges. La présence de moutons, dans les plaines de Beauce favorise, à cette époque, la fabrication d'étoffes de laine. Les teintureries et foulons se sont donc implantés sur les rivières alentours dont la Blaise.

En 1710, la manufacture de Dreux employait environ 3000 personnes. On comptait 600 tisserants.

Après la révolution, ils ne sont plus que 220. L'apparition des filatures de coton, équipées de machines perfectionnées met fin à cette industrie alors dépassée.

A Saulnières, il existait un de ces moulins à foulon, servant à battre et fouler, avec de l'argile smectique (ou terre à foulon), le drap et la laine tissée afin de l'assouplir et de la dégraisser.

L'actuel moulin était la batisse abritant la machine de production d'électricité de la fonderie. Ce moulin, en mauvais état, n'est pas accessible au public.



### **La fonderie technique de Saulnières**

Mise à part l'agriculture, la principale activité de Saulnières reposait sur sa fonderie. Une vieille histoire qui a débutée au XVI<sup>ème</sup> siècle avec les seigneurs de Saulnières ayant bail de Maison de forges.

L'histoire moderne débute en 1872, par la création, par M. Dubois, d'un atelier de forge et fonderie à Fontaines-les-Ribouts à environ 1 km de Saulnières. Devenus trop à l'étroit, l'usine déménage, en 1889, à Saulnières, sur les bords de la Blaise, avec l'aide de Charles Gourdin. Le développement de l'agriculture en Beauce, créant un grand besoin de pièces d'usures favorisant l'expansion de cette activité.

En 1946, l'usine est cédée à M. De Mari. Cette cession permet de regrouper l'usine de Saulnières avec une entreprise de Chartres spécialisée dans les pompes centrifuges.

En 1967, l'usine change de main. M. Cromback, nouveau directeur, se sépare de l'usine de Chartres et absorbe Souplex-Pencharde (charrues et déchaumeuses), devenant alors Gourdin-Souplex.

Les fabrications se concentrent sur les appareils de préparation des sols et des pièces mécaniques en fonte sur modèles.



En janvier 1992, Courdin-Souplex cède son activité agricole et ne conserve que son activité fonderie sous le nom de Fonderie Gourdin.

En septembre 1992, est créée la Fonderie Technique de Saulnières (FTS), locataire-gérante de la fonderie Gourdin.

En 1999, l'usine souffre terriblement de la tempête et, ensuite des deux crues de la Blaise de 2001.

Malgré un carnet de commande plein et environ 6 tonnes de fonte de haute qualité produite par jour, faute de trésorerie et sans aides des structures locales et nationales, FTS doit fermer ses portes en 2002.

### 2.1.2 Situation générale de la commune

---

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

La commune est entourée :

- au nord par les communes de Châtaincourt et Garancières en Drouais,
- au sud par les communes de Saint Jean de Rebervilliers, Saint Sauveur Marville et Le Boullay les deux Eglises,
- à l'ouest par la commune de Fontaine les Ribouts
- à l'est par les communes de Crécy Couvets et Aunay sous Crécy.

La commune s'est développé le long de la vallée de la Blaise, cours d'eau qui a longtemps été source de prospérité pour la commune. Le territoire communal est traversé par la RD928 qui relie Dreux et Nogent le Rotrou, ce qui lui donne une position stratégique malgré les nuisances sonores et les problèmes de sécurité routière qu'elle engendre à certains croisements.

Plus localement, la commune est desservie par la RD20 qui permet de relier la commune à Crécy Couvé. La RD104 travers la commune du nord au sud en reliant le hameau des Bretonnières, le bourg et le hameau de Morvillette.

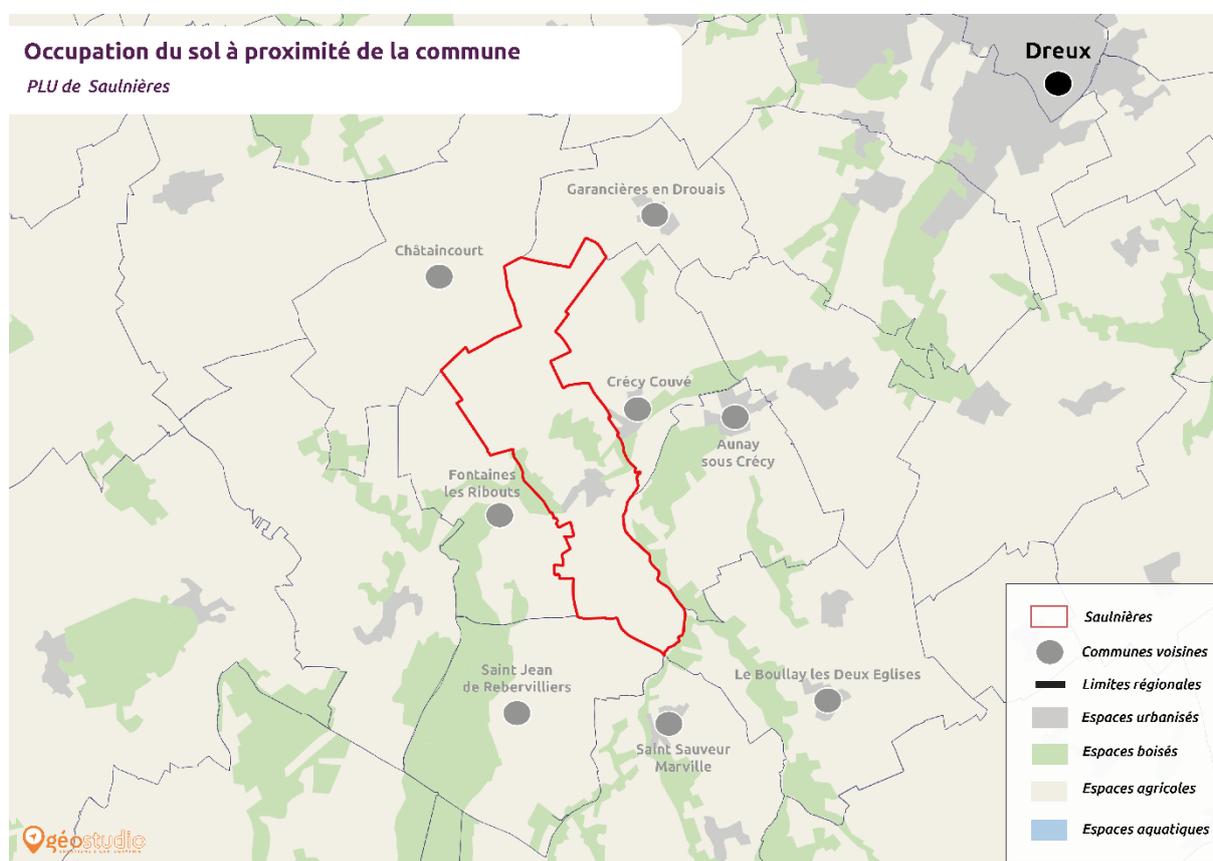


## 2.2 Contexte administratif

### 2.2.1 Les communes limitrophes

La commune de Saulnières est entourée par les communes suivantes :

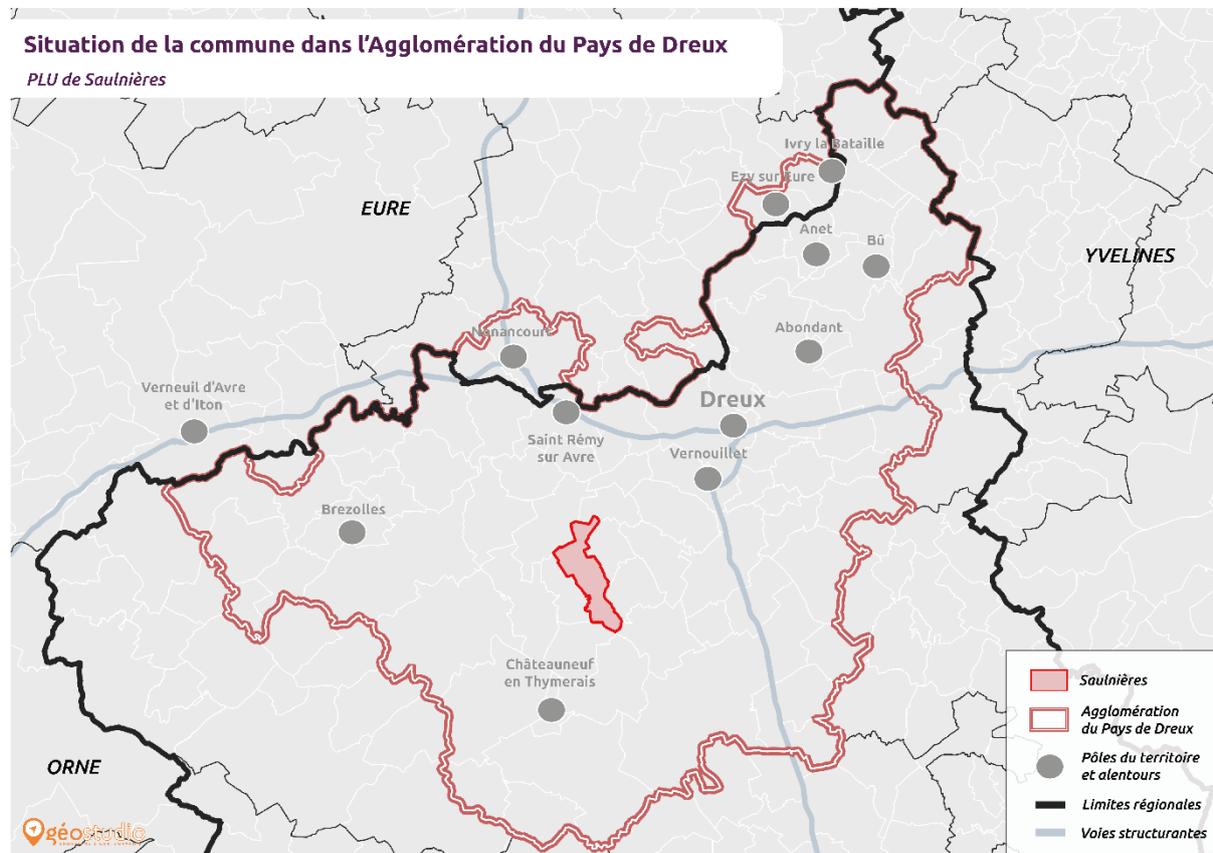
Commune	Document d'urbanisme	Nature des limites
Châtaincourt	PLU	Zone agricole
Garancières en Drouais	PLU	Zone agricole
Crécy Couvé	PLU	Zone urbaine
Aunay sous Crécy	PLU	Zone naturelle forestière
Le Boullay les 2 Eglises	PLU	Zone naturelle forestière
Saint Sauveur Marville	-	-
St Jean de Rebervilliers	PLU	Zone urbaine
Fontaine les Ribouts	PLU	Zone agricole



### 2.2.2 L'agglomération du Pays de Dreux

La communauté d'agglomération du Pays de Dreux occupe la partie eurélienne du Drouais et la partie nord du Thymerais. Son siège se situe à Dreux dans le département d'Eure-et-Loir en région Centre-Val de Loire. Elle comporte néanmoins des communes du département de l'Eure (région Normandie).

Cette agglomération rassemble 81 communes et compte 114 916 habitants en 2019. C'est la première intercommunalité de la région Centre-Val de Loire par la superficie et la quatrième par la population.



Les compétences obligatoires prévues par la Loi et celles supplémentaires qu'elle a choisi d'exercer correspondent principalement aux activités liées : au développement économique, à l'environnement (l'eau, l'assainissement et les déchets), aux services à l'enfance et à la famille, aux transports, aux grands équipements culturels, sportifs et touristiques.

### 2.2.2.1 Les compétences obligatoires

#### Développement économique

Il s'agit de toutes les actions mises en œuvre pour dynamiser l'activité économique, augmenter ou maintenir l'emploi, promouvoir l'attractivité du territoire. Ces actions englobent l'animation, la stratégie de développement du territoire, la prospection, l'accueil et l'accompagnement d'entreprises, les aides aux implantations et développement d'entreprises, l'aménagement du foncier économique et l'immobilier d'entreprises.

#### Aménagement de l'espace

Il s'est traduit par la réalisation d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). L'Agglo du Pays de Dreux est aussi partie prenante dans la gestion et la commercialisation des surfaces à urbaniser incluses dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire.



## Équilibre social de l'habitat

Il découle du Programme Local d'Habitat (PLH) définissant les orientations en matière d'habitat, de cadre de vie et de logement.

### Politique de la ville

Elle porte sur trois volets :

- Emploi et formation (actions menées à travers le Plan Local d'Insertion par l'économie) ;
- Sécurité et prévention de la délinquance (comité intercommunal de sécurité et de Prévention de la délinquance) ;
- Le programme de rénovation urbaine mis en œuvre dans le cadre de la convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). L'Agglo du Pays de Dreux a compétence dans le domaine du suivi et de la participation à ces programmes.

### Eau et assainissement

L'Agglo du Pays de Dreux prend en charge la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées et, dans certaines communes, les mêmes opérations pour les eaux pluviales. Elle est compétente pour la construction de réseaux, de postes de relevage, de stations et installations de traitement et d'épuration et pour la création, le contrôle et la mise en œuvre d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### Production d'eau

L'Agglo du Pays de Dreux prend en charge la production et le traitement de l'eau potable. Elle réalise les interconnexions de réseaux et leur extension, la protection et la modernisation des captages et des réservoirs. La distribution reste de la compétence des communes.

### Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations

L'agglomération seule ou en partenariat peut lancer des actions pour la protection des crues des cours d'eau, inondations et pollutions. Elle œuvre pour la valorisation des espaces naturels.

### Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

L'agglomération prend en charge l'exercice et l'amélioration de la collecte, le traitement et la valorisation des déchets. Cette compétence comprend la collecte, le transport, le traitement, l'élimination, la valorisation et le recyclage des déchets ménagers et assimilés. Elle œuvre avec les filières de traitement des déchets d'équipements électriques et électroniques ainsi que pour les bio-déchets, la filière bois/environnement et l'entretien des espaces naturels.

### Création et gestion des aires d'accueil des gens du voyage

L'Agglo du Pays de Dreux gère deux aires d'accueil des gens du voyage, dans le cadre du Schéma départemental d'accueil fixé par le Préfet d'Eure-et-Loir.





### 2.2.2.2 Les compétences supplémentaires

Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

Elle est compétente en matière de création, d'entretien et de fonctionnement des grands équipements structurants culturels et sportifs, à rayonnement intercommunal.

#### Action sociale d'intérêt communautaire

L'Agglo du Pays de Dreux peut confier la responsabilité de l'action sociale d'intérêt communautaire, pour tout ou partie, à un centre intercommunal d'Action Sociale constitué dans les conditions fixées à l'article L.123-5 du code de l'action sociale et des familles. Elle assure la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipement d'accueil de loisirs périscolaire et extrascolaire mais aussi les services à la petite enfance, l'enfance, la jeunesse, la famille et l'aide au maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.

#### Tourisme, loisirs et cadre de vie

L'Agglo du Pays de Dreux est compétente en matière de tourisme. Elle assure à ce titre l'élaboration d'une stratégie touristique sur son territoire.

#### Aménagement numérique du territoire

La communauté est compétente pour le développement de l'accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication sur son territoire. À ce titre, elle œuvre afin d'optimiser la couverture du territoire en termes d'infrastructures et de réseaux de télécommunication : Internet et téléphonie mobile. Elle veille à l'installation de la fibre en lien avec Eure-et-Loir Numérique.

#### Protection et mise en valeur de l'environnement

L'Agglo du Pays de Dreux est compétente pour piloter des études sur les énergies renouvelables, lutter contre la pollution de l'air et les nuisances sonores.

#### Maison médicale et gendarmerie

La communauté prend en charge l'étude de faisabilité pour la création d'une maison médicale sur le territoire. Elle s'est aussi chargée de construire le bâtiment accueillant la gendarmerie de Saint Rémy-sur-Avre dans le cadre de la loi d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure sur le territoire.

#### Soutien à la présence des maisons de services au public

Elle définit les obligations de service au public y afférentes en application de l'article 27-2 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

## **2.2.3 Les syndicats auxquels la commune adhère**

---

La commune adhère à un syndicat principal :



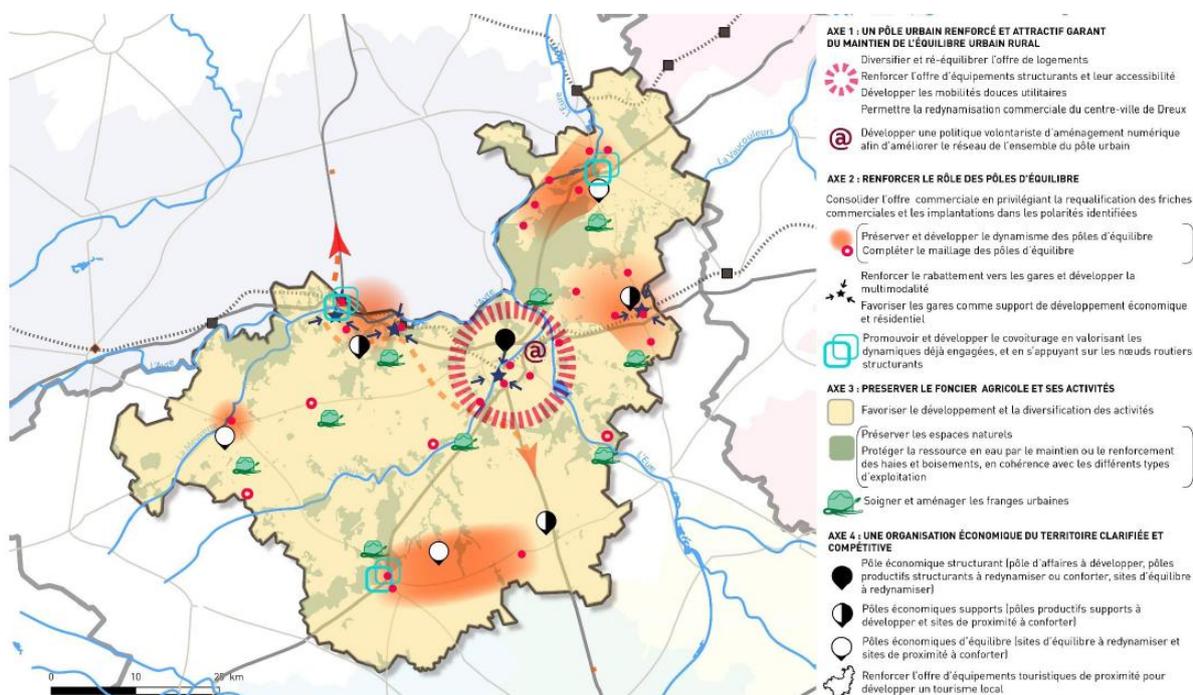
## 2.3 Articulation des documents supra-communaux

### 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

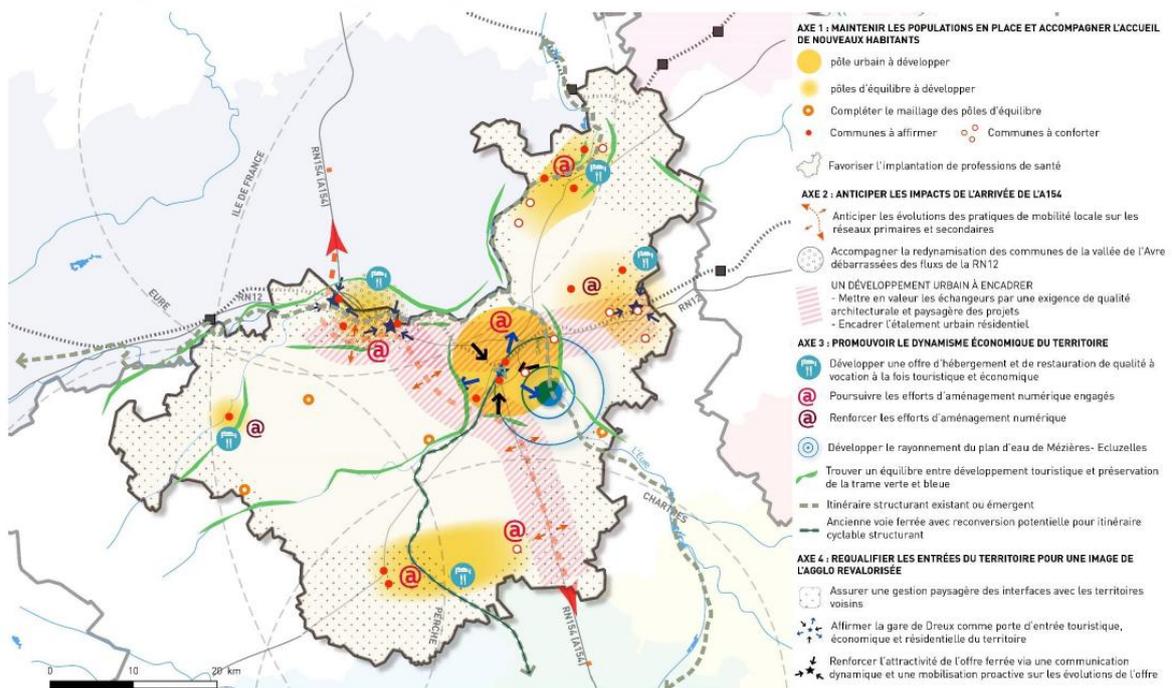
#### 2.3.1.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglo du Pays de Dreux approuvé en juin 2019

Par délibération du 29 septembre 2014, l'Agglo du Pays de Dreux a prescrit l'élaboration d'un SCoT à l'échelle des 78 communes qui la composaient alors, afin de définir un projet de territoire commun et cohérent pour son territoire. Ce territoire de l'Agglo du Pays de Dreux était formé depuis le 1er janvier 2014 par la fusion de 6 intercommunalités et d'une commune indépendante. Il regroupait 78 communes et comptait, au 1er janvier 2015, 111 529 habitants. Par ailleurs, 4 de ces communes sont situées dans le département de l'Eure. Au premier janvier 2018, le périmètre de l'Agglo s'est élargi pour accueillir 4 nouvelles communes : La Madeleine-de-Nonancourt, Louye, Rueil-la-Gadelière et Saint-Georges Motel. Cependant, l'Agglo du Pays de Dreux a choisi de finaliser sa démarche de SCoT sur le périmètre initial. Le SCoT est structuré autour de 3 axes majeurs :

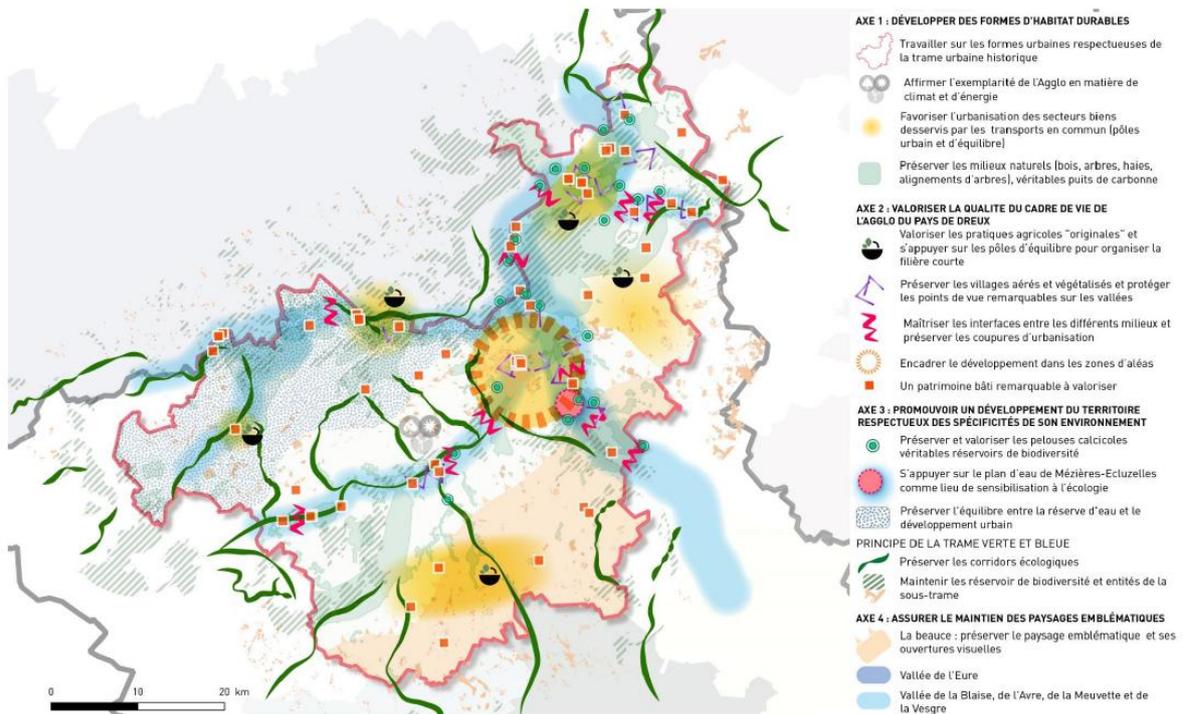
#### 1. Conforter l'organisation territoriale hiérarchisée de l'Agglo du Pays de Dreux



## 2. Saisir les opportunités de développement qui s'offrent au territoire



## 3. Valoriser les spécificités environnementales et paysagères du territoire



Au sein de l'armature territoriale du SCoT, la commune de **Saulnières est identifiée commune faisant partie des 50 communes rurales** du territoire. Les densités brutes qui s'appliqueront aux futurs projets sur ces communes seront de 25 logts/ha pour l'habitat collectif, 20 logts/ha pour l'habitat intermédiaire et 12 logts/ha pour l'habitat individuel.

## Armature territoriale

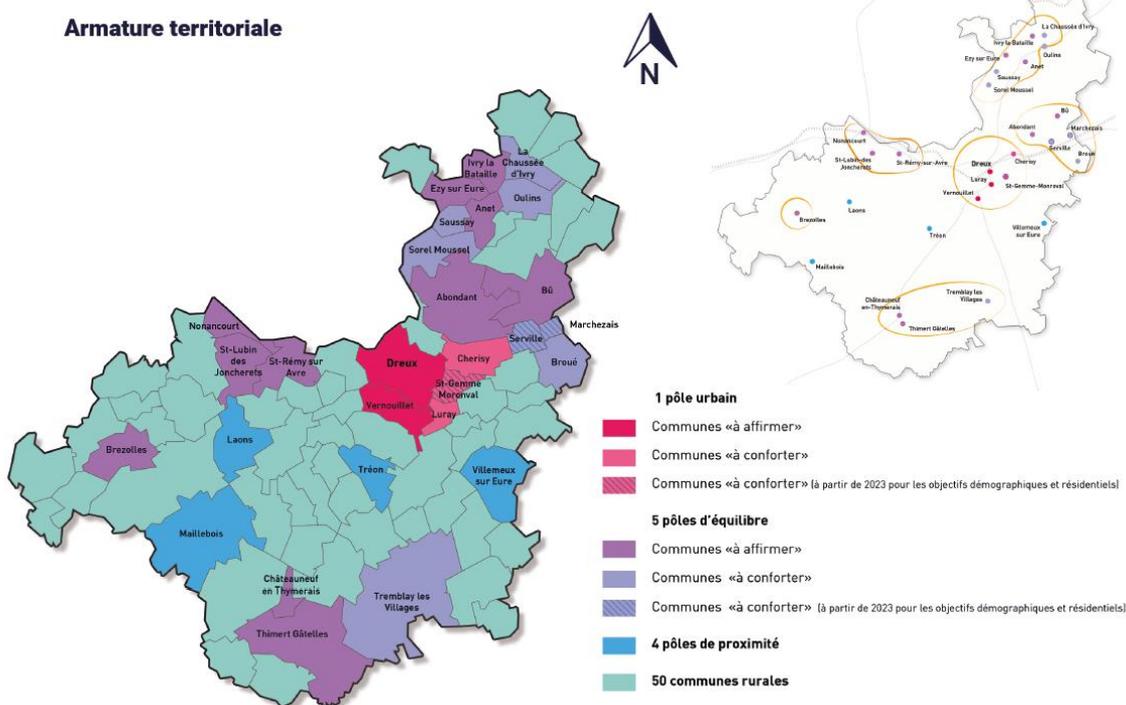


Figure 2 Armature territoriale extraite du SCoT

### 2.3.1.2 Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer

La commune de Saulnières n'est concernée par aucun Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

### 2.3.1.3 Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le Plan de Déplacements Urbains est en cours d'élaboration sur le territoire de l'agglomération du Pays de Dreux.

### 2.3.1.4 Programme Local de l'Habitat (PLH)

Un Programme Local de l'Habitat est en cours d'application sur le territoire pour la période 2017-2023. Celui-ci indique que la commune de Saulnières doit maintenir un rythme de construction annuel de 1 logement.

PROGRAMMATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A LA COMMUNE - 2017-2022 inclus					
Code INSEE	Type commune	Nom de la commune	Population municipale 2012	indice de construction /an /1.000 hab.	objectifs de production/an
<b>CA PAYS DE DREUX</b>			<b>111 529</b>	<b>5,9</b>	<b>655</b>
<b>EX-DREUX AGGLOMERATION</b>			<b>57 705</b>	<b>5,7</b>	<b>331</b>
<b>POLE DE DREUX-VERNOUILLET-LURAY-CHERISY</b>			<b>46 524</b>	<b>6,4</b>	<b>296</b>
28134	A	Dreux	31 195	6,4	198
28404	A	Vernouillet	11 899	6,4	76
28098	A	Cherisy	1 839	6,4	12
28223	A	Luray	1 591	6,4	10
<b>COMMUNES &gt; 1 000 hab.</b>			<b>5 207</b>	<b>3,4</b>	<b>18</b>
28415	B	Villemeux-sur- Eure	1 623	3,4	5
28394	B	Tréon	1 363	3,4	5
28405	B	Vert en Drouais	1 160	3,4	4
28332	B	Sainte-Gemme-Moronval	1 061	3,4	4
<b>COMMUNES RURALES &lt; 1 000 hab.</b>			<b>5 974</b>	<b>3,0</b>	<b>18</b>
28239		Marville-Moutiers-Brûlé	919		
28171		Garnay	896		
28369		Saulnières	643		
28055		Le Boullay-Thierry	589		



La commune n'est pas concernée par des objectifs de production de logements locatifs sociaux sur la période 2017-2023.

#### 2.3.1.5 Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodrômes

**EN ATTENTE PAC**

### **2.3.2 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible en application de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme**

---

Le SCoT joue un rôle d'intégrateur des politiques supra-communales vis-à-vis du PLU ; puisque le territoire est couvert par un SCoT approuvé, il n'est pas demandé de s'assurer de la compatibilité du PLU avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L.131-1 (Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne / règles générales du fascicule du SRADDET / Schéma directeur de la région d'Ile-de-France / Schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion / Plan d'aménagement et de développement durable de Corse / Chartes des parcs naturels régionaux / Chartes des parcs nationaux / SDAGE / SAGE de la Risle et de la Charentonne / PGRI).

#### 2.3.2.1 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité de la région Centre-Val de Loire

Avec la mise en place du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), la réorganisation territoriale intègre les nouveaux mécanismes juridiques de la planification territoriale. SRADDET, SCoT et PLU sont désormais les trois échelles qui participent conjointement à la planification et à l'aménagement des territoires. Le SRADDET définit les orientations générales d'aménagement ; le SCoT définit la stratégie interterritoriale reposant notamment sur les bassins d'emploi ; les PLU définissent la planification opérationnelle.

Le SRADDET est un document intégrateur. Il a pour ambition de porter les politiques régionales dans de nombreux domaines : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt général, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Le schéma intègre de fait le schéma régional d'intermodalité, le schéma régional climat air énergie, le schéma régional de cohérence écologique et le plan déchet régional. Ce SRADDET coexiste avec le schéma régional de développement économique d'innovation et d'internationalisation (SRDII).

Le SRADDET est opposable depuis le 4 février 2020. Des liens juridiques de compatibilité et de prise en compte ont été créés avec le SCoT.

**Les RÈGLES GÉNÉRALES :** Les plans et programmes locaux ne peuvent prendre des dispositions allant à l'encontre ou remettant en cause ces règles générales.



## **Equilibre du territoire**

01 ▪ Renforcer les coopérations territoriales et encourager les démarches mutualisées entre structures et acteurs porteurs de projet

02 ▪ Tenir compte de l'armature territoriale régionale

03 ▪ Garantir et renforcer les fonctions de centralité des différents pôles sur les territoires

04 ▪ En vue de préserver les espaces agricoles et forestiers, identifier les secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée

05 ▪ Prioriser l'optimisation du potentiel foncier identifié dans les espaces déjà urbanisés et équipés

06 ▪ Définir une part minimale de l'offre nouvelle de logements en renouvellement urbain et réhabilitation de l'existant

07 ▪ Définir les objectifs de densité de logements pour les opérations d'aménagement

08 ▪ Intégrer les principes d'urbanisme durable

09 ▪ Privilégier l'implantation des activités commerciales dans les centres-villes, centres-bourgs et centres de quartier, et améliorer leur accessibilité

10 ▪ Privilégier l'implantation des projets d'équipements collectifs dans les centres-villes, centres-bourgs et centres de quartier, et améliorer leur accessibilité

11 ▪ Veiller à la cohérence des plans et programmes avec les Schémas Directeurs d'Aménagement Numérique

12 ▪ Définir des dispositions permettant le renouvellement des populations et l'attractivité du territoire, notamment par le maintien et l'accueil des jeunes

13 ▪ Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager

14 ▪ Définir une stratégie partenariale en matière d'habitat

15 ▪ Prioriser la reconquête de la vacance des logements pour disposer d'une offre renouvelée de logements adaptés aux besoins et contribuer à la limitation de l'étalement urbain

## **Transports et mobilités**

16 ▪ Fixer un objectif de baisse de la part modale de la voiture individuelle solo et un objectif d'amélioration de l'efficacité énergétique et de diminution des GES dans le secteur des transports

17 ▪ Mettre en œuvre une gouvernance partenariale renforcée et des coopérations à l'échelle régionale sur la mobilité

18 ▪ Mettre en œuvre une gouvernance partenariale régionale pour la sauvegarde des lignes de fret capillaire



19 ▪ Favoriser l'information, la distribution et les tarifications multimodales partout en région

20 ▪ Tenir compte du schéma directeur des pôles d'échanges et gares routières

21 ▪ Privilégier le maintien et l'amélioration des infrastructures existantes

22 ▪ Identification des itinéraires ferroviaires de voyageurs

23 ▪ Identification des itinéraires routiers d'intérêt régional

24 ▪ Veiller à l'information de la Région lors de la définition des voiries bénéficiant d'une voie réservée aux transports en commun

25 ▪ Veiller à la cohérence des projets avec le Schéma National et Régional des Véloroutes

26 ▪ Élaborer collectivement un plan régional de développement du vélo

27 ▪ Favoriser les déplacements par modes actifs dans l'espace public

### **Climat air énergie**

28 ▪ Faire vivre une instance partenariale de pilotage de la transition énergétique à l'échelle régionale

29 ▪ Définir dans les plans et programmes des objectifs et une stratégie en matière de maîtrise de l'énergie (efficacité énergétique, sobriété énergétique) et de production et stockage d'énergies renouvelables et de récupération

30 ▪ Renforcer la performance énergétique des bâtiments et favoriser l'éco-conception des bâtiments

31 ▪ Articuler sur chaque territoire les dispositifs en faveur de la transition énergétique

32 ▪ Favoriser sur le parc bâti les installations individuelles et collectives d'énergies renouvelables et de récupération

33 ▪ Contribuer à la mise en œuvre de la stratégie régionale d'infrastructures d'avitaillement pour les véhicules légers, véhicules utilitaires légers et poids lourds à partir d'énergies renouvelables

34 ▪ Identifier l'impact et la vulnérabilité au changement climatique et définir une stratégie d'adaptation des territoires (eau, risques, confort thermique, agriculture, sylviculture)

35 ▪ Améliorer la qualité de l'air par la mise en place au niveau local d'actions de lutte contre les pollutions de l'air

### **Biodiversité**

36 ▪ Identifier et intégrer les continuités écologiques à l'échelle des territoires dans un document cartographique

37 ▪ Définir des dispositions nécessaires à la préservation et la restauration des continuités écologiques et du réseau Natura 2000





38 ▪ Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement et du réseau Natura 2000, dans le cadre de la planification du territoire

39 ▪ Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement, dans le cadre des projets

40 ▪ Identifier les mares, les zones humides, les haies bocagères et les pelouses sèches et calcicoles présentes dans les secteurs d'aménagements définis dans les documents d'urbanisme

### **Déchets et économie circulaire**

41 ▪ Mettre en place un observatoire régional des déchets et de l'économie circulaire

42 ▪ Tenir compte des objectifs et contribuer à la mise en œuvre des plans d'actions sur les déchets et l'économie circulaire

43 ▪ Mettre en œuvre la hiérarchie des modes de traitement des déchets

44 ▪ Tant que la région est en surcapacité de stockage et/ou d'incinération, il n'y a pas de création de nouvelles installations de stockage et d'incinération de déchets non dangereux non inertes, d'extension des capacités ni d'extension géographique des sites actuels, de reconstruction d'installations si les installations existantes venaient à fermer

45 ▪ Anticiper la gestion des déchets en situation exceptionnelle

46 ▪ Garantir le respect du principe de proximité pour les déchets non dangereux

47 ▪ Intégrer l'économie circulaire dans les stratégies de territoire et favoriser le développement de l'écologie industrielle et territoriale

#### *2.3.2.2 Le Plan départemental de l'habitat (PDH)*

En partenariat avec l'Etat, les communautés d'agglomération de Chartres Métropole et de l'Agglo du Pays de Dreux et Action Logement, le Conseil départemental s'est engagé dans l'élaboration d'un Plan départemental de l'habitat (PDH).

Le PDH est un document stratégique qui vise à apporter une vision d'ensemble dans le domaine de l'habitat et de l'hébergement pour les six années à venir. L'élaboration d'un tel document n'était pas obligatoire en Eure-et-Loir mais le Conseil départemental a volontairement choisi de se doter de cet outil pour ajuster au mieux sa politique de l'habitat.

Il accompagne la mise en œuvre des Programmes locaux de l'habitat (PLH) et des Schémas de cohérence territoriale (SCoT) des intercommunalités.

Dans cette continuité, l'objectif est de poursuivre la démarche d'amélioration continue de la politique départementale de l'habitat et du logement.



### 2.3.2.3 Le plan régional de l'agriculture durable (PRAD)

Le PRAD permet de déterminer les grandes orientations, à l'échelle régionale, des politiques agricoles, agroalimentaires et agro-industrielles et les actions prioritaires associées.

Le plan régional de l'agriculture durable (PRAD) est un document de planification permettant de fixer les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle dans la région. Ces orientations tiennent compte à la fois :

- des spécificités des territoires,
- et d'enjeux économiques, sociaux et environnementaux : aménagement et développement durable des territoires ruraux, protection et mise en valeur des terres agricoles, préservation de l'agriculture de montagne, des ressources naturelles, des milieux naturels et de la biodiversité, développement des filières de production, de transformation et de commercialisation, etc.

Le PRAD précise les actions prioritaires concernant les interventions de l'Etat et des régions. Pour les régions concernées par la loi Montagne, il précise les actions spécifiques ou complémentaires de l'Etat et des régions pour l'agriculture de montagne, en indiquant lesquelles ont vocation à être contractualisées dans le cadre des conventions interrégionales de massif.

### 2.3.2.4 Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)

Afin d'améliorer la mobilisation et la valorisation économique des bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts, la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a instauré l'élaboration dans chaque région d'un Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF) d'une durée de validité de 5 ans.

En région Centre-Val de Loire, le PPRDF a été construit en complémentarité avec le projet stratégique régional de la filière forêt-bois soutenu par le Conseil régional. Il est constitué de 12 actions stratégiques visant à offrir des débouchés rémunérateurs pour les bois régionaux et à faciliter la mobilisation des bois en réponse à la demande de transformation des bois régionaux.

Le PPRDF a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2012.





### 2.3.3 Les servitudes d'utilité publique

Le territoire de Saulnières est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique :

Code	Nom	Gestionnaires
AC1	Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits	Ministère de la culture : UDAP
EL7	Servitudes d'alignement	DIRNO, Conseil Départemental, communes
PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Ministère de l'intérieur, Ministère de la défense, Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC), Orange, Agence Nationale des fréquences (ANFR)
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer	SNCF
T7	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement	Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC)

Les servitudes d'utilité publique applicables au territoire sont exposées dans le document « 4A. Liste SUP ».





## 2.4 Démographie et habitat

### 2.4.1 Evolution historique de la population

Ce graphique présente l'évolution de la population à Saulnières depuis le premier recensement effectué en 1793, jusqu'à 2019.

Autrefois, la population était rurale, formée de paysans et de petits artisans des campagnes comme une grande partie du département.

Au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, la commune a vu sa population stagner au profit des villes plus proches comme Dreux par exemple. C'est au début du XXI<sup>ème</sup> siècle que la commune a observé une croissance démographique au détriment des grandes villes proches. Ce phénomène s'observe dans de nombreuses régions françaises.

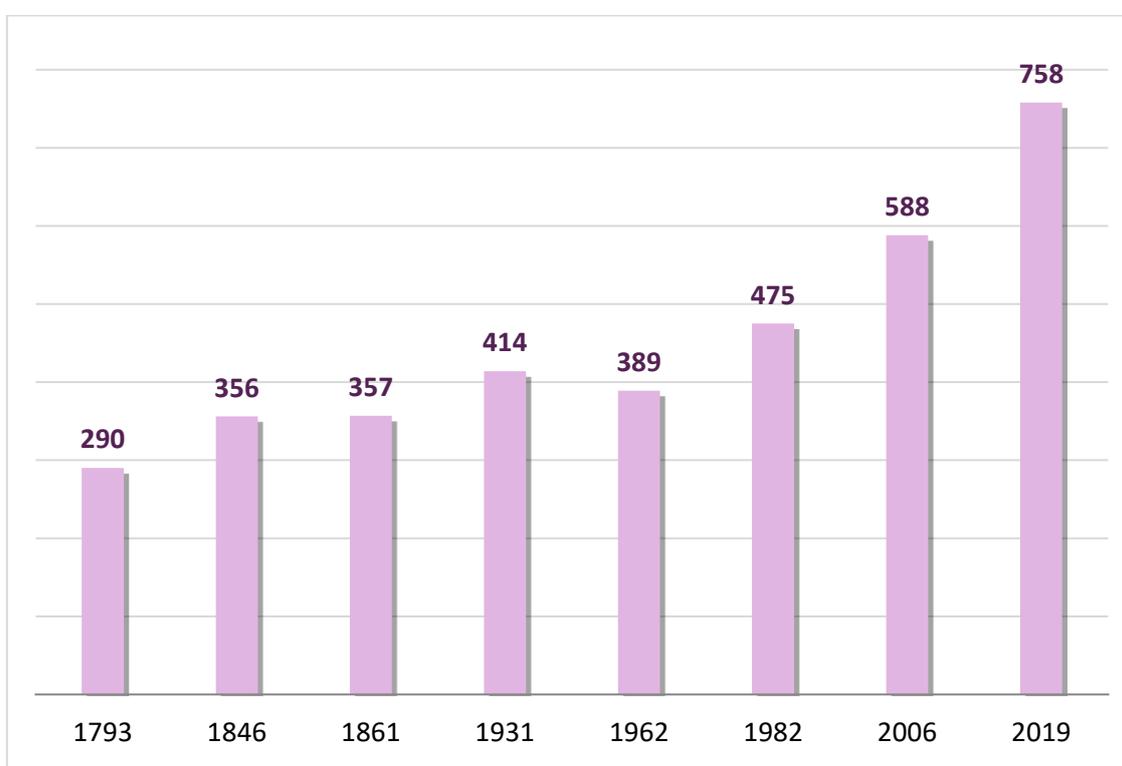


Figure 3 Evolution démographique depuis 1793 (source : INSEE 2019)



## 2.4.2 L'évolution récente

Au cours des 50 dernières années, la commune a connu **une croissance démographique** assez forte entre 1975 et 1982 avec un pic à 758 habitants en 2019 puisque la commune observe une croissance continue depuis les années 2000.

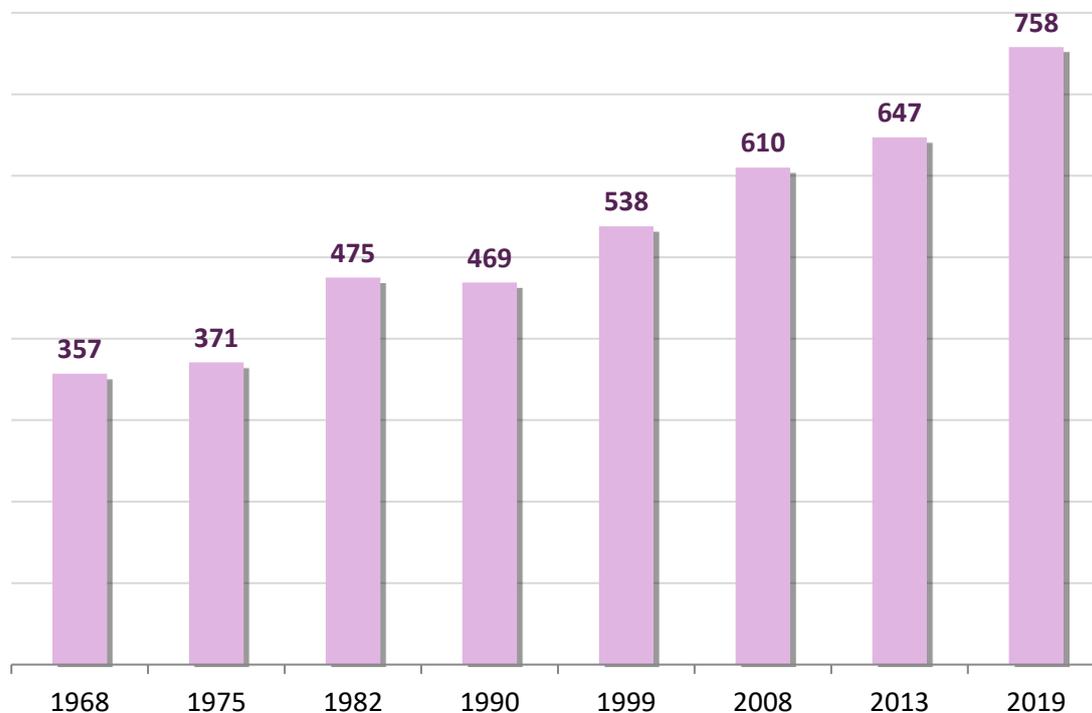


Figure 4 Evolution démographique depuis 1968 (source : INSEE 2019)

La commune de Saulnières accueille en 2019 environ 758 habitants. Avec sa position proche de Dreux et située sur la RD928 reliant Dreux et Nogent le Rotrou.

### **A retenir**

La commune n'a jamais été aussi peuplée qu'en 2023.

## Répartition de la population en 2019

PLU de Saulnières

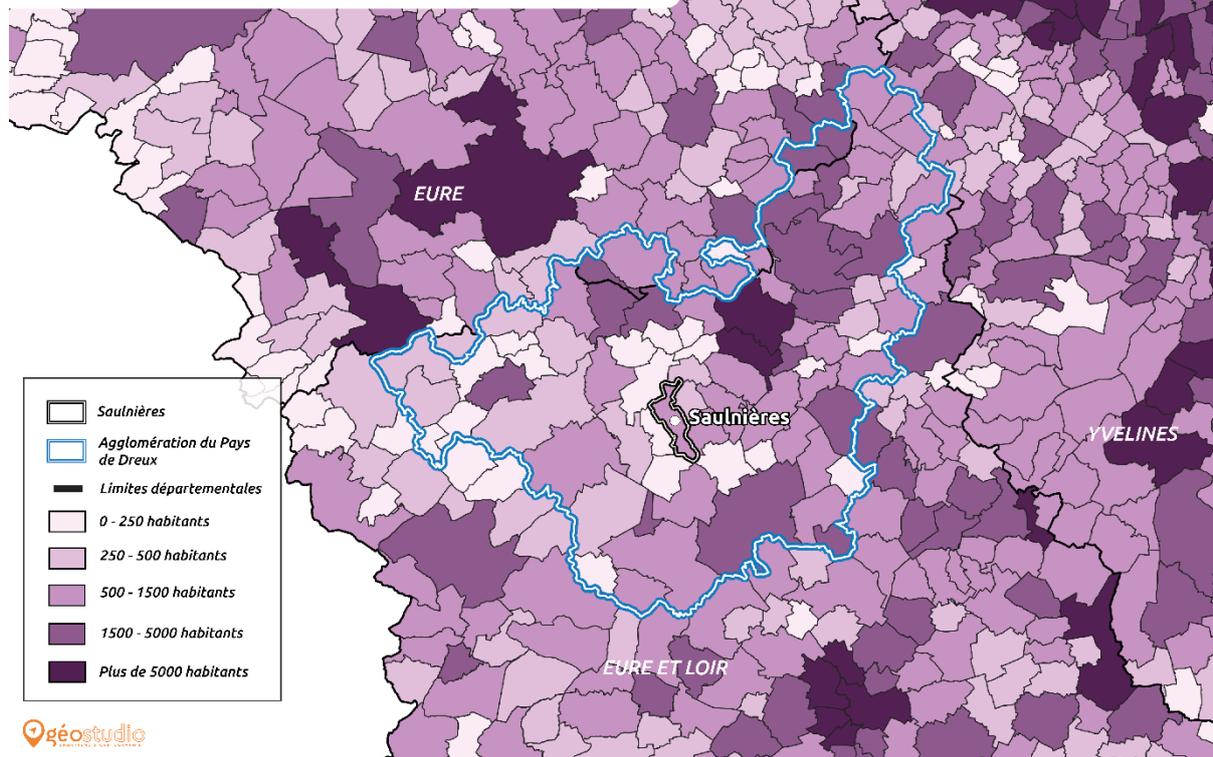


Figure 5 Carte de la répartition démographique en 2019 (source : INSEE 2019)

L'évolution démographique de l'intercommunalité entre 2008 et 2019 a été légèrement positive avec environ +3 000 habitants, ce qui reste en-dessous des projections du SCoT actuellement en vigueur sur le territoire.

Au cœur de cette légère dynamique, la commune de Saulnières a vu sa population fortement augmenter dans les années 2000 et cette dynamique est toujours d'actualité. Il faut noter que le pôle de Dreux a perdu de la population sur cette même période.

## Evolution démographique entre 2008 et 2019

PLU de Saulnières

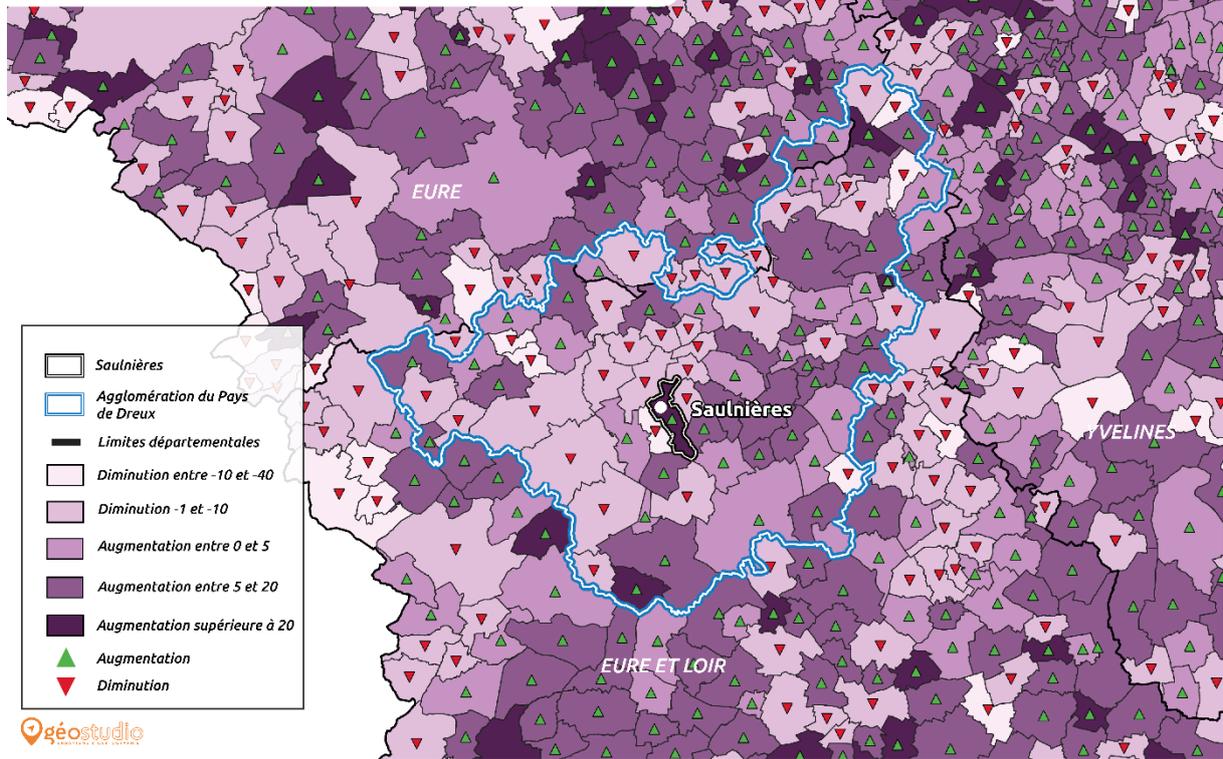


Figure 6 Carte de l'évolution démographique entre 2008 et 2019

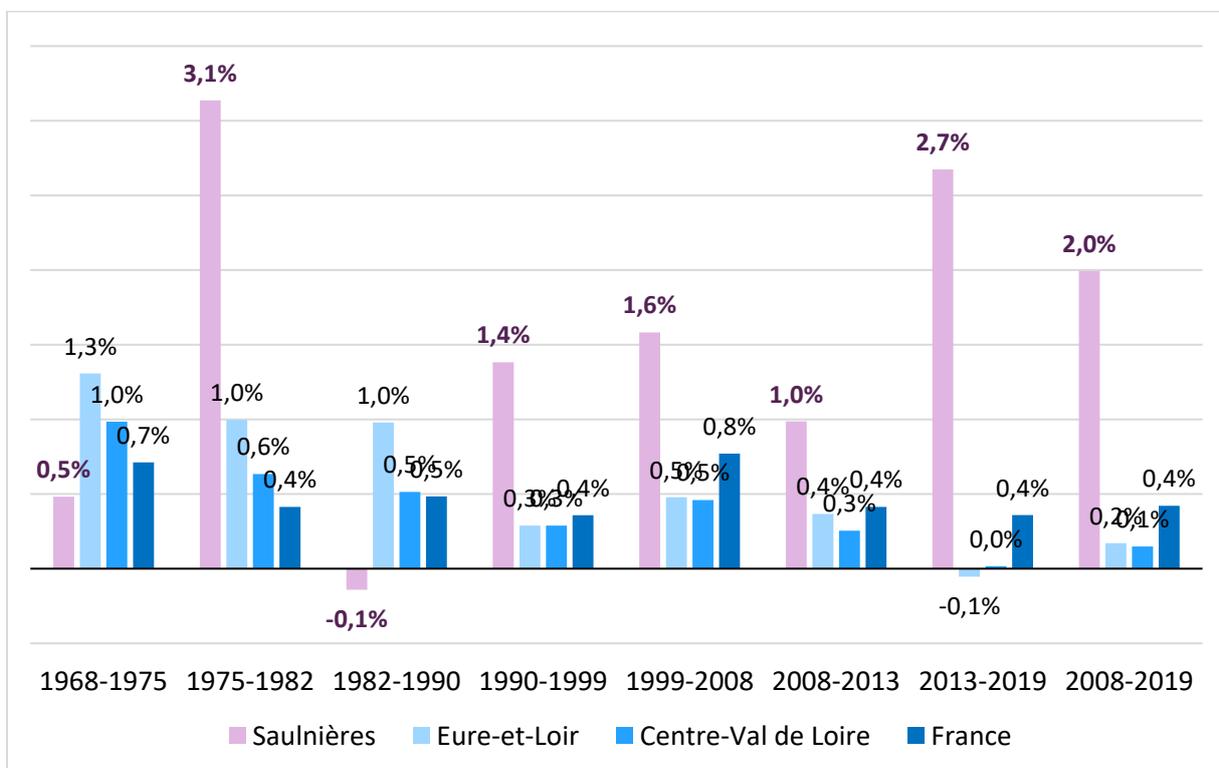


Figure 7 Evolution comparée de la variation annuelle de la population depuis 1968 (source : INSEE 2019)

L'étude des soldes naturels et migratoires permet de comprendre le ressort de ces évolutions :

- Dans les années 70', le solde naturel était positif mais pas le solde migratoire ce qui a eu comme conséquence une faible croissance démographique.
- Le début des années 80' a permis d'observer une augmentation du solde naturel avec un solde migratoire très haut. C'est sur cette période que la commune a observé la plus grosse croissance démographique avec +3,6% entre 1975 et 1982.
- Les années 90' ont observé une croissance démographique liée essentiellement au solde naturel positif directement lié à l'arrivée de familles au début des années 80.
- Les années 2010 sont marquées par une reprise de la croissance démographique avec l'arrivée de familles.

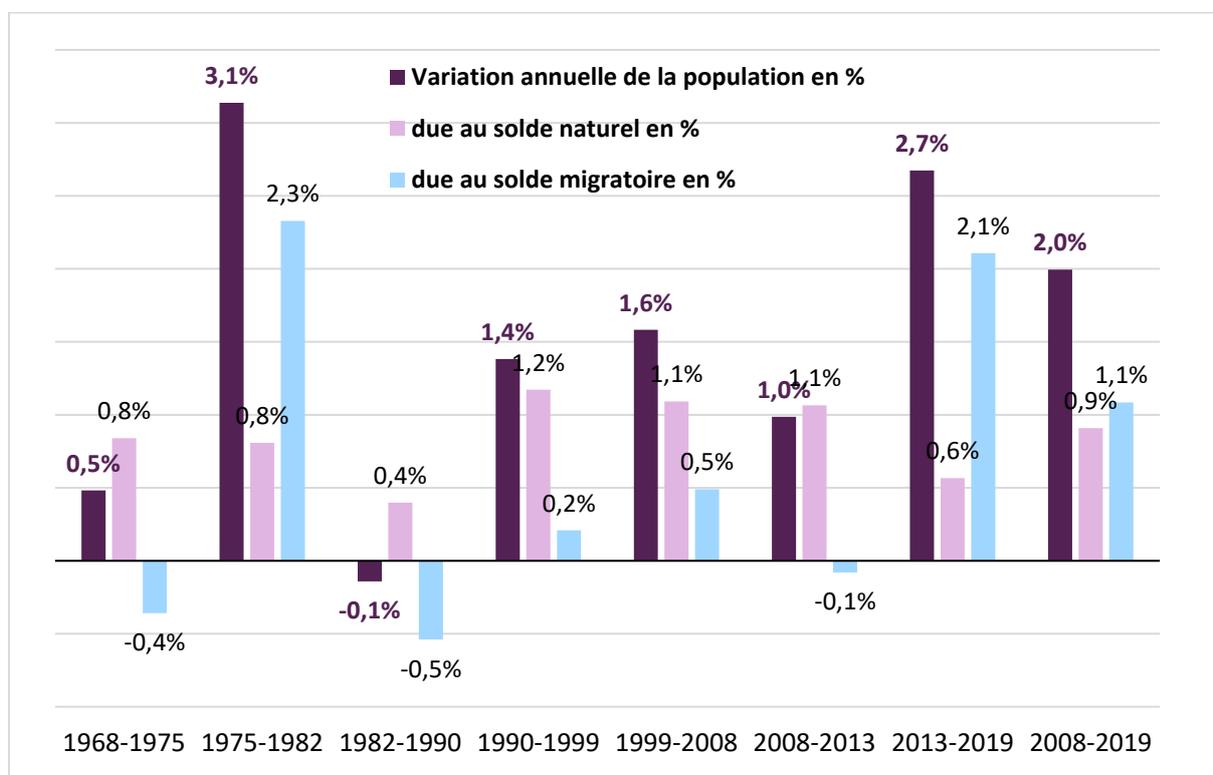


Figure 8 Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population depuis 1968 (source : INSEE 2019)

### A retenir

La population de la commune est en forte hausse depuis 10 ans. Elle est expliquée par un solde migratoire fortement positif.

### 2.4.3 La pyramide des âges

Le profil actuel des habitants de Saulnières est intimement lié à ces évolutions. Le solde naturel positif ces dernières années permet à la commune d'avoir une part des moins de 15 ans importante, assurant ainsi un renouvellement de sa population

et de ses tranches d'âges. Il est intéressant de noter qu'il n'existe pas de déséquilibre de répartition hommes/femmes.

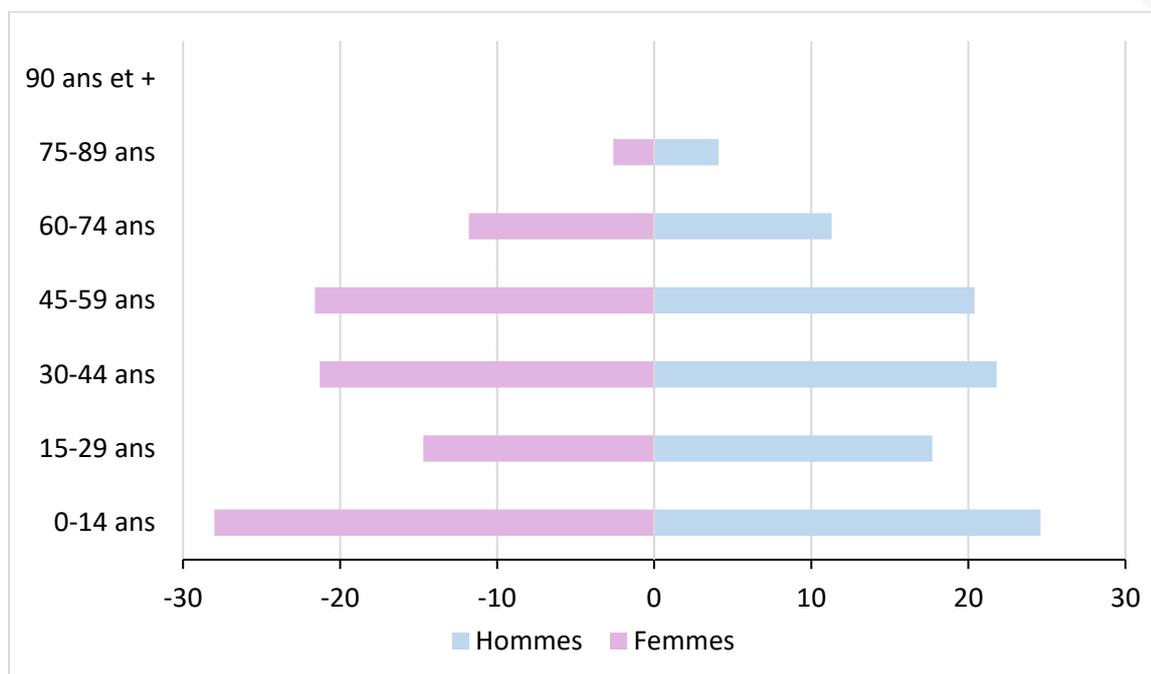


Figure 9 Pyramide des âges hommes/femmes (source : INSEE 2019)

Répartition de la population par tranches d'âge en 2008

2008	0-14 ans		15-29 ans		30-44 ans		45-59 ans		60-74 ans		75 ans et plus		TOTAL
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu
Saulnières	146	24%	106	17%	153	25%	118	19%	67	11%	22	4%	610
Eure-et-Loir	82 886	20%	73 354	17%	87 015	21%	88 188	21%	55 129	13%	36 987	9%	423 559
Centre-Val de Loire	454 274	18%	440 342	17%	499 205	20%	525 283	21%	362 677	14%	249 807	10%	2 531 588
France	11 825 009	18%	12 054 238	19%	13 138 951	21%	12 969 212	20%	8 506 339	13%	5 468 110	9%	63 961 859

Répartition de la population par tranches d'âge en 2019

2019	0-14 ans		15-29 ans		30-44 ans		45-59 ans		60-74 ans		75 ans et plus		TOTAL
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu								
Saulnières	199	26%	123	16%	164	22%	159	21%	88	12%	26	3%	758
Eure-et-Loir	83 418	19%	66 099	15%	79 339	18%	87 964	20%	73 707	17%	41 047	10%	431 575
Centre-Val de Loire	452 305	18%	410 484	16%	449 339	17%	517 928	20%	466 334	18%	276 790	11%	2 573 180
France	11 995 064	18%	11 740 895	18%	12 486 039	19%	13 345 975	20%	11 133 961	17%	6 286 470	9%	66 988 403

Figure 10 Répartitions comparées de la population par tranches d'âges (source : INSEE 2019)

En 2008, la commune de Saulnières était plus jeune que la moyenne départementale. Dix ans après, cette caractéristique est toujours d'actualité avec des proportions plus importantes chez les jeunes et jeunes actifs et très faible chez les plus anciens (+ de 75 ans).

**A retenir**

Un renouvellement de la population assurant l'arrivée de jeunes enfants. Un vieillissement de la population qui n'apparaît pas car de nombreuses familles arrivent sur la commune depuis 10 ans.

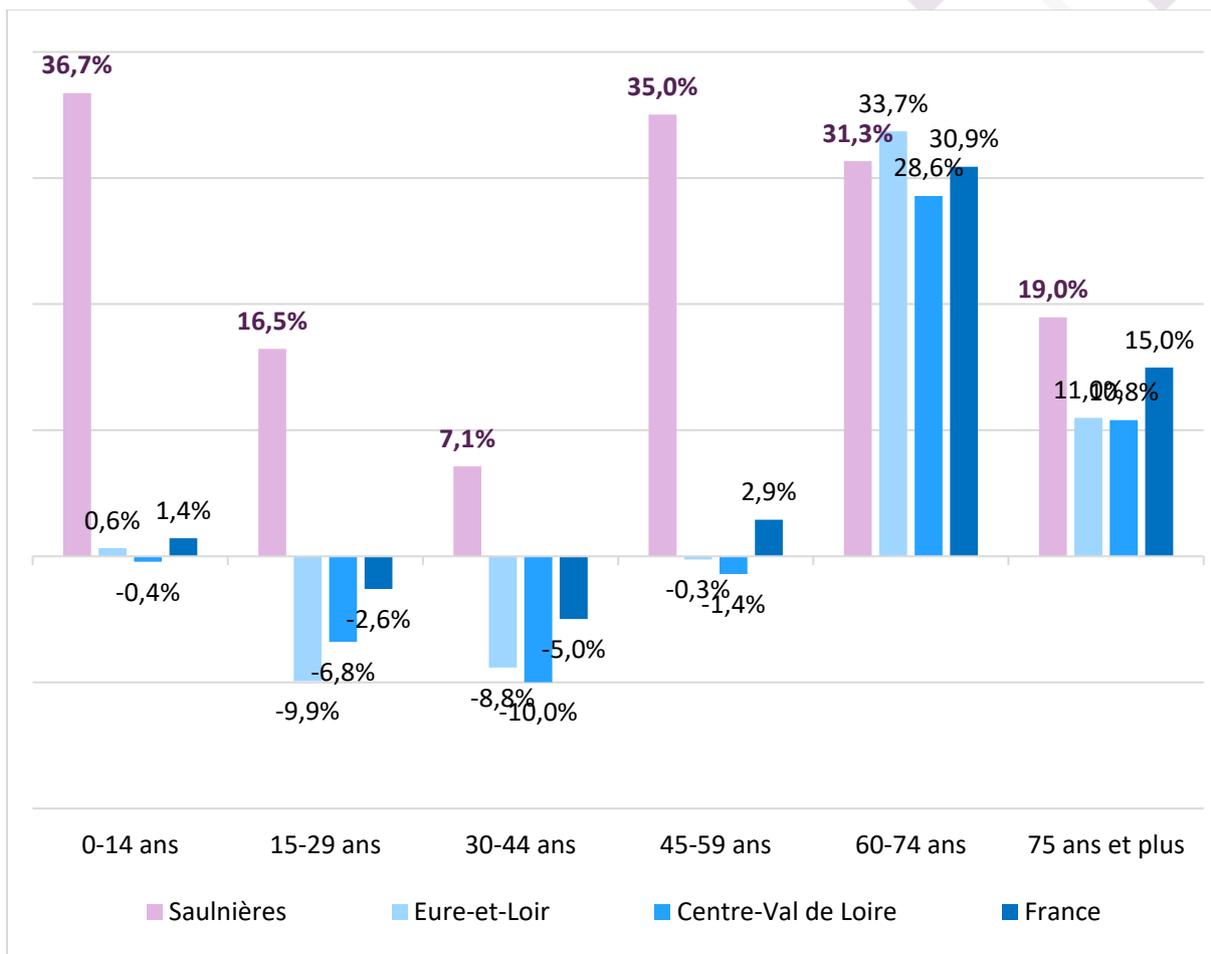


Figure 11 Evolution des effectifs des tranches d'âges entre 2008 et 2019 (source : INSEE 2019)

Les dernières tendances marquent une augmentation forte des tranches d'âges d'avant 15 ans entre 2008 et 2019, ce qui donne une moyenne très nettement supérieure au département. Les tranches d'âges supérieure à 75 ans sont en augmentation mais cela reste relatif car il s'agit de 4 personnes supplémentaires.

### A retenir

Une augmentation importante des 0-14 ans entre 2008 et 2019.

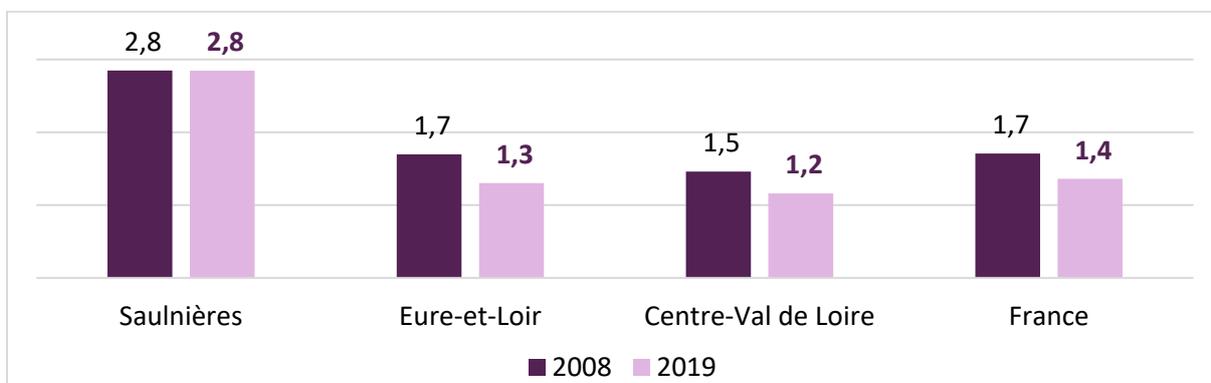


Figure 12 Comparaison de l'évolution de l'indice de jeunesse entre 2008 et 2019 (source : INSEE 2019)

### Définition de l'indice de jeunesse

Il représente le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celles de 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé, plus la population est jeune. Supérieur à 1, l'indice de jeunesse marque la prédominance des personnes de moins de 20 ans sur celles des 60 ans et plus.

L'indice de jeunesse était très haut en 2019 avec un indice de 2,8. Cela confirme que la population est renouvelée fortement notamment dans ses tranches d'âges les plus jeunes.

### A retenir

Un indice de jeunesse très haut traduisant un net renouvellement de la population ces dernières années.

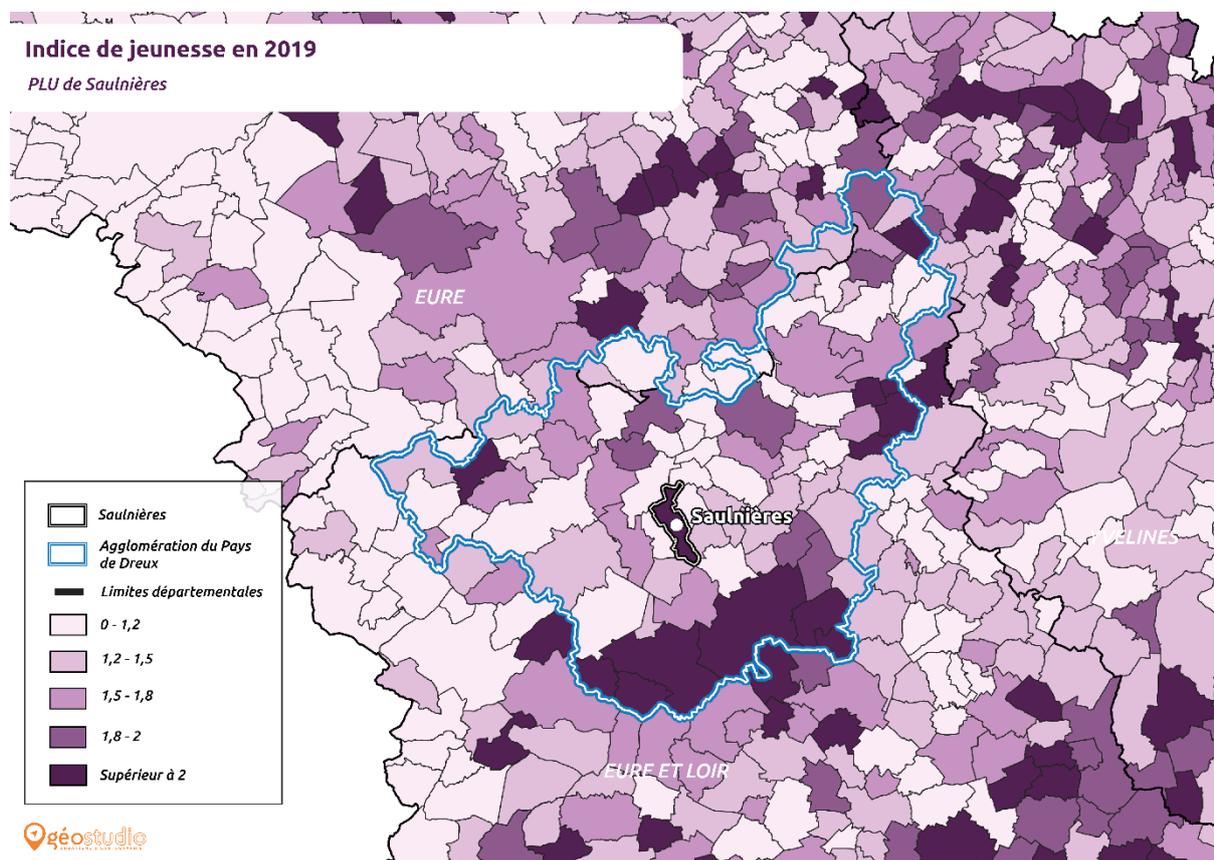


Figure 13 Carte sur l'indice de jeunesse en 2019 (source : INSEE 2019)

L'analyse spatiale montre que l'indice de jeunesse est très élevé au sud de l'intercommunalité avec une grande proportion de jeunes ménages. La commune de Saulnières observe un indice de jeunesse aussi fort contrairement à toutes ses communes voisines.

## 2.4.4 Evolution du parc de logements

Les graphiques ci-dessous suivent le nombre de logements au cours des 50 dernières années. La production de logements a été forte dans les années 70' puis dans les années 2000. Entre 1982 et 1999, le rythme de construction a été faible. Sur les dernières années, la production de logements a donc été forte avec environ 5 logements supplémentaires par an entre 2008 et 2019.

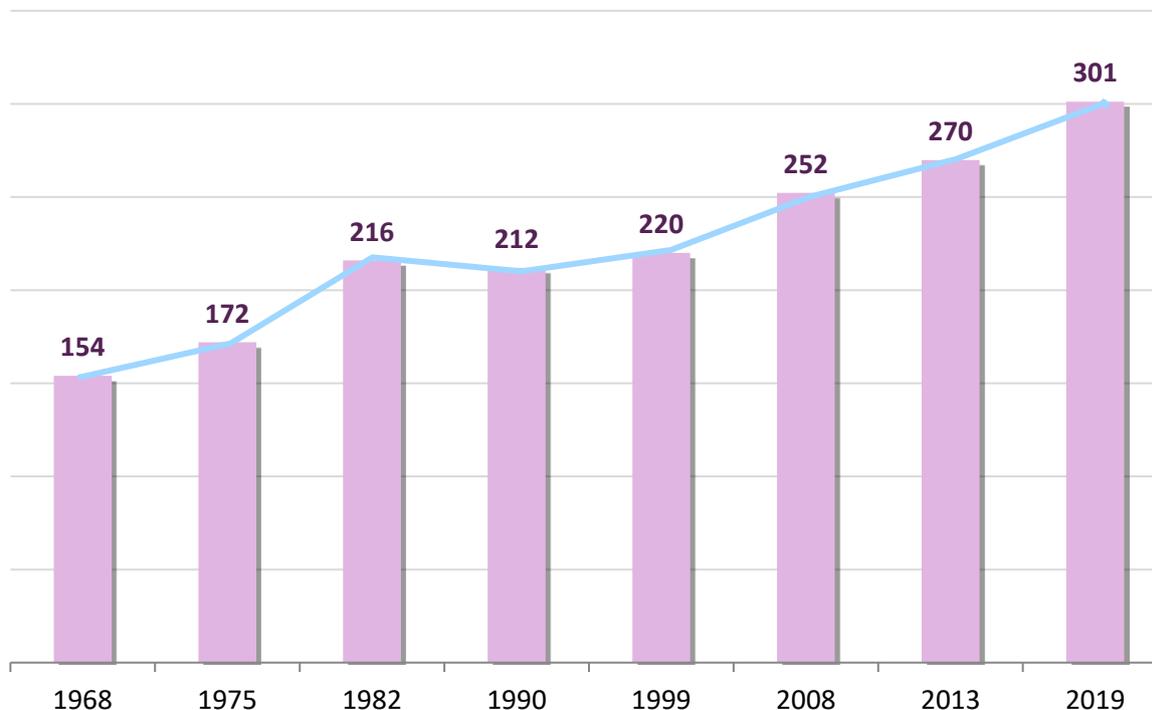


Figure 14 Evolution du nombre de logements depuis 1968 (source : INSEE 2019)

Le parc de logements de la commune a doublé entre 1968 et 2019. On retrouve donc un cœur ancien sur la commune mais également de nombreux logements récents (2008-2019).

Evolution comparée du nombre de logements entre 1968 et 2019 (base 100 en 1968)

Evolution du nombre de logements	1968		1975		1982		1990		1999		2008		2013		2019	
	Absolu	Base 100														
Saulnières	154	100	172	112	216	140	212	138	220	143	252	164	270	175	301	196
Eure-et-Loir	115 568	100	136 668	118	159 319	138	174 327	151	186 046	161	199 674	173	209 485	181	217 440	188
Centre-Val de Loire	763 200	100	884 763	116	1 009 916	132	1 094 872	143	1 183 008	155	1 282 672	168	1 340 792	176	1 397 845	183
France	18 524 980	100	21 391 907	115	24 090 048	130	26 699 958	144	29 305 055	158	32 579 466	176	34 415 364	186	36 506 217	197

Figure 15 Evolution comparée du nombre de logements entre 1968 et 2019 (source : INSEE 2019)

### 2.4.4.1 Le rythme de construction

Le rythme de construction a été élevé dans les années 70' mais aussi entre 2008 et 2019. Ces dernières années, ce rythme est toujours soutenu et le rôle du PLU sera d'actualiser la stratégie communale en termes de développement du parc de logements.

Entre 2008 et 2019, on observe 50 nouveaux logements construits, soit une moyenne annuelle de 5 logements par an.

**A retenir**

Un rythme de construction de 5 logements/an entre 2008 et 2019.

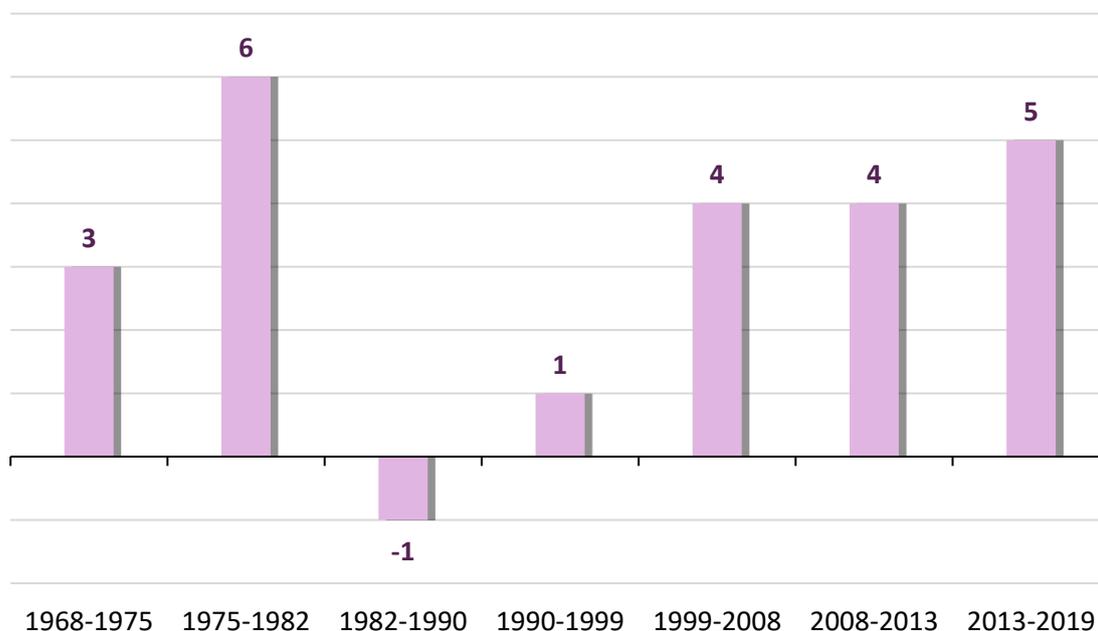


Figure 16 Nombre annuel moyen de logements par période (source : INSEE 2019)

**2.4.4.2 Ancienneté du parc**

Le parc de logements sur la commune date, à 31%, d'avant 1945. Cette proportion est 8 points au-dessus de la moyenne départementale. Les logements d'après 1990 représentent plus de 32% du parc. Cela signifie que le parc de logement a bien été renouvelé ces dernières années.

**A retenir**

Un parc de logements composé d'un tiers de logements très anciens mais aussi d'un tiers de logements de moins de 25 ans.

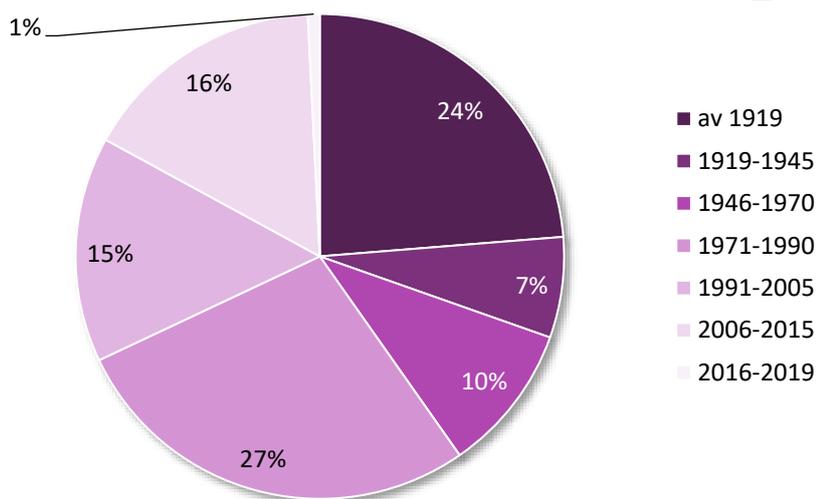


Figure 17 Résidences principales selon la période d'achèvement (source : INSEE 2019)

#### 2.4.4.3 Le lien habitat-population

La comparaison entre les courbes « logements » et « population » illustre la complexité du lien qui existe entre ces deux notions. L'analyse comparée permet de montrer nettement l'arrivée de jeunes ménages à la fin des années 70' avec une forte occupation des logements (parents et enfants). On voit que sur les dernières années le nombre d'habitants a augmenté fortement avec un nombre de logements en augmentation mais pas forcément très forte. On retrouve un taux d'occupation des logements élevé grâce à l'arrivée de jeunes familles. On observe donc très peu de desserrement des ménages sur la commune.

#### **Définition du desserrement des ménages**

Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.

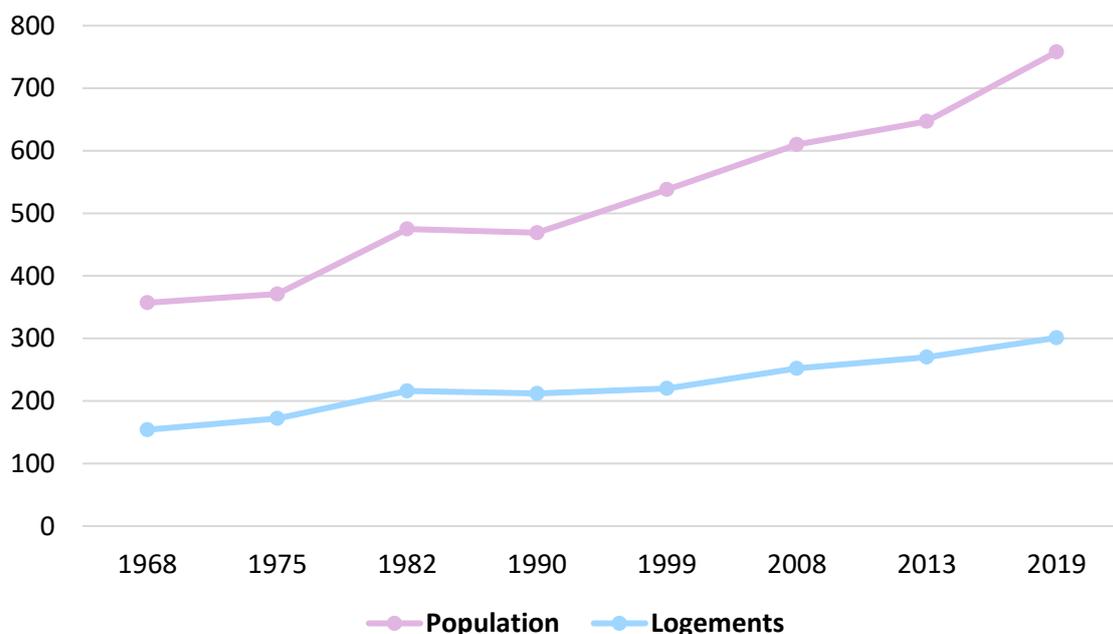


Figure 18 Evolution comparée entre le nombre d'habitants et le nombre de logements (source : INSEE 2019)

#### 2.4.4.4 La vacance des logements

Le taux de logements vacants a nettement diminué ces dernières années ce qui confirme l'attractivité de la commune et pas seulement par la construction neuve.

Le taux de logements vacants est de 4,65% en 2019, ce qui reste un taux normal. La moyenne intercommunale est de 8,2% et départementale 8,8%.

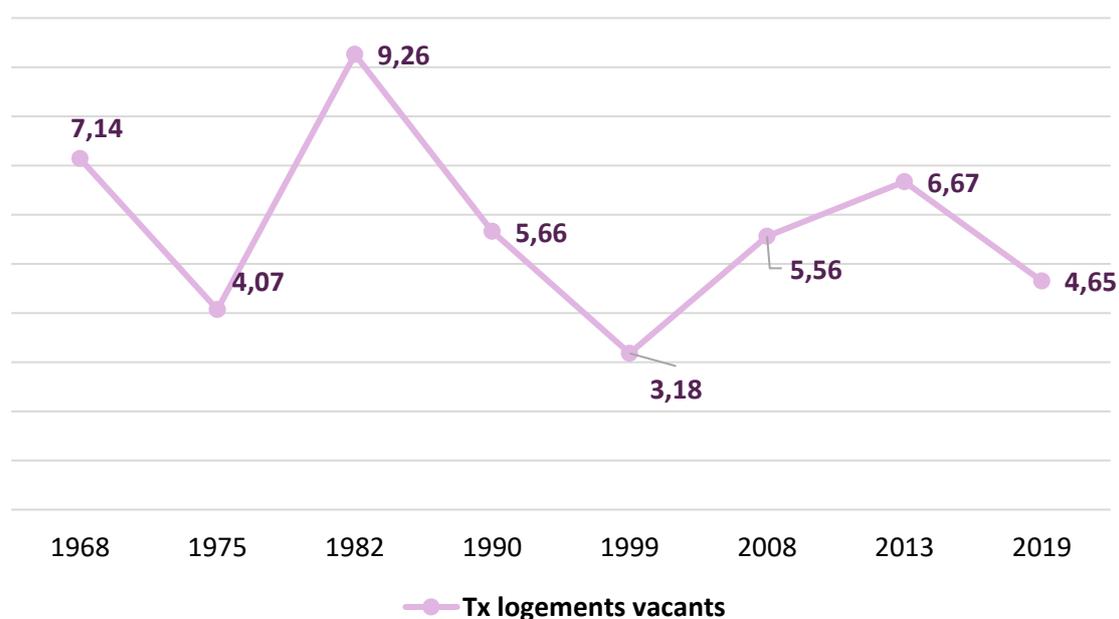
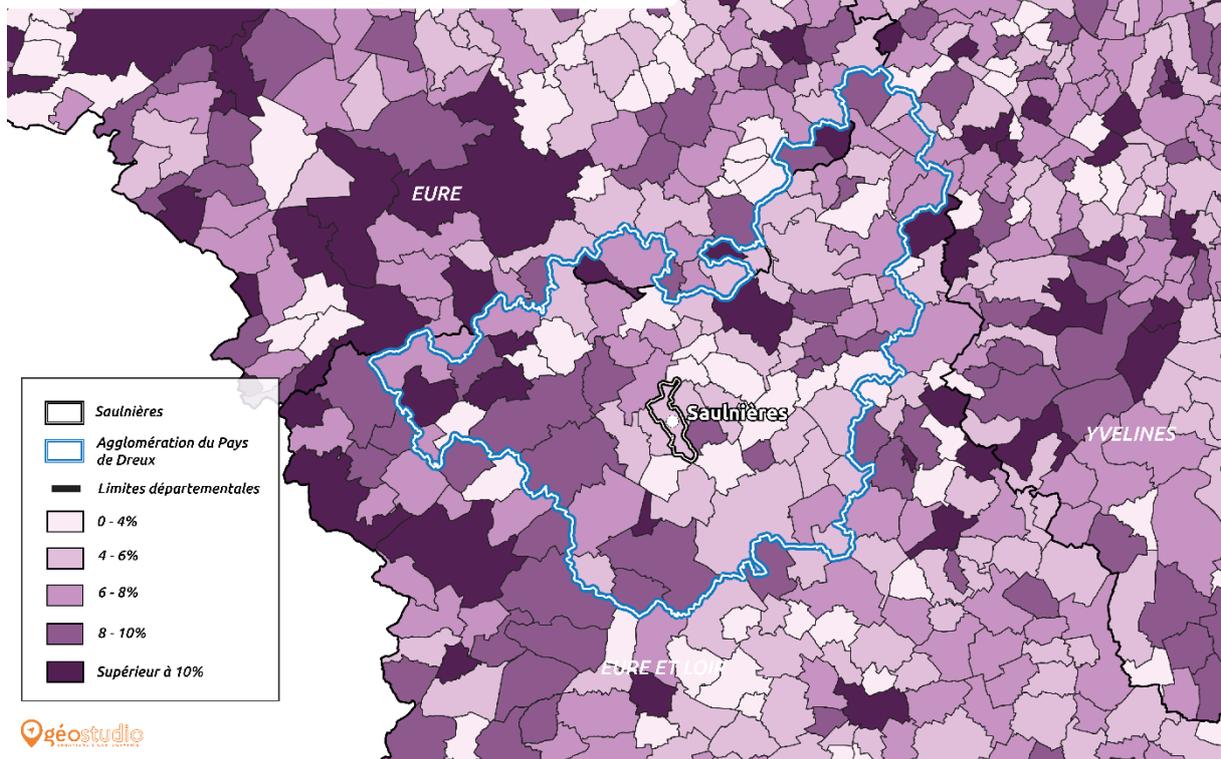


Figure 19 Evolution du taux de logements vacants (source : INSEE 2019)

## Taux de logements vacants en 2019

PLU de Saulnières

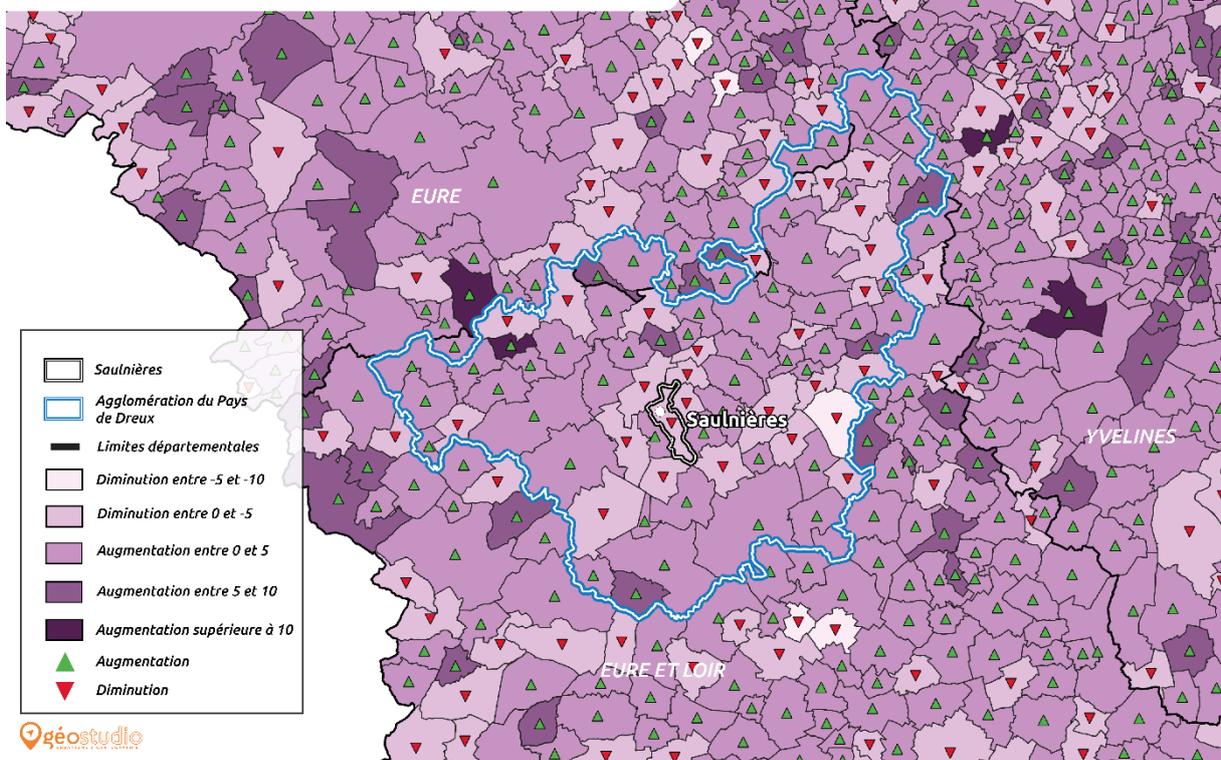


géostudio

Figure 20 Carte du taux de logements vacants par commune en 2019 (source : INSEE 2019)

## Evolution logements vacants entre 2008 et 2019

PLU de Saulnières



géostudio

Figure 21 Carte de l'évolution du nombre de logements vacants entre 2008 et 2019 (source : INSEE 2019)

L'analyse spatiale montre que le nombre de logements vacants est en baisse dans les communes situées au sud de Dreux pendant que dans le même temps les communes à proximité immédiate de Dreux voient leurs logements vacants augmenter.

#### **A retenir**

Un taux de logements vacants en baisse et en-dessous des moyennes intercommunales et départementales.

#### **Définition du logement vacant**

Un logement vacant est un logement inoccupé :

- proposé à la vente, à la location
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation
- en attente de règlement de succession
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste...).

### **2.4.5 Caractéristiques du parc de logements**

La commune de Saulnières présente les caractéristiques d'un parc de logements rural et occupé par des néo-ruraux. La commune est majoritairement couverte par des résidences principales (89,7%) et présente seulement 5,7% de résidences secondaires et 4,6% de logements vacants.

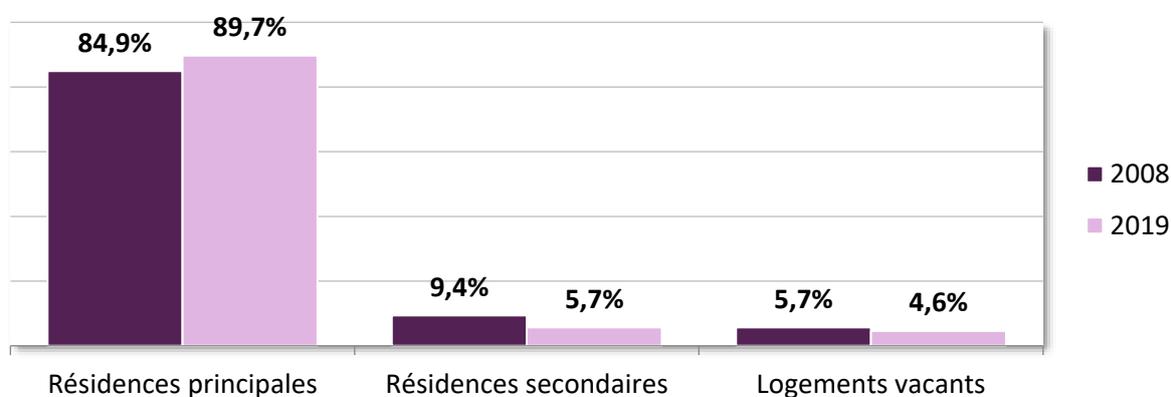


Figure 22 Evolution de la typologie des logements entre 2008 et 2019 (source : INSEE 2019)

Les résidences sont à 98,9% des maisons, ce qui confirme le profil rural du parc de logements. Ce taux est beaucoup plus élevé que ce que l'on observe sur les moyennes départementales et régionales notamment.

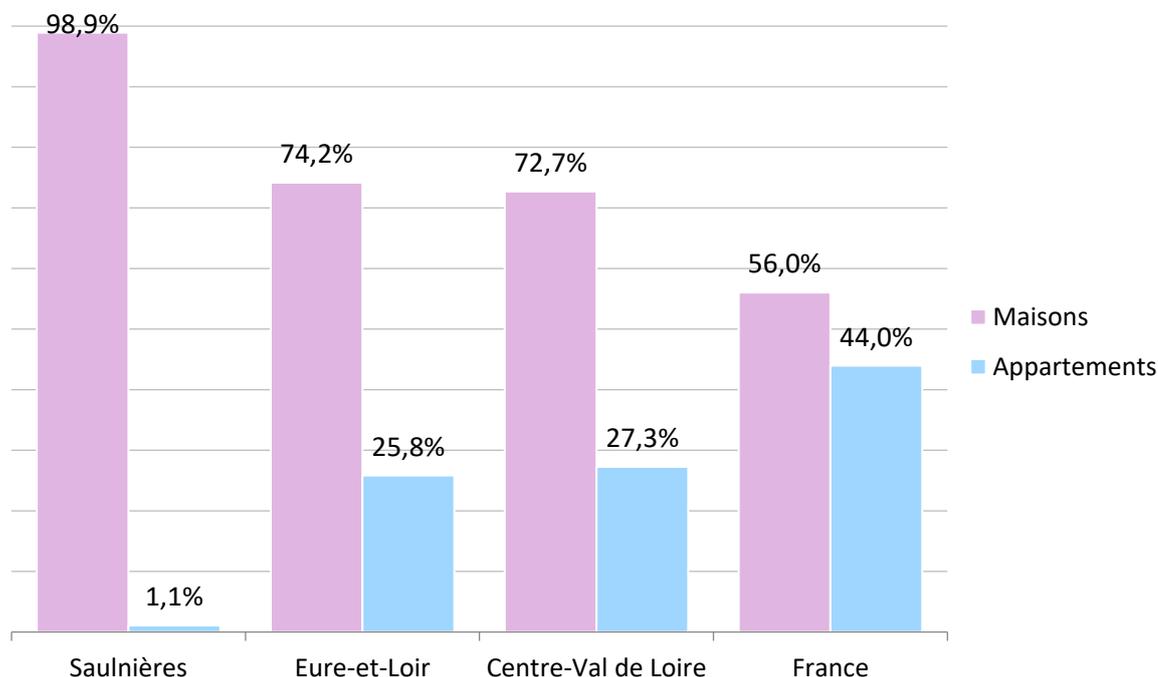


Figure 23 Evolution comparée de la part des maisons et des appartements en 2019 (source : INSEE 2019)

Ces 98,9% de maisons sont occupées à 87% par leurs propriétaires. Cela signifie que le parc de logements sur la commune est peu diversifié, notamment avec l'absence d'appartements mais aussi d'un parc locatif faiblement développé (dont du locatif social).

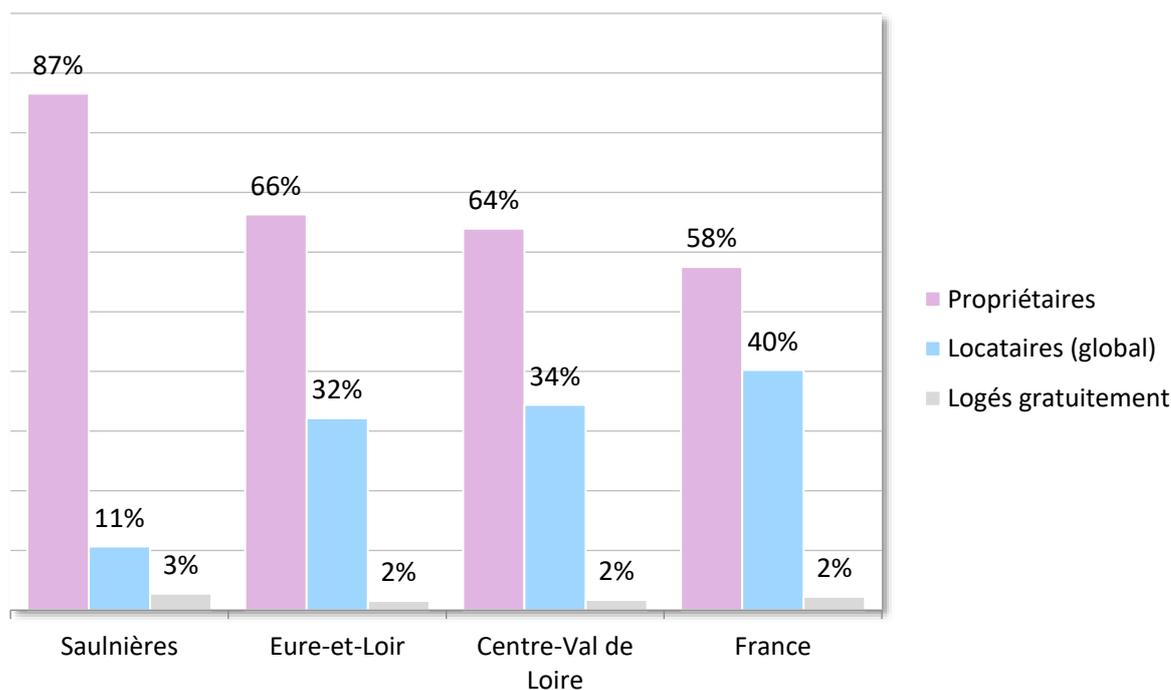


Figure 24 Analyse comparée du statut des occupants (source : INSEE 2019)

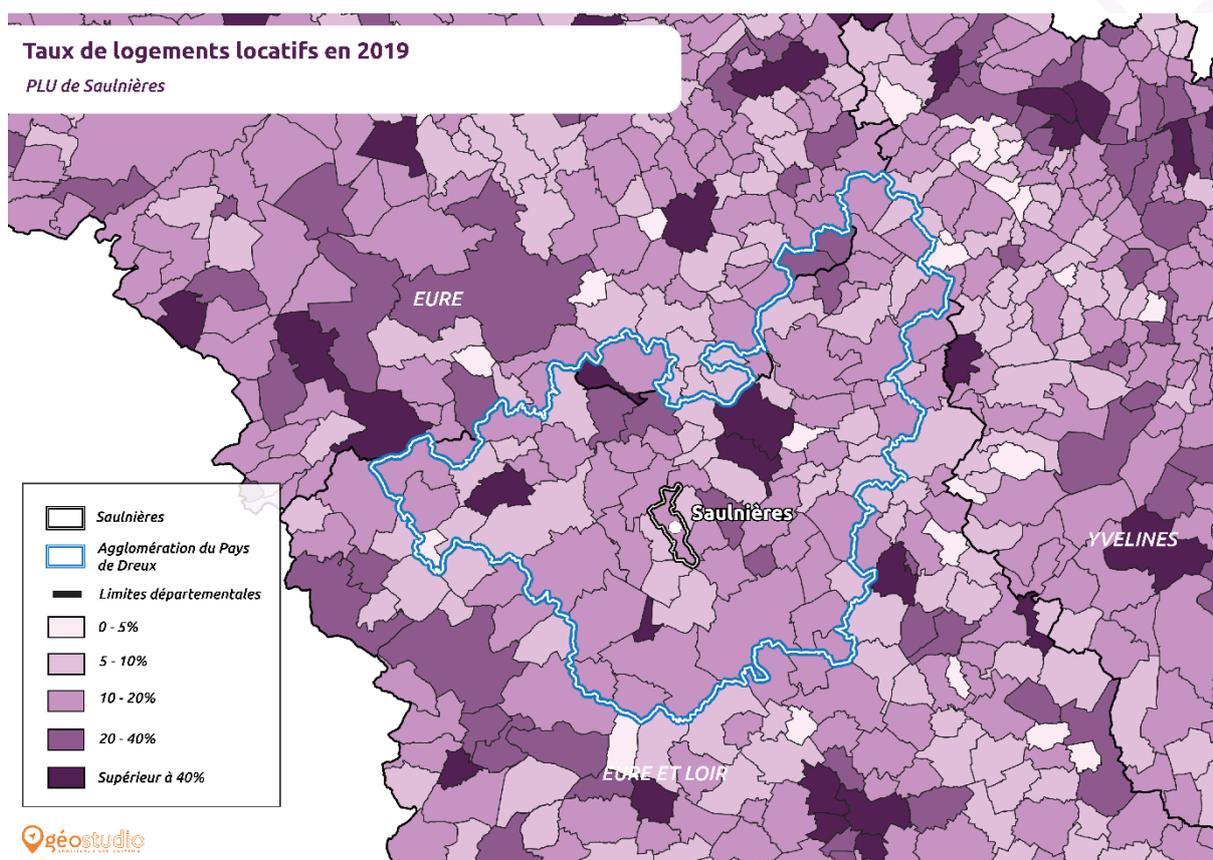


Figure 25 Carte du taux de logements locatifs en 2019 (source : INSEE 2019)

L'analyse spatiale montre que la commune de Saulnières possède peu de logements locatifs comparés au pôle urbain de Dreux. Cette configuration est normale puisque la commune de Saulnières est à dominante rurale. Cependant, il est intéressant de voir que le sud de l'intercommunalité a un parc de logements locatifs plus développé. On peut mettre en corrélation cette plus grande diversité avec la grande représentation des jeunes ménages sur ce secteur.

#### **A retenir**

Le parc de logements sur la commune est constitué quasi exclusivement de maisons occupées par leurs propriétaires.

La commune accueille 13 logements sociaux mais ils n'apparaissent pas dans les données INSEE 2019.

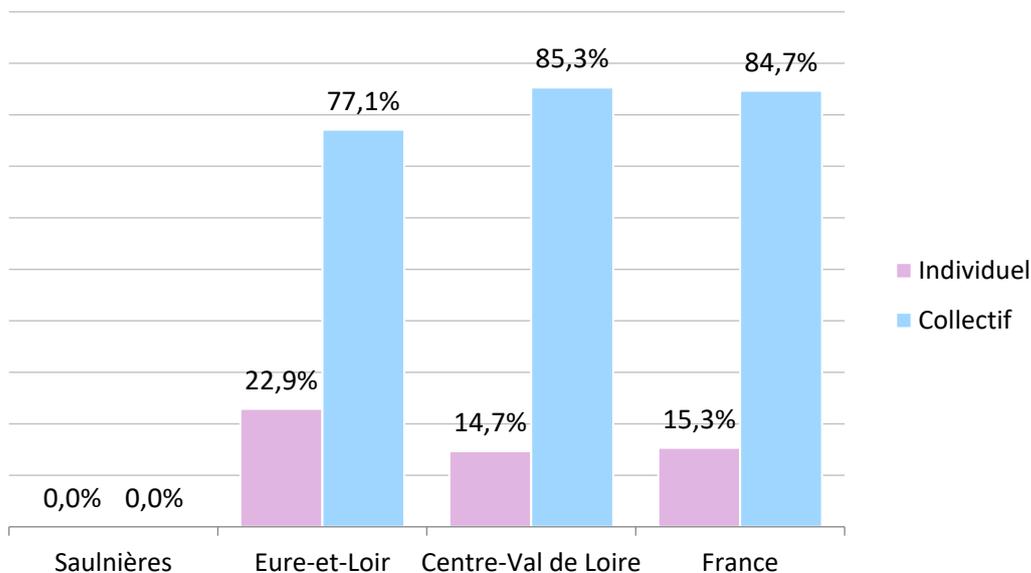


Figure 26 Comparaison de répartition des types de logements sociaux (source : INSEE 2019)

La taille de ces résidences principales est caractérisée par plus de la moitié des logements composés de 5 pièces ou plus, et cette tendance est en augmentation entre 2008 et 2019. Il y a donc très peu de logements de tailles moyennes avec des typologies T2 et T3.

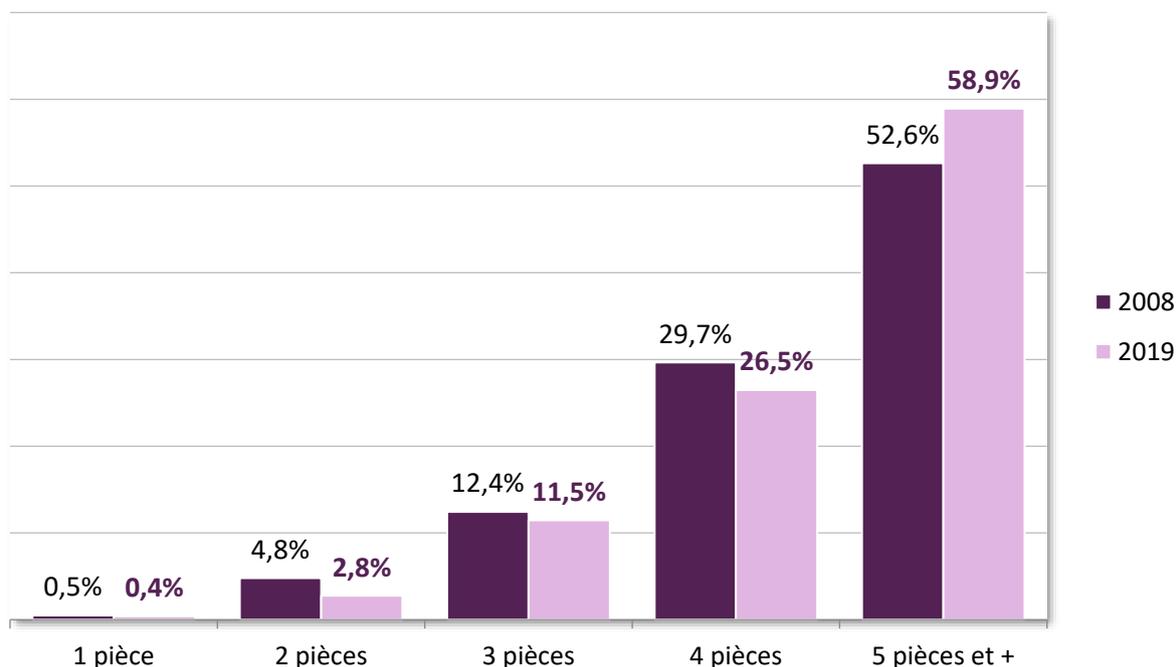


Figure 27 Evolution de la taille des résidences principales entre 2008 et 2019 (source : INSEE 2019)

Si l'on compare ces caractéristiques aux autres territoires, on voit que la proportion de grands logements sur le parc global est nettement au-dessus des moyennes départementales, régionales et nationales.

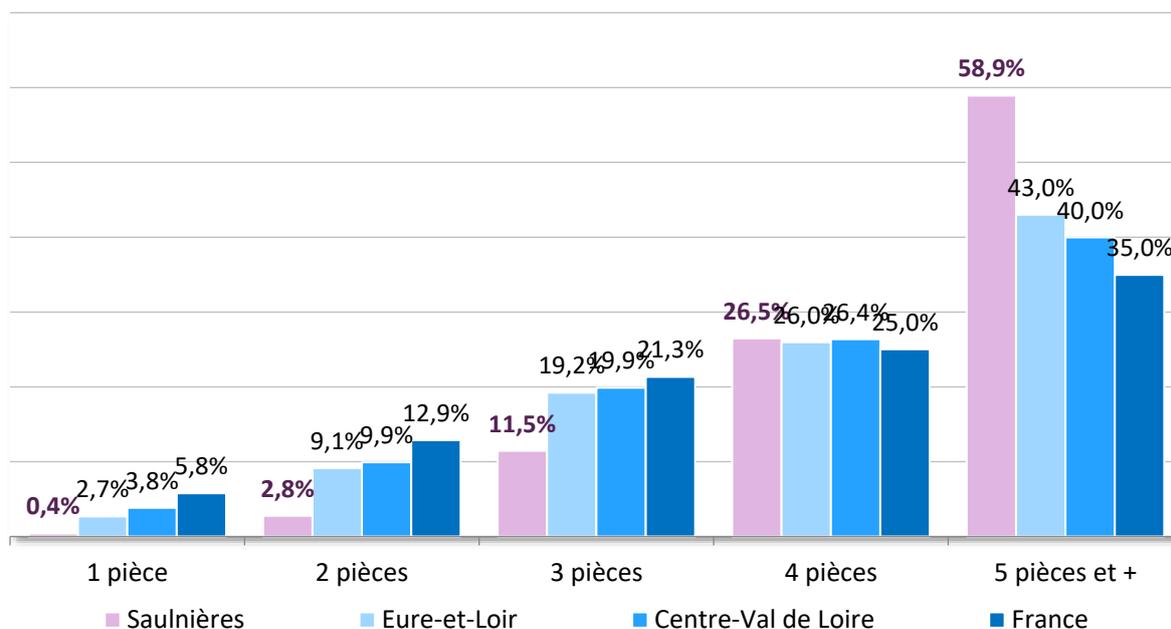


Figure 28 Répartition comparée de la taille des résidences principales en 2019 (source : INSEE 2019)

### **A retenir**

La commune a un parc de logements très peu diversifié.

## **2.4.6 Occupation des logements**

La taille des ménages (nombre des occupants des résidences principales) nous donne une indication sur les modes de vie des habitants et la structure familiale, en lien avec l'évolution des caractéristiques du logement. Saulnières présente de ce point de vue une identité rurale, avec des ménages à forte composante familiale, en comparaison de ses voisines qui présentent un profil différent.

### *2.4.6.1 Desserrement des ménages*

Depuis les années 70', la chute du nombre moyen d'occupants des logements est impressionnante. Cependant, sur la commune de Saulnières, cette diminution est moins importante puisque la commune a connu un renouvellement de sa population dans les années 70' mais aussi depuis les 25 dernières années. On voit tout de même que la moyenne communale reste toujours au-dessus des autres moyennes puisque le parc de logements de la commune favorise l'arrivée de famille avec enfants car les logements sont plutôt grands et sous forme de maisons avec accession à la propriété.

### **A retenir**

La commune observe 2,8 personnes par ménage en moyenne en 2019.

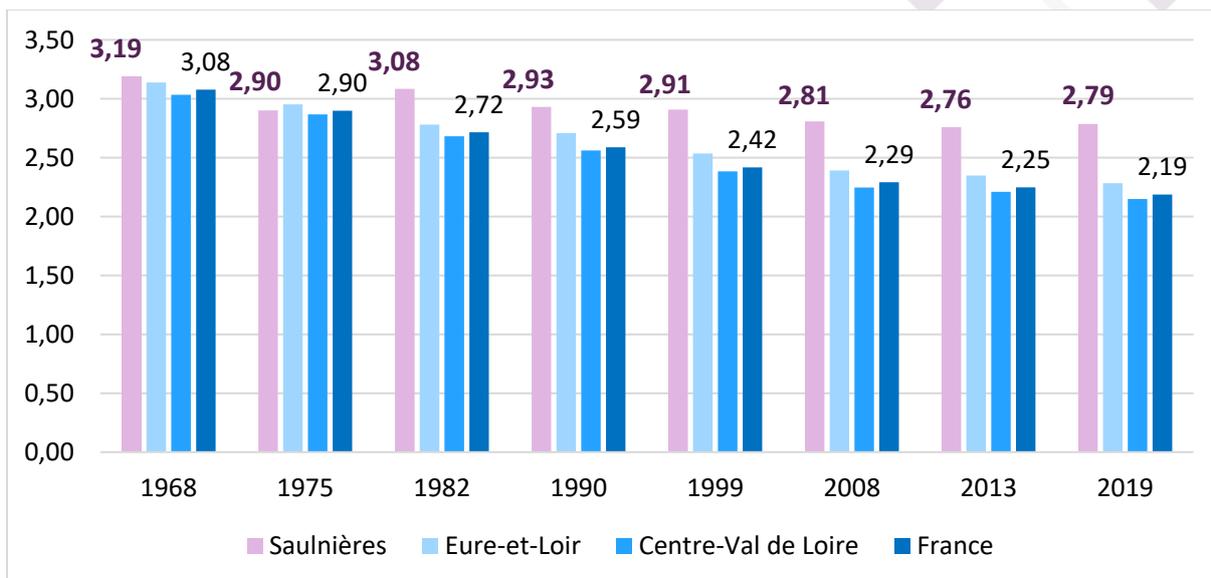


Figure 29 Evolution comparée de la taille moyenne des ménages depuis 1968 (source : INSEE 2019)

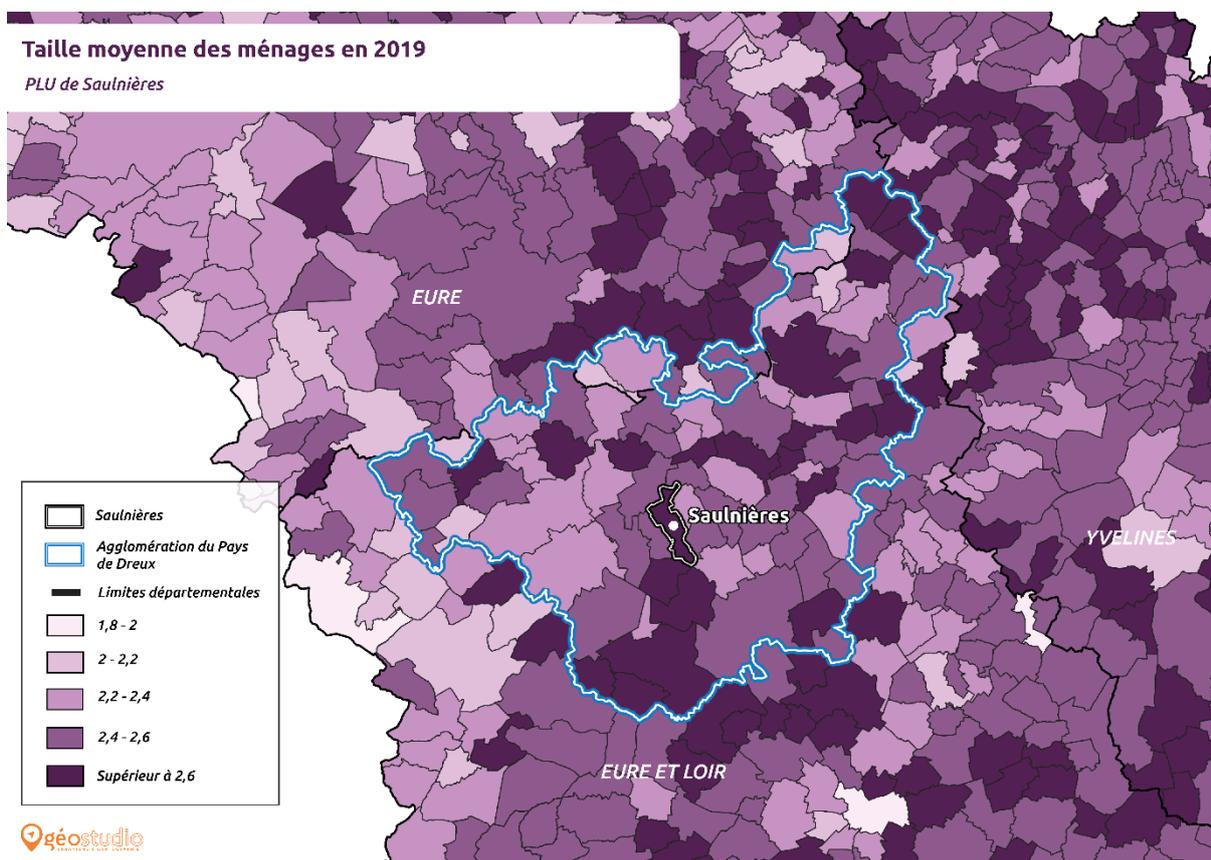


Figure 30 Carte de la taille moyenne des ménages en 2019 (source : INSEE 2019)

L'analyse spatiale confirme que le sud de l'intercommunalité accueille une part importante de jeunes ménages.

Ce phénomène, appelé **desserrement**, est subi sur l'ensemble du territoire français ; en France, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,08 en 1968 à 2,19 en 2019, sous l'effet :

- Du vieillissement de la population ;
- De l'évolution des comportements ;
- De la baisse du nombre moyen d'enfants par femme ;
- De la multiplication des familles monoparentales ;
- De la décohabitation plus précoce des jeunes adultes.

Selon l'INSEE, le phénomène du desserrement pourrait se poursuivre en France dans les années à venir (au moins jusqu'en 2030), avec un rythme de - 0,6%/an.

### **A retenir**

En suivant cette tendance, les ménages de la commune pourraient être composés de 2,5 personnes en moyenne en 2030. La taille des ménages diminuant, il faudra alors de plus en plus de résidences principales pour loger la même population. Le besoin en construction induit (pour conserver le même nombre d'habitants) est donc à déterminer à travers le calcul du « point mort ».

Différents critères permettent d'estimer les besoins en logements par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants).



Ces éléments vont permettre de déterminer le point d'équilibre, c'est-à-dire le nombre de logements permettant de maintenir la population à un niveau stable en prenant en compte les évolutions structurelles du parc existant.

Le point d'équilibre (**D**) résulte de l'addition de ces différents critères :

**A** : le renouvellement du parc ancien

Le renouvellement du parc ancien correspond à une nécessité de combler les logements « disparus » (soit par regroupement de plusieurs logements en un, par la démolition de résidences principales, ou soit par la rénovation urbaine de certains quartiers). Le renouvellement du parc s'analyse par rapport au nombre de constructions neuves sur une période et la variation du nombre total de logements, sur cette même période. Cela permet donc de voir le nombre de logements nouveaux, non issus de la construction neuve.



## B : le desserrement des ménages

Ce phénomène se traduit par une baisse du nombre d'occupants par logement, en raison notamment de l'évolution des structures familiales (séparation, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population). Pour pallier une demande en hausse, il est nécessaire de construire plus de logements.

## C : la vacance du parc « sous-occupé »

La vacance des logements est provoquée par un départ non compensé de résidents, ou une transformation de résidences principales en résidences secondaires.

$$D \text{ (point mort)} = A + B + C$$

La croissance démographique qui pourra être observée résultera de la différence entre le nombre de logements créé et le point mort. Au-delà de ce point mort sera donc observé un effet démographique réel.

### **Définition du point mort**

Le « point mort » est la mesure a posteriori de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante.



## A : le renouvellement du parc ancien

### 1 - Le renouvellement du parc de logements existants à Saulnières entre 2008 et 2019

Données	Source	2008	2019	Evol 2008-2019	
<b>Nombre total de logements</b>	INSEE	252	301	49	<b>P</b>
<b>Constructions neuves</b>	SITADEL et liste PC commune	-	-	61	<b>N</b>
<b>Renouvellement (neuf-variation) (évolution 2008-2019, N-P)</b>				<b>12</b>	<b>R</b>

## B : le desserrement des ménages

### 2 - Le desserrement des ménages à Saulnières entre 2008 et 2019

Données	Source	2008	2019	Evol 2008-2019	
<b>Taille moyenne des ménages (C/B)</b>	INSEE	2,80	2,80	0,00	<b>A</b>
<b>Nombre de ménages</b>	INSEE	213	272	59	<b>B</b>
<b>Population des résidences principales</b>	INSEE	599	758	159	<b>C</b>
<b>Desserrement (C 2008 / A 2019) - (C 2008 / A 2008)</b>				<b>0</b>	<b>D</b>

## C : la vacance du parc « sous-occupé »

3 - La variation des typologies de résidences et de la vacance de logements à Saulnières entre 2008 et 2019					
Données	Source	2008	2019	Evol 2008-2019	
Nombre total de logements	INSEE	252	301	49	P
Nombre de résidences principales	INSEE	214	270	56	RP
Taux de résidences principales	INSEE	84,9%	89,7%		TRP
Nombre de résidences secondaires	INSEE	24	17	-7	RS
Taux de résidences secondaires	INSEE	9,5%	5,6%		TRS
Nombre de logements vacants	INSEE	14	14	0	LV
Taux de logements vacants	INSEE	5,6%	4,7%		TLV
Variation (évolution nombre log. vacants et rés. Secondaires, RS+LV)				-7	V

## D : le Point d'Equilibre

Bilan du point d'équilibre et de l'effet démographique relevé sur la variation du nombre de logements à Saulnières entre 2008 et 2019				
Données	Source	2008-2019	Par an	
Point d'Equilibre (R+D+V)	Géostudio	5	0	PE
Effet démographique (P-PE)	Géostudio	44	4	ED

### **A retenir**

Le point mort observé entre 2008 et 2019 est de moins de 1 logement par an ce qui est cohérent sur une commune où le renouvellement de population jeune a été très fort ces dernières années.

### 2.4.6.2 La composition des ménages

Les logements de la commune sont occupés par une forte composante familiale. Les familles avec enfants représentent 60% de l'occupation des logements, soit plus de 1 sur 2.

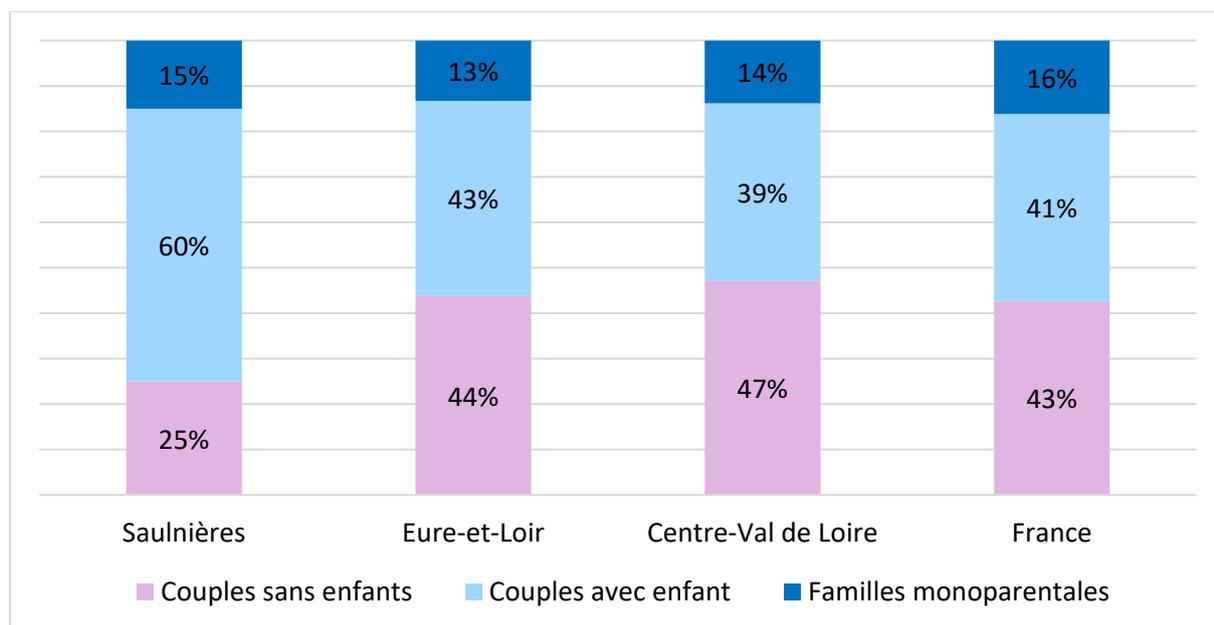


Figure 31 Comparaison de la composition des familles en 2019 (source : INSEE 2019)

Les familles monoparentales représentent 15% de la composition des familles, ce qui signifie que l'occupation des logements est bonne. Cet indicateur de 15% est tout à fait dans les moyennes départementales et régionales.

#### **A retenir**

Une occupation familiale des logements et une part faible des familles monoparentales, ce qui explique le faible desserrement des ménages observé sur la commune.

Pour résumer, la taille moyenne des ménages est de 2,8 et la taille moyenne des logements est de 5 pièces.

### 2.4.6.3 La mobilité des ménages

La mobilité résidentielle des habitants est faible avec environ 20% des occupants qui sont présents depuis plus de 30 ans. La commune observe 60% de ses occupants présents depuis plus de 10 ans.

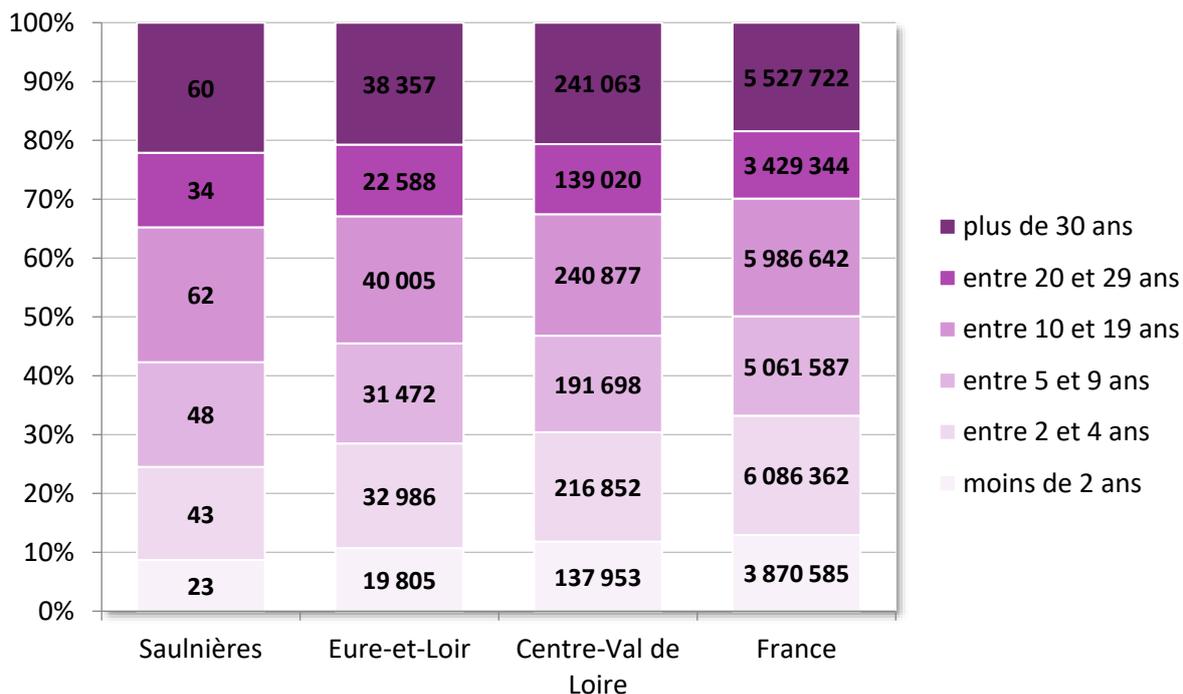


Figure 32 Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale comparée en 2019 (source : INSEE 2019)

Le territoire observe très peu de rotation puisque le parc de logements locatifs est quasi inexistant. Les habitants sont donc très peu mobile dans le cadre du parcours résidentiel attendu.

#### **Définition du parcours résidentiel**

Il correspond à l'évolution dans le temps des besoins en termes de logement. Ceux-ci évoluent en fonction des changements de situation, notamment du nombre de personnes qui composent le foyer et des moyens financiers. On parle aussi de mobilité résidentielle.

#### **A retenir**

Une commune observant une faible mobilité résidentielle.



## 2.4.7 Enjeux

---

### Points forts

- La population de la commune est en augmentation depuis 20 ans. Elle est maintenue grâce à un solde naturel et migratoire positif.
- Un renouvellement de la population assurant l'arrivée de jeunes enfants.
- Un parc de logements composé d'un tiers de logements très anciens mais aussi d'un tiers de logements des années 2000'. Un taux de logements vacants en baisse et en-dessous des moyennes intercommunales et départementales.
- Une occupation familiale des logements et une part faible de familles monoparentales, ce qui explique le faible desserrement des ménages.

### Points de vigilance

- Un vieillissement de la population faiblement présent sur la commune mais qui se renforcera sans renouvellement régulier de la population.
- Le parc de logements sur la commune est constitué quasi exclusivement de maisons occupées par leurs propriétaires.
- La commune a un parc de logements très peu diversifié.
- Une commune observant une faible mobilité résidentielle.

### Enjeux

- Quels objectifs démographiques pour les prochaines années ?
- Comment prolonger l'arrivée de jeunes ménages sur la commune et favoriser ainsi la pérennité des équipements scolaires ?



## 2.5 Economie

### 2.5.1 La population active

Les catégories socio-professionnelles permettent d'apprécier le degré de mixité de la commune et d'approcher les attentes de la population en matière d'offres sportives, associatives ou culturelles. Leur analyse peut aussi participer à la définition d'une politique du logement et de l'habitat.

#### *2.5.1.1 Des catégories socio-professionnelles variées*

En 2019, la commune de Saulnières accueillait 478 personnes en âge de travailler (entre 15 et 64 ans) et parmi elles **337 ayant un emploi** (89,7% de la population active occupe un emploi).

**Le niveau d'étude de la population est inférieur à la moyenne nationale (48%).** Seuls 39% des actifs sont titulaires un bac ou un diplôme post-bac. La population se caractérise par une forte proportion de professions intermédiaires (35%) et des employés (23%) et ouvriers (23%). Il y a très peu de population résidente étant agriculteurs ou cadres.

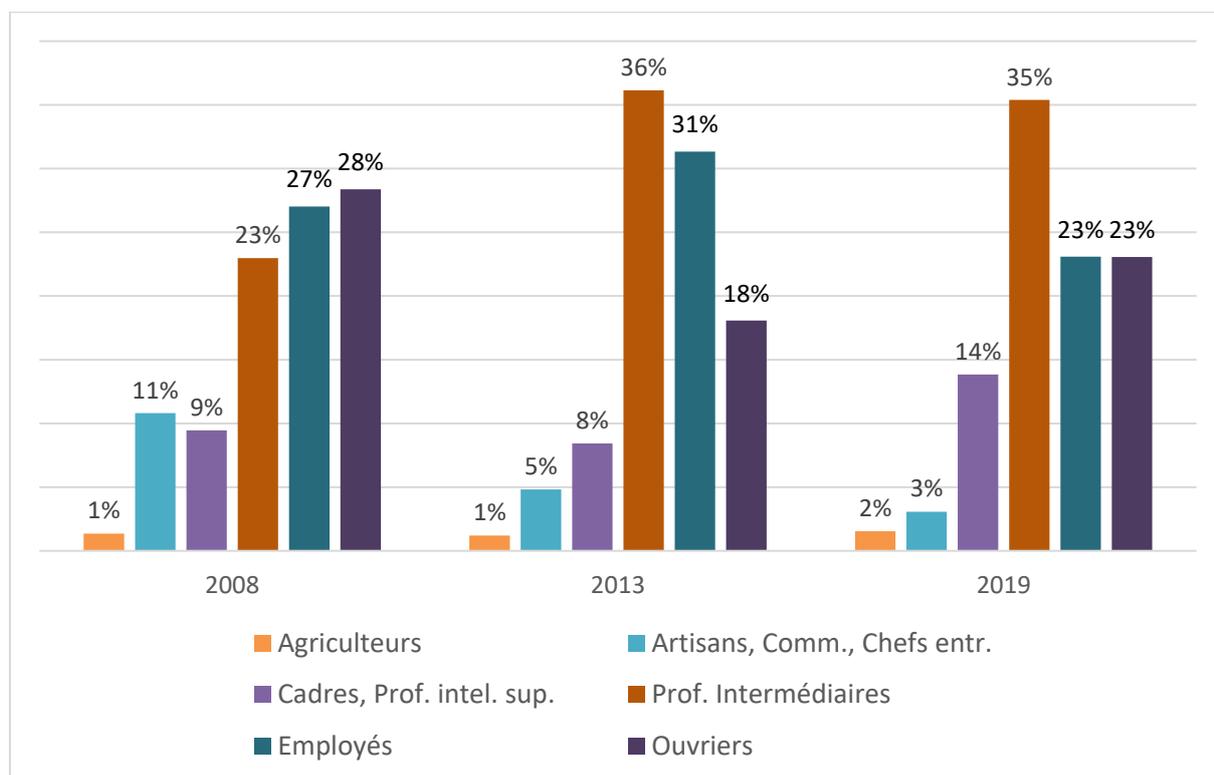


Figure 33 Evolution de la répartition des catégories socio-professionnelles parmi les actifs (source : INSEE 2019)

La population de la commune a un revenu médian plus faible que la moyenne départementale mais supérieure à la moyenne nationale.

INSEE 2019	Médiane du niveau vie (€)
Saulnières	22 430
Eure-et-Loir	23 213
Centre-Val de Loire	21 967
France métropolitaine	22 066

### Définition de médiane

La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

### A retenir

Des catégories socio-professionnelles variées.

#### *2.5.1.2 Le chômage*

Le taux de **chômage des actifs** est légèrement en-dessous des moyennes : 10,3% de la population active en 2019, contre 12,2% en moyenne dans l'Eure et Loir, 12,6% dans la Région et 13,4% à l'échelle de la France entière).

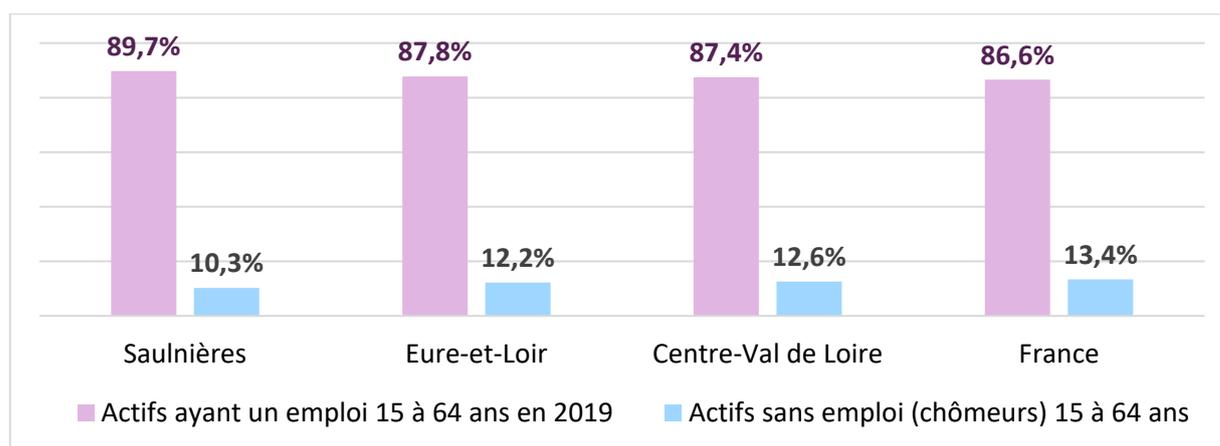


Figure 34 Comparaison du statut de la population active de 15 à 64 ans (source : INSEE 2019)

### A retenir

Une population active occupée par des emplois.

## 2.5.2 Activité économique locale

### 2.5.2.1 Une commune offrant peu d'emplois

Située à l'interface de trois régions, l'Île-de-France, la Normandie et la région Centre-Val de Loire, l'agglomération du Pays de Dreux constitue un pôle économique important au niveau départemental. Le centre de Paris est accessible en 1h environ par le réseau SNCF et un peu plus d'une heure en voiture.

L'agglomération Dreux/Vernouillet se situe sur un couloir économique en limite de la région parisienne qui relie Evreux, Dreux, Chartres et Orléans en suivant l'axe de la RN154.

Elle est marquée par un phénomène de polarisation de par cette situation géographique. Cela lui permet de créer de nombreux échanges avec l'agglomération francilienne sous forme de flux de marchandises et de personnes.

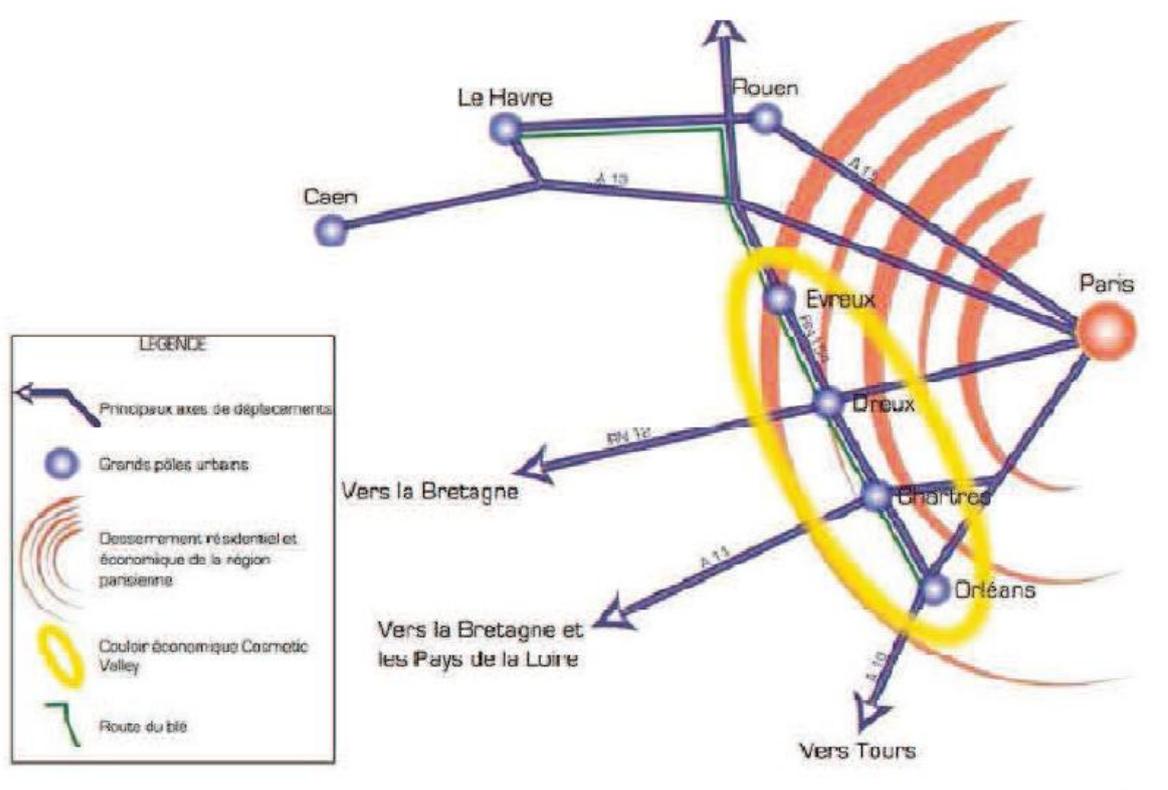


Figure 35 Positionnement stratégique du territoire (source : SCoT 2008)

Depuis 2007, l'agglomération du Pays de Dreux a la compétence concernant les zones d'activités économiques. Plusieurs zones d'activités sont présentes sur la commune en lien direct avec la RN12.

Le territoire de Saulnières est situé à proximité immédiate des pôles d'emplois de Dreux/Vernouillet. De plus, la commune est traversée par un axe routier structurant : la RD928.

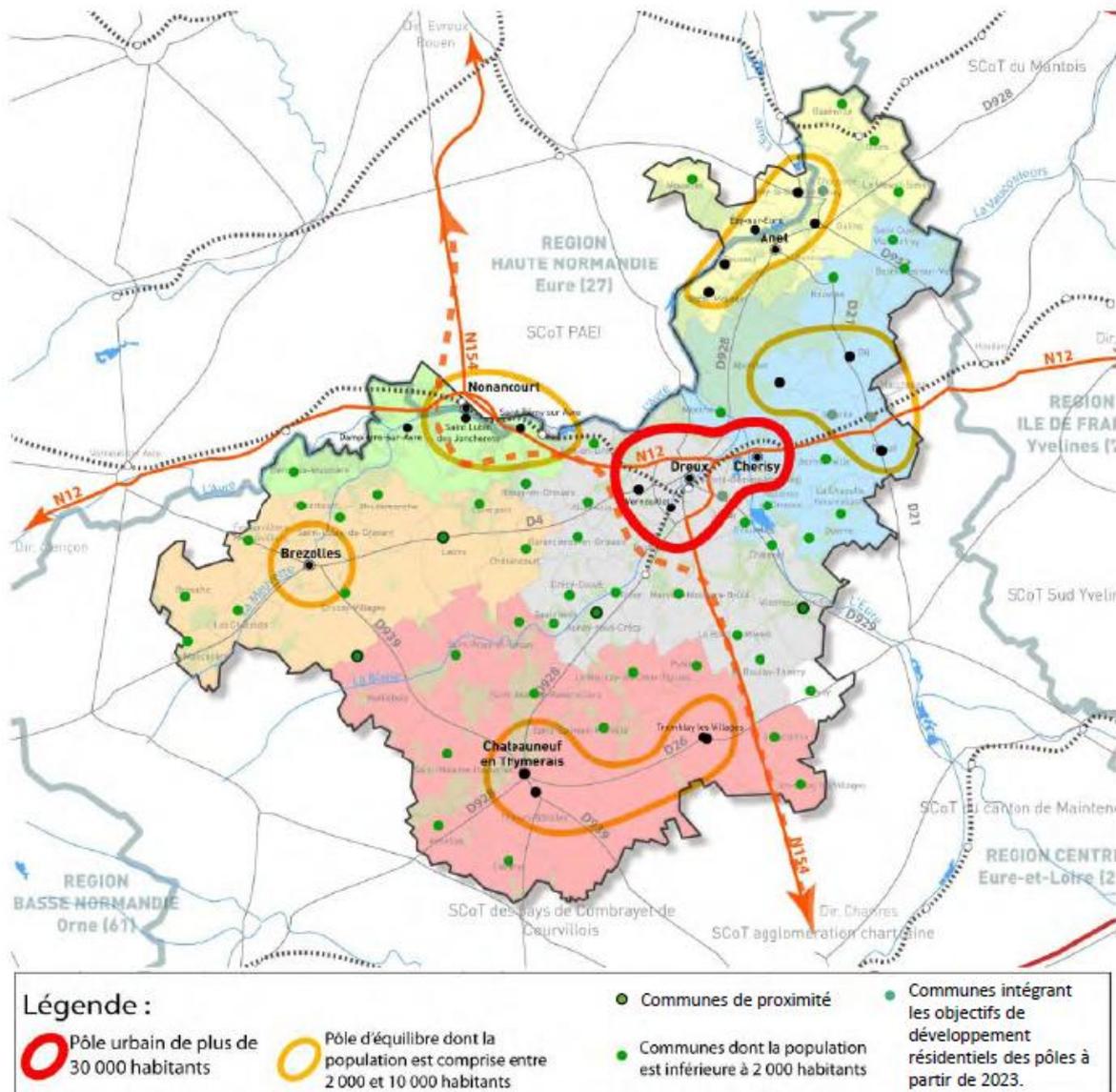


Figure 36 Les pôles économiques du territoire du SCoT

Aucun commerce de proximité n'est présent dans le centre-bourg. Néanmoins, nous recensons un restaurant en ligne (seulement à emporter ou livraison) et un commerce ambulant de type restauration rapide qui dessert la commune fréquemment.

Nous recensons également plusieurs artisans présents sur la commune :

- 1 plombier,
- 1 élagueur,
- 1 maçon,
- 1 façadier,
- 1 plâtrier,
- 1 ébéniste,
- 2 artisans d'art.

Enfin, il existe également une structure spécialisée dans la garde d'animaux de compagnie.

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

Les zones d'emplois Dreux/Vernouillet proposent 19 064 emplois et Nonancourt/St Rémy sur Avre proposent 1 581 emplois, soit plus de 20 000 emplois à proximité de la commune.

### A retenir

Un nombre d'emplois en baisse sur la commune.

#### 2.5.2.2 La répartition socio-professionnelle des emplois

La commune de Saulnières observe des emplois constitués essentiellement de professions intermédiaires (35%), ce qui est supérieur aux moyennes départementales, régionales et nationales.

On note ici que le territoire est agricole mais peu pourvoyeur d'emplois.

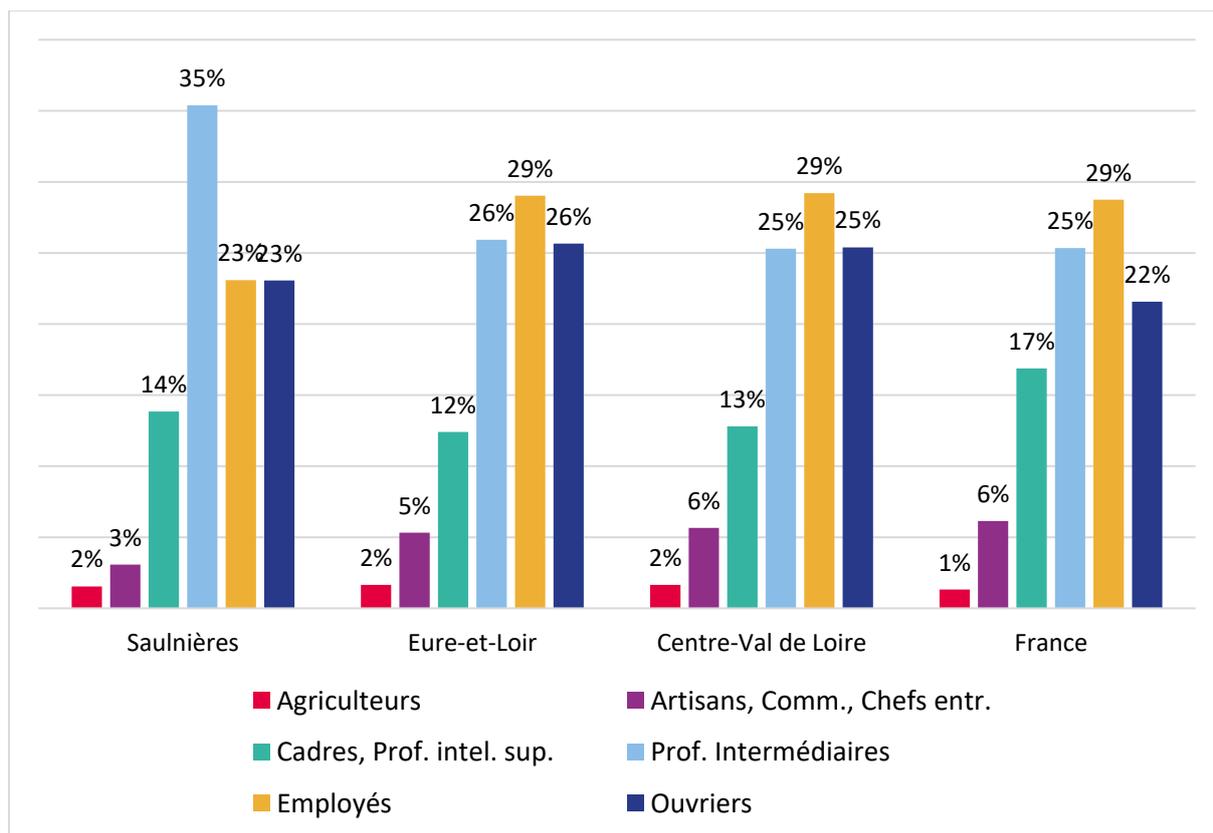


Figure 37 Répartition des catégories socio-professionnelles en 2019 (source : INSEE 2019)

Le territoire de la commune est donc composé essentiellement d'emplois liés à l'agriculture, l'administration publique et le commerce. Pour rappel, il y a 8 entreprises artisanales sur la commune en 2022 (spécialisées dans le bâtiment, le travail du bois et l'art).

Le graphique ci-dessous montre que l'agriculture est une activité économique importante de la commune mais le nombre d'emplois directement lié reste faible et est en légère diminution entre 2008 et 2019.

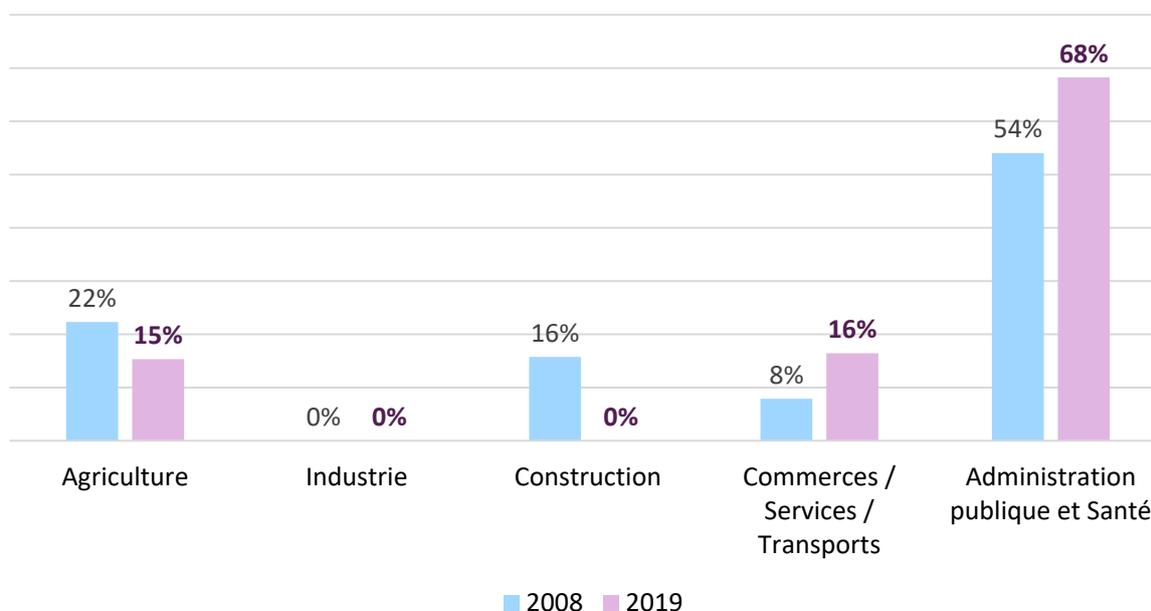


Figure 38 Evolution des types d'emplois occupés par les actifs de la commune (source : INSEE 2019)

#### A retenir

Un très faible nombre de cadres sur la commune.

#### 2.5.2.3 Les zones d'activités

La commune de Saulnières n'a pas de zone d'activités sur son territoire. La zone la plus proche est celle située à Garnay avec la zone industrielle de la Tisonnière.

#### 2.5.2.4 Les carrières

Une carrière d'extraction d'argiles à silex avait été autorisée au lieu-dit « Le Montoir Rouge », sur un site de 4,6ha environ. L'échéance de cette autorisation était le 30 juillet 1998. Un nouveau projet de carrière avait été initié sans voir le jour aujourd'hui (2023). Des projets autour de production d'énergies renouvelables sont étudiés.

#### 2.5.2.5 L'ancienne fonderie

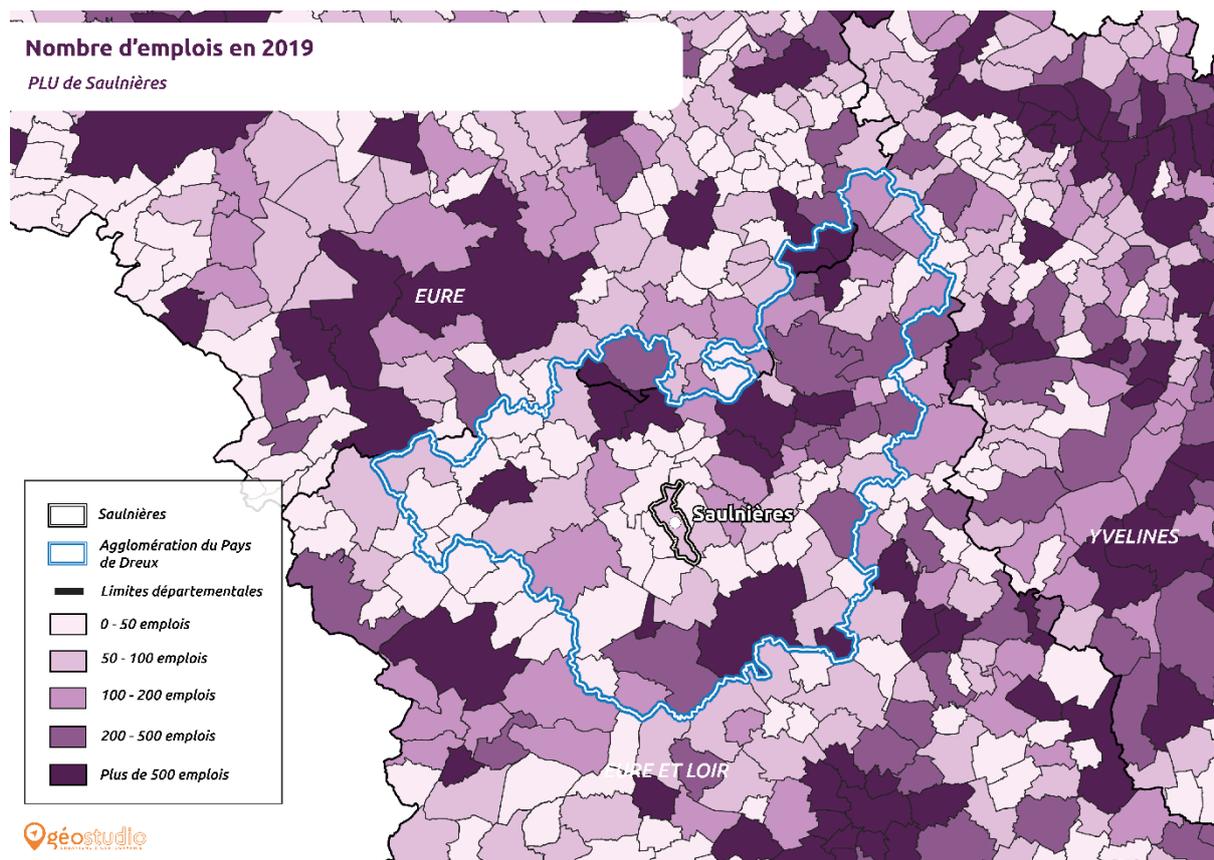
L'histoire de Saulnières a été fortement marquée par l'ancienne fonderie qui a arrêté ses activités en 2002. Il subsiste de cette fonderie de nombreux bâtiments du début du XXème siècle, qui marquent le paysage de la commune. Plusieurs de ces bâtiments ont été détruits ou réhabilités. Une aire de jeux a été réalisée le long de la Blaise juste derrière la mairie.



*Les bâtiments de l'ancienne fonderie*

### 2.5.3 Bassins d'emplois à proximité

L'analyse spatiale montre la position stratégique de la commune de Saulnières est située à proximité des emplois situés sur le pôle Dreux/Vernouillet avec un accès facilité par la RD928.



*Figure 39 Carte de répartition des emplois en 2019 (source : INSEE 2019)*

Au-delà du territoire intercommunal, les communes de Chartres (29 468 emplois) et Evreux (35 179 emplois) font offices de pôles d'emplois importants situés à proximité de l'agglomération du Pays de Dreux mais aussi l'emplois de la façade ouest de l'Île de France.



## **A retenir**

De nombreux bassins d'emplois à proximité mais engendrant de nombreux déplacements notamment vers l'Île-de-France.

### **2.5.4 L'activité agricole**

---

#### *2.5.4.1 Une activité principalement céréalière sur l'agglomération comme sur la commune*

Si au Moyen-âge l'agriculture est diversifiée pour répondre aux besoins autarciques de la commune, elle est aujourd'hui principalement spécialisée dans la production céréalière de grande ampleur.

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

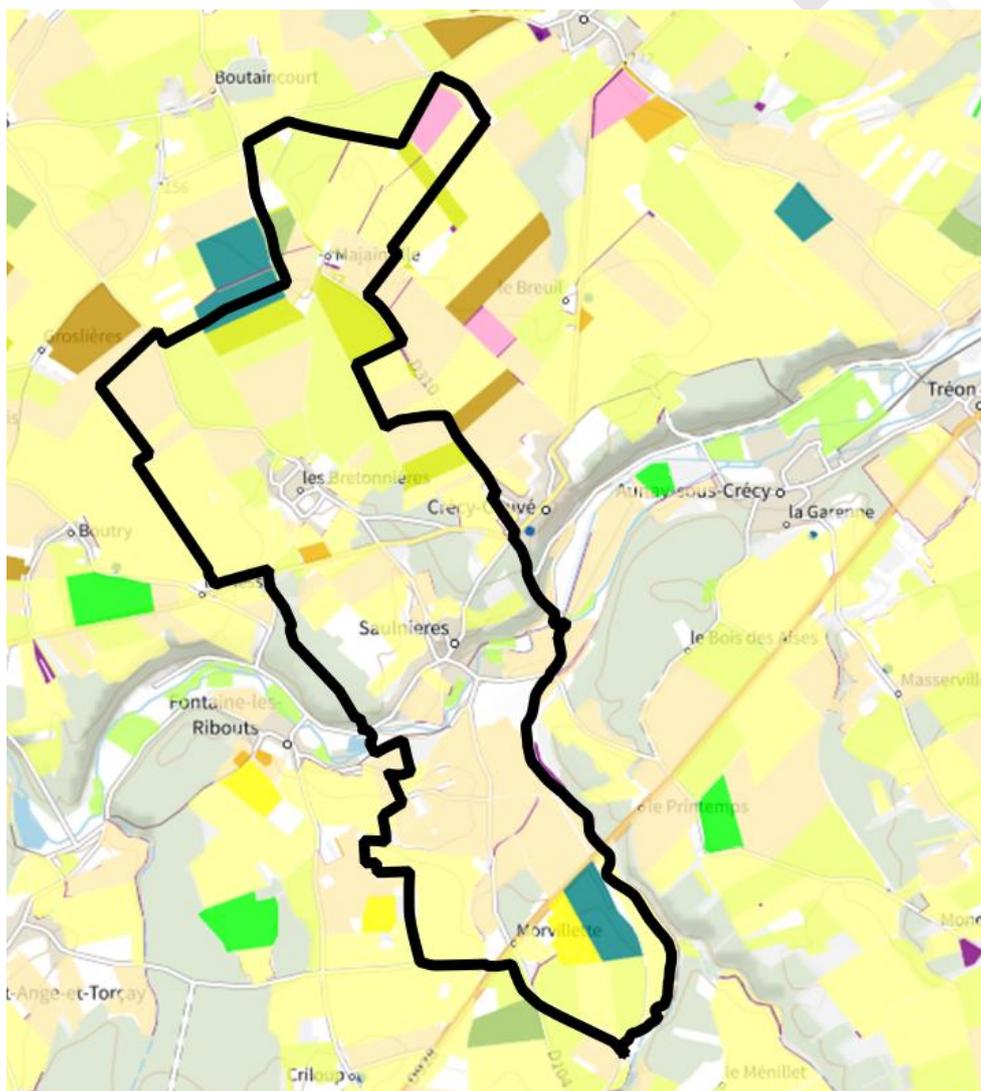
En termes de surface agricole utilisée (SAU), Saulnières recense 769ha utilisés directement pour la production agricole (*source : RA 2020*), soit 72% du territoire communal. Notons également que depuis 2010, la commune enregistre une diminution de -387ha de sa SAU, soit une évolution de -33,5% en 10 ans.

#### *2.5.4.2 Les exploitations sur la commune*

Saulnières compte 5 exploitations agricoles, spécialisées principalement dans les grandes cultures de céréales et les oléo-protéagineux. En effet, ces types de cultures représentent 91,2% de la SAU totale de la commune.

Nous retrouvons ainsi essentiellement des cultures de blé, seigle et colza au sein des exploitations localisées à Saulnières.





	Blé tendre		Gel (surface gelée sans production)		Vignes
	Maïs grain et ensilage		Gel industriel		Fruit à coque
	Orge		Autres gels		Oliviers
	Autres céréales		Riz		Autres cultures industrielles
	Colza		Légumineuses à grains		Légumes ou fleurs
	Tournesol		Fourrage		Canne à sucre
	Autre oléagineux		Estives et landes		Arboriculture
	Protéagineux		Prairies permanentes		Divers
	Plantes à fibres		Prairies temporaires		Non disponible
	Semences		Vergers		

L'activité agricole est peu créatrice d'emploi, notamment du fait de la mécanisation des tâches dans les années 1970. L'évolution récente montre également une tendance à la baisse des emplois liés au milieu agricole au sein de la commune. En effet, en 2020, nous recensons 5 emplois liés à l'agriculture contre 7 en 2010, soit une diminution de près de -30% en 10 ans.

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



des emplois salariés. Le salariat se développe alors de plus en plus dans les structures agricoles du secteur.

### 2.5.5 L'activité touristique

---

Globalement, l'offre touristique sur le territoire de l'agglomération du Pays de Dreux est faible. En effet, la concurrence parisienne du point de vue culturel et patrimonial est très forte. Le territoire offre tout de même plusieurs éléments de patrimoine bâti et naturel à visiter. La commune de Saulnières ne dispose pas d'équipements touristiques bien qu'elle soit dotée de plus éléments patrimoniaux et historiques de qualité ainsi que la traversée de la Blaise.

### 2.5.6 Enjeux

---

#### Points forts

- Des catégories socio-professionnelles variées.
- Une population active occupée par des emplois avec peu de chômage.
- Un fort potentiel agricole

#### Points de vigilance

- De nombreux bassins d'emplois à proximité mais engendrant de nombreux déplacements notamment vers l'Île-de-France.
- Une commune dortoir proposant peu d'emplois.
- Une activité agricole en diminution.

#### Enjeux

- Comment permettre l'implantation de nouveaux artisans sur la commune sans créer de nuisances pour les habitants ?
- Comment mettre en valeur la RD928 pour accueillir des entreprises ?
- Comment permettre le maintien, voire le développement, des activités agricoles communales ?



## 2.6 Infrastructures et déplacements

### 2.6.1 Les infrastructures routières

#### 2.6.1.1 Le réseau viaire

La commune de Saulnières est traversée par un axe routier structurant avec la RD928 permettant de relier directement Dreux mais aussi Nogent le Rotrou. La RD104 est un axe structurant de la commune au niveau local puisqu'il articule l'organisation urbaine du centre-bourg et permet de relier Morvillette et Bretonnières. Plusieurs autres axes organisent les flux de la commune au niveau local.

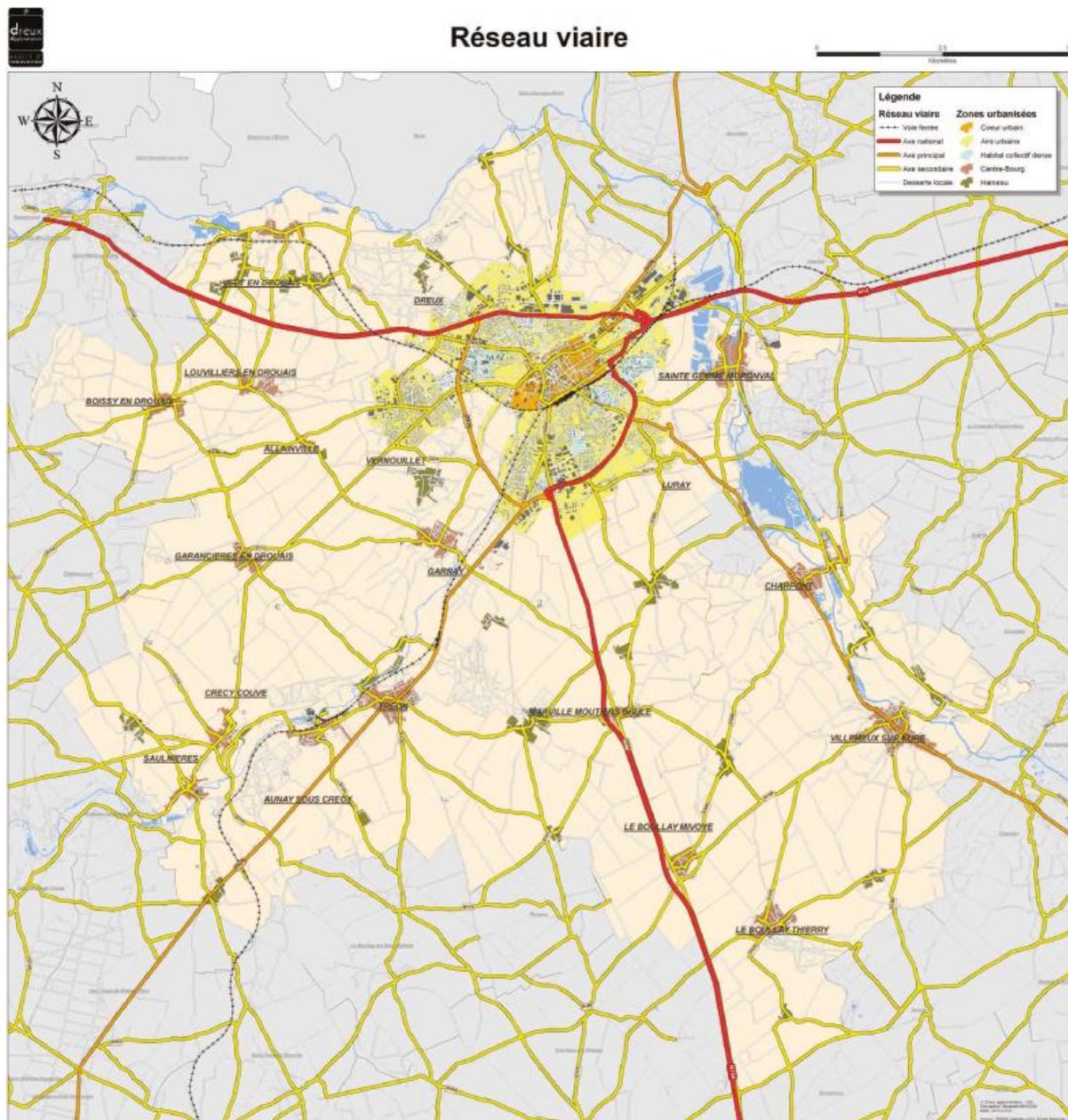


Figure 40 Le réseau viaire sur la commune (source : Agglo Dreux)

Il est important de noter la proximité de la RN154 permettant de relier rapidement Evreux puis Rouen. Le croisement entre la RN154 et la RN12 a initié de

nombreux projets logistiques notamment sur la commune de Nonancourt. La RN154 observe un trafic de 30 000 véhicules/jour.

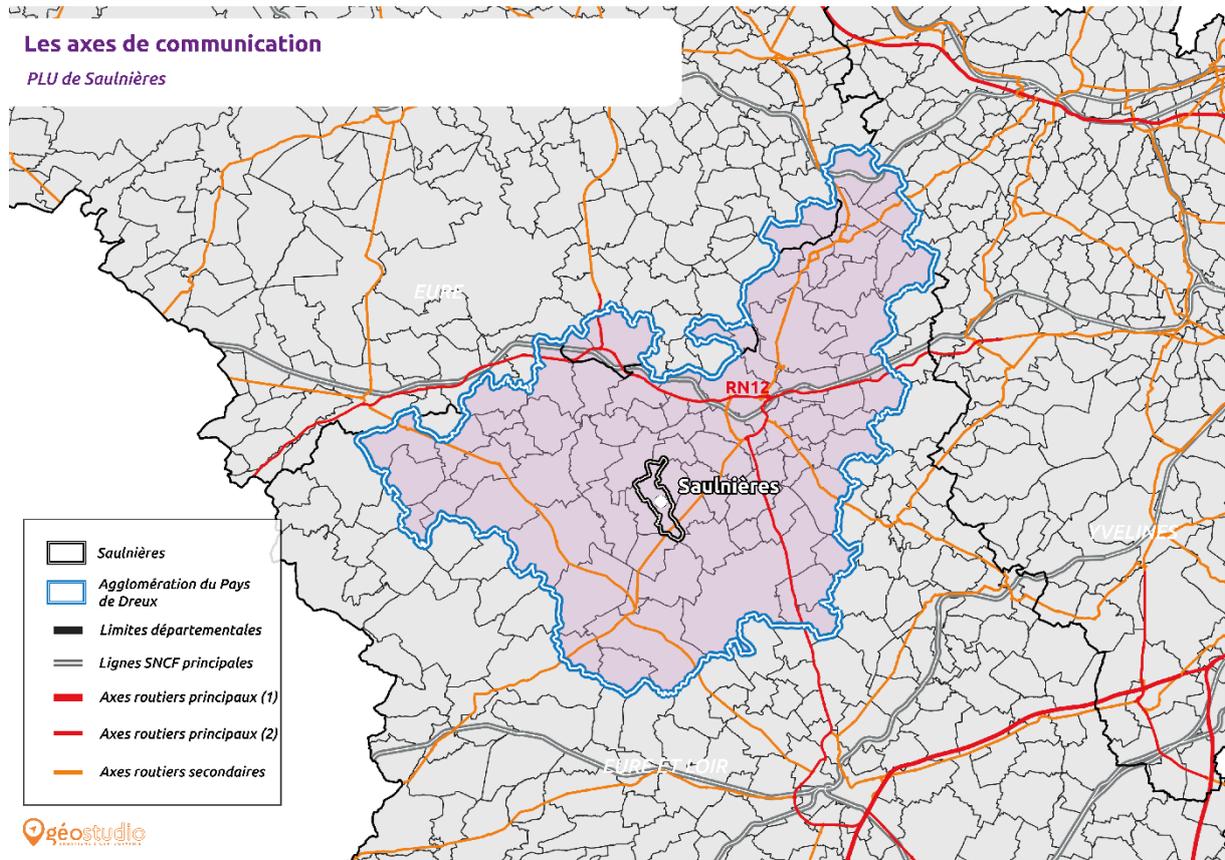


Figure 41 Carte des axes de communication

### 2.6.1.2 L'accidentologie

En termes de sécurité routière, la préfecture de l'Eure et Loir établit annuellement la liste des points noirs et accumulations d'accidents. La RN12 fait office de voie dangereuse et le niveau d'importance du trafic intervient évidemment comme critère de dangerosité. On recense 21 décès sur les routes en 2021 dans le département dont 1 sur la RD928.

● 2016 ● 2017 ● 2018 ● 2019 ● 2020

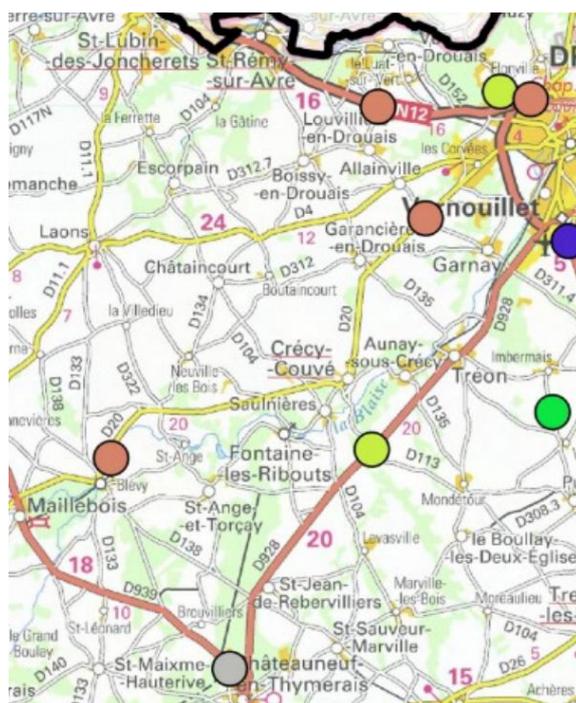


Figure 42 Accident corporel par année en Eure et Loir (source : Préfecture)

### 2.6.1.3 Les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers (articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme)

Afin d'éviter les désordres urbains constatés aujourd'hui le long des voies routières et autoroutières, et d'éviter l'implantation linéaire d'activités ou de services le long de ces voies, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères, le législateur a introduit plusieurs dispositifs incitant les collectivités à réfléchir à l'aménagement des entrées de ville.

Ainsi, les orientations d'aménagement du PLU peuvent prévoir des actions visant à la mise en valeur des entrées de ville, comme le prévoit l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, la loi dite « Barnier » du 02/02/1995 a renforcé la protection de certaines entrées de ville par l'introduction dans le code de l'urbanisme de l'article L.111-6, qui prévoit la délimitation d'une zone inconstructible de part et d'autre des principaux axes routiers.

Ainsi, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- 
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière ;
  - 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation au sens du code de la route ;
  - 75 mètres des routes désignées par un SCoT en application du III de l'article L.122-1-5.

Cette interdiction de construire ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par cet article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**A retenir**

La RD928 est classée comme une route de catégorie 3 au sein du classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

## 2.6.2 Transports en commun et covoiturage

### *2.6.2.1 Le réseau ferré*

L'agglomération a pour gare principale la gare de Dreux. Elle est desservie par le réseau SNCF et le réseau régional TER.

Le réseau ferré poursuit une logique principalement est/ouest. Les principaux axes ferrés sont Paris-Dreux, Paris-Chartres, Paris-Orléans-Tours. Mais il n'en va pas de même pour relier Dreux et Chartres à Orléans et autres métropoles régionales. Le trafic ferroviaire est assuré par la ligne de la SNCF Paris Montparnasse - Argentan - Granville via Versailles et Dreux.

Avant la prise en charge d'une partie de l'abonnement SNCF par le conseil régional en 2012, il était constaté que les usagers prenaient leur voiture pour ensuite partir des gares de Houdan et de Montfort situés dans les Yvelines, en direction de la région parisienne. Afin de régulariser et de promouvoir le transport en commun, la région Centre-Val de Loire a mis en place une aide « Mobilico » pour les salariés.

La ligne Paris-Granville qui relie la région parisienne à la Normandie. Elle dessert les gares de Dreux et de Houdan, et constitue une liaison très fréquentée





vers la capitale (déplacements pendulaires des personnes travaillant en région parisienne et vivant en Eure et Loir. La fréquentation est élevée, une vingtaine de trains passent par jour ; et le temps de trajet entre Dreux et Paris est compris entre 45 et 75 minutes selon les horaires. Cette offre est une alternative à la voiture, mais principalement pour les habitants du centre urbain, car compte tenu du temps nécessaire pour rejoindre la gare de Dreux, le trajet global pour les communes périphériques est estimé à 1h30 en moyenne.

La commune de Saulnières n'accueille pas de gare ni de voie ferrée. La gare la plus proche est celle de Dreux.

#### 2.6.2.2 Le réseau départemental

Le réseau de mobilité interurbain (REMI) est géré par la région Centre-Val de Loire et dessert l'ensemble du territoire départemental d'Eure et Loir. Il y a un arrêt sur la commune au niveau de la mairie. Il y a actuellement (2022) :

- 28 lignes régulières sur l'ensemble du départemental ;
- 7 lignes qui permettent de relier Orléans, Nogent le Rotrou, Chartes et Tours ;
- D'autres lignes permettent de rejoindre l'Île-de-France et notamment plusieurs villes des Yvelines comme Rambouillet ou Poissy.
- Un service de transport à la demande qui permet une desserte complémentaire de toutes les communes, avec une prise en charge au domicile vers le chef-lieu notamment ;
- 83 lignes scolaires sur l'ensemble du département.

#### 2.6.2.3 Le réseau communautaire

Le réseau de transport urbain « Linéad » dessert les communes de l'agglomération du Pays de Dreux (notamment la ligne 7 qui rejoint Thimert-Gâtelles à Dreux). Il permet également d'accéder au transport des personnes à mobilité réduite (TPMR).

La commune possède 1 arrêt : Morvillette.

#### 2.6.2.4 Le covoiturage

Il n'y a pas d'aire de covoiturage sur la commune que ce soit officielle ou officieuse. A noter que 96,2% des ménages possèdent au moins une voiture à Saulnières en 2019. L'aire de covoiturage la plus proche est située à Châteauneuf en Thymerais.

### **A retenir**

Une présence de la voiture très importante dans les déplacements quotidiens.

## **2.6.3 Circulations douces**

### 2.6.3.1 Les mobilités douces sur l'agglomération

La part des déplacements doux est assez restreinte sur l'agglomération du Pays de Dreux puisque les déplacements réalisés à pied ou à vélo sont inférieurs à



15% de l'ensemble des modes de déplacements pratiqués. L'agglomération est desservie par deux chemins de Grande Randonnée (GR) qui traversent le territoire. Le GR22 et le GR351 offrent des possibilités de liaisons intercommunales, notamment le long des trois vallées de l'Eure, de la Blaise et de l'Avre.

### 2.6.3.2 Les mobilités douces sur la commune

La commune est relativement bien dotée en termes de liaisons douces avec un bon nombre de chemins ruraux répartis sur l'ensemble du territoire. Un chemin de grande randonnée, le GR351 traverse la commune, notamment les bords de la Blaise, et permet de rejoindre Dreux à pied ou à vélo puis Senonches. Le schéma de liaison douces de l'agglomération du Pays de Dreux permet d'identifier et valoriser le potentiel de cheminements doux à Saulnières.

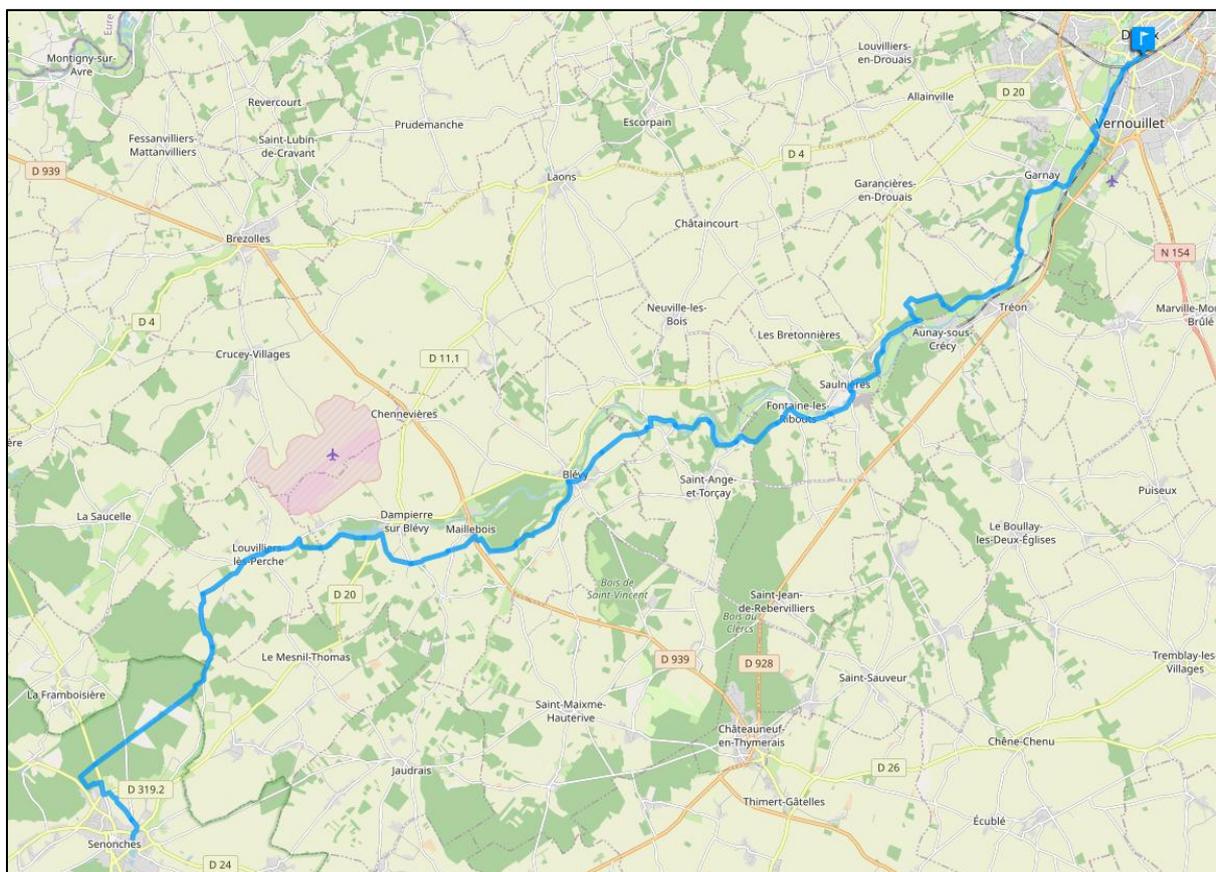


Figure 43 Carte du tracé du GR351

De plus, un chemin piétonnier a été réalisé au sein du bourg pour permettre les mobilités piétonnes sécurisées en direction de l'école.

### **2.6.4 Les déplacements des actifs**

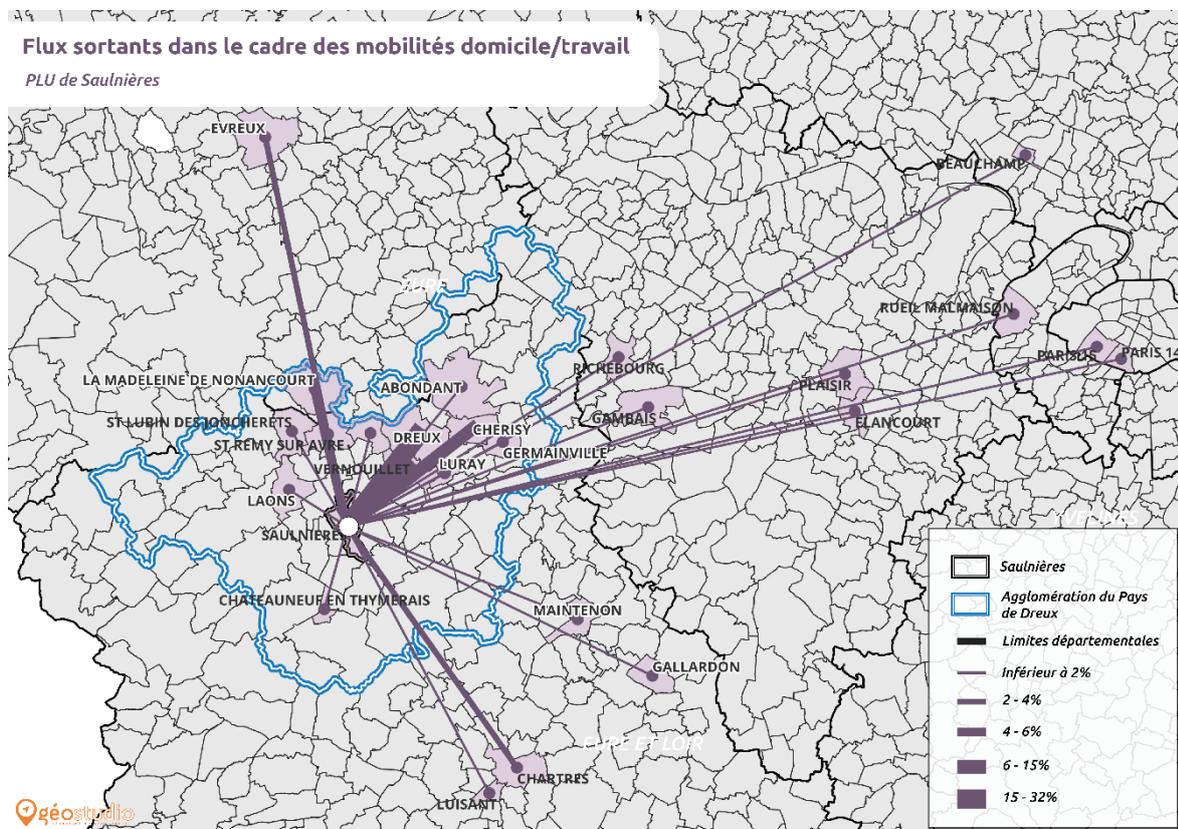
La mobilité des actifs à travers les déplacements domicile/travail s'est fortement accentuée ces dernières années, bien que la crise du COVID tende à modifier les comportements avec la mise en place de télétravail. Il est tout de fois difficile de mesurer si ces modifications de comportements seront toujours d'actualité sur le long terme. L'agglomération drouaise est un bassin d'emploi et

de vie de plus en plus sujet aux migrations pendulaires, qu'elles soient internes ou externes au département. En effet, la moitié des déplacements domicile/travail sont en direction du pôle Dreux/Vernouillet (47% en 2019). Il est important de noter que 78% des déplacements se font sur le département d'Eure et Loir, 13% en Ile-de-France et 8% sur le département de l'Eure puisque les limites de l'agglomération se situe dans le département voisin. Au final, 74% des déplacements domicile/travail se font au sein de l'agglomération du Pays de Dreux.

Un peu plus d'une personne sur dix (13% en 2019) effectue des déplacements quotidiens en direction de la région Ile-de-France, un chiffre en augmentation, mais seulement 3% sur Paris intra-muros.

Les flux sont essentiellement automobiles et sont en moyenne autour de 20km. La commune de Saulnières étant traversée par la RD928, cette infrastructure observe une fréquentation assez élevée, de l'ordre d'environ 5 600 véhicules/jour (2022). Cette position privilégiée offre à la commune un attrait renforcé notamment pour les ménages actifs.

Concernant les flux non automobiles, le transport par voie ferrée offre, en direction de Paris, des possibilités très intéressantes de déplacements sans usage de la voiture. Mais de manière générale, les transports en commun représentent encore un trop faible pourcentage d'usage pour les mobilités domicile/travail notamment dans les communes rurales périphériques.



## Flux sortants dans le cadre des mobilités domicile/travail

PLU de Saulnières

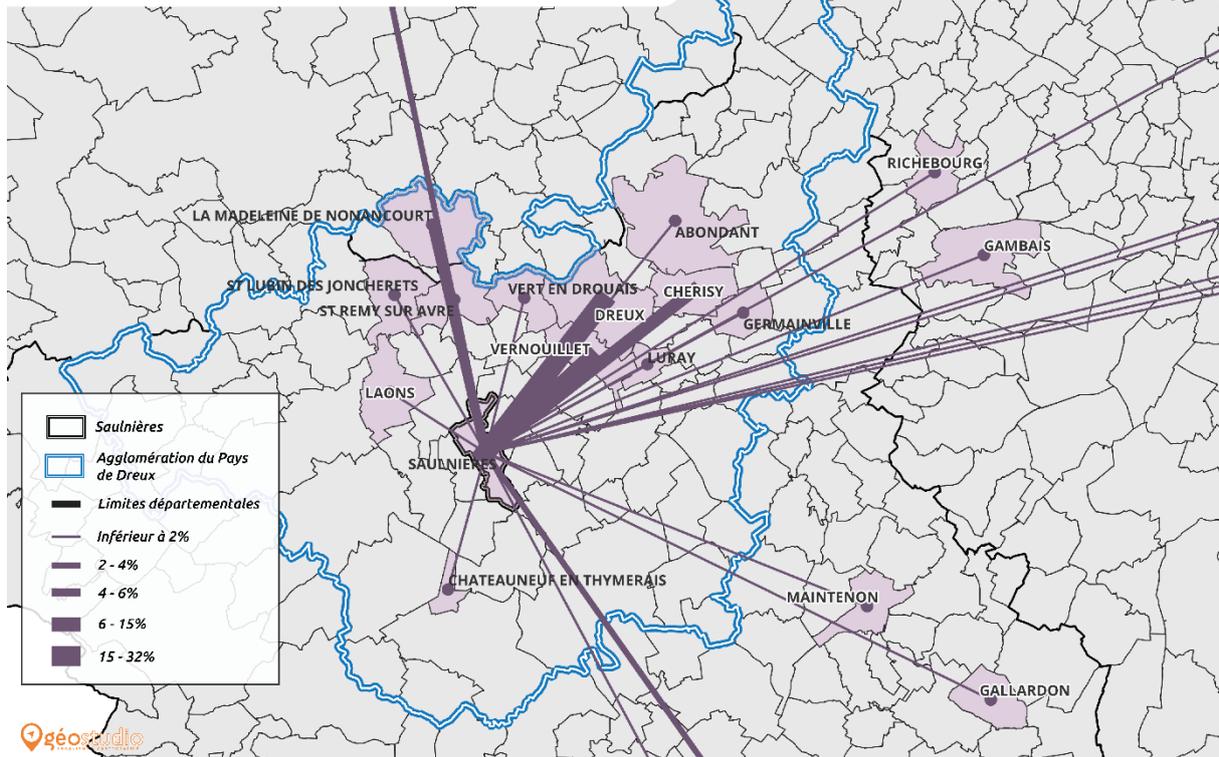


Figure 45 ZOOM Carte des flux sortants des migrations pendulaires en 2019 (source : INSEE 2019)

### **A retenir**

Environ 74% des déplacements domicile/travail se font sur l'agglomération du Pays de Dreux.

### **2.6.5 Les capacités de stationnement ouvert au public**

Un parking principal est situé devant la mairie, au cœur du centre-bourg. Sa capacité est de 15 places. A cela s'ajoute un petit parking situé en face de la mairie qui dispose de 4 places.

Une vingtaine de places sont également disponibles et réparties dans le bourg, notamment rue de la Fonderie et à proximité du cimetière.

Notons qu'il existe des parkings aux capacités importantes au niveau de l'école ainsi que de la salle polyvalente et du stade. Cependant, ces parkings sont fermés au public la majorité de la journée et sont strictement réservés aux parents et/ou aux événements particuliers.

En dehors du centre-bourg, il n'y a pas de parking à proprement dit mais il existe de nombreux espaces de stationnement informel comme sur les bords de la route de Fontaine ou du chemin des Bretonnières par exemple.



*Figure 46 Repérage des espaces de stationnement dans le bourg*



## 2.6.6 Enjeux

---

### Points forts

- Un projet d'A154 augmentant l'accessibilité du grand Drouais.
- Des capacités de stationnement public adaptées à la taille de la commune.
- Une commune bien connectée aux réseaux de transports en commun communautaire et régional.
- Une commune traversée par le GR351.
- Environ 74% des déplacements domicile/travail se font sur l'agglomération du Pays de Dreux.

### Points de vigilance

- Une RD928 engendrant des nuisances sonores importantes mais aussi des risques routiers notamment pour l'accessibilité à la commune.
- Absence d'une aire de covoiturage en direction de Dreux.

### Enjeux

- Comment garantir la présence du réseau de chemins piétons dans les prochaines années ?
- Comment favoriser la diminution de l'autosolisme sur la commune ?





## 2.7 Fonctionnement urbain et mobilités

### 2.7.1 Equipements publics

---

#### *2.7.1.1 Généralité sur les équipements*

Les principaux équipements d'importance sont situés sur Dreux qui est le pôle principal du territoire. Au niveau culturel, les équipements sont bien répartis sur l'ensemble du territoire car de nombreuses communes possèdent une bibliothèque et/ou salle de sport. Les équipements culturels communautaires sont essentiellement situés à Dreux et Vernouillet tels que le cinéma, le théâtre ou bien la médiathèque.

Les équipements se concentrent dans le bourg où l'on trouve la mairie, l'école sur deux sites distincts, la salle des fêtes mais aussi un espace de loisirs et de jeux sur l'ancienne friche de la fonderie. Aucun commerce de proximité n'est présent sur la commune, quatre exploitations agricoles ainsi que plusieurs professions libérales et artisans sont également recensés.

#### *2.7.1.2 Les équipements scolaires*

La commune accueille une école intercommunale située en limite de commune avec Crécy-Couvé, le Groupe Scolaire Paul Emile Victor : une école maternelle et une école primaire. Les effectifs sont relativement stables avec une centaine d'élèves en moyenne. En fonction des évolutions futures, l'établissement peut accueillir jusqu'à 130 élèves.

#### **Evolution des effectifs scolaires sur la commune**

2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023
99	109	104	98	101

Le parcours scolaire se poursuit au collège et au lycée sur la commune de Dreux. Une garderie est également présente renforçant ainsi un réseau d'équipements attractifs pour les ménages actifs.

La commune dispose également d'un terrain de sport et d'une salle polyvalente.





### **A retenir**

Un réseau d'équipements adaptés aux ménages actifs.

### **2.7.2 Les pôles d'attractivité**

La commune est reliée exclusivement à l'agglomération drouaise. En effet, les usages et pratiques des habitants les conduisent toujours sur Dreux pour ce qui concerne l'emploi, les services, les commerces et aussi pour certains soins médicaux.

La commune est reliée par voies routières à Dreux par la RD928, ce qui permet aux habitants de bénéficier des avantages de la ville, tout en profitant du cadre de vie de qualité de cette commune rurale.



### 2.7.3 Enjeux

---

#### Points forts

- Un réseau d'équipements adaptés aux ménages actifs.
- Des équipements scolaires de qualité (garderie, maternelle, primaire).
- Présence d'une salle polyvalente agrandie récemment.

#### Points de vigilance

- Une école devant faire face à l'arrivée de nombreux jeunes.
- Une forte dépendance aux équipements de l'agglomération drouaise.

#### Enjeux

- Comment assurer la pérennité des équipements scolaires ?



## 2.8 Morphologie urbaine et patrimoine bâti

### 2.8.1 Evolution urbaine de la commune

#### *2.8.1.1 Le centre-bourg*

La comparaison entre la première photographie aérienne (prise après-guerre, vers 1947, à une époque où l'on peut considérer que la ville avait conservé sa morphologie traditionnelle) et la photographie aérienne contemporaine témoigne des grandes évolutions qu'a connu Saulnières.

On observe que le centre-bourg s'est densifié autour de l'Eglise mais il s'est surtout étendu le long de la RD310 en direction de Fontaine les Ribouts. Les haies et espaces boisés ont plutôt été conservés. L'urbanisation s'est également développée en lisière forestière avec la création de l'allée des marronniers.



*Figure 47 Photographie aérienne du bourg en 1947*



Figure 48 Photographie aérienne du bourg en 2020



Figure 49 Evolution dans le temps de l'espace bâti du bourg

### 2.8.1.2 Morvillette

Ce hameau de la commune s'est très peu développé entre 1947 et aujourd'hui. Il ne s'est pas étalé mais plutôt épaissi le long de la RD928, ce qui lui donne un intérêt pour les activités économiques ayant besoin d'un accès pratique et/ou d'une visibilité sur un axe routier fréquenté. Les espaces boisés ont diminué sur ces dernières décennies. Un centre aéré a été présent sur ce site mais il n'est plus occupé par cette activité aujourd'hui.



*Figure 50 Photo aérienne de Morvillette en 1947*



*Figure 51 Photo aérienne de Morvillette en 2020*

L'analyse de l'évolution du bâti dans le temps montre clairement que cet espace bâti de la commune a très peu évolué dans les dernières décennies.

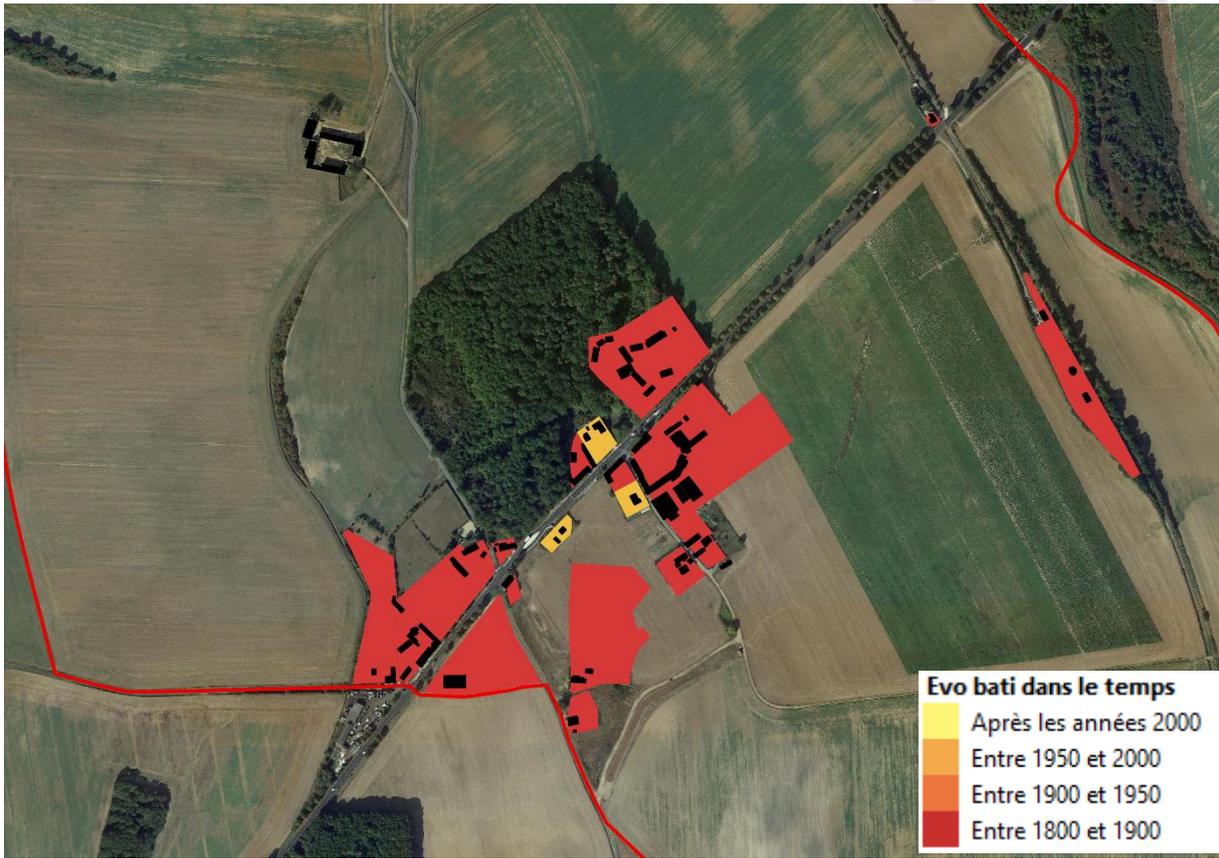


Figure 52 Evolution dans le temps de l'espace bâti de Morvillette

### 2.8.1.3 Bretonnières

Ce hameau situé en pleine zone agricole au nord du bourg représente l'espace bâti le plus importante en dehors du bourg. Ce hameau est constitué d'un des principaux corps de ferme de la commune. Le hameau est facilement accessible et situé entre le bourg et la commune de Châtaincourt via la RD104 qui traverse la commune du nord au sud.



*Figure 53 Photo aérienne des Bretonnières en 1947.*



*Figure 54 Photo aérienne des Bretonnières en 2020*



*Figure 55 Evolution dans le temps de l'espace bâti des Bretonnières*

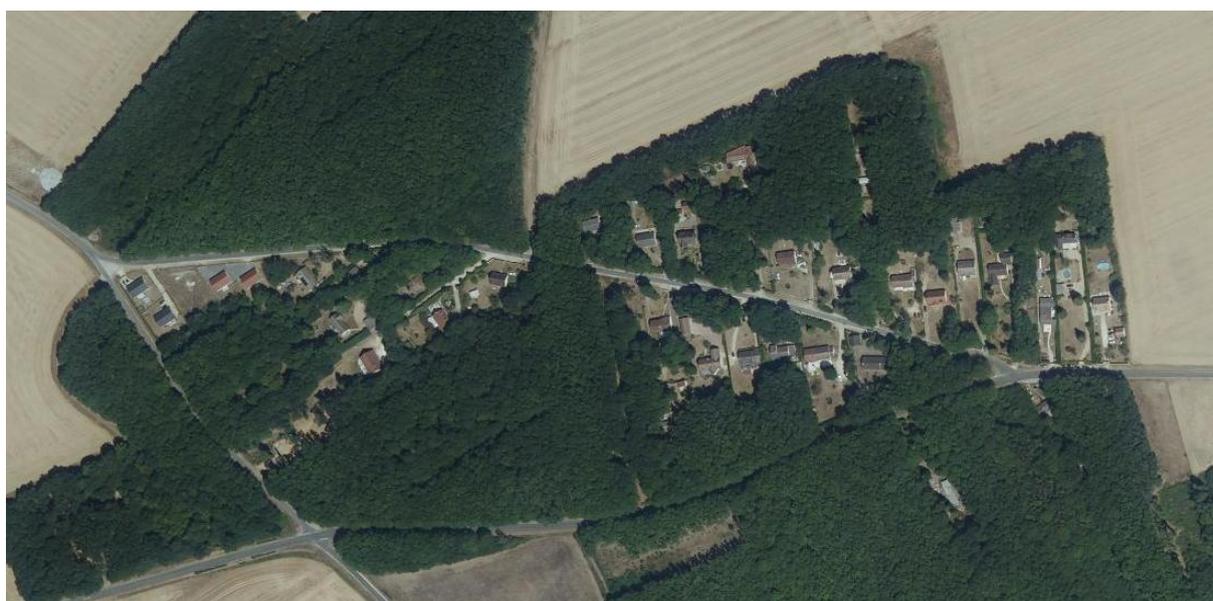
Cet espace bâti de la commune s'est beaucoup développé depuis 1947. De nombreuses opérations d'ensemble ont eu lieu et certaines sont toujours en cours en 2023. Les espaces agricoles et les espaces boisés sont en recul sur ce hameau.

#### 2.8.1.4 Autres secteurs

D'autres espaces bâtis sont présents entre le bourg et Crécy-Couvé mais aussi entre les Bretonnières et Crécy-Couvé. On y retrouve notamment la création de l'école intercommunale à côté du terrain de football qui existait déjà en 1947.



*Figure 56 Photo aérienne de 1947*



*Figure 57 Photo aérienne de 2020*

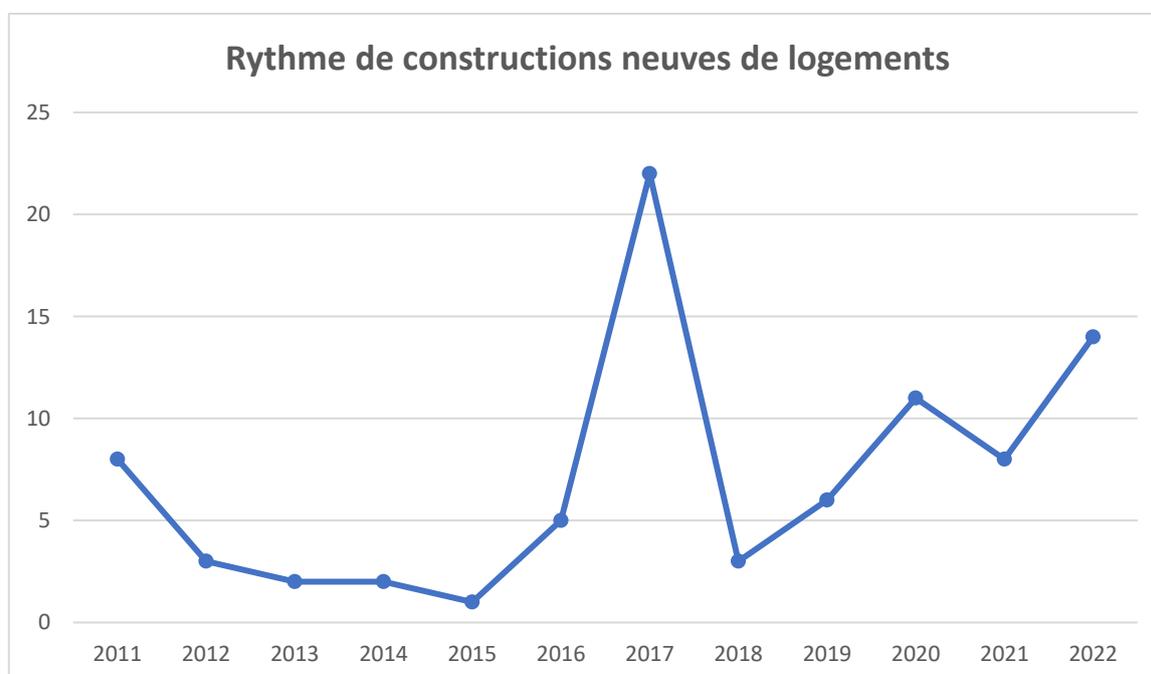


*Figure 58 Photo aérienne de 2020*



Figure 59 Evolution dans le temps de l'espace bâti

Sur ces espaces bâtis, les espaces boisés ont nettement reculé face à l'urbanisation.



**A retenir**

Un rythme de construction très élevé ces dernières années.

## 2.8.2 Les grandes entités urbaines

La commune est constituée de trois entités urbaines distinctes mais de proportions différentes.

### *2.8.2.1 Le centre ancien*

La commune de Saulnières a donc la spécificité d'avoir un centre bourg importante est situé au centre de la commune le long de la Blaise.

Le centre-bourg de la commune est organisé autour de la RD104 dans une forme appelé « village rue » caractérisé par un axe routier structurant, étalant ainsi l'espace bâti et les réseaux le long de cet axe. Le bâti récent dans cet espace a été réalisé en étalement vers l'est le long de la RD310 donnant à la forme urbaine un aspect tentaculaire.



Le centre bourg est essentiellement organisé le long de la RD104 avec de nombreux bâtis liés à l'activité agricole historique du territoire. Leur implantation en limite d'emprise publique est bien caractéristique. Pour ce secteur, elle a été réalisée essentiellement de manière parallèle ou perpendiculaire à la voie.



Le centre des Bretonnières se situe également le long de la RD104 avec une histoire liée au monde agricole. Les constructions anciennes sont également implantées de manière perpendiculaire à la voie.

### Les enjeux d'évolution des centres anciens

- Préserver le patrimoine bâti
- Conserver les rythmes architecturaux
- Favoriser la pérennité des équipements et services pour le centre-bourg
- Maintenir la mixité générationnelle
- Travailler la place du piéton dans le fonctionnement

#### 2.8.2.2 Les tissus d'habitat individuel et intermédiaire

Les tissus d'habitat individuel et intermédiaire présentent trois sous-typologies facilement identifiables au sein du tissu urbain :

- Le tissu individuel spontané. Il se caractérise par une hétérogénéité de forme architecturale et parcellaire, et ne résulte pas d'une opération d'ensemble.
- Les lotissements, qui présentent une certaine diversité selon les périodes de construction.
- Les opérations d'habitat intermédiaire et/ou mixte qui présentent souvent une densité plus importante par souci de limitation de la consommation foncière.

L'urbanisation pavillonnaire est présente un peu partout sur le territoire mais elle est tout de même fortement représentée sur les parties extérieures des espaces bâtis.



Il faut savoir que des études sont en cours sur l'avenir des espaces pavillonnaires. Elles sont portées par la DREAL. Des informations complémentaires sur ces études sont disponibles sur : [www.devenir-pavillonnaire.fr](http://www.devenir-pavillonnaire.fr)

## Les enjeux d'évolution des tissus d'habitat individuel et intermédiaire

- Adapter les logements aux besoins des ménages (pour l'habitat individuel le plus ancien) ;
- Permettre l'évolution des tissus tout en assurant la préservation du cadre de vie ;
- Préserver les éléments de patrimoine bâti les plus remarquables.

Il est préférable de privilégier le développement de l'espace bâti au cœur des bourgs à travers le comblement des dents creuses. Ce comblement de dents creuses ne doit pas se faire « à tout prix » mais de façon cohérente avec les ouvertures paysagères au sein des villages. La création d'un front bâti n'est pas forcément de nature à enrichir la qualité paysagère des villages. Il est parfois souhaitable de mixer le développement des espaces bâtis entre comblement de dents creuses et extensions limitées.



Figure 60 Illustration du développement de l'espace bâti (source : Géostudio)

- Le bourg principal est un « village tentaculaire » et ne possède pas réellement de centralité.
- Le hameau des Bretonnières est à l'inverse, développé en agglomérat concentré avec un réseau de voies locales.
- Le hameau de Morvillette est un « village rue » le long d'une route très fréquentée avec la RD928.

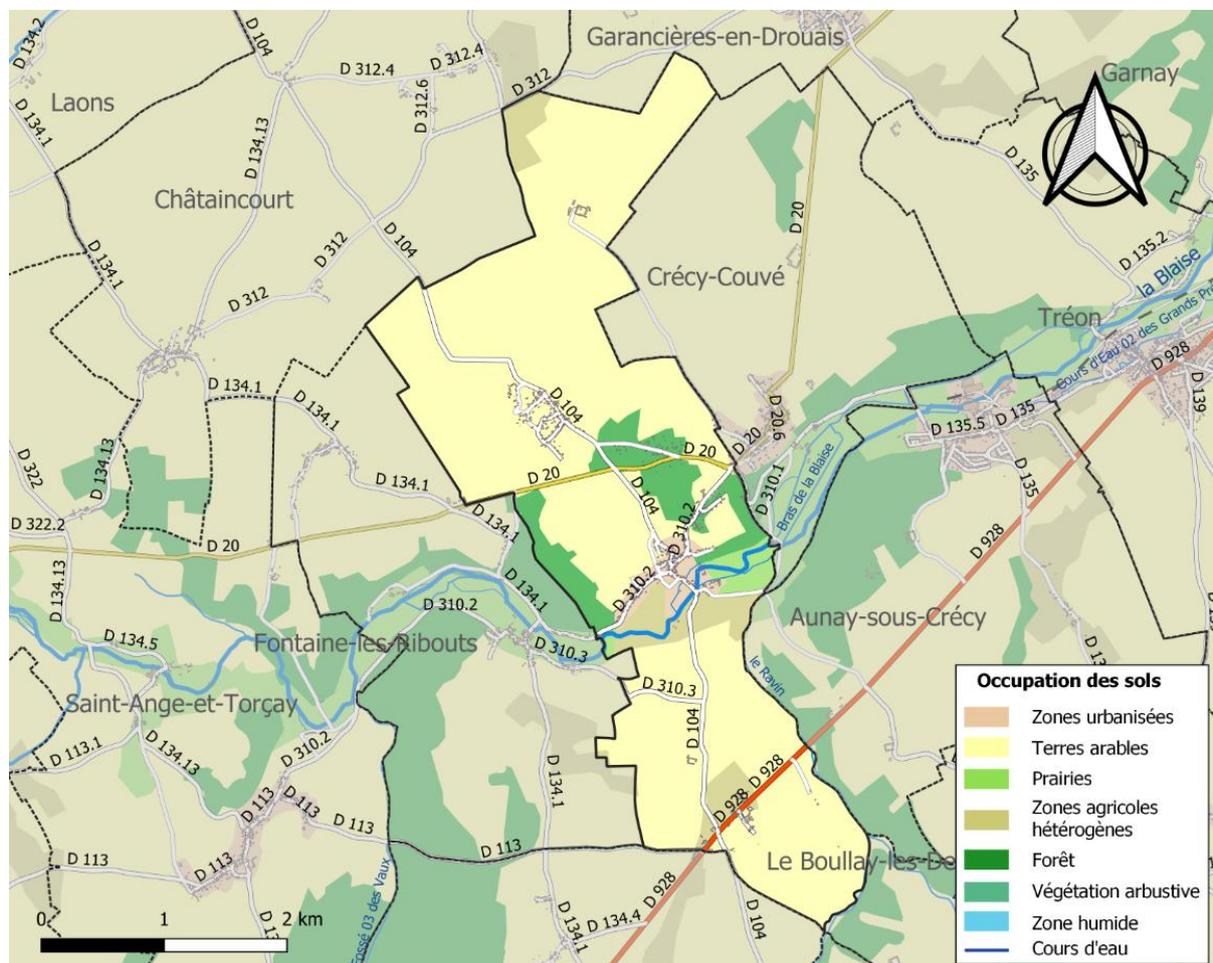


Figure 61 Occupation du sol de la commune

La commune de Saulnières a réussi à développer des formes urbaines variées ces dernières années en s'appuyant sur les formes historiques du village. On retrouve un bel exemple en face de la mairie et de l'ancienne fonderie.



*Figure 62 Exemple de renouvellement urbain dans le bourg*

## 2.8.3 Le patrimoine bâti

### 2.8.3.1 Histoire de la commune

Saulnières est une commune française située dans le département d'Eure-et-Loir, en région Centre-Val de Loire. Comptant aujourd'hui 700 habitants, la commune se répartie entre le centre-bourg et les hameaux de Morvillette et des Bretonnières. Elle est traversée par la Blaise, un affluent de l'Eure.

Le village est cité dès l'an 820 au IX<sup>ème</sup> siècle sous le nom de « Saunarias ».

En parallèle de l'agriculture, la principale activité était la fonderie fondée au XVI<sup>ème</sup> siècle par les seigneurs de Saulnières accordant un bail à la maison des forges. Une histoire longue qui se terminera en 2002 avec la fermeture de la Fonderie Technique de Saulnières (FTS).

Aujourd'hui, seule la vocation agricole de la commune demeure. Une grande partie de son territoire est occupé par les cultures de blé, de seigle et de colza.

En 1851, on pouvait dénombrer 38 maisons et 120 habitants à Saulnières. En 2020, Saulnières compte 814 habitants.



Figure 63 Photographies anciennes de Saulnières

### 2.8.3.2 Evolution urbaine

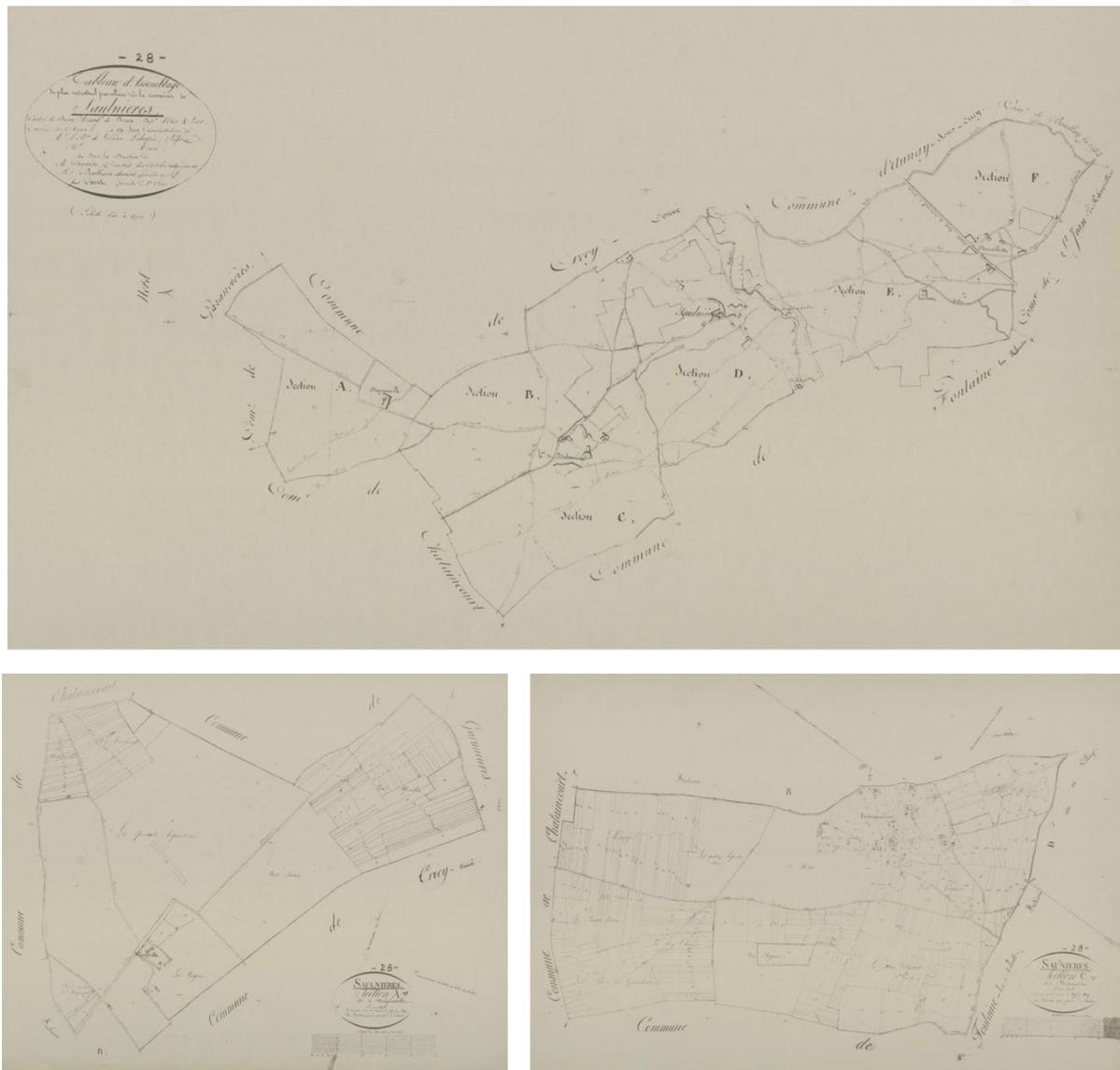


Figure 64 Cadastre napoléonien - Plan d'assemblée de la commune - Section A et Section C

On peut déjà observer dès 1829, sur le cadastre Napoléonien, la structuration de Saulnières en triptyque : le centre-bourg, les Bretonnières et Morvillette ainsi que leurs axes structurants.



*Figure 65 Photos aériennes Les Bretonnières - 1950-1960 / 2000-2005 / 2006-2010 / Aujourd'hui (source : IGN Remonter le temps)*

On peut observer sur la première vue aérienne, datant de la période 1950-1960, le hameau des Bretonnières avec quelques maisons et fermes entouré de champs.

50 ans plus tard, le hameau des Bretonnières s'est développé. L'allée des sablonnières est construite, alors qu'inexistante un demi-siècle auparavant, et dessert 5 maisons. Les rues du calvaire et au lait sont maintenant, quant à elles, bordées de pavillon.

Sur la période 2006-2010, le développement des Bretonnières continue avec, là encore, l'implantation de logements pavillonnaires au niveau de la rue des bois.

Aujourd'hui, la quasi-totalité des voiries sont bordées de part et d'autre de logements pavillonnaires. Les espaces laissés libres au niveau de la rue au lait quinze ans plus tôt sont dorénavant bâtis avec la création de l'impasse de la prairie desservant les différentes maisons.



Figure 66 Photos aériennes Centre-bourg - 1950-1960 / 2000-2005 / 2006-2010 / Aujourd'hui  
(source : IGN Remonter le temps)

On peut observer dès les années 1950 les axes structurant du centre-bourg de Saulnières avec notamment la rue de la Mairie et la route de Crécy.

50 ans plus tard, le centre-bourg commence à se densifier. Des logements individuels sont construits au nord, au niveau de la route de Crécy, et au sud-ouest, au niveau de la route de Fontaine. On peut aussi observer les bâtiments industriels en face de la Mairie.

Très peu de changement sur la troisième période entre 2006 et 2010 avec la construction de 3 pavillons supplémentaires rue de la Ferme.

La dernière vue aérienne nous permet d'observer la continuité du processus de création de pavillonnaire, notamment route de Crécy, et surtout la création d'un important lotissement entre la rue de l'Église et la D104 avec pas moins de 9 maisons supplémentaires. A l'instar des Bretonnières, une impasse (l'impasse

Roland Alleaume) est construite afin de desservir ces nouveaux logements. Les bâtiments industriels en face de la Marie ont disparu au profit de nouveaux logements collectifs.



Figure 67 Photos aériennes Morvillette - 1950-1960 / 2000-2005 / 2006-2010 / Aujourd'hui (source : IGN Remonter le temps)

On observe dès les années 1950, une grande ferme à l'angle de la D928 et de la rue de la Maissonette et deux autres à l'angle de la D928 et de la route de Torcay.

50 ans plus tard, de nouvelles constructions se sont développées le long de la départementale et notamment dans le bois.

Depuis les années 2000, le hameau de Morvillette reste quasiment inchangé. On peut toutefois noter la construction d'un nouveau hangar agricole au niveau de la rue de la Maissonette.

### 2.8.3.3 Le patrimoine protégé

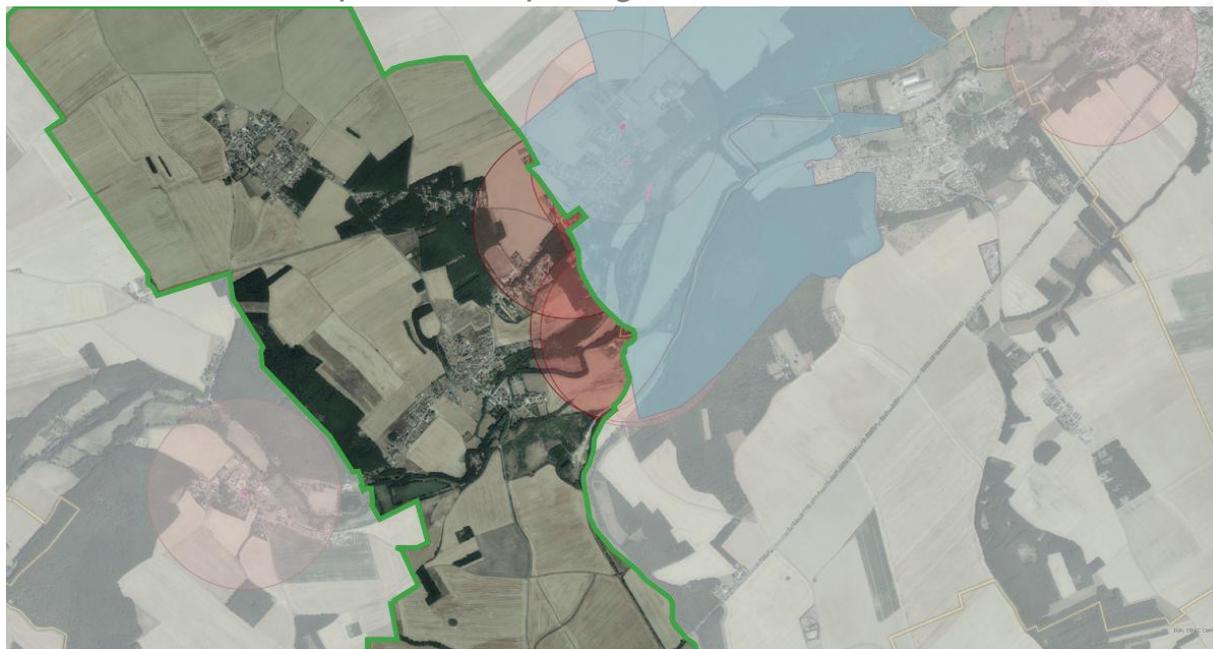


Figure 68 Schéma (sources : CAPLA & Atlas du patrimoine)

#### **Sites classés ou inscrits**

Il n'est recensé aucun site inscrit ou classé au sein de la commune de Saulnières.

#### **Monuments historiques**

Il n'y a pas de monument historique (MH) sur la commune mais deux périmètres de protections MH débordent sur les limites communales de Saulnières :

- Le Moulin de la Bellassière, à Crécy-Couvé, inscrit en 1992
- Le Pont de la Bellassière, à Crécy-Couvé et Saulnières, inscrit en 1992
- L'ancien Hôpital Saint-Jean, à Crécy-Couvé, inscrit en 1992
- Éléments constitutifs de la machine et de la grille de l'Église Saint-Eloi-Saint-Jean-Baptiste à Crécy-Couvé, inscrit en 1992
- L'Église Saint-Eloi-Saint-Jean-Baptiste, à Crécy-Couvé, inscrite en 1992

#### **Sites patrimoniaux remarquables**

Il n'y a pas de site patrimonial remarquable (SPR) sur la commune mais il existe un SPR à la lisière des limites communales de Saulnières :

- Le Site Patrimonial Remarquable de Crécy-Couvé, datant de 2017, englobant le village de Crécy-Couvé riche d'un patrimoine XVIII<sup>ème</sup> siècle et de son église notamment.

### 2.8.3.4 Le patrimoine non protégé

#### **Éléments remarquables**

##### ***Les rives de la Blaise***



*Figure 69 Rives de la Blaise (source : CAPLA)*



*Figure 70 Carte postale (source : saulnières28)*

La Blaise est une rivière prenant sa source dans la région naturelle du Perche et qui s'écoule à travers le Thymerais dans le département d'Eure-et-Loir en région Centre-Val de Loire.

C'est un affluent de l'Eure et, par conséquent, un sous-affluent du fleuve de la Seine.

Elle traverse treize communes et cinq cantons sur une longueur totale de 49,1km.

Cette rivière traverse Saulnières où elle a été aménagée pour alimenter les installations de la fonderie et, par la suite, pour offrir aux habitants des abords agréables.

## La Fonderie Technique de Saulnières (FTS)



Figure 71 Fonderie Technique de Saulnières (sources : CAPLA & NEVERENDS Urbex)

Comme évoqué précédemment dans l'histoire de la commune, mise à part l'agriculture, l'autre activité principale de Saulnières était sa fonderie.

Les seigneurs de Saulnières étaient Ferron-Fossiers. Ils obtinrent l'autorisation de fabriquer du fer par le Marquisat de Crécy. Ils accordèrent donc un bail à la maison des forges.

En 1889, l'atelier de forge et la fonderie de Fontaine-les-Ribouts déménagent à Saulnières, au bord de la Blaise, afin d'agrandir leur surface. L'activité d'agriculture alimentera celle de la fonderie par le développement des cultures en Beauce et donc le besoin en pièces d'usure. Dans les années 1960, la fonderie se concentrera sur les appareils de préparation des sols et des pièces mécaniques en fonte.

En 1992, la Fonderie Technique de Saulnières (FTS) est créée.

Après avoir subi la tempête de 1999 et deux crues successives de la Blaise en 2001, la FTS fermera faute de trésorerie en 2002.

En 2017, l'Agglomération rachète le site et l'intègre à son projet de nouveau cœur de village pour Saulnières.

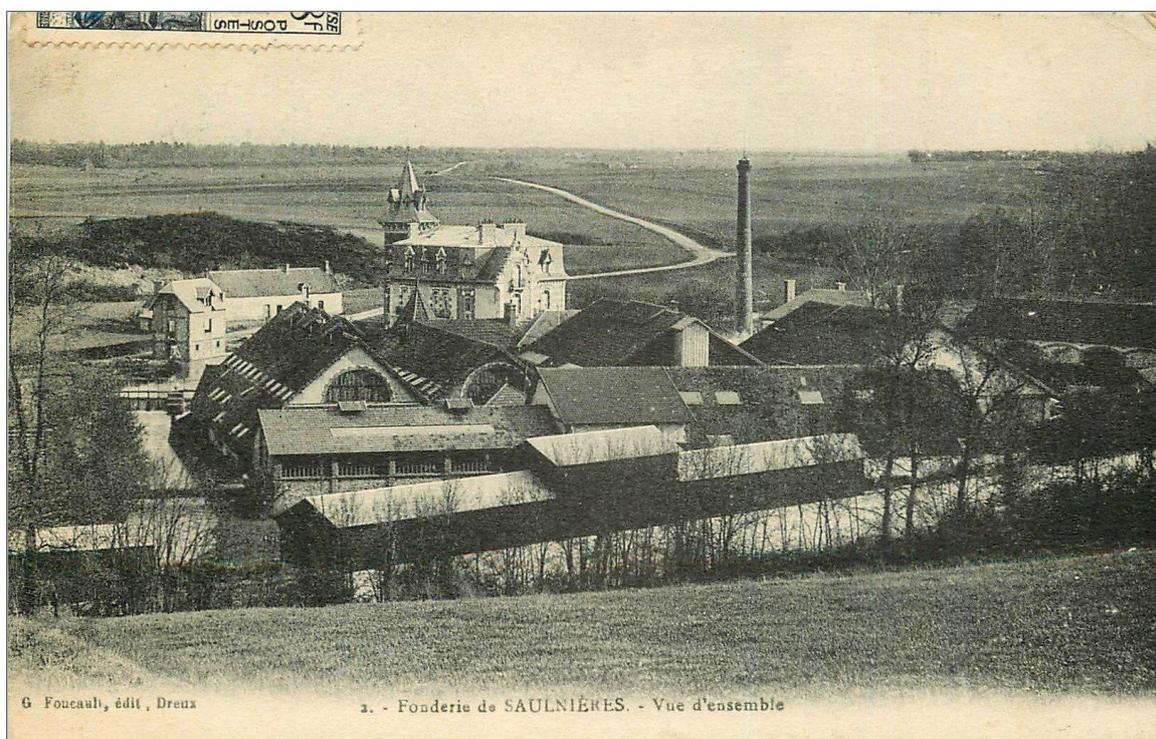


Figure 72 Fonderie Technique de Saulnières (sources : CAPLA & [www.saulnières28.fr](http://www.saulnières28.fr))

## Le Moulin à Foulon

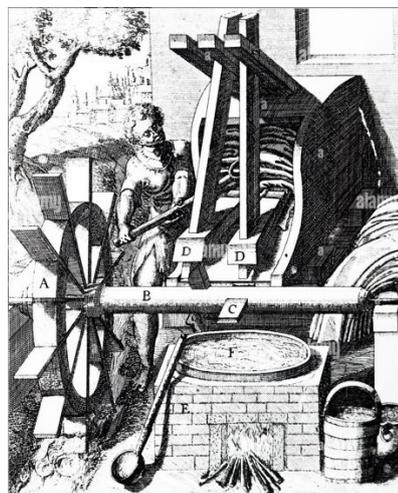


Figure 73 Moulin à foulon (source : Philippe\_28 Flickr) Figure 74 Gravure du XVIIème siècle

On peut observer à Saulnières un moulin à foulon. Pour rappel, ces moulins servaient à battre de la laine tissée, comme des draps, dans de la terre argileuse dites « à foulon » afin de les dégraisser et de les assouplir.

L'implantation de ce moulin s'explique par la présence de la manufacture de Dreux à quelques dizaines de kilomètres. Encouragé par le roi Louis XIV, elle s'est installée dans la région dû à la forte présence de moutons, et donc de laine, dans les plaines de Beauce.

En 1710, la manufacture de Dreux employait 3 000 personnes pour 600 tisserands. Leur nombre diminuera drastiquement après la révolution à 220. Le perfectionnement des machines des filatures de coton mettra un terme à cette activité.

Par la suite, le moulin sera utilisé comme bâtisse abritant les machines dédiées à la production d'électricité de la fonderie de Saulnières.

## La Mairie



Figure 75 Mairie de Saulnières (source : CAPLA)

Avant d'abriter la Mairie de Saulnières, le bâtiment était à l'origine l'Hôtel de la Tourelle.

Ce bâtiment présente des caractéristiques du style éclectique reprenant différents styles architecturaux, des façades asymétriques et richement ornées. Ce style se développera sur la période entre 1860 et 1920.

Datant d'avant 1916, l'édifice présente des façades en brique polychrome, matériau très présent dans la région depuis le XIXe siècle. Chaque niveau est marqué par un bandeau. La particularité de cet édifice est la présence d'une tour hexagonale flanquée, construite en briques, d'où son nom « hôtel de la tourelle ».

La façade d'entrée possède un pignon à gradins, une caractéristique architecturale de l'Europe du Nord mais qui s'est développée en France, en Flandre et en Alsace principalement. Quelques exemples de pignons à gradins, se sont aussi construits dans les régions proches comme la Picardie et la Normandie.

La toiture présente des lucarnes à frontons. Comme plusieurs bâtiments de la commune, les fenêtres sont en arc surbaissé encadré de brique. De plus, le bâtiment présente de nombreuses ornements, comme le chaînage aux angles, une corniche travaillée, des motifs en brique sous les fenêtres et sur la tour, des consoles sculptées en pierre pour soutenir les balcons.

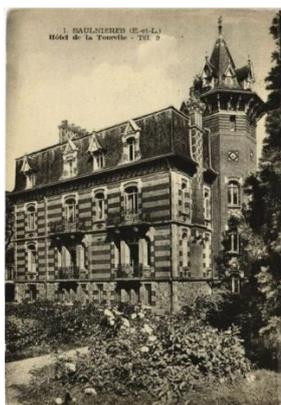


Figure 76  
Carte postale  
(source : eBay)



Figure 77  
Carte postale  
(source : cartorum)

### **L'Eglise Saint-Pierre**



Figure 78 L'église Saint-Pierre (source : Wikipédia)

Édifiée sur les hauteurs de Saulnières, l'église Saint-Pierre aurait été un couvent de bénédictins cédé aux habitants en 1571 à la suite de la destruction de leur lieu de culte en 1562 lors de la première bataille de Dreux.

D'une dimension totale de 35m par 11,5m, l'église se constitue d'une nef unique comptant 4 travées prolongées d'une travée de chœur munie d'un chevet à 3 pans prolongée par une sacristie.

Les murs sont constitués de moellons avec des contreforts en grès. La toiture est, quant à elle, constituée de tuiles plates. Le toit est doté d'un clocher situé à la moitié de l'édifice, couvert en ardoise et disposant d'une flèche de base hexagonale.



L'accès à l'église se fait par la porte occidentale encadrée par deux contreforts de part et d'autre, et d'une rosace (datant probablement du XIX<sup>ème</sup> siècle) en partie haute.

Une seconde porte, dans le mur sud au niveau de la première travée, datant de la période romane, est condamnée.

On peut dénombrer huit ouvertures (en plein-cintre pour celles de la nef et en arc brisé pour les 4 du chœur). Si les restes sont conservés dans la sacristie au titre des Monuments Historiques, les vitraux du XVI<sup>ème</sup> siècle ont été détruit lors de la Seconde Guerre Mondiale.

On peut observer en parallèle de la simplicité architecturale de l'Église Saint-Pierre de Saulnières, la richesse de son mobilier.

En témoigne les nombreuses pièces protégées au titre des Monuments Historiques :

- Une statue de Saint-pierre du XVI<sup>ème</sup> siècle, inscrite à titre d'objet depuis 2011 ;
- Le retable majeur avec son autel, son fronton, ses portes latérales, ses gradins, son tableau d'autel et ses deux statues de Saint-Pierre et Saint-Sébastien datant du XVII<sup>ème</sup> siècle, inscrit au titre d'objet depuis 2011 ;
- Une statue de Saint-Nicolas et les trois petits enfants, inscrite au titre d'objet depuis 2011 ;
- Deux panneaux peints « Anges tenant les instruments de la Passion », du XVII & XVIII<sup>ème</sup> siècle, inscrits au titre d'objet depuis 2011 ;
- Une statue du Christ en croix, XVI<sup>ème</sup> siècle, inscrite au titre d'objet depuis 2011 ;
- Une dalle funéraire, datant de 1537, inscrite au titre d'objet depuis 2011 ;
- Une statue de Saint Eloi de Noyon, datant du XVI<sup>ème</sup> siècle, inscrite au titre d'objet depuis 2011 ;
- Un tabernacle avec deux statues et deux tableaux, du XVIII<sup>ème</sup> siècle, inscrit au titre d'objet depuis 2011 ;
- Une statue de Sainte Barbe, du XVI<sup>ème</sup> siècle, inscrite au titre d'objet depuis 2011 ;
- Des fragments de vitraux, du XV & XVI<sup>ème</sup> siècle, inscrits au titre d'objet depuis 2011.





*Figure 79 Eglise Saint-Pierre (source : CAPLA)*

### ***Patrimoine identitaire***

*Différentes ambiances urbaines*





*Figure 80 Exemples de différentes ambiances urbaines (source : CAPLA)*

La commune présente différentes ambiances urbaines. Dans ces différentes ambiances, le végétal, au travers des arbres, des jardins et des espaces naturels, est très présent et offre un écrin de verdure aux bâtiments.

Le site de la fonderie réaménagé offre un caractère industriel contemporain avec son espace de promenade. Les jardins des maisons datant du début du XXème apporte un cadre verdoyant à la rue, grâce aux vues sur les jardins arborés.

Les espaces publics ont été travaillés avec de grands trottoirs végétaux.

### *Petit patrimoine vernaculaire*

Plusieurs éléments composent le petit patrimoine de Saulnières.



Figure 81 Monument aux mort (sources : Wikipédia et monumentsmorts.univ-lille.fr)

Le monument aux morts de la Première et Seconde Guerre Mondiale inauguré le 11 novembre 1921.



Figure 82 Kiosque à musique (sources : Wikipedia & www.saulnieres28.fr)

A proximité direct de la Mairie, on peut observer un kiosque à musique type du XIX<sup>ème</sup> et début XX<sup>ème</sup> siècle, de plan hexagonal avec ses appareils de brique et sa structure métallique. Il sera rénové, en 2017, dans le cadre des grands travaux du cœur de village.

### Les corps de ferme



*Figure 83 Exemples de corps de ferme (source : Google Earth)*

On retrouve différents très grands corps de fermes, dont certains rénovés. Les corps de ferme constituent un élément fort de l'architecture communale. Ils sont généralement ceints d'une clôture autour d'une très grande cour, autour de laquelle s'organisent les bâtiments.

Construits en matériaux hétéroclites (moellons, brique, terre, bois), ils sont centrés autour d'une cour et forment avec leur dépendances (étables, granges, écuries ...etc.) un L ou un U.

### ***Caractéristiques architecturales du bâti ancien***



Figure 84 Exemples matériaux (source : CAPLA)

En termes de matérialité, on peut observer une grande variété de matériaux avec une forte présence de pierre, de torchis et de brique dans le bâti ancien, correspondant à la géologie locale.

Il en ressort une certaine harmonie des couleurs du beige au blanc en passant par le rouge.

On constate l'utilisation du ciment sur certains murs en pierre, qui devrait être évité car ce matériau n'est pas compatible avec la perméance à la vapeur d'eau de la pierre et peut conduire à des pathologies.





*Figure 85 Exemples de façades (source : CAPLA)*

On retrouve un grand nombre de façades en moellons enduits à la chaux ou en brique. Les angles sont souvent habillés de chaînages en brique.

On peut noter le travail de la brique à travers des motifs et des appareillages variés. Elle est parfois flammée comme sur une des façades de la fonderie.

## *Les toitures*



*Figure 86 Exemples de toitures (source : CAPLA)*

On peut observer principalement des toitures à deux pans en tuiles plates, avec très peu de lucarnes. On peut aussi observer ponctuellement des éléments stylistiques locaux comme des croupes.

### *Les ouvertures*



*Figure 87 Exemples d'ouvertures (source : CAPLA)*

Les ouvertures sont généralement dotées d'encadrement en brique assez travaillé, en arc surbaissé.

On retrouve principalement des menuiseries en bois mais aussi parfois métalliques, témoins du passé industriel de la ville. Certaines ont malheureusement été remplacées par des modèles en PVC.

Les fenêtres disposent généralement de contrevents en bois peint. Même si, là encore, certains ont été supprimés au profit de volet roulant en PVC.

## *Les clôtures*



*Figure 88 Exemples de clôtures (source : CAPLA)*

On trouve dans les clôtures anciennes une certaine variété de styles. On peut voir des soubassements en moellons, avec grilles, des murs en moellons hauts ou des murs en soubassements en briques.

Les portails sont principalement en fer forgé tandis que les murets sont en pierres avec des appuis et des poteaux en briques.

Les clôtures participent au rapport à la rue et à l'ambiance, en laissant deviner le jardin ou en le partageant avec les passants. C'est un point important de l'ambiance de la ville.

### 2.8.3.5 L'architecture contemporaine

#### Les habitations

##### **Logements pavillonnaires**



*Figure 89 Exemples de logements pavillonnaires (source : CAPLA)*

Les caractéristiques architecturales de ces logements pavillonnaires ne sont pas propres à la commune ou à la région, et dénotent de l'architecture locale.

Ces logements sont construits dans des matériaux et des teintes que l'on peut retrouver dans toutes les communes de France.

Aucun aménagement paysager n'a été proposé autour des constructions.



*Figure 90 Exemples de logements mixtes (source : CAPLA)*

Le site de l'ancienne fonderie (démoli en 2012) a vu la construction d'une résidence de logements sociaux de 13 logements dont 9 individuels et 4 collectifs. Même si le projet reprend par endroit des briques typique de la région, on peut regretter le manque d'inspiration locale de ce projet tant dans les matériaux (de toiture par exemple) que dans les couleurs utilisés ou les proportions à la fois des baies ou des pentes de toit. Toutefois, le projet s'insère bien dans l'environnement urbain et a fait l'objet d'un travail paysager de qualité, notamment au niveau des espaces publics.



## **Les infrastructures**

### ***Groupe scolaire***



*Figure 91 Groupe scolaire Paul-Émile Victor (source : Google Maps)*

Le groupe scolaire Paul-Émile Victor accueille actuellement 118 élèves. Créé en 1990 et conçu par l'architecte Jean-Michel Poisson, il a connu une extension en 2014.

A l'initiative des communes de Saulnières et Crécy-couvé, qui partage l'école, l'extension a permis la création d'une 5<sup>ème</sup> classe, qui fonctionnait auparavant dans la bibliothèque.

### **2.8.4 Les friches**

La commune observe un reliquat de la friche de l'ancienne Fonderie au cœur du bourg. Un bâtiment ancien et non réhabilité subsiste mais plusieurs projets sont



en cours pour notamment créer du logement. Ce bâtiment est situé juste derrière la mairie.



Figure 92 Friche à Saulnières (source : Google Maps)

Une autre friche est présente avec le site de l'ancienne carrière. Ce site est concerné par un projet de photovoltaïque au sol.

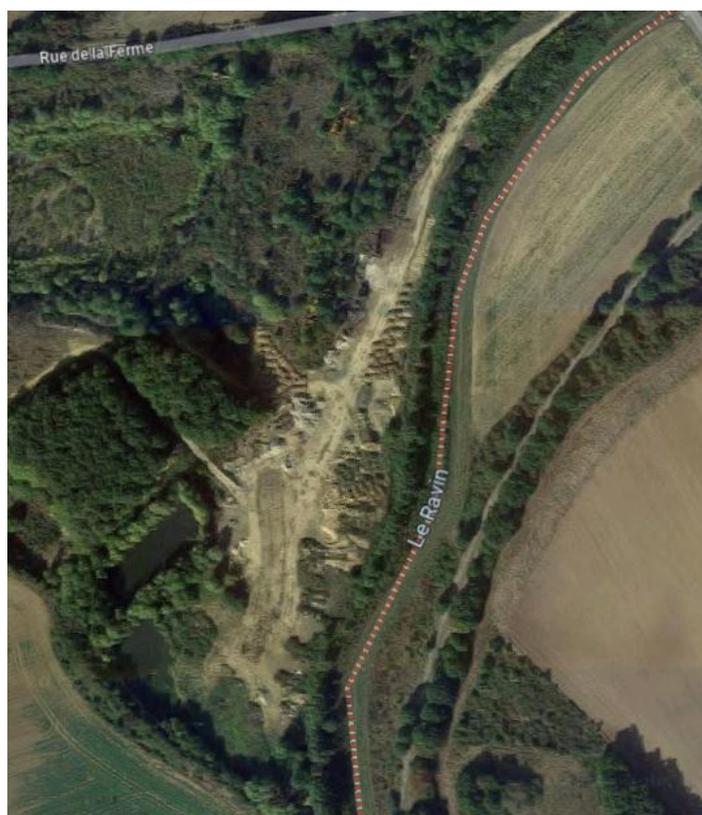


Figure 93 Friche à Saulnières (source : Google Maps)

Une dernière friche est présente sur le secteur de Morvillette avec l'ancien centre des Papillons Blancs.





Figure 94 Friche à Saulnières (source : Google Maps)

### 2.8.5 Enjeux

#### Points forts

- Présence d'un centre-bourg bien desservi par voie routière.
- Trois entités bâties assurant un équilibre du territoire.
- Peu d'habitat isolé.
- Un patrimoine bâti de qualité, varié et intéressant.
- Mise en valeur réussie du site de l'ancienne fonderie.
- Aménagements de qualité des espaces verts et urbain.
- Des friches à valoriser et réutiliser.

#### Points de vigilance

- Limiter l'étalement urbain au strict nécessaire.
- Des bâtiments agricoles encore présents dans le tissu résidentiel.
- Un rythme de constructions très élevé ces dernières années.
- Construction de lotissements et de pavillons de qualité inégale, certains n'ont pas intégré l'aménagement paysager.
- Des friches à valoriser et réutiliser.



## Enjeux

- Comment garantir un développement urbain peu consommateur d'espace ?
- Comment assurer un bon équilibre entre le développement résidentiel et agricole ?
- Comment préserver l'identité et le patrimoine bâti du territoire ?
- Comment améliorer les entrées de ville et veiller à un aménagement paysager des nouvelles constructions ?
- Comment accompagner la rénovation énergétique et valoriser les interventions adaptées au bâti ancien ?
- Comment permettre le développement de projets sur les friches ?

## 2.9 Les réseaux

### 2.9.1 L'eau potable

---

Voir document 1B\_Rapport de présentation\_Etat initial de l'environnement

### 2.9.2 L'assainissement

---

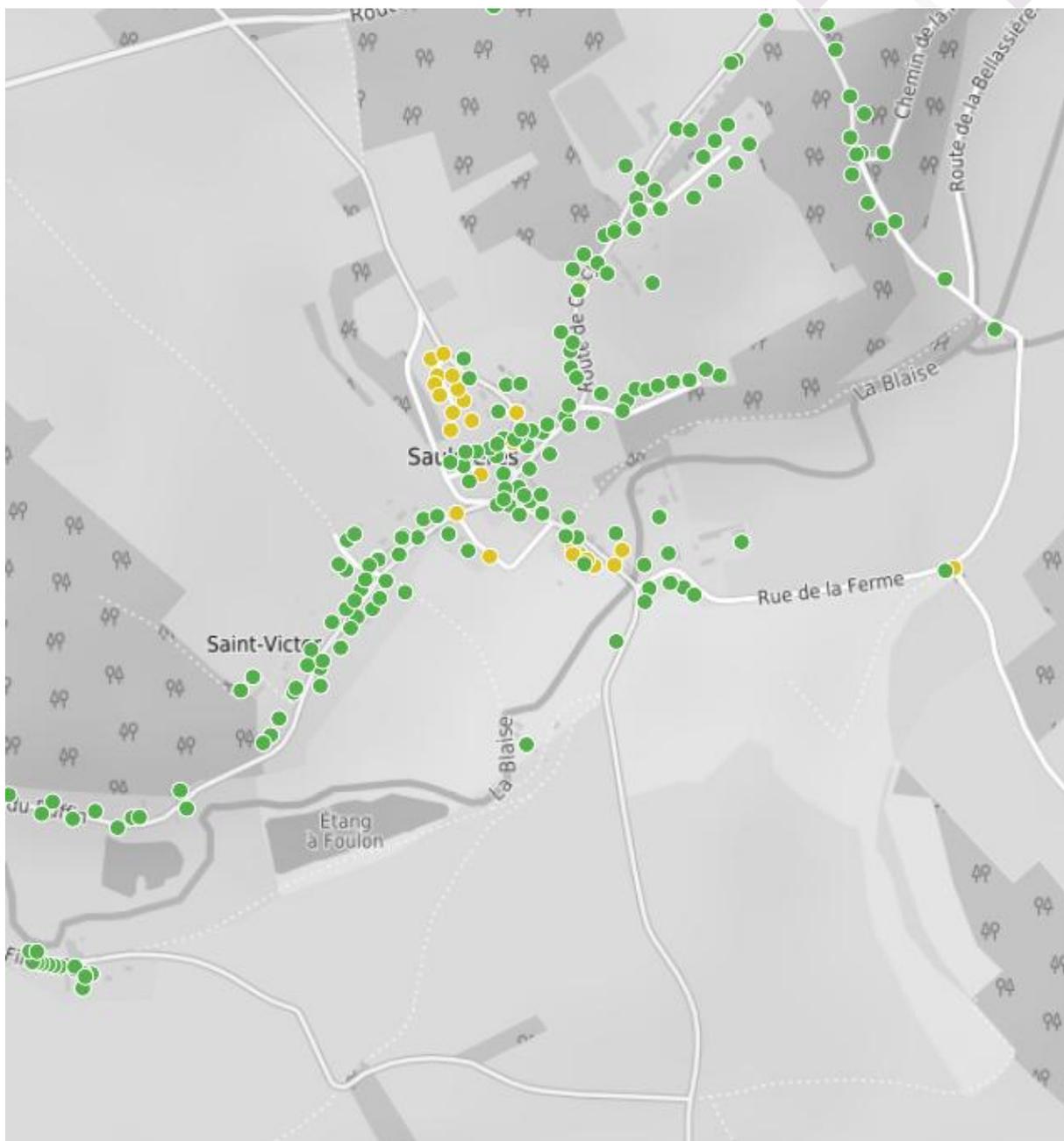
Voir document 1B\_Rapport de présentation\_Etat initial de l'environnement

### 2.9.3 Les communications numériques

---

Le Syndicat mixte Eure-et-Loir Numérique déploie le réseau de fibre optique en Eure-et-Loir sur le Réseau d'Initiative Publique (RIP, 40% des habitants) et via la procédure de l'AMEL, pour 25% des habitants, principalement en zone rurale.





- Vous avez accès à la fibre optique
- Les travaux sont en cours à proximité de votre habitation
- Les travaux de fibre optique sont commencés dans la commune
- Les travaux de fibre optique ne sont pas encore commencés
- Action nécessaire

*Figure 95 Déploiement de la fibre optique à Saulnières*



## 2.9.4 Traitement et collecte des déchets

---

Voir document 1B\_Rapport de présentation\_Etat initial de l'environnement





# **Partie 3**

## **Consommation de l'espace et potentiel foncier**



## Partie 3 – Consommation de l’espace et potentiel foncier

### 3.1 Consommation de l’espace

La consommation d’espaces naturels et agricoles correspond à un phénomène massif d’artificialisation des sols. Ce phénomène, fragilisant une ressource non renouvelable qu’est le foncier, génère également d’autres externalités négatives et particulièrement impactantes (accélération du ruissellement des eaux, ruptures des continuités écologiques...). En France, entre 2017 et 2018, l’équivalent de 7 200 terrains de foot de terres naturelles et agricoles ont été artificialisés pour permettre la création de nouvelles infrastructures (LGV, autoroutes...), de nouvelles zones d’activités ou encore de nouveaux équipements et espaces à vocation résidentiel.

Aussi, la maîtrise et la rationalisation de la consommation d’espace constitue un enjeu important dans le cadre de la réalisation du PLU. Cette rationalisation s’appuie sur une analyse précise des besoins du territoire et de son historique de développement.

L’artificialisation des sols est une problématique essentielle de l’aménagement qui a de fortes conséquences directes et indirectes sur nos territoires. Parmi les impacts directs, l’artificialisation est une des premières causes de baisse de la biodiversité. Elle contribue également à diminuer la quantité d’espaces agricoles, naturels et forestiers. Selon les Safer, par exemple, les espaces naturels et agricoles ont perdu presque 31 000 hectares en 2019 au profit de l’urbanisation (voir schéma ci-dessous).

#### Quel volume ?

Volume perdu par les espaces agricoles et naturels en 2019 (Source : SAFER)



+ 3,0 %	35 790 transactions
- 3,6 %	30 900 hectares
- 1,5 %	5,1 milliards d’euros

Ce ne sont pas forcément encore des terrains construits, donc pas comptabilisés dans les chiffres de l’artificialisation, mais ils ont souvent vocation à le devenir. Du côté des impacts indirects, l’artificialisation renforce les îlots de chaleur urbains en réduisant les espaces végétaux et en favorisant l’imperméabilisation des sols. De plus, les sols sont des réservoirs de carbone naturels et permettent le développement de la biodiversité ainsi que l’infiltration des eaux pluviales. L’artificialisation nuit fortement à ces fonctions, favorisant ainsi le changement climatique.

Ainsi, le PLU vise à déterminer les surfaces consommées dans les années passées et à s’inscrire dans le cadre réglementaire de modération de la





consommation d'espaces. Cette étude s'inscrit de fait dans le cadre de deux temporalités :

- 2011-2021 : Analyse de la consommation d'espaces effectuée, grâce à un suivi des Permis de Construire et Permis d'Aménager déposés sur le territoire.
- Les constructions réalisées après l'été 2021 rentrent dans la consommation du PLU.

### 3.1.1 Méthodologie

---

L'analyse de la consommation d'espace a été menée par la comparaison parcelle par parcelle des ortho-photos de 2011 et 2021 sur fond de cadastre 2021.

La couche de données RPG2011 a permis d'identifier les types de terrain consommés en identifiant ainsi les surfaces agricoles avérées au moment de la construction.

La destination nouvelle des espaces consommés a été classifiée par types : habitat, économie, équipement, agriculture.

L'occupation d'origine a été identifiée par types : agricole ou naturel.

L'analyse a ensuite été finalisée par le passage en revue de toutes les parcelles ayant été concernées par une autorisation de droit à bâtir sur la période 2011-2021 (source : service instructeur).

Ces données ont ensuite été cartographiées et validées avec les élus en réunion de travail.

### 3.1.2 Consommation de l'espace 2011-2021

---

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

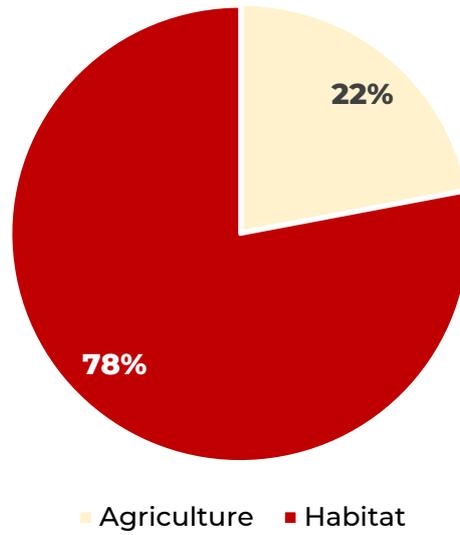
L'analyse suivante exclue l'activité agricole car il ne sera pas possible de modérer dans le PLU la consommation d'espace agricole par l'agriculture.

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





### Répartition de la consommation foncière par vocation



### Répartition de la consommation foncière par mode de réalisation

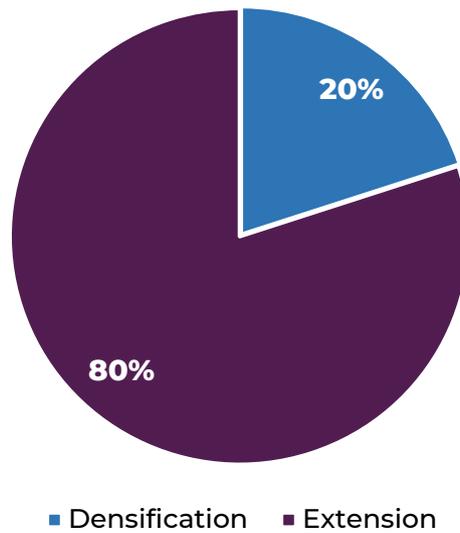


Figure 96 Graphiques synthétisant l'analyse de la consommation d'espace 2011-2021 (source : Géostudio)





**Centre - Bourg**



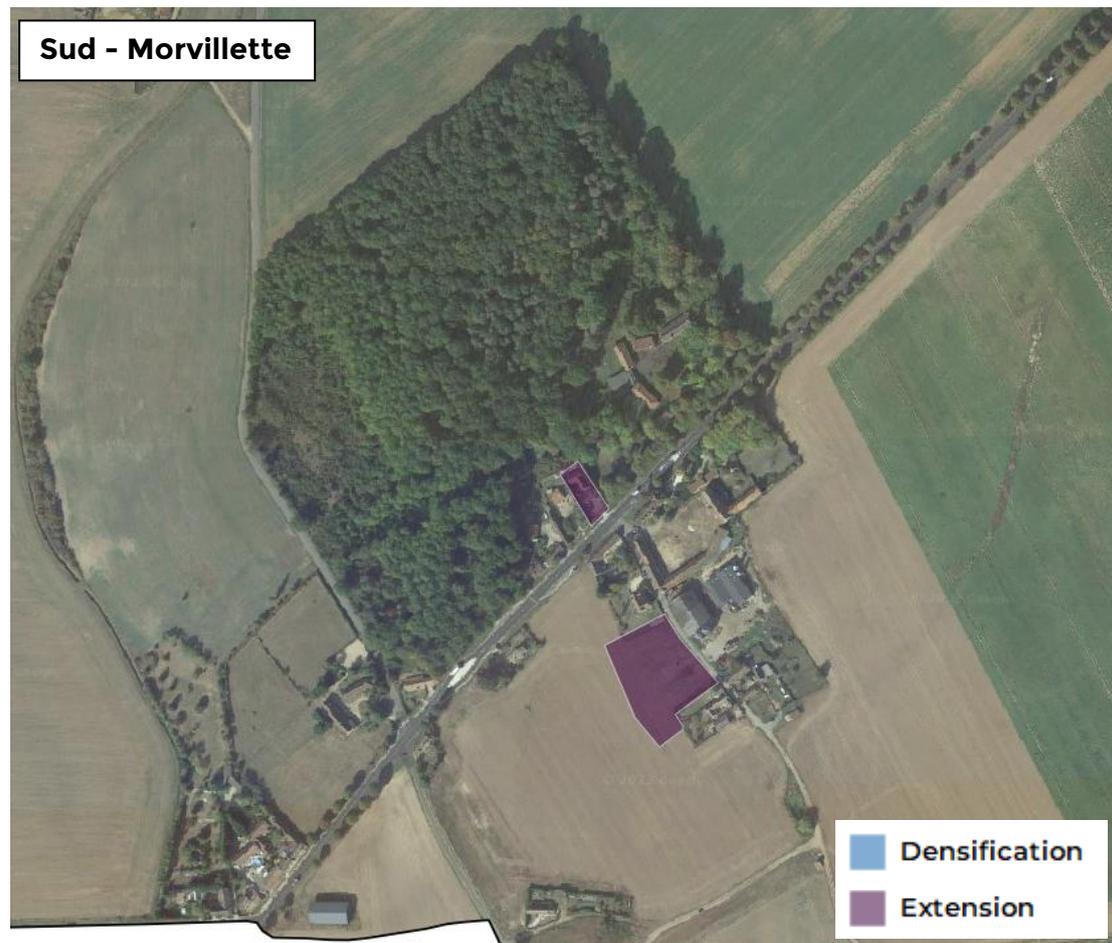
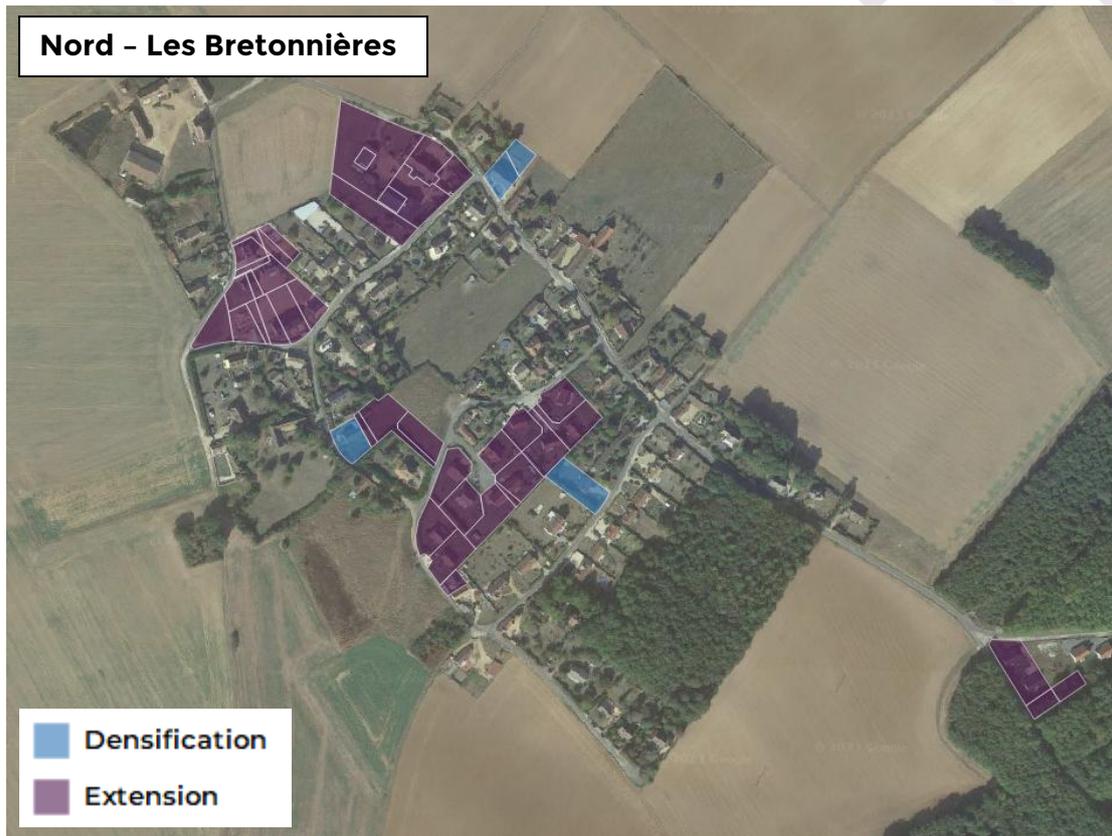


Figure 97 Cartographies de la consommation d'espace 2011-2021 (source : Géostudio)



### 3.2 La consommation de l'espace entre 2021 et 2025

La consommation d'espace globale entre 2021 et 2025 est de **3,42ha toutes activités confondues**. Au sein de ces 3,42ha consommés, on retrouve 3,225ha de terrains consommés en extension de l'enveloppe urbaine et 0,195ha en densification. L'intégralité des terres consommées sur cette période sont à vocation d'habitat.

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

Répartition de la consommation foncière par mode de réalisation

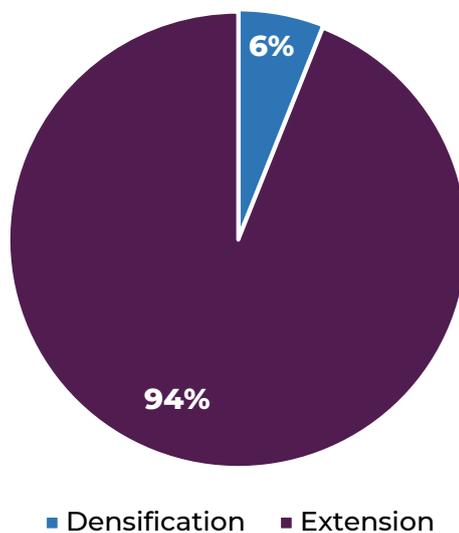


Figure 98 Graphique synthétisant l'analyse de la consommation d'espace 2021-2023 (source : Géostudio)

Il est important de rappeler que la politique nationale en termes d'aménagement de l'espace prévoit une **diminution moyenne de 50% de la consommation foncière passée (2011-2021)** sur les territoires sur la période 2021-2031. Néanmoins, le taux de réduction précis et définitif pour le territoire communal sera déterminé par les documents de rang supérieur (à savoir le SRADDET Centre-Val de Loire et le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux). Ceux-ci définiront l'enveloppe disponible pour chaque territoire afin de conserver les dynamiques en place ainsi que de favoriser un développement équilibré des territoires à chaque échelle territoriale.

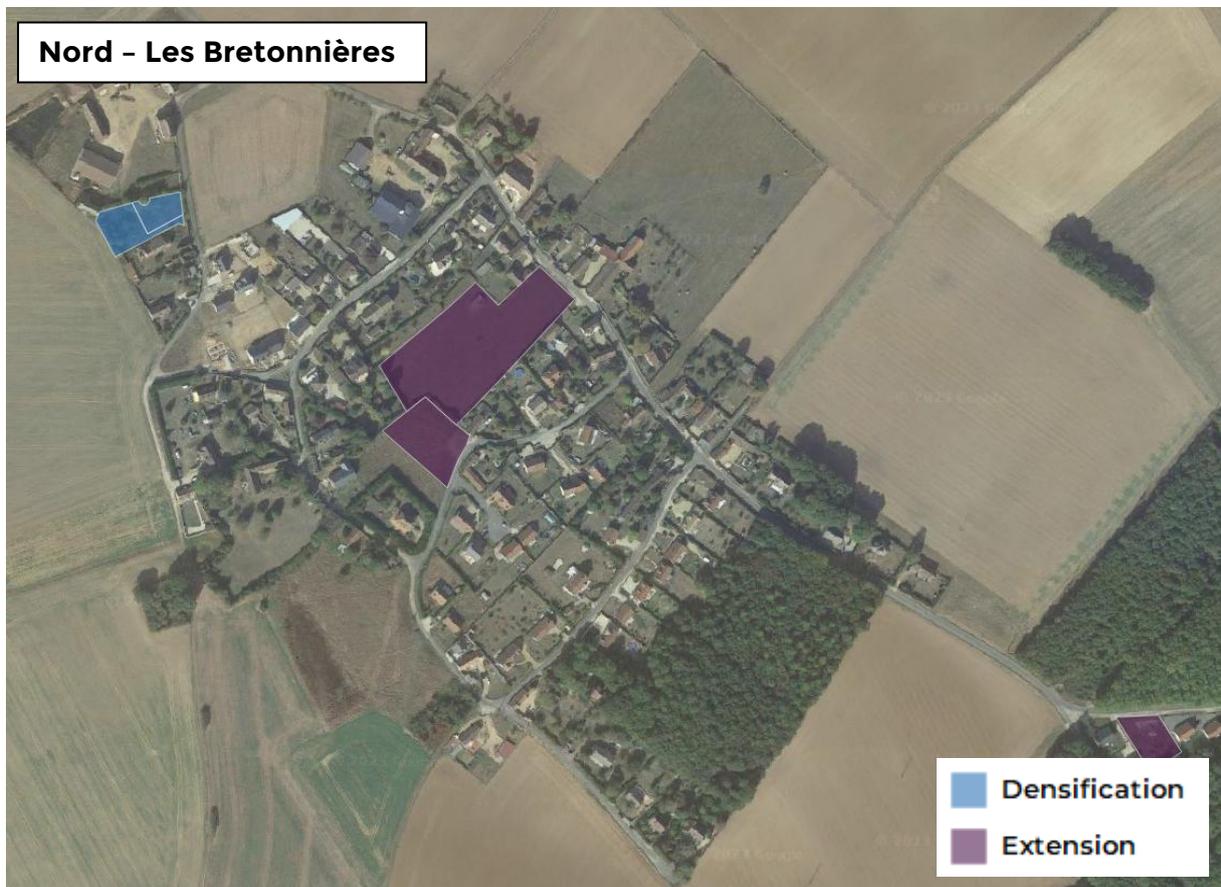
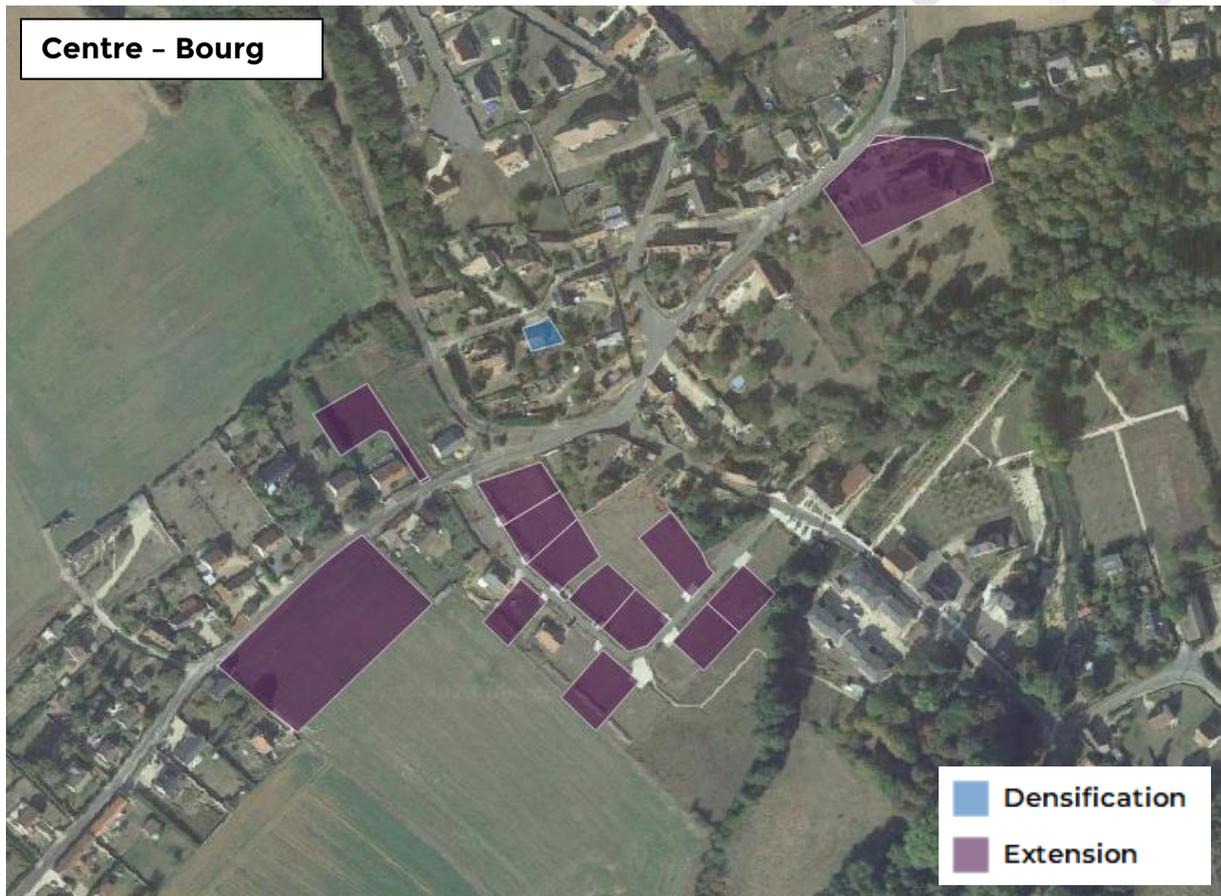


Figure 99 Cartographies de la consommation d'espace 2011-2021 (source : Géostudio)





## 3.3 Potentiel foncier et densification

### 3.3.1 Méthodologie

---

Le code de l'urbanisme impose que le PLU analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis. Il est donc nécessaire d'identifier à l'intérieur de la trame urbaine les parcelles non bâties (appelées dents creuses) et les grandes parcelles pouvant être divisées pour accueillir de nouveaux logements (appelées parcelles mutables).

On estime que la construction sur une parcelle mutable sera possible et probable dès que l'on peut détacher au moins 800 m<sup>2</sup>. En-dessous d'une telle surface, il est peu probable que le propriétaire souhaite découper son terrain.

L'enveloppe urbaine constitue le périmètre d'étude au sein duquel seront identifiés les potentiels de renouvellement urbain et de densification. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble des espaces bâtis.

Cette limite correspond au périmètre d'étude du potentiel foncier et permet donc de distinguer ce qui relèvera du renouvellement urbain (dans les limites de cette enveloppe) et ce qui relèvera de l'extension urbaine, c'est-à-dire en dehors de cette enveloppe.

Etant donné l'objet de l'étude en cours, cette limite de l'enveloppement urbain est obtenue dans un premier temps de façon automatisée sous un système d'information géographique.

L'analyse du potentiel foncier a été réalisée uniquement dans les espaces bâtis d'importance, soit à minima 10 logements agglomérés.

La commune observe trois friches :

- Une située à côté de la mairie (ancienne Fonderie qui est quasiment réutilisée à 100% à travers de la réhabilitation de bâtiments et la constitution d'un parc communal de loisirs.
- Une située sur l'ancienne carrières qui représente un potentiel intéressant mais pas pour la création d'habitat.
- Une située à Morvillette sur l'ancien centre des Papillons Blancs.



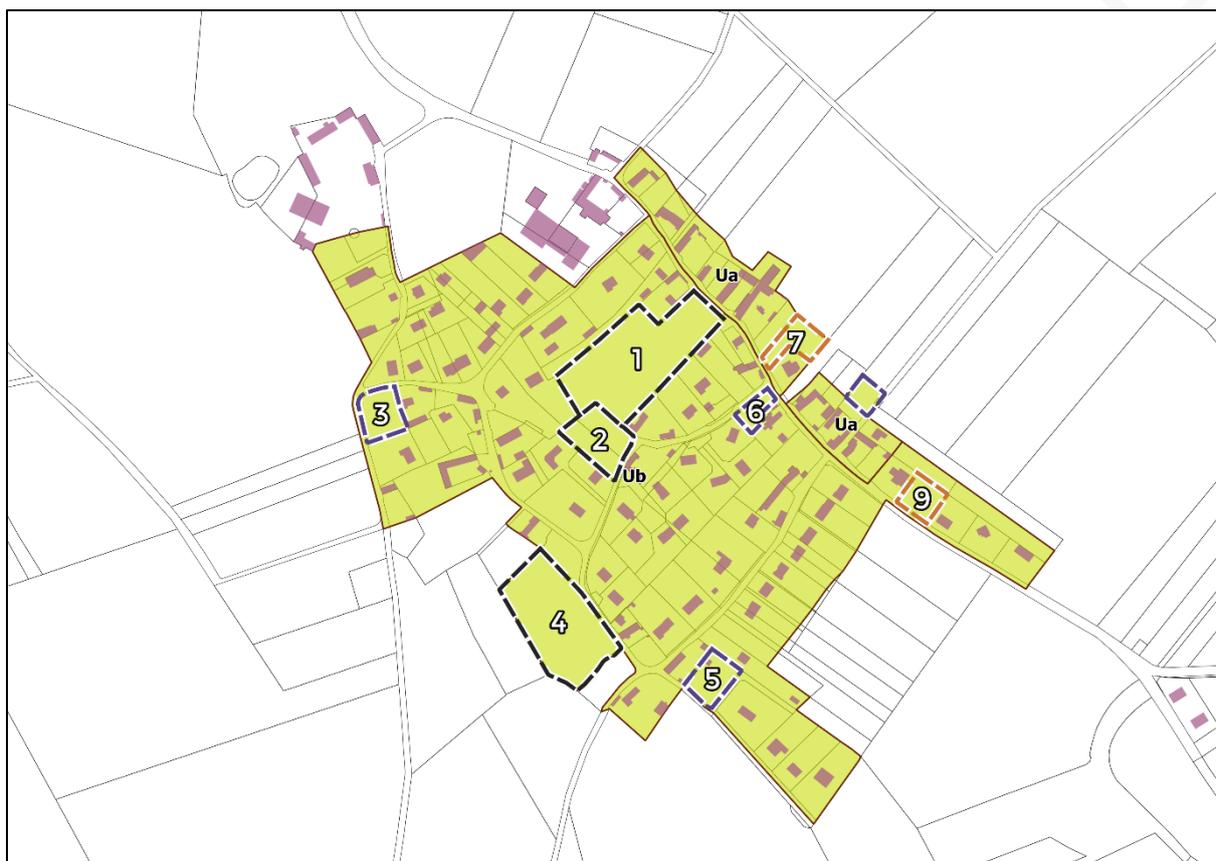


Figure 100 Projets de constructions dans le hameau des Bretonnières (source : Géostudio)

Les Bretonnières est concerné par de nombreux projets de constructions récemment finalisés ou en cours de construction. On recense fin 2023 environ 22 logements neuf ou en cours de construction.

Le reste du hameau permet la construction d'environ 6 logements supplémentaires.

Numéro	Type	Surface	Rétention	Nombre de logements projeté	Commentaires
<b>Les Bretonnières</b>					
1	Coup parti	7695m <sup>2</sup>	-	12	5 PC sur 12 ont été attribuées
2	Coup parti	2116m <sup>2</sup>	-	4	Déjà construit
3	Parcelle mutable	1400m <sup>2</sup>	50%	1	-
4	Coup parti	6350m <sup>2</sup>	-	6	PA en cours pour 6 lots
5	Parcelle mutable	1276m <sup>2</sup>	50%	1	-
6	Parcelle mutable	587m <sup>2</sup>	50%	1	-

7	Dent creuse	1130m <sup>2</sup>	30%	1	-
8	Parcelle mutable	614m <sup>2</sup>	50%	1	-
9	Dent creuse	987m <sup>2</sup>	30%	1	-

### Limites de Crécy-Couvé



Figure 101 Projets de constructions en limite de Crécy-Couvé (source : Géostudio)

Sur ce secteur, la commune de Saulnières observe également de nombreux coups partis pour environ 4 logements.

Numéro	Type	Surface	Rétention	Nombre de logements projeté	Commentaires
<b>Limites avec Crécy-Couvé</b>					
10	Coup parti	3646m <sup>2</sup>	-	3	PA en cours pour 3 logements
11	Coup parti	1094m <sup>2</sup>	-	1	Construit
12	Parcelle mutable	2367m <sup>2</sup>	50%	2	-

### Secteur de l'école



Figure 102 Projets de constructions dans le secteur de l'école (source : Géostudio)

Au sein de l'enveloppe urbaine, l'affinement du potentiel s'est focalisé sur l'identification des gisements fonciers favorables à une démarche de densification ou de renouvellement urbain. Ces principes s'appliquent à la fois aux tissus d'habitat et aux tissus d'activités.

Numéro	Type	Surface	Rétention	Nombre de logements projeté	Commentaires
<b>Secteur de l'école</b>					
13	Coup parti	820m <sup>2</sup>	-	1	Construit
14	Exclue	937m <sup>2</sup>	-	-	Bois protégé au titre du L.153-23

## Centre-bourg



Figure 103 Projets de constructions dans le centre-bourg (source : Géostudio)

Le secteur du centre-bourg a observé une très forte croissance de son parc de logements ces dernières années. On recense environ 23 logements neufs. Ces lotissements ont encore quelques parcelles disponibles pour un potentiel d'environ 6 logements.

Numéro	Type	Surface	Rétention	Nombre de logements projeté	Commentaires
<b>Centre-bourg</b>					
15	Parcelle mutable	2314m <sup>2</sup>	50%	2	-
16	Coup parti	1046m <sup>2</sup>	-	2	PA en cours pour 2 lots
17	Parcelle mutable	978m <sup>2</sup>	50%	1	-
18	Dent creuse	910m <sup>2</sup>	30%	1	-
19	Coup parti	984m <sup>2</sup>	-	1	-
20	Coup parti	521m <sup>2</sup>	-	1	-
21	Coup parti	694m <sup>2</sup>	-	1	-
22	Coup parti	729m <sup>2</sup>	-	1	-
23	Coup parti	544m <sup>2</sup>	-	1	-



24	Coup parti	545m <sup>2</sup>	-	1	-
25	Coup parti	770m <sup>2</sup>	-	1	-
26	Coup parti	640m <sup>2</sup>	-	1	-
27	Coup parti	632m <sup>2</sup>	-	1	-
28	Coup parti	758m <sup>2</sup>	-	1	-
29	Coup parti	705m <sup>2</sup>	-	1	-
30	Coup parti	695m <sup>2</sup>	-	1	-
31	Dent creuse	1242m <sup>2</sup>	30%	1	-
32	Coup parti	604m <sup>2</sup>	-	1	-
33	Coup parti	619m <sup>2</sup>	-	1	-
34	Coup parti	779m <sup>2</sup>	-	1	-
35	Coup parti	802m <sup>2</sup>	-	1	-
36	Dent creuse	552m <sup>2</sup>	30%	1	-
37	Coup parti	612m <sup>2</sup>	-	1	-
38	Coup parti	607m <sup>2</sup>	-	1	-
39	Coup parti	470m <sup>2</sup>	-	1	-
40	Coup parti	837m <sup>2</sup>	-	1	-
41	Coup parti	540m <sup>2</sup>	-	1	-

## Morvillette





Figure 104 Projets de constructions dans le hameau de Morvillette (source : Géostudio)

Le secteur de Morvillette propose une friche importante comprenant une parcelle vierge de construction sur ses abords directs sur environ 3000m<sup>2</sup>.

Numéro	Type	Surface	Rétention	Nombre de logements projeté	Commentaires
<b>Morvillette</b>					
42	Parcelle mutable	3026m <sup>2</sup>	-	4	-

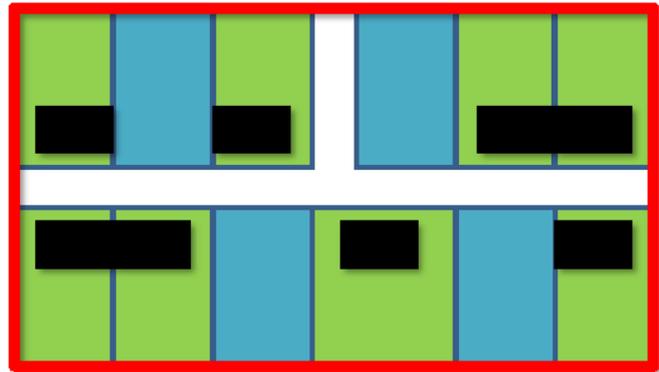
L'identification du gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine reste à nuancer selon l'armature urbaine. On distingue ainsi des gisements de différentes natures :

- Les dents creuses (parcelle non bâtie entre deux parcelles bâties)
- Les parcelles mutables (espaces de jardins pouvant être divisés et permettant de libérer un terrain d'environ 800m<sup>2</sup>).



## Identification des dents creuses

1. Repérage cartographique des parcelles libres localisées dans l'enveloppe bâtie



2. Vérification sur le terrain pour prendre en compte les constructions les plus récentes ou en cours identifier les secteurs à enjeu

3. Ajustements éventuels du périmètre de l'enveloppe bâtie

Parcelle bâtie



Parcelle libre

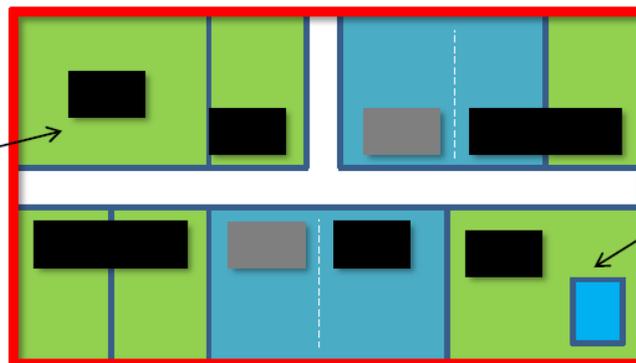


Enveloppe bâtie



## Identification des parcelles mutables

Parcelles dont l'implantation de la construction ne permet pas d'envisager une division

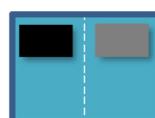


Parcelles sur laquelle la présence d'une piscine ne permet pas d'envisager une division

Parcelle bâtie



Parcelle potentiellement divisible



Enveloppe bâtie



Un filtre environnemental est ensuite appliqué sur les parcelles repérées afin de hiérarchiser les priorités en fonction des caractéristiques écologiques, environnementales ou bien des risques naturels.



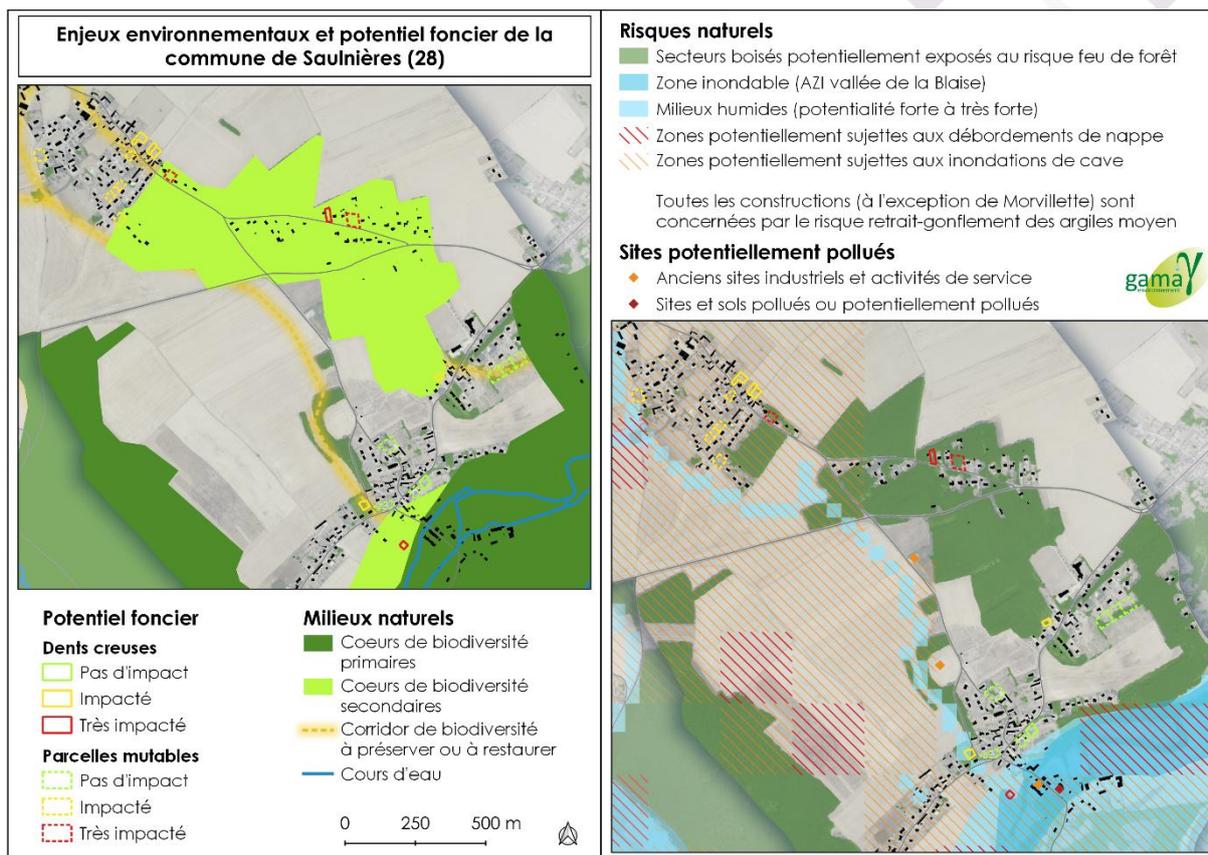


Figure 105 Enjeux environnementaux et potentiel foncier à Saulnières

### 3.3.2 Les terrains exclus

L'application des filtres environnementaux permet de passer d'un périmètre initial théorique à un périmètre d'études final.

Il ressort que la commune n'a pas de risques naturels forts ni d'enjeux environnementaux élevés à proximité des espaces bâtis actuels. Le point le plus important est la présence de la Blaise dans le centre bourg.

### 3.3.3 Bilan des capacités de densification

Un coefficient de rétention foncière de 30% est appliqué pour les dents creuses, et de 50% pour les parcelles mutables, dont l'urbanisation est davantage conditionnée par les arbitrages qu'opéreront les propriétaires entre l'intérêt financier des opérations et la jouissance de leurs terrains.

L'analyse du potentiel foncier met en exergue un potentiel net d'environ 10 logements, soit environ 1 logement/an pour les 10 prochaines années.



Secteur	Foncier brut	Foncier net (avec rétention)	Nombre de logements projeté
Les Bretonnières	5 990m <sup>2</sup>	3 400m <sup>2</sup>	3
Limites Crécy-Couvé	2 367m <sup>2</sup>	1 183m <sup>2</sup>	1
Secteur de l'école	-	-	-
Centre-bourg	5 996m <sup>2</sup>	3 538m <sup>2</sup>	4
Morvillette	3 026m <sup>2</sup>	1 513m <sup>2</sup>	2
<b>TOTAL</b>	<b>17 379m<sup>2</sup></b>	<b>9 634m<sup>2</sup></b>	<b>10</b>

Le potentiel de densification net représente **environ 10 logements**. Il faut noter que la commune accueille de nombreux projets réalisés ou en cours de réalisation représentant environ 50 nouveaux logements. Pour rappel, la commune **n'ouvrira pas de nouvelles zones à l'urbanisation** dans le cadre de sa révision de PLU.





