



Révision du Plan Local d'Urbanisme Saulnières

Réunion publique
29.06.23





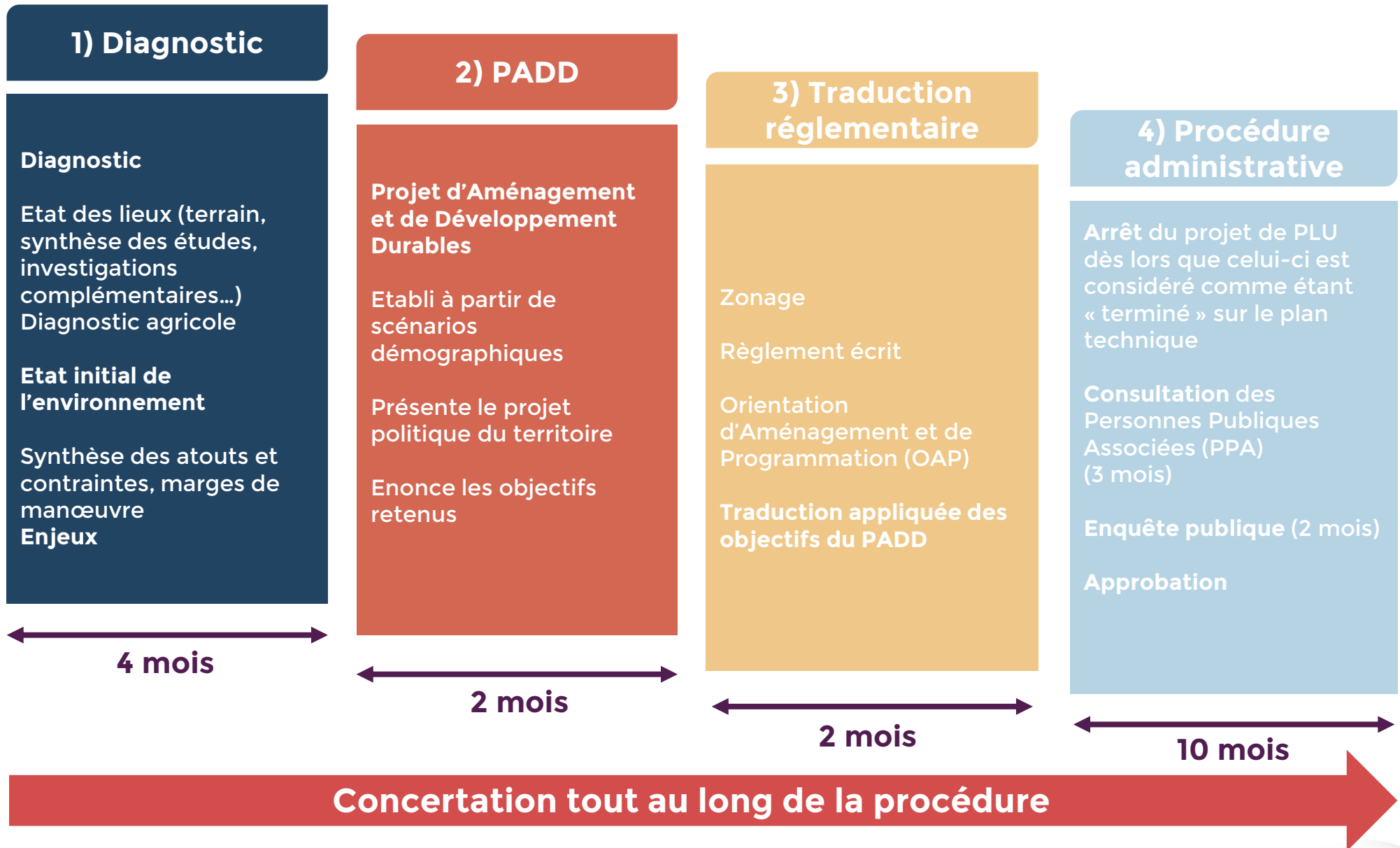
- 1/ Les grandes étapes du PLU**
- 2/ Synthèse des enjeux validés par les élus**
- 3/ Les évolutions du zonage à prévoir**



1/ Les grandes étapes du PLU



La procédure





COMMENT M'EXPRIMER ?

- ✓ 1 atelier participatif (25.05.2023)
- ✓ 1 réunion publique aujourd'hui
- ✓ 1 réunion publique (octobre/décembre 2023)
- ✓ 1 enquête publique en 2024

- ✓ Ecrire à la mairie par courrier/mail **OU** venir aux horaires d'ouverture de la mairie pour accéder au registre de concertation dédié au PLU

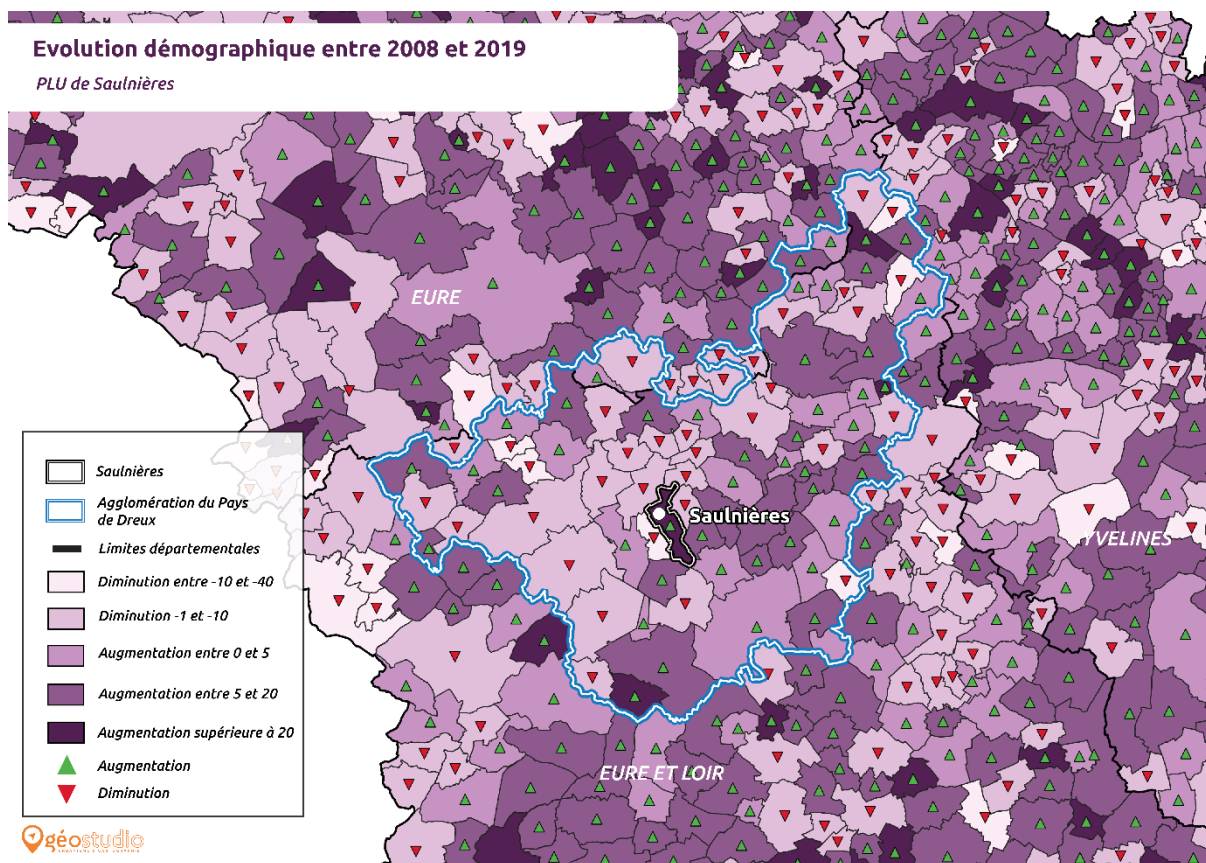


2/ Les enjeux

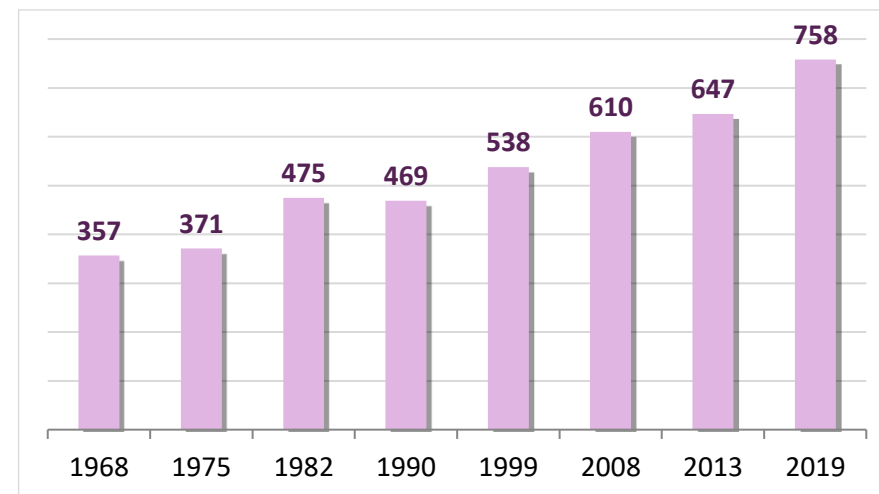


Les enjeux socio-démographiques

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. La commune observe une croissance continue depuis 1968, avec une croissance plus marquée depuis les années 2000.



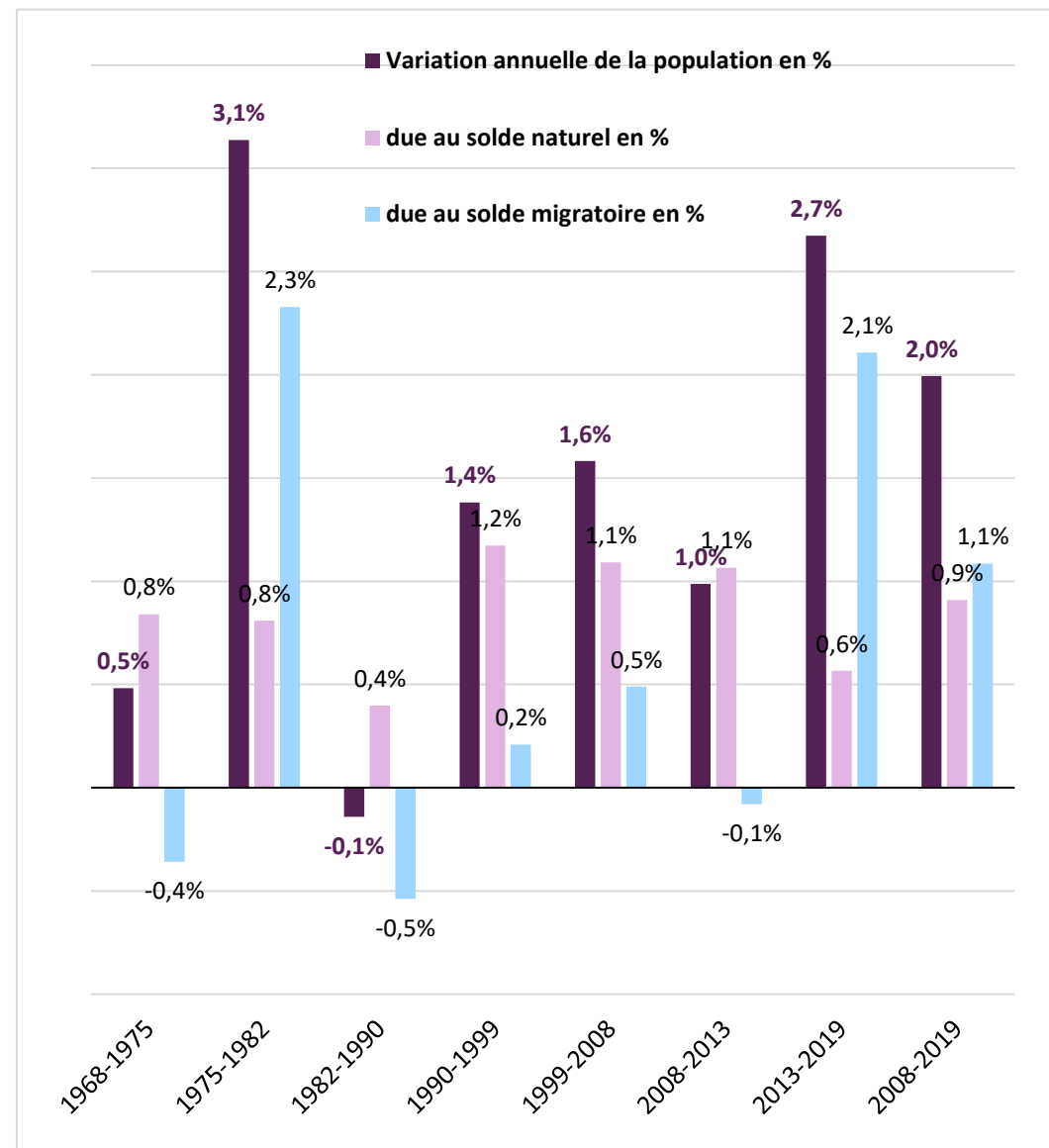
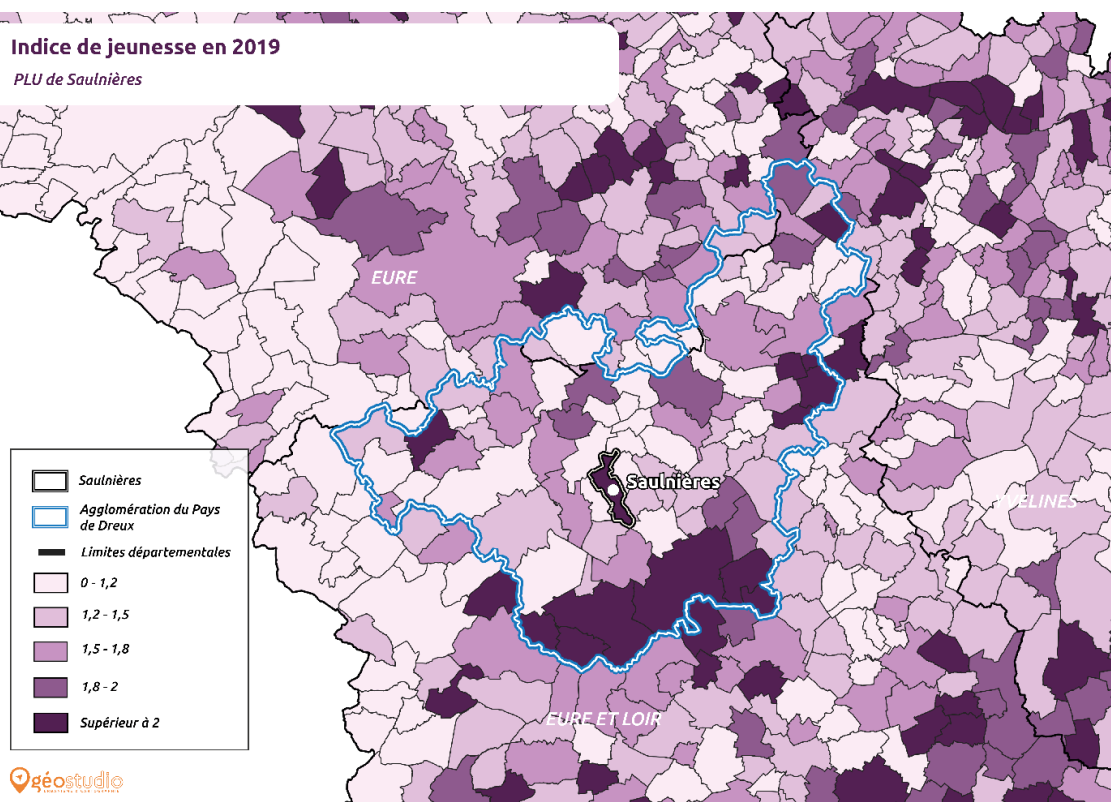
- La population a doublé depuis 1968.
- La commune n'a jamais été aussi peuplée qu'aujourd'hui.



Les enjeux socio-démographiques

La population de la commune affiche une croissance plus marquée depuis 20 ans. Cette évolution s'explique à la fois par un solde naturel élevé et stable, mais également par un solde migratoire plus important depuis une dizaine d'années.

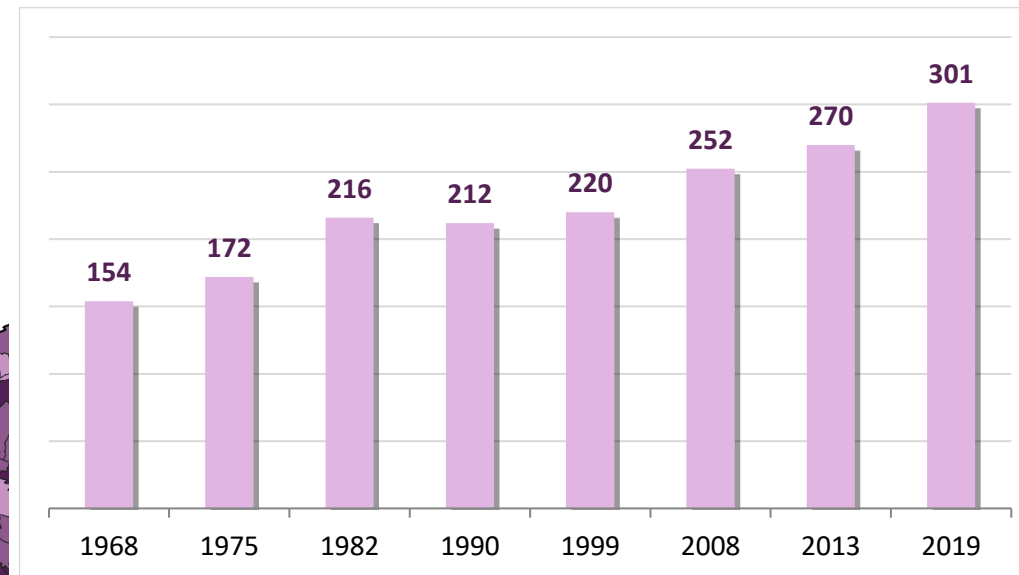
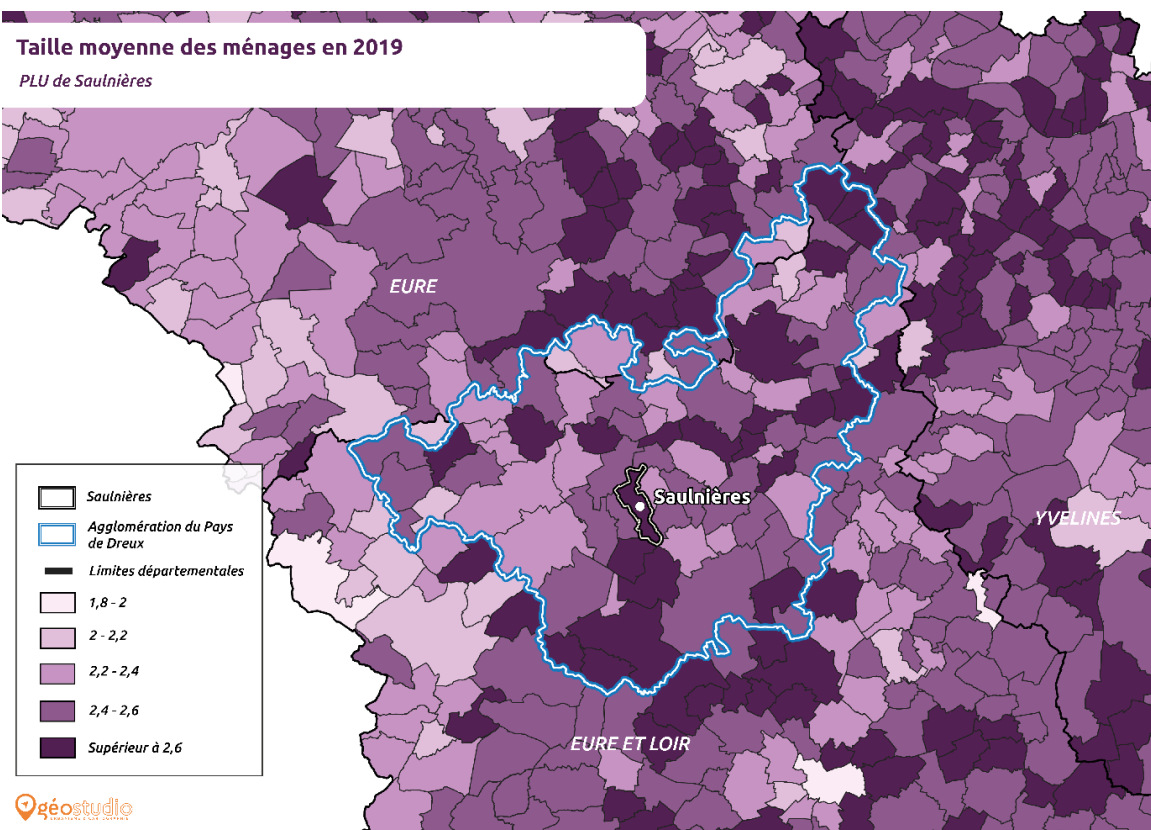
Une population jeune qui se renouvelle.



Les enjeux sur l'habitat



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



Sur les dernières années, le nombre d'habitants a augmenté fortement avec un nombre de logements également en augmentation.

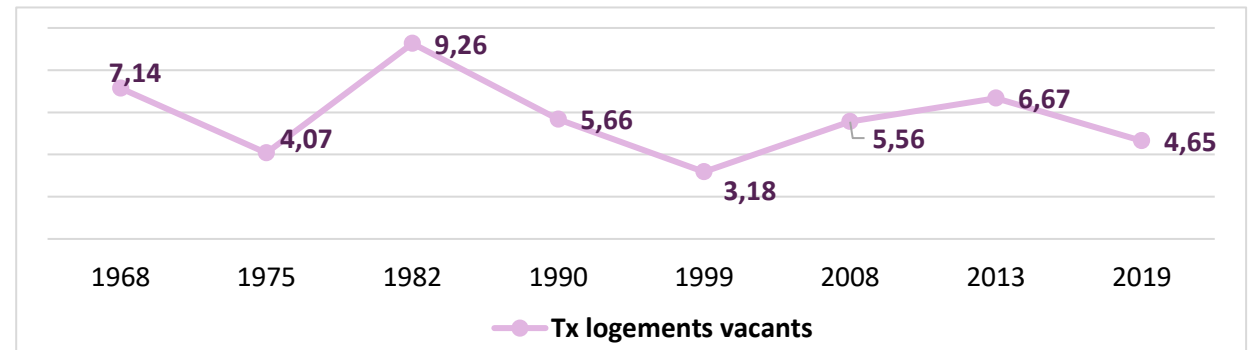
On retrouve un taux d'occupation des logements élevé grâce à l'arrivée de jeunes familles. On observe donc très peu de desserrement des ménages sur la commune.



Les enjeux sur l'habitat

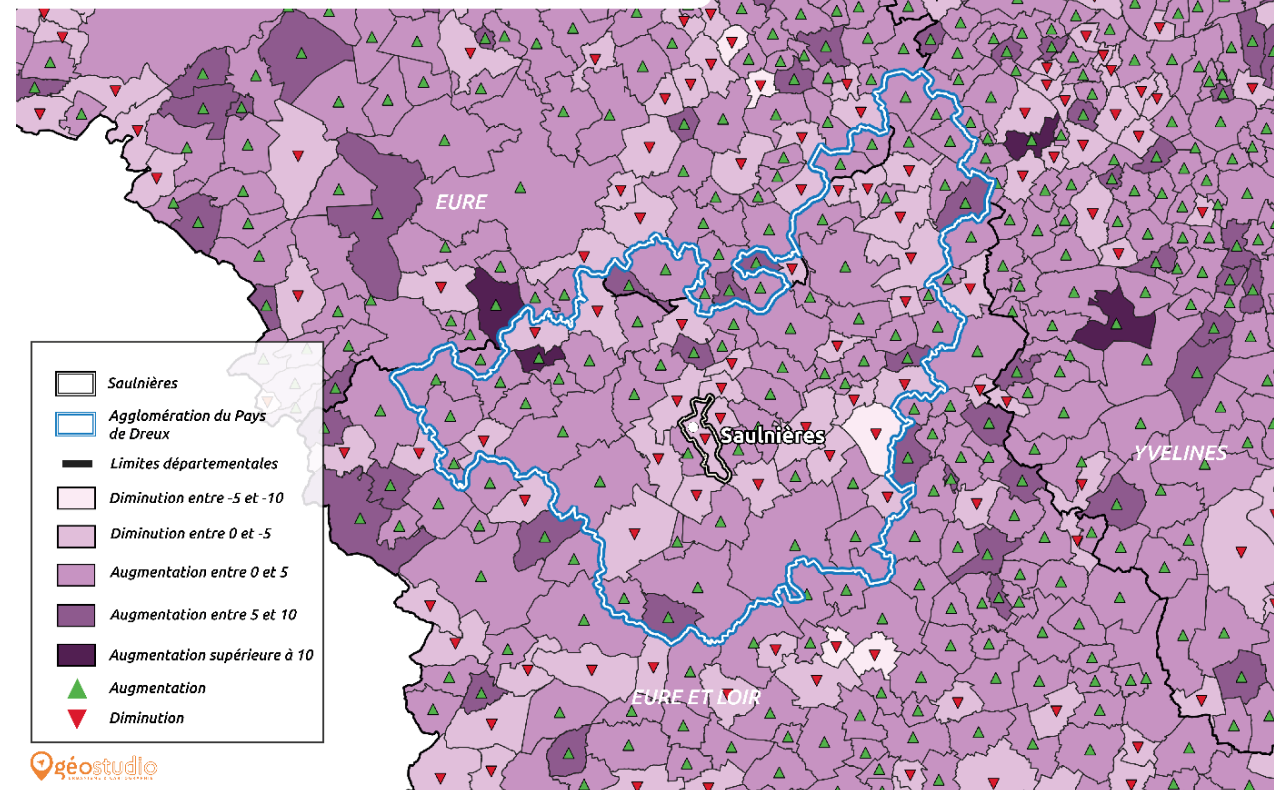
Le taux de logements vacants a nettement diminué ces dernières années ce qui confirme l'attractivité de la commune et pas seulement par la construction neuve.

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%.



Evolution logements vacants entre 2008 et 2019

PLU de Saulnières



géostudio

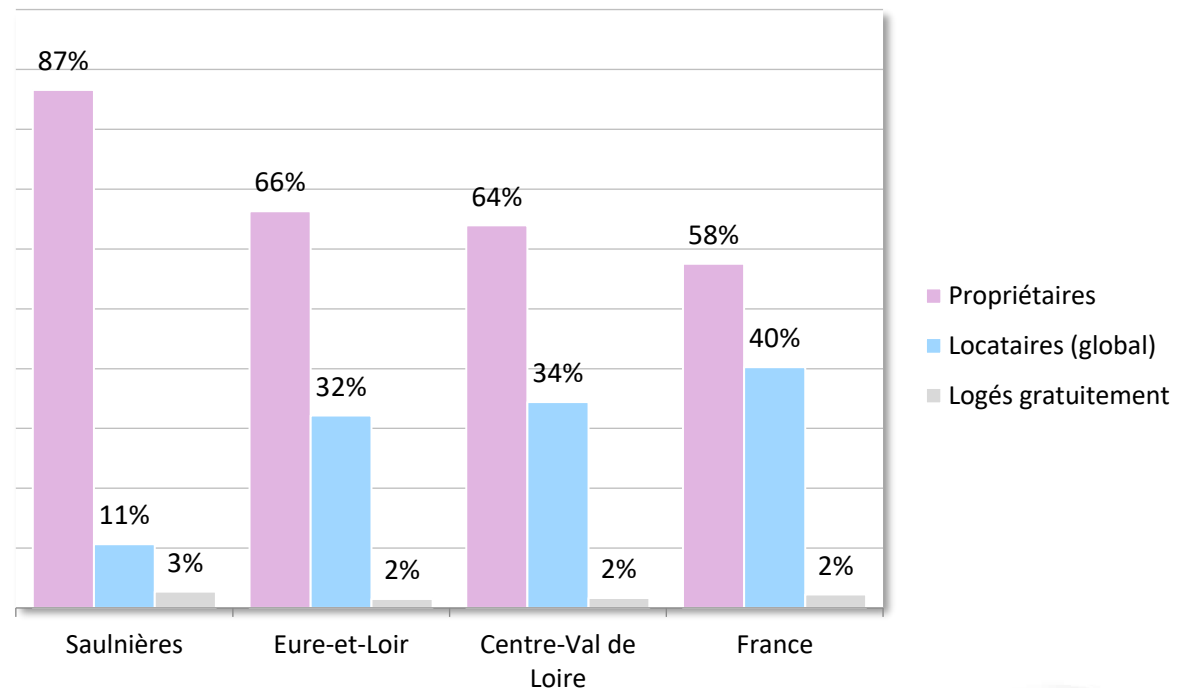
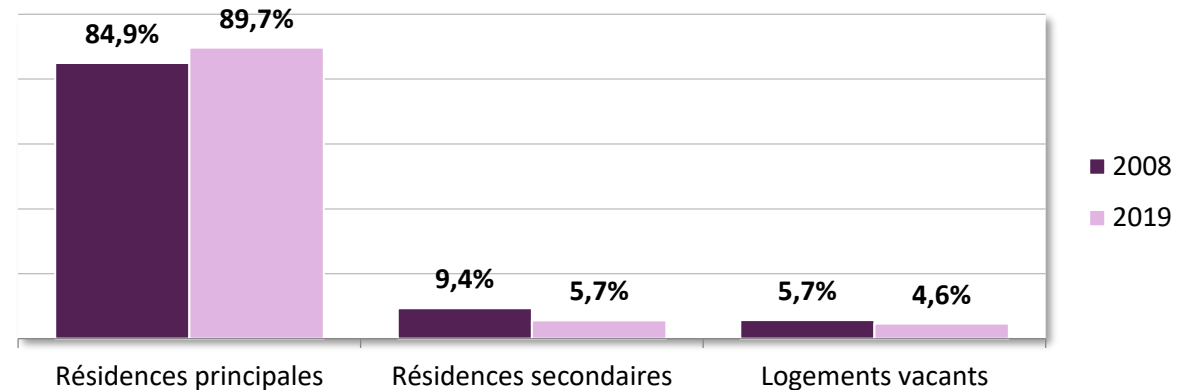
Les enjeux sur l'habitat



Le parc de logement est intimement lié aux ménages actifs. Il y a peu de résidences secondaires et peu de problématiques de logements vacants.

Le parc est composé de 98% de maisons dont 87% sont occupés par les propriétaires.

La commune observe la présence de logements sociaux mais non répertoriées sur les données INSEE.



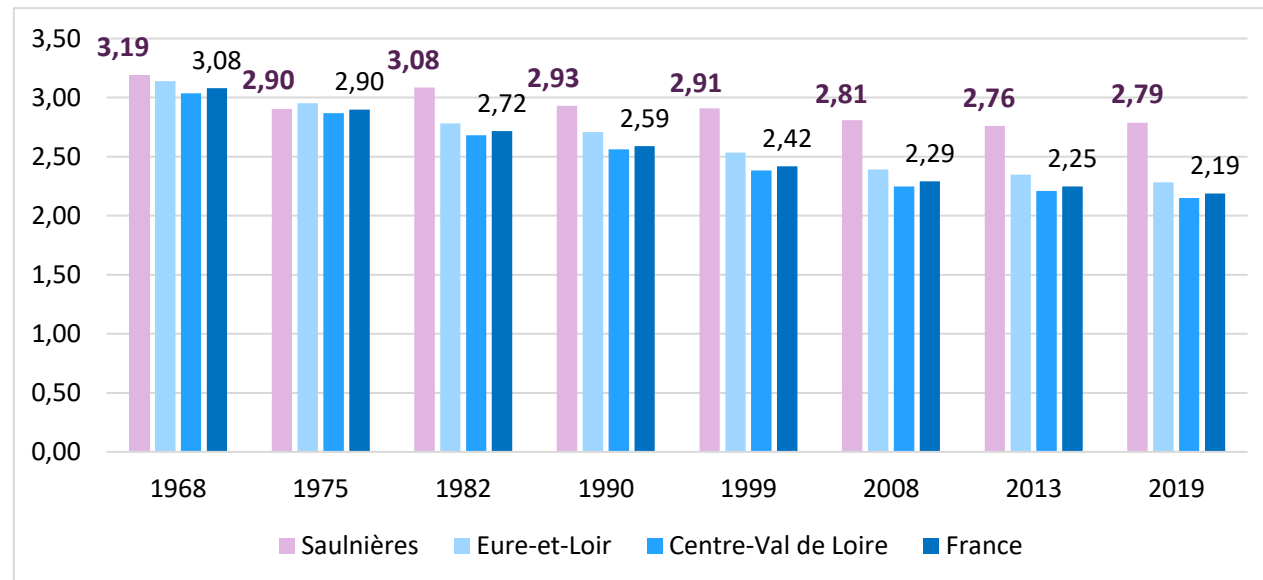
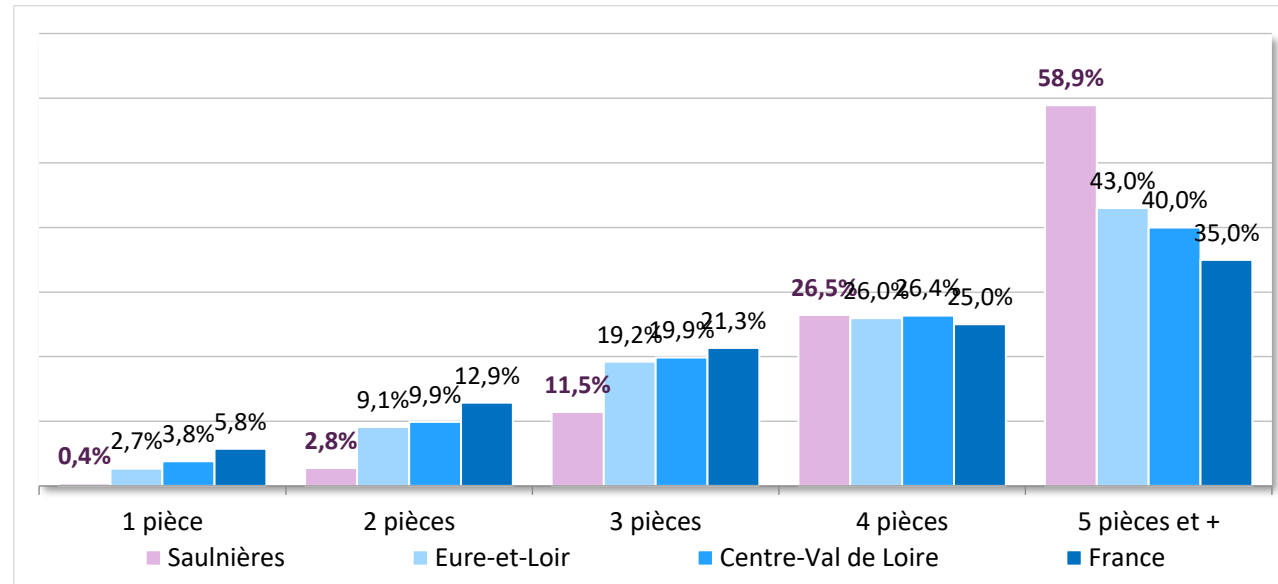
Les enjeux sur l'habitat



Le parc de logement est stéréotypé avec une proportion de grands logements sur le parc global qui est nettement au-dessus des moyennes départementales, régionales et nationales.

La taille moyenne des ménages est élevée avec 2,79 personnes par ménage en moyenne en 2019 ce qui est au-dessus des moyennes territoriales.

Le desserrement des ménages arrivera dans quelques années avec notamment une politique foncière qui va fortement évoluer.



Les enjeux sur démographie/habitat



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 ?



Les enjeux économiques



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

Définition de médiane :

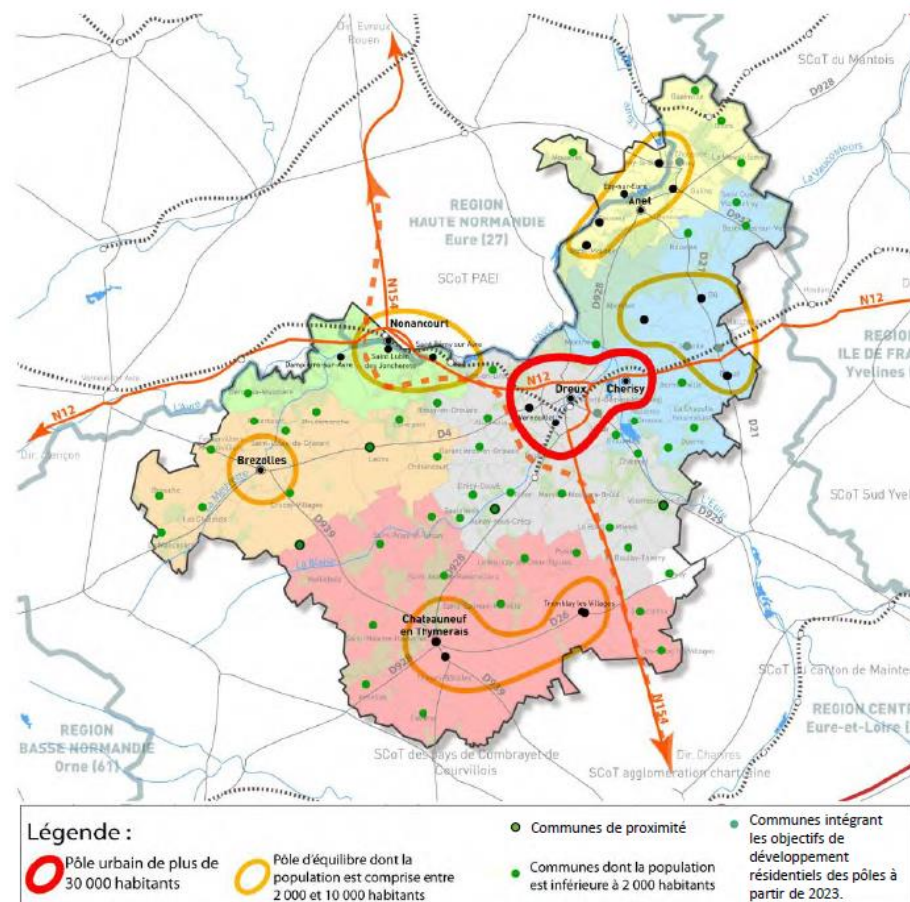
La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

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.

La commune n'a pas de commerces de proximité.

La commune n'est pas compétente en matière de développement économique.

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



Les enjeux économiques

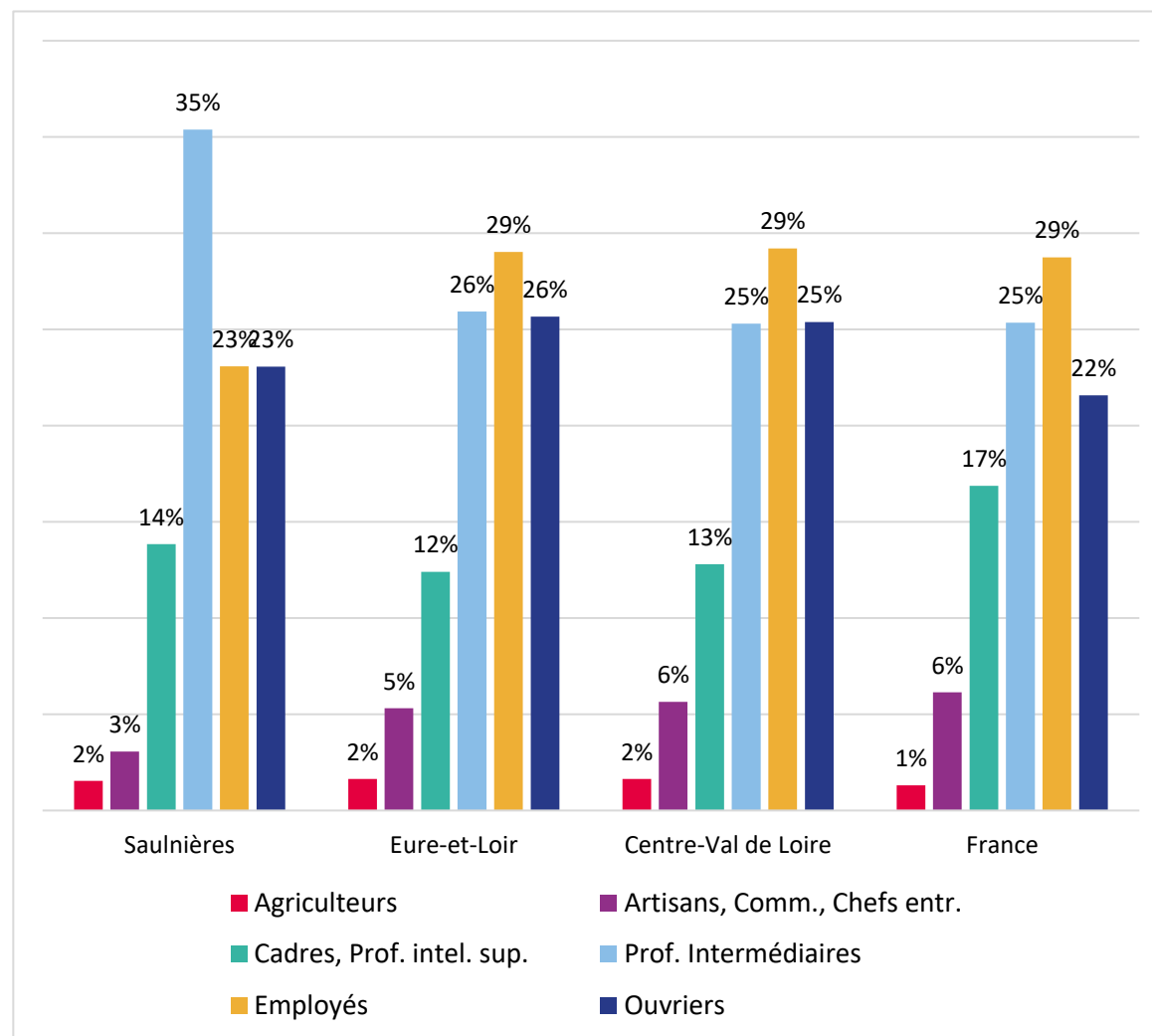


La commune de Saulnières observe des emplois constitués essentiellement de professions intermédiaires (35%), ce qui est supérieur aux moyennes départementales, régionales et nationales. Les employés et les ouvriers sont également bien représentés (représentant chacun 23%).

Enfin, on note ici que le territoire est agricole mais peu pourvoyeur d'emplois (2%).

Définition des professions intermédiaires

Infirmières, assistantes sociales, professeurs des écoles, commerciaux, comptables, contremaîtres...



Les enjeux économiques



Points forts

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

Points de vigilance

- De nombreux bassins d'emplois à proximité mais engendrant de nombreux déplacements notamment vers l'Ile-de-France.
- Une commune dortoir proposant peu d'emplois.

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 ?



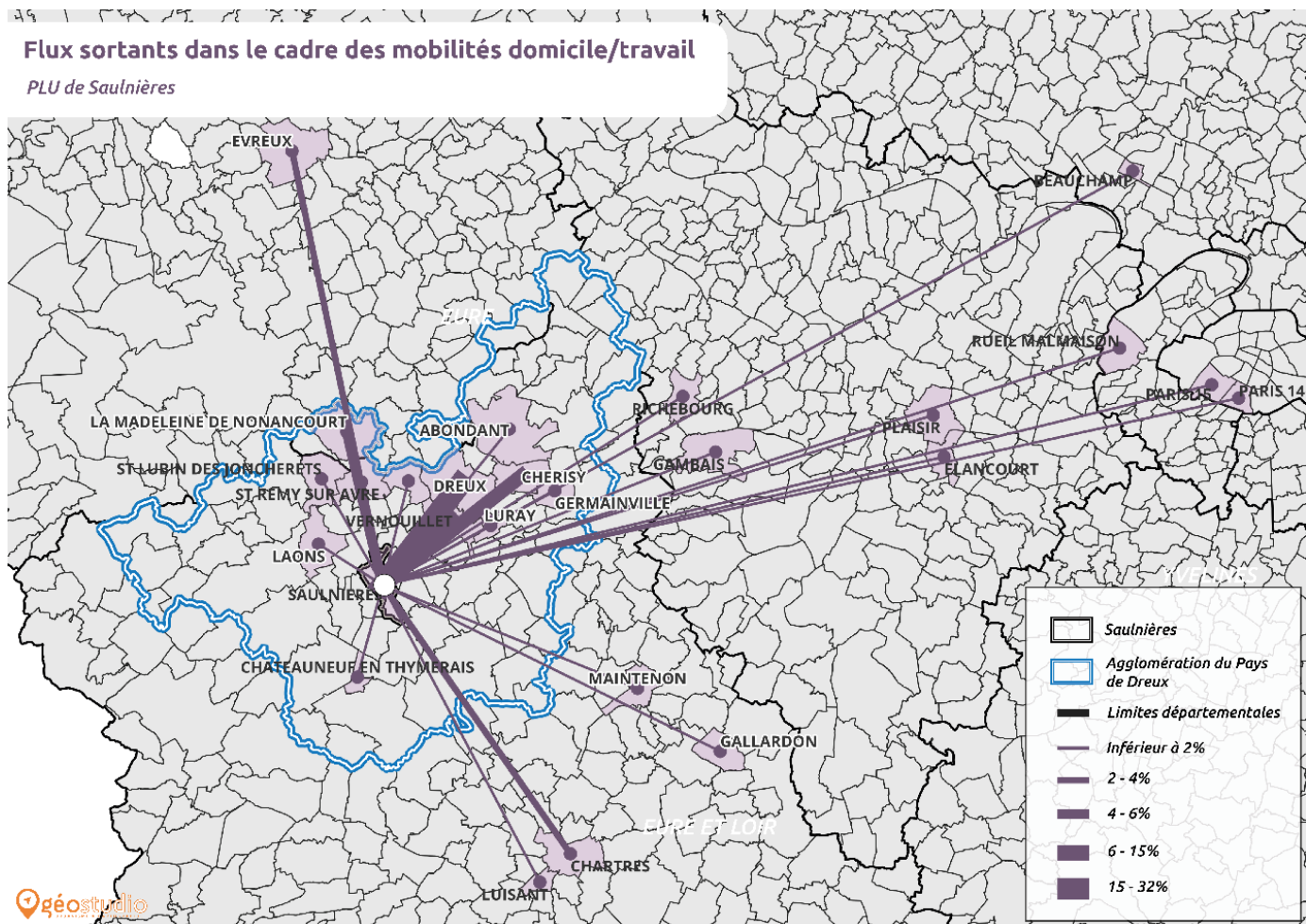
Les enjeux mobilité



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 en direction de la région Ile-de-France, un chiffre en augmentation, mais seulement 3% sur Paris intra-muros.



géostudio

La place de la voiture reste importante. Il n'y pas d'aire de co-voiturage sur la commune ni d'aire « connue » à proximité.



Les enjeux mobilité



Points forts

- Un projet d'A154 augmentant l'accessibilité et donc l'attractivité de la commune.
- 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.

Enjeux

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



Les enjeux sur le foncier

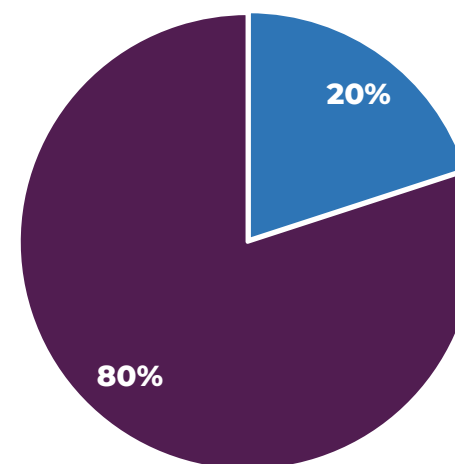


Entre 2011 et 2020, l'habitat, l'économie et l'équipement ont consommé près de **4,8ha dont 3,8ha en extension**. Ce chiffre sera le point de référence dans les objectifs de modération de la consommation d'espace que le territoire devra se fixer dans le cadre du PLU.

Entre 2021 et 2023, 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 et cela s'est accéléré.

Cette forte consommation d'espace agricole et naturel entre 2021 et 2023 aura des conséquences importantes sur la révision du PLU avec **l'impossibilité d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser**.

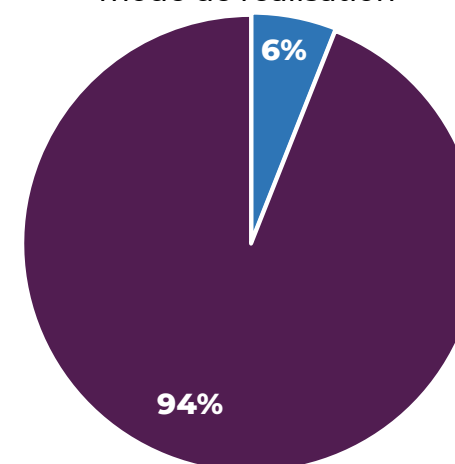
Répartition de la consommation foncière par mode de réalisation



■ Densification ■ Extension

**Entre 2011
et 2020**

Répartition de la consommation foncière par mode de réalisation



■ Densification ■ Extension

**Entre 2021
et 2023**



Les enjeux sur le foncier



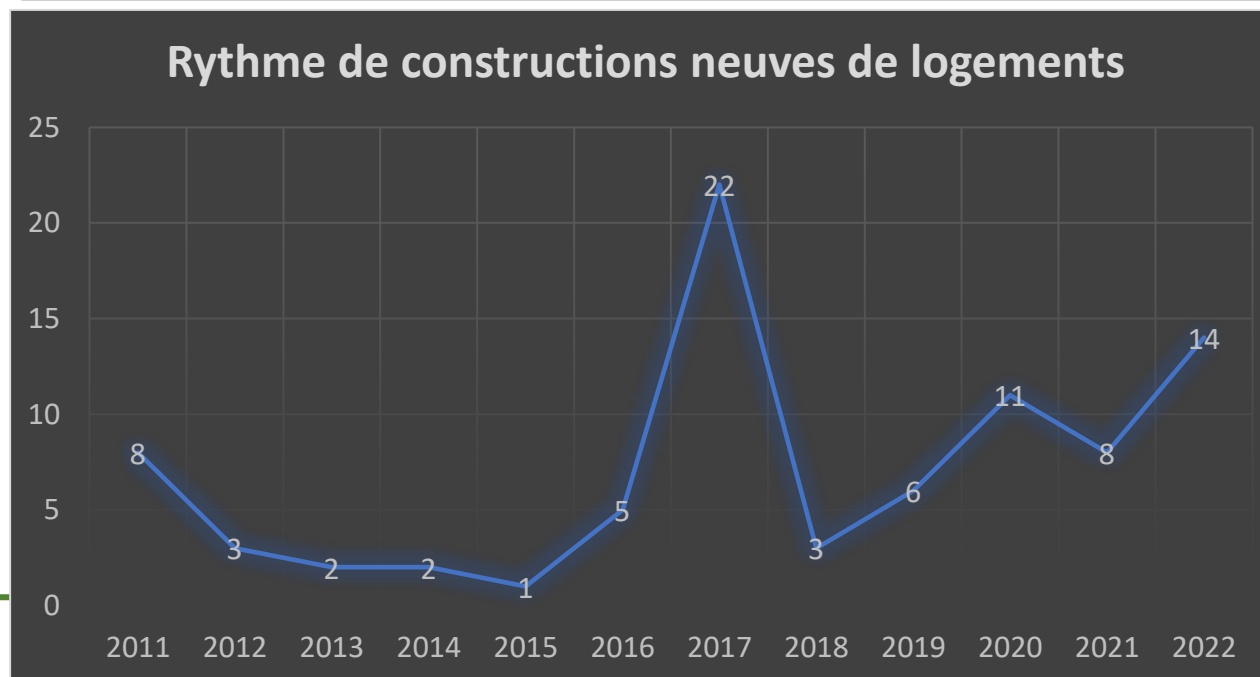
L'analyse du potentiel foncier met en exergue un potentiel net d'environ 21 logements, soit environ 2 logements/an pour les 10 prochaines années.

Cette analyse a été réalisée parcelle par parcelle avec les élus.

Le PLU révisé sera donc fortement limité en consommation d'espace agricole, naturel et forestier mais il pourra s'appuyer sur un potentiel de densification permettant encore quelques opportunités d'accueil de nouveaux habitants.

Avec un potentiel d'environ 2 logements par an, la commune retrouvera un rythme moins soutenu comme avant 2016.

	Surface brut (ha)	Surface nette (ha)	Rétention foncière	Potentiels de logements
Centre-bourg				
<i>Dents creuses</i>	0,5	0,35	30%	4
<i>Parcelles mutables</i>	1	0,5	50%	6
Brettonnières				
<i>Dents creuses</i>	0,4	0,28	30%	3
<i>Parcelles mutables</i>	1,1	0,55	50%	6
Morvillette				
<i>Dents creuses</i>	-	-	30%	-
<i>Parcelles mutables</i>	0,3	0,15	50%	2
TOTAL	3,3	1,83		21



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.

Une autre friche est présente avec le site de l'ancienne carrière. Ce site est concerné par un projet de photovoltaïque au sol. Le zonage actuel devra évoluer pour accompagner la mutation du site.



Les friches

Une dernière friche est présente sur le secteur de Morvillette avec l'ancien centre des Papillons Blancs. De nombreux bâtiments existent et l'ensemble du site est déjà artificialisé ce qui est intéressant dans les perspectives de 0% d'artificialisation nette à horizon 2050.



Les enjeux sur le foncier



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.
- Des friches à valoriser et réutiliser.

Points de vigilance

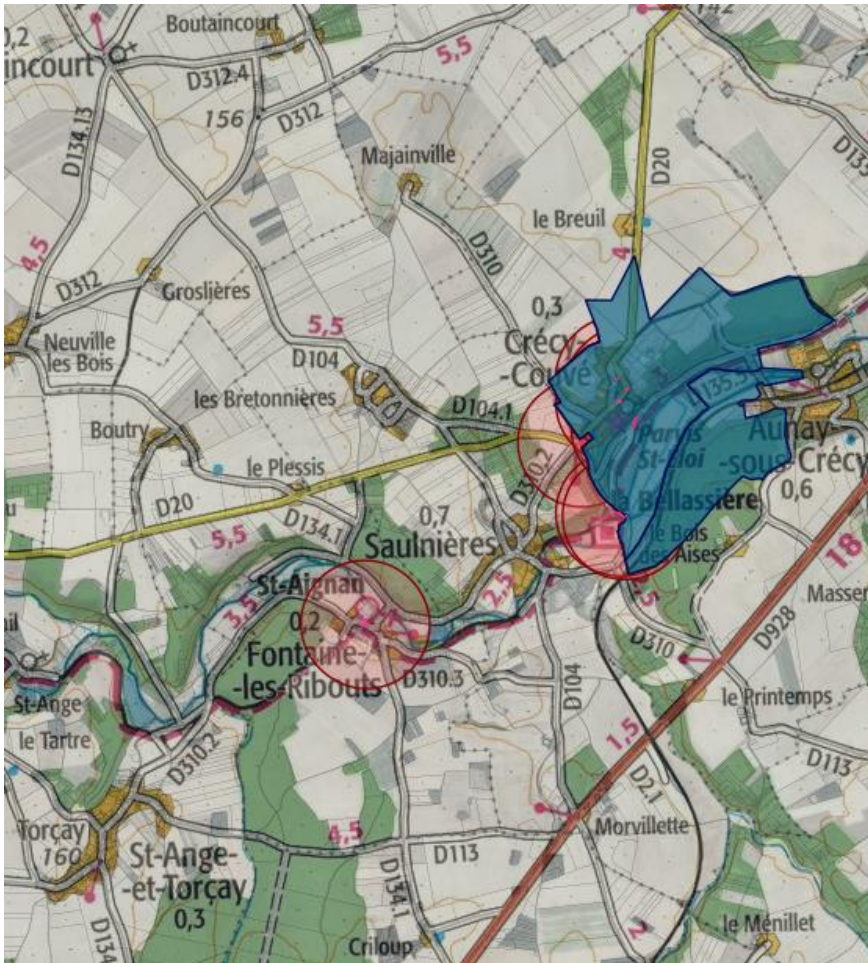
- Limiter l'étalement urbain au strict nécessaire.
- Des bâtiments agricoles encore présents dans le tissu résidentiel.
- Un rythme de constructions très élevé ces dernières années.
- Des friches à valoriser et réutiliser.

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 bâtie du territoire ?
- Comment permettre le développement de projets sur les friches ?



LES PROTECTIONS



PONT DE LA BELLASSIÈRE

Inscrit aux Monuments Historiques : 1993/01/08

Construit sur la deuxième moitié du XVIII^e siècle. Pont enjambant la rivière de la Blaise sur le chemin départemental numéro 310 dit de la Bellassière, également sur commune de Saulnières.

D'après le site officiel des Monuments Historiques

Les enjeux sur le patrimoine



Les enjeux sur le patrimoine



La Mairie



Kiosque à musique



Église Saint-Pierre



Monument aux morts



Les enjeux sur le patrimoine



LES DIFFÉRENTES AMBIANCES URBAINES



Les enjeux sur le patrimoine



LES ANCIENNES FERMES



Les enjeux patrimoniaux



Points Forts :

- Patrimoine varié et intéressant
- Mise en valeur réussie du site de l'ancienne fonderie
- Aménagements de qualité des espaces verts et urbain

Points de vigilance :

- Construction de lotissements et de pavillons de qualité inégale, certains n'ont pas intégré l'aménagement paysager

Enjeux :

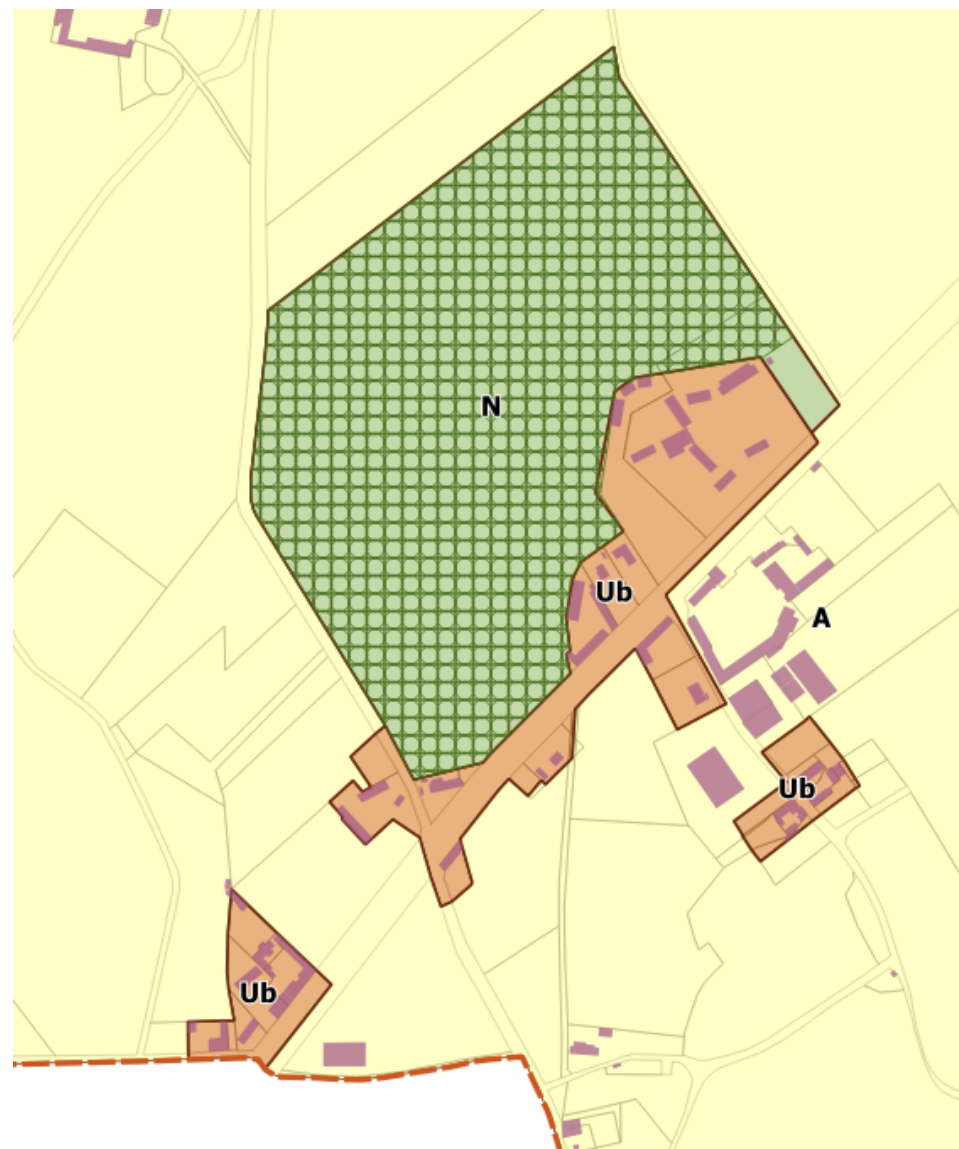
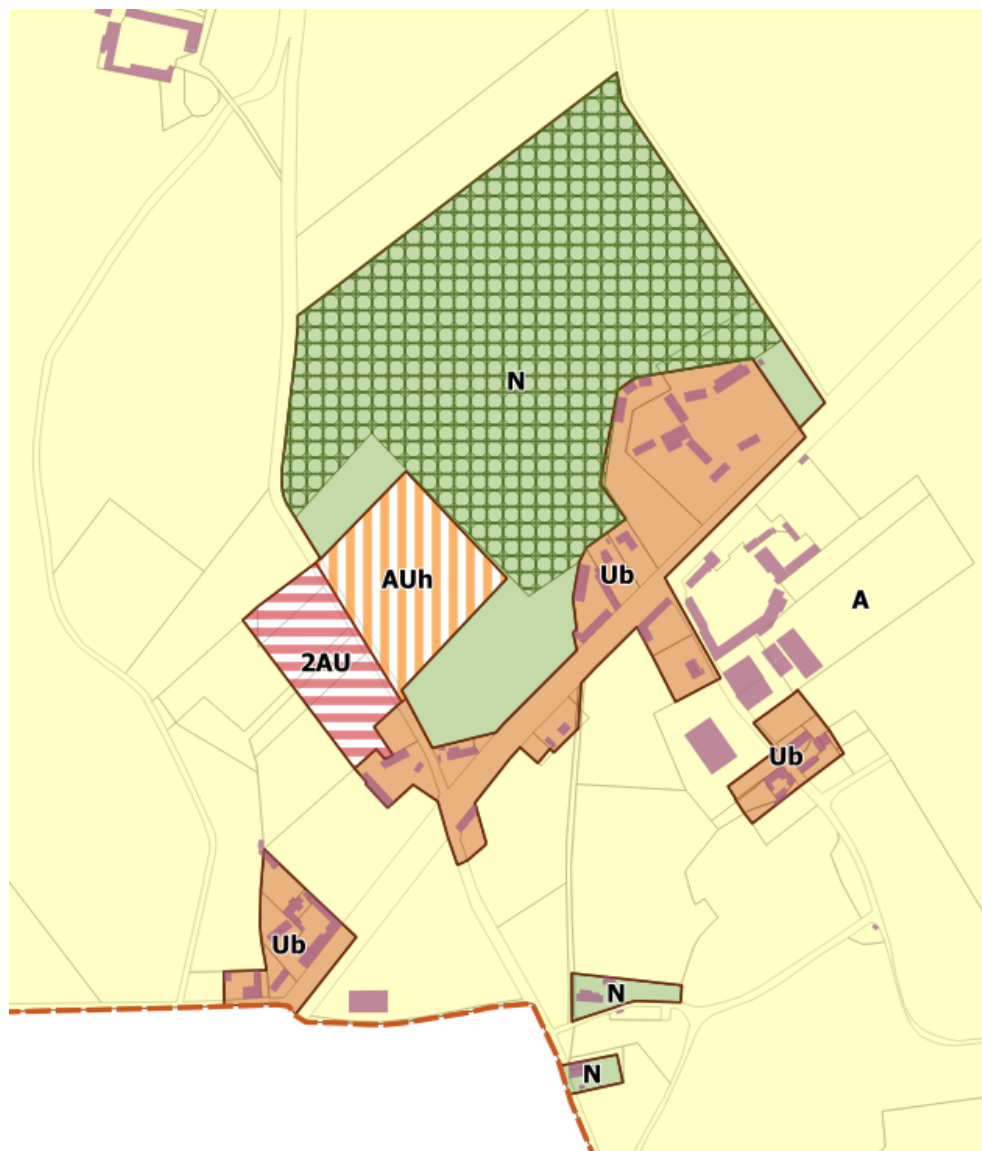
- Continuer à préserver le patrimoine de la commune
- Améliorer les entrées de ville, avec un aménagement paysager des nouvelles constructions
- Accompagner la rénovation énergétique en valorisant les interventions adaptées au bâti ancien



3/ Les évolutions du zonage



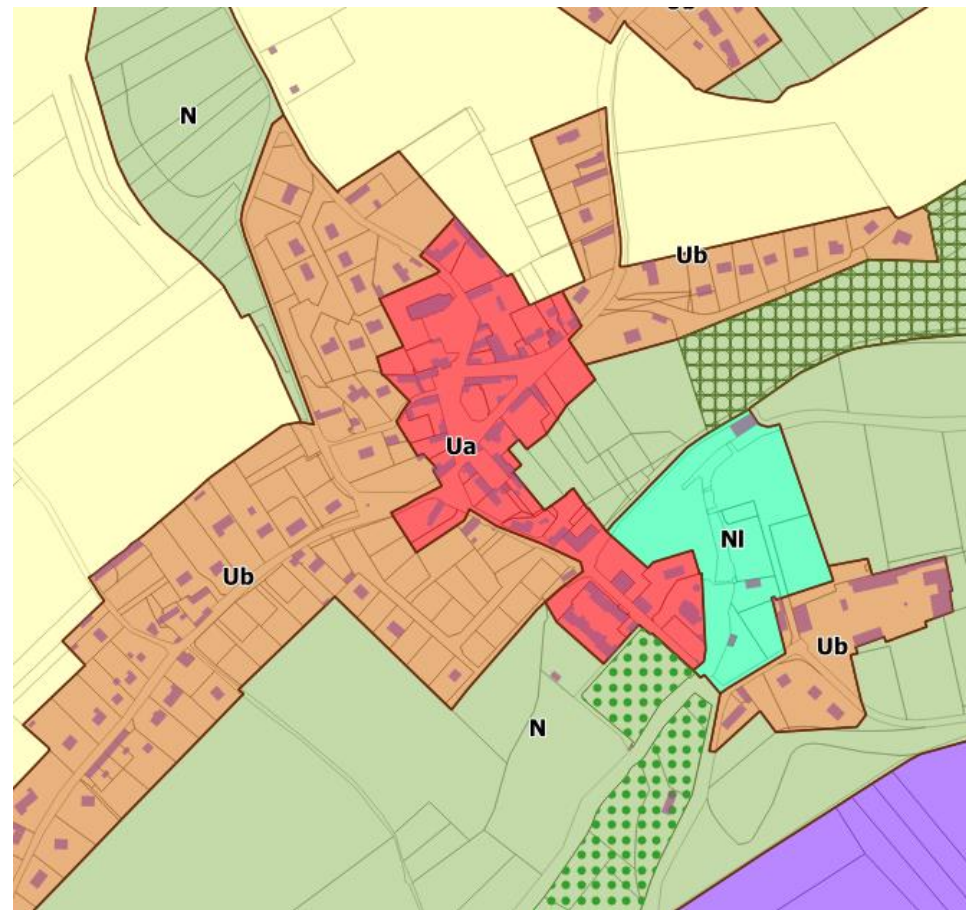
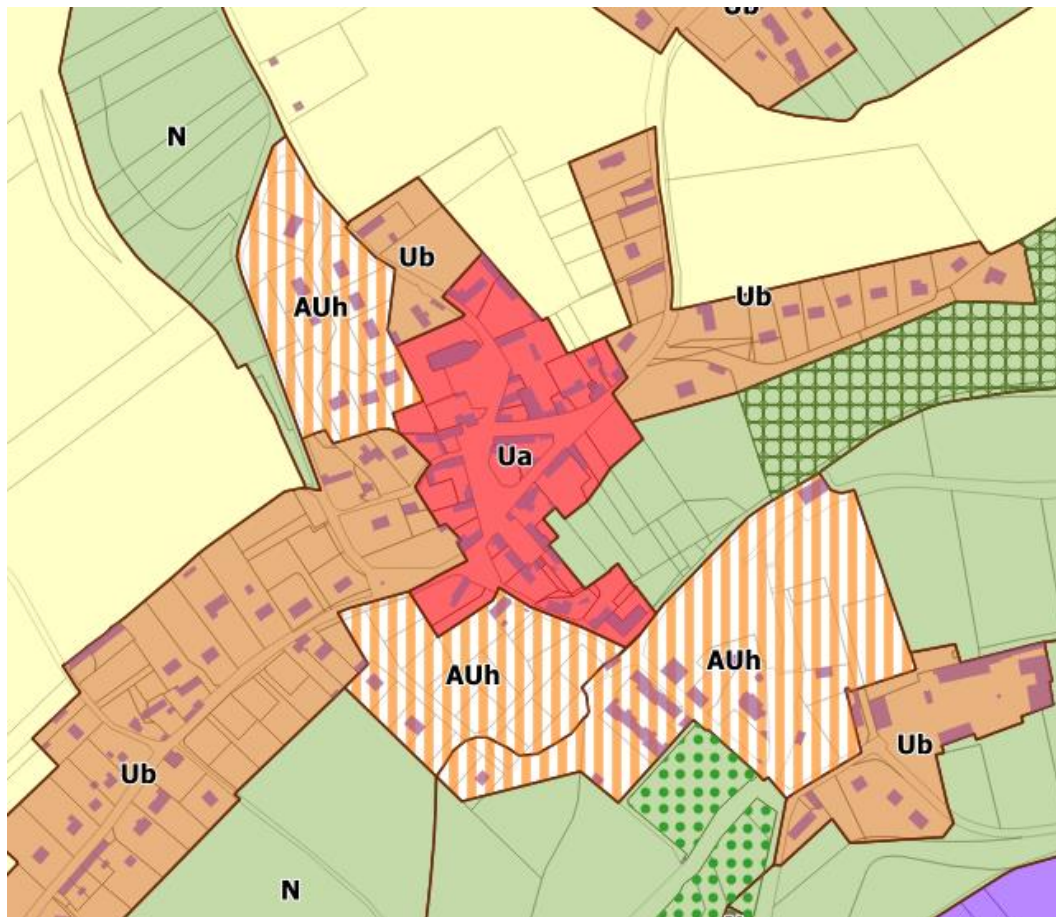
Les évolutions du zonage



➤ Suppression nécessaire des zones AU

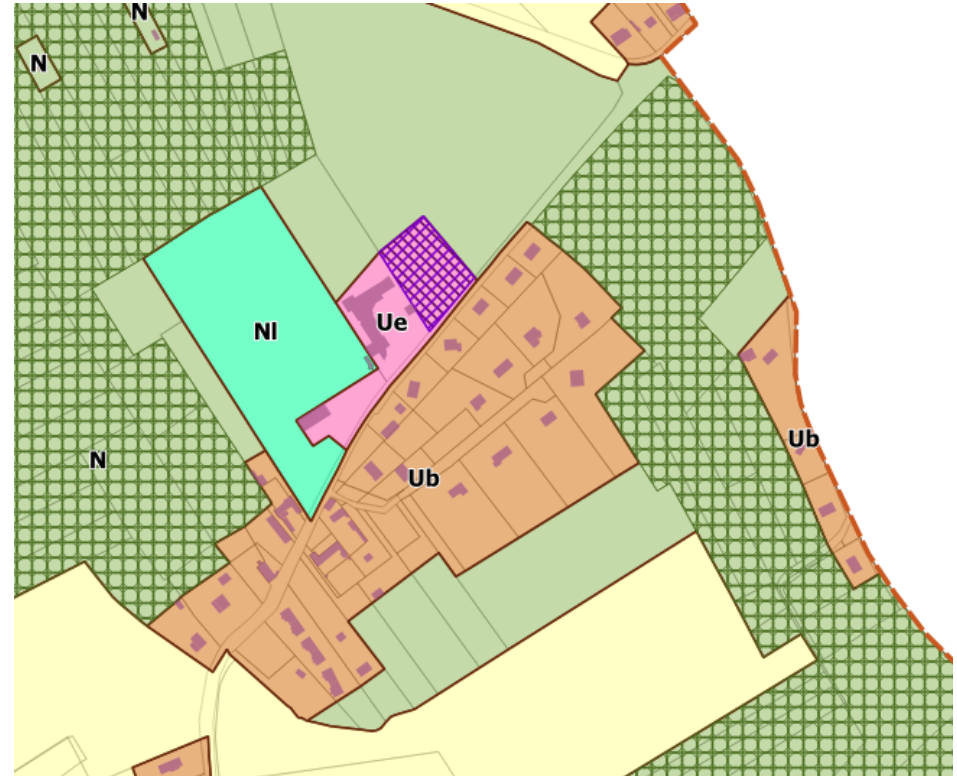
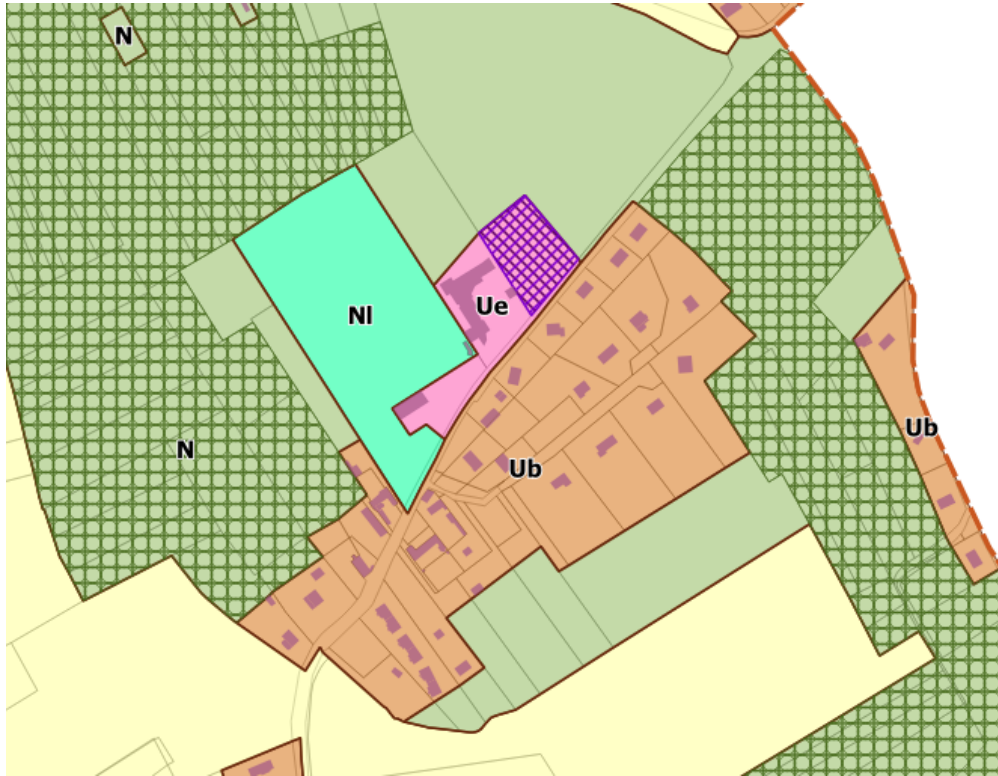


Les évolutions du zonage



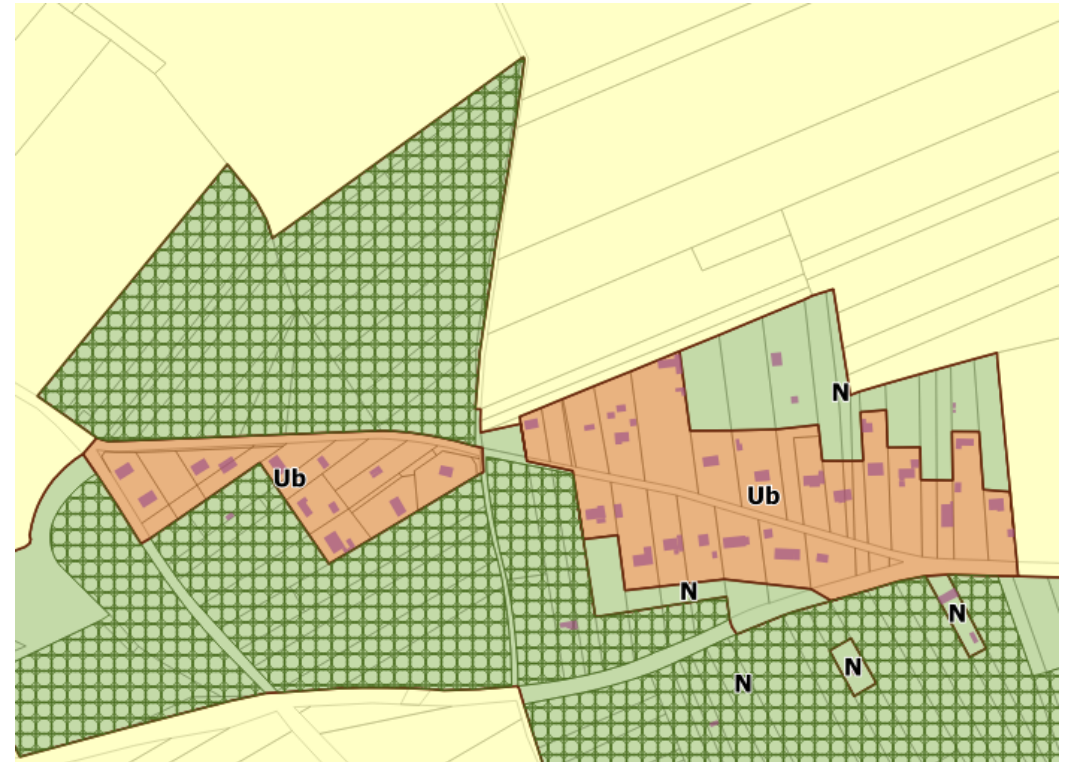
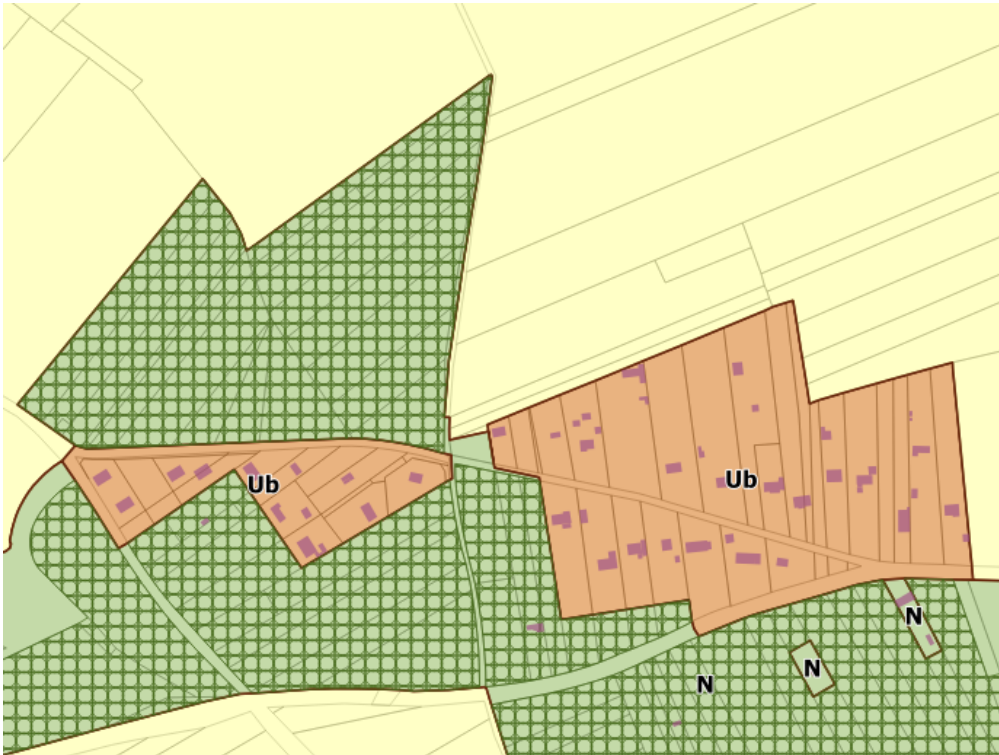
➤ Mise à jour des zones AU réalisées

Les évolutions du zonage



➤ Pas de modification envisagée

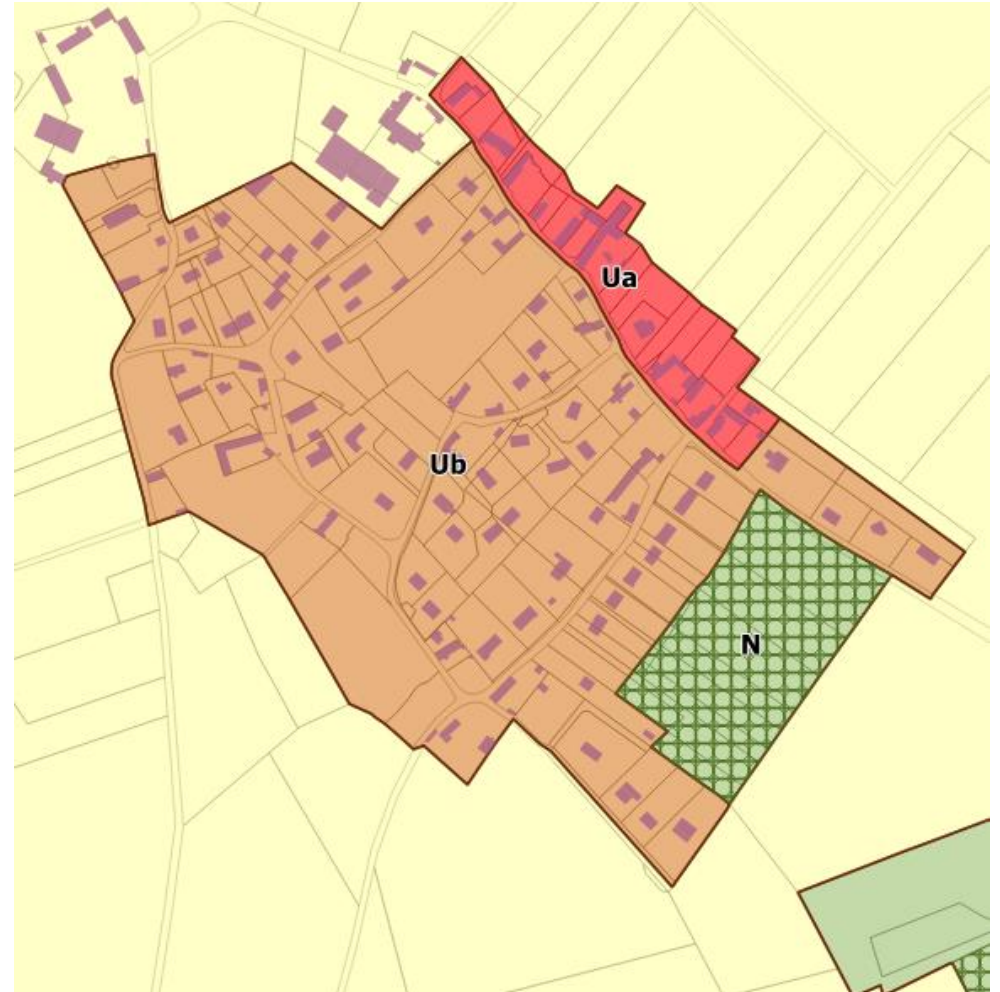
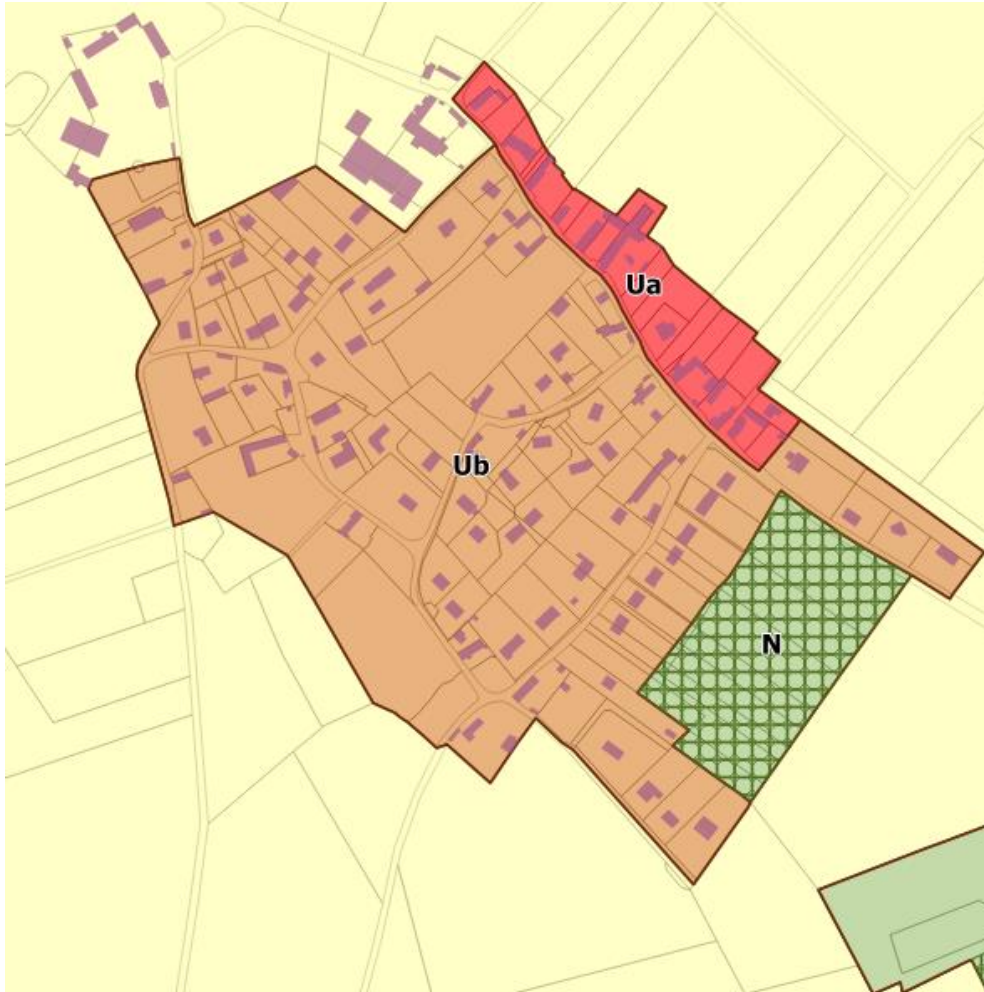
Les évolutions du zonage



- Réduire sensiblement l'emprise de la zone Ub sur les espaces boisés



Les évolutions du zonage



➤ Pas de modification envisagée



Merci !

