



**Saulnières**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**Document IC :**

**Rapport de présentation**

**Justification des choix**

**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 – Justification des choix retenus pour établir le projet démographique et ses besoins en foncier .....</b>	<b>6</b>
<b>I – La réflexion autour des hypothèses de développement démographique et de l’habitat .....</b>	<b>6</b>
1.1 Rappel des tendances démographiques récentes.....	6
1.2 La démarche itérative : les différentes pistes explorées à travers la révision du PLU.....	6
<b>II – Les réponses apportées au projet retenu pour la démographie.....</b>	<b>14</b>
2.1 Rappel de l’analyse du potentiel de foncier densifiable pour la construction de logements.....	14
2.2 Bilan.....	14
<b>Partie 2 – Justifications et compatibilité du document d’urbanisme et de ses pièces .....</b>	<b>17</b>
<b>I – La cadre règlementaire autour de la révision du PLU de Saulnières...17</b>	
<b>II – La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur .....</b>	<b>18</b>
2.1 La compatibilité du PLU avec les règles générales du fascicule du SRADDET.....	18
2.2 La compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l’Agglo du Pays de Dreux.....	46
<b>III – Les choix retenus pour la construction du Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD).....</b>	<b>64</b>
3.1 Rappel des grandes orientations du PADD .....	64
3.2 Le respect de l’article L.101-2 du Code de l’urbanisme par le PADD.....	65
<b>IV – Le règlement : la justification des choix retenus pour la délimitation des zones et les règles applicables .....</b>	<b>71</b>
4.1 La présentation des zones du PLU.....	71
4.2 La traduction réglementaire des orientations du PADD.....	86
4.3 Les autres règles et limitations de l’usage du sol.....	103
<b>V – Les choix retenus pour l’élaboration des OAP et leur justification..</b>	<b>106</b>
5.1 Liste des Orientations d’Aménagement et de Programmation définies à travers le PLU .....	106
5.2 Justification de l’élaboration des OAP .....	108
<b>VI – Justification des différents sous-secteurs et prescriptions définis à travers le règlement .....</b>	<b>109</b>
6.1 Les changements de destination.....	109
6.2 Les emplacements réservés .....	111



6.3 Les Espaces Boisés Classés (EBC) .....	112
6.4 Les éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager .....	113
6.5 Les éléments bâtis protégés pour leur intérêt architectural et paysager .....	113
6.6 Les risques recensés sur le territoire .....	114

### **Partie 3 – La consommation d’espaces naturels, agricoles et forestières ..... 117**

#### **I – Rappel de la consommation foncière observée entre 2011 et 2025.... 117**

1.1 L’analyse de la consommation entre 2011 et 2021.....	117
1.2 L’analyse de la consommation foncière dix années précédant l’arrêt du projet de PLU (2015-2025) .....	117

#### **II – L’impact du PLU sur la consommation foncière ..... 118**

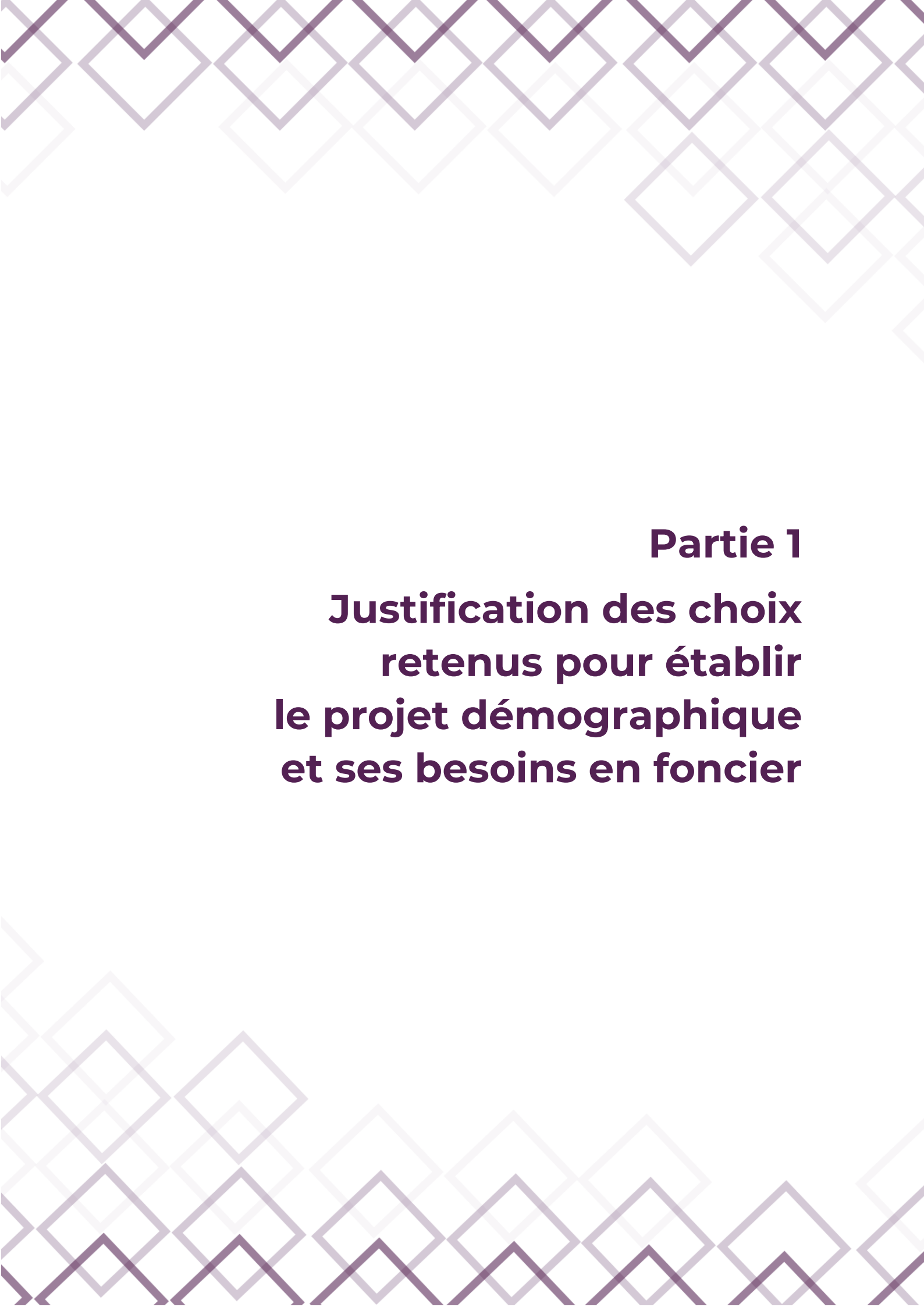
2.1 Surface des zones du PLU.....	118
2.2 La consommation foncière prévue à travers le PLU.....	120

### **Partie 4 – Analyse de l’impact du PLU sur l’environnement..... 122**

### **Partie 5 – Les indicateurs de suivi et d’évaluation du PLU ..... 124**

#### **I – Rappel du contexte réglementaire..... 124**

#### **II – Les indicateurs de suivi et d’évaluation du PLU de Saulnières..... 124**



**Partie 1**

**Justification des choix  
retenus pour établir  
le projet démographique  
et ses besoins en foncier**

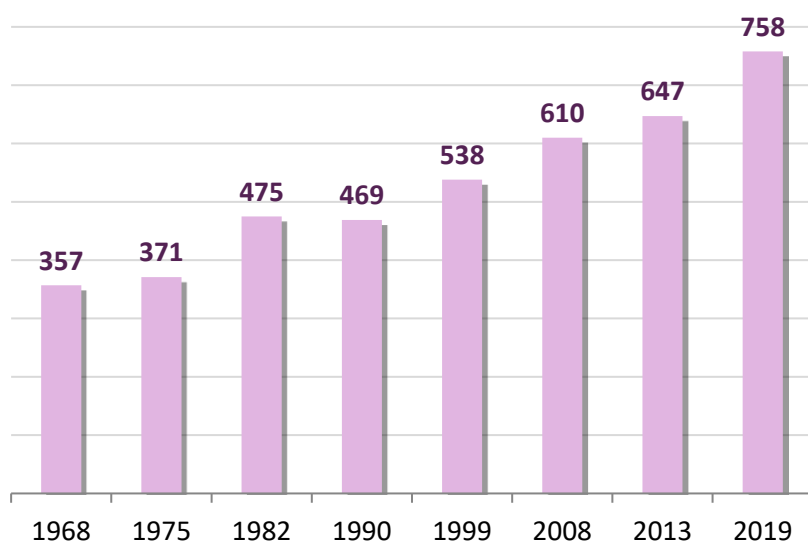
## Partie 1 – Justification des choix retenus pour établir le projet démographique et ses besoins en foncier

### I – La réflexion autour des hypothèses de développement démographique et de l’habitat

#### 1.1 Rappel des tendances démographiques récentes

On peut observer deux phases distinctes dans l’évolution récente de la population de Saulnières :


- Entre 1968 et 1990, on observe une croissance démographique plutôt mesurée, avec tout de même un pic de croissance significatif en 1982 mais suivi d’une légère diminution jusqu’en 1990. Au global, cette période affiche un gain de 112 habitants, soit une augmentation de +31% ;
- Entre 1990 et 2019, la commune a vu sa croissance démographique être continue avec une population qui a presque doublé en 30 ans. Au global, cette période enregistre une croissance de 289 habitants, soit une augmentation de +62%.



Source : Insee RP2019

#### 1.2 La démarche itérative : les différentes pistes explorées à travers la révision du PLU

Avant de retenir un scénario de développement démographique à travers son Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune de Saulnières s’est penchée sur plusieurs critères, en tenant compte pour chacun de valeurs invariables servant de base à l’élaboration du projet communal.



La révision du PLU s'est ainsi appuyée sur les valeurs chiffrées les plus à jour et qui étaient alors mises à disposition par l'Insee au moment de l'élaboration du projet, à savoir les données du recensement Insee de l'année 2019. Cette base de données est par ailleurs la dernière base complète (démographie, habitat, économie, équipements, mobilités...) dont disposait la commune de Saulnières au moment de la révision de son Plan Local d'Urbanisme. En effet, les données issues des recensements complets fournis par l'Insee correspondant systématiquement à l'année N-3 (3 ans avant l'année de publication des données).

En plus de ces données, la commune a dû s'appuyer sur les objectifs de l'Agglo en lien direct avec le PLHi.

### **1.2.1 Préambule : les composants mathématiques d'un scénario démographique**

---

Le scénario démographique exploré à travers l'élaboration du PLU de Saulnières se base sur la méthode suivante :

1) Déterminer la valeur du « point d'équilibre » (ou « point mort ») sur la période 2008-2019, correspondant à l'estimation du nombre de logements nécessaires pour permettre un maintien du nombre d'habitants sur la commune. Ce calcul se base sur les facteurs suivants :

- Le renouvellement du parc de logements existants ;
- Le desserrement des ménages ;
- La variation des résidences principales, secondaires et des logements vacants ;

2) Tenir compte de données invariables et devant être intégrées à l'hypothèse générale, à savoir :

- Le nombre de logements construits depuis l'année du dernier recensement (2019) ;
- Le nombre de logements en projets au moment de l'élaboration du projet de PLU ;

3) Etablir une hypothèse pour le point d'équilibre attendu sur la période à venir (2019-2035).







## **1.2.2 Le bilan des récentes évolutions démographiques : préalable incontournable à l'élaboration d'un projet démographique cohérent**

Avant d'établir des pistes de développement démographique pour les années à venir, l'étude s'est attachée à faire le bilan des facteurs d'évolution du nombre de logements sur la commune de Saulnières sur une période récente. Au moment de la finalisation du projet de PLU, les chiffres démographiques les plus récents mis à disposition de la commune étaient ceux du recensement Insee de 2019. Les bases de données ainsi utilisées sont donc celles du RP2019.

La première partie du rapport de présentation du PLU fait état de l'analyse socio-démographique pour la période 2008-2019 (cf. Document 1.A. Diagnostic).

### **Rappel principales évolutions constatées pour la démographie et l'habitat à Saulnières entre 2008 et 2019**

Pour rappel, ces évolutions sont les suivantes :

- Evolution démographique : +148 habitants
- Taille moyenne des ménages : passage de 2,81 à 2,79 pers/ménage
- Evolution du nombre de logements : +49 logements
- Augmentation du nombre de résidences principales : +56 log.
- Diminution du nombre de résidences secondaires : -7 log.
- Stagnation du nombre de logements vacants

### **Le « point d'équilibre » relevé entre 2008 et 2019**

Le calcul du point d'équilibre 2008-2019 est expliqué à travers les tableaux suivants :





## 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

**En conclusion :** entre 2008 et 2019, 44 logements ont été produits en plus de ce qui aurait été nécessaire en théorie pour maintenir la population à un niveau équivalent (« point d'équilibre »). En effet, le parc immobilier de Saulnières a augmenté de 49 logements entre 2008 et 2019. Or, d'après les calculs effectués, seulement 5 auraient suffi sur cette période pour maintenir la population.



### 1.2.3 Les données invariables à prendre en compte

---

Le projet démographique retenu par le PADD est issu d'un travail de réflexions mené par les élus du territoire. Ce travail se base sur les données Insee 2019 qui étaient alors les plus récentes à disposition des élus.

Chaque scénario envisagé établit un nombre total de logements nécessaires pour répondre à l'évolution démographique projetée. Un nombre total de logements duquel il faut déduire :

- Le nombre de logements construits entre 2019 et 2024 (inclus) : 40 logements ;
- Le nombre de logements en projets en 2025 : 10 logements ;
- Soit un total de 50 logements réalisés ou en cours de réalisation pour la période 2019-2035. La commune n'aura pas de besoins d'ouvertures à l'urbanisation nouvelle dans le cadre de sa révision de PLU.

### 1.2.4 L'hypothèse retenue pour le point d'équilibre attendu sur la période 2019-2035

---

Les paramètres retenus pour établir l'estimation du point d'équilibre sur la période 2019-2035 sont les suivants :

1) Un renouvellement du parc immobilier à peu près équivalent à la période passée : une dizaine de logements produits en renouvellement du parc existant d'ici à 2035 ;

2) Le maintien du taux de résidences secondaires suite à sa forte baisse : 6% estimés d'ici à 2035 (contre 9,5% en 2008 et près de 5,6% en 2019) ;

3) Le maintien à un taux « normal » de logements vacants : 5% estimés d'ici à 2035 (contre 5,6% en 2008 et 4,7% en 2019) ;

4) L'amorce d'un desserrement des ménages avec une taille moyenne des ménages de 2,6 pers/ménage en 2035 (2,80 en 2008, 2,80 en 2019), soit un rythme de desserrement de -0,4%/an entre 2019 et 2035. En considérant que la commune de Saulnières, de caractère rural, va continuer à attirer des familles avec enfants, ce qui permet d'estimer que la densité moyenne des ménages va demeurer au-dessus des 2,5 pers/mén d'ici 10 ans.





## 1.2.5 Différentes pistes envisagées pour l'évolution du nombre d'habitants

---

**Hypothèse 1 :** « Maintien de la population ». Il est ici question d'une hypothèse de croissance démographique atone, avec le maintien jusqu'en 2035 des 758 habitants recensés en 2019.

**Hypothèse 2 :** « Suivi de la croissance démographique projetée par l'agglomération du Pays de Dreux avec le scénario retenu par la PLHi ». Cette hypothèse illustre le nombre de logements qui seraient nécessaires pour réduire fortement le rythme de la croissance démographique observée sur la période précédente (+0,1%/moy/an entre 2019 et 2035 contre +2,16%/moy/an entre 2008 et 2019). Le gain de population est ainsi estimé à +12 habitants entre 2019 et 2035.

**Hypothèse 3 :** « Croissance démographique issue des coups partis ». Cette hypothèse se base sur le fait que la commune de Saulnières observe un nombre important d'autorisations d'urbanisme accordées ces dernières années. C'est pourquoi cette troisième hypothèse se base sur une croissance démographique portée par les autorisations en cours, à savoir une hausse moyenne annuelle de +0,50%, soit une augmentation totale d'environ 60 habitants sur la période 2019-2035.

## 1.2.6 Le scénario retenu pour le projet démographie/habitat

---

Les élus ont choisi de retenir le scénario n°3 qui prend en compte les évolutions récentes constatées sur la commune et les autorisations d'urbanisme accordées.

Ce scénario table donc sur une croissance démographique (+0,50%/an), inférieure à celle observée sur la moyenne des dernières années entre 2008 et 2019 (+2,16%/an).

La volonté des élus est de permettre aux autorisations en cours de pouvoir être réalisées mais aussi de ne plus ouvrir de nouvelles zones à urbaniser en extension dans le PLU. En effet, le potentiel foncier en densification est estimé à environ 10 logements. Sans prévoir de nouvelles extensions de l'urbanisation vers des terres agricoles et/ou naturelles pour la production de logements, la commune a la possibilité de densifier certains espaces bâtis.



# SC 3

## CROISSANCE ISSUE DES COUPS PARTIS

	2008		Variations 2008 à 2019	2019		Variation annuelle 2019 à 2035	2035
<b>PARAMETRES</b>							
Population communale	599			758			821
Croissance annuelle			2,16%			0,50%	
Population des ménages	599			758			821
Taille moyenne des ménages	2,80			2,80			2,60
Taux de desserrement			0,00%			-0,46%	
Parc logements	252		49	301			355
Résidences principales	214	85%	56	270	90%		316
Résidences secondaires	24	9,5%	-7	17	5,6%		21
Logements vacants	14	5,6%	0	14	4,7%		18
Renouvellement logements			12				5
<i>Variations estimées 2019-2035</i>							
<b>(A) EFFET DEMOGRAPHIQUE</b>			44				24
<b>(B) POINT D'EQUILIBRE (1+2+3+4)</b>			5				34
<i>(1) RENOUVELLEMENT LOGEMENTS</i>			12				5
<i>(2) VARIATION RESIDENCES SEC</i>			-7				4
<i>(3) VARIATION LOGEMENTS VAC</i>			0				4
<i>(4) DESSERREMENT MENAGES</i>			0				21
<b>(C) TOTAL LOGEMENT NECESSAIRES 2019-2035 =&gt; (A+B)</b>			49				58
(D) Nombre de logements construits de 2019 à 2022 (inclus)							8
(E) Coups partis (permis de construire, certificats d'urbanisme opérationnels, ...)							42
<b>Nombre de logements à construire entre 2025 et 2035 =&gt; (C-D-E)</b>							<b>8</b>



## II – Les réponses apportées au projet retenu pour la démographie

Le scénario démographique retenu implique un besoin de production de près de 8 logements sur la période 2025-2035, après avoir déduit du besoin brut (2019-2035) les logements déjà produits entre 2019 et 2025 (inclus), ainsi que les logements en projets au moment de l'arrêt du projet de révision du PLU.

Pour répondre à cet objectif de production nette de 8 logements, il convient de mettre en évidence le nombre de logements constructibles en densification de l'enveloppe urbaine existante, à travers la mobilisation des dents creuses et des parcelles dites « mutables », avant d'en déduire les éventuels besoins supplémentaires en foncier.

### 2.1 Rappel de l'analyse du potentiel de foncier densifiable pour la construction de logements

Cette analyse est proposée à travers la première partie du rapport de présentation du PLU (cf. Document 1.A. Diagnostic).

Pour rappel, les conclusions de l'analyse sont les suivantes :

- une estimation globale de 10 logements constructibles en dents creuses, parcelles bâties divisibles et parcelles mutables (après prise en compte de la rétention foncière) ;
- 40 logements en cours de constructions ou autorisés (coups partis) au moment de l'arrêt du projet de révision du PLU ;
- Soit un total de 50 logements.

Pour rappel, la commune de Saulnières ne dispose d'aucune zone ouverte à l'urbanisation au sein de son PLU révisé. Ainsi, l'ensemble du potentiel en logements est prévu en densification ou en renouvellement du parc existant. Ce scénario mise sur la production de 10 logements en densification du tissu bâti existant.

### 2.2 Bilan





Le cumul entre :

- L'estimation du potentiel de logements constructibles en densification des zones Ua et Ub (10 logements) ;
- Les logements en cours de constructions ou autorisés (coups partis) au moment de l'arrêt du projet de révision du PLU (40 logements) ;  
doit permettre d'atteindre la production d'environ 50 logements (10 logements sans compter les coups partis) d'ici à 2035. Un chiffre compatible avec l'objectif d'une dizaine de logements fixé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).







**Partie 2**

**Justifications et compatibilité  
du document d'urbanisme  
et de ses pièces**



## **Partie 2 – Justifications et compatibilité du document d'urbanisme et de ses pièces**

### **I – La cadre règlementaire autour de la révision du PLU de Saulnières**

La commune de Saulnières, située en Région Centre, est concernée par le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Equilibre des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire, approuvé en février 2020 et modifié en octobre 2023 (modification approuvée par arrêté préfectoral en décembre 2023).

Saulnières est membre de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux. De ce fait, la commune est intégrée au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglo du Pays de Dreux, approuvé en juin 2019.

Située sur le bassin versant de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, la commune est également intégrée au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, approuvé par arrêté préfectoral en avril 2022.

Le territoire de Saulnières est également concerné par le SAGE de l'Avre sur sa partie nord-ouest. Le SAGE de l'Avre a été approuvé en décembre 2013.

La démonstration suivante fait état des points sur lesquels le PLU apporte une réponse en compatibilité avec le cadre règlementaire supra-communal.





## II – La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur

### 2.1 La compatibilité du PLU avec les règles générales du fascicule du SRADET

#### 2.1.1 Présentation

---

Le SRADET est élaboré à échelle régionale. Il s'agit d'un document stratégique, opérationnel et prospectif qui fixe des objectifs à moyen et longs termes en matière :

- d'équilibre et d'égalité des territoires et de désenclavement des territoires ruraux ;
- de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols ;
- d'habitat ;
- d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, d'intermodalité, de développement des transports de personnes et de marchandises (y compris de développement et de localisation des constructions logistiques), de développement et de localisation des constructions logistiques. Il définit aussi la stratégie régionale en matière aéroportuaire ;
- d'air, de lutte contre le changement climatique, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de développement de l'exploitation des énergies renouvelables et de récupération (y compris sur les installations de production de biogaz) ;
- de protection et de restauration de la biodiversité,
- de prévention et de gestion des déchets.

Approuvé en février 2020 et modifié en octobre 2023 (modification approuvée par arrêté préfectoral en décembre 2023), le SRADET Centre-Val de Loire trace les grandes lignes de la politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme défendue par la Région et intègre pour cela de nombreuses dispositions. Le document fixe ainsi un certain nombre de règles à travers son volet « fascicule » et avec lesquelles les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, Carte Communale) doivent respecter une notion de « compatibilité ».



## 2.1.2 La compatibilité du PLU de Saulnières avec les règles générales du SRADDET qui s'appliquent à lui

Parmi les règles générales développées à travers le fascicule du SRADDET adopté en 2020 et modifié en 2023, une partie sont véritablement transposables à travers l'application du PLU de Saulnières. Certaines règles traitent en effet de thématiques et d'objectifs qui ne sont pas applicables au territoire de la commune.

Les règles et objectifs du SRADDET applicables au PLU de Saulnières sont les suivants :

Règles du SRADDET	Objectifs de référence / associés	Traduction par le Plan Local d'Urbanisme
R04: En vue de préserver les espaces agricoles et forestiers, identifier les secteur agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée	Obj 5: Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers  Obj 14: Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires	<p>Le PADD, à travers son Axe 3 (Objectif 5) vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour soutenir cet objectif, la commune ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole d'ici 2031. De plus, l'Axe 5, vise à préserver les espaces agricoles et à concilier la vocation résidentielle avec les activités agricoles. Enfin, l'Axe 6 (Objectifs 1 et 2) encourage la préservation du patrimoine naturel et paysager, ce qui comprend également les espaces forestiers et agricoles.</p> <p>Le règlement graphique reporte les secteurs agricoles et naturels au sein du territoire. Concernant les espaces forestiers, le règlement graphique identifie également des zones naturelles qui intègrent des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés.</p> <p>Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones agricole afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient</p>

		conforter cette volonté en interdisant les constructions de toutes natures sur ces espaces.
<p>R05 : Prioriser l'optimisation du potentiel foncier identifié dans les espaces déjà urbanisés et équipés</p>	<p>Obj 5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques</p> <p>Obj 7 : Des services publics modernisés partout combinés à une offre en mobilités multimodales qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique</p> <p>Obj 10 : Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique</p> <p>Obj 11 : Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive</p> <p>Obj 14 : Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires</p> <p>Obj 16 : Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies</p>	<p>Le PADD souhaite consolider l'espace bâti aggloméré (Axe 3, Objectifs 1, 2 et 5), notamment en autorisant l'urbanisation uniquement en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie, et ce de façon mesurée et adaptée aux pôles du territoire. Bien qu'aucune extension de l'enveloppe urbaine ne soit prévue, en lien notamment avec la volonté affirmée de réduire la consommation de terres agricoles et naturelles portée par le même axe, la commune souhaite permettre une densification maîtrisée de son tissu bâti en conservant son identité rurale avec un potentiel constructible d'environ 10 logements dans l'enveloppe urbaine.</p> <p>Le règlement graphique intègre les zones Ua, Ub et Ue qui correspondent aux zones urbaines (plus ou moins mixtes) où la densification est possible. En revanche, le règlement graphique ne contient aucune zone AU, zone normalement destinée à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone.</p> <p>Le règlement du PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U).</p>



	<p>Obj 17 : L'eau : une richesse de l'humanité à préserver</p> <p>Obj 18 : La Région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive</p>	
<p>R06 : Définir une part minimale de l'offre nouvelle de logements en renouvellement urbain et réhabilitation de l'existant</p>	<p>Obj 2 : Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent</p> <p>Obj 5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques</p>	<p>Le PADD donne pour objectif d'assurer un développement démographique raisonné (Axe 2) et d'organiser une densification mesurée (Axe 3) dans un contexte rural, notamment en encadrant les possibilités de développement de la commune et en favorisant construction de nouveaux logements en densification ou en renouvellement urbain. Ainsi, ces objectifs impliquent la production d'une dizaine de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine existante. Le PADD indique notamment que le secteur de Morvillette possède un potentiel élevé de renouvellement urbain sur la friche des Papillons Blancs, encourageant également sa réhabilitation.</p> <p>Le règlement graphique intègre les zones Ua, Ub et Ue qui correspondent aux zones urbaines (plus ou moins mixtes) où la densification est possible et le renouvellement encouragé. Il identifie également l'ensemble des bâtiments présents sur le site des Papillons Blancs comme des bâtiments pouvant changer de destination. En ce sens, il permet la réhabilitation de cette grande friche, favorisant ainsi le renouvellement urbain plutôt que l'étalement urbain.</p> <p>Le règlement écrit interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U), favorisant ainsi la densification et le renouvellement urbain. Il autorise également le changement de destination de certains bâtiments (cf. les Papillons Blancs) afin de permettre leur réhabilitation.</p>



<p>R08 : Intégrer les principes d'urbanisme durable</p>	<p>Obj 1 : La citoyenneté et l'égalité, priorité à la démocratie permanente en région Centre-Val de Loire</p> <p>Obj 2 : Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent</p> <p>Obj 3 : Des réseaux thématiques en dialogues où villes et campagnes coopèrent</p> <p>Obj 5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques</p> <p>Obj 7 : Des services publics modernisés partout combinés à une offre en mobilités multimodales qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique</p> <p>Obj 8 : Des soins plus accessibles pour tous en tout point du territoire régional</p> <p>Obj 11 : Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive</p>	<p>L'Axe 1, Objectif 4, du PADD encourage les mobilités douces et le co-voiturage. L'Axe 1 (Objectif 5), le PADD vise à préserver la richesse environnementale du territoire, en particulier la vallée de la Blaise et ses vallons affluents, les zones humides, les mares, les secteurs boisés et le linéaire de haies. A travers son Axe 2 et 3, le PADD vise également à maîtriser l'évolution démographique de la commune et la création de logements, ceci dans le but de privilégier un développement soutenable. De plus, le PADD (Axe 3, Objectif 5) vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ainsi, la commune ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole d'ici 2031. L'Axe 4, quant à lui, entend maintenir durablement les équipements scolaires et favoriser le développement des mobilités douces. En parallèle, l'Axe 5 vise à préserver les espaces agricoles et à concilier la vocation résidentielle avec les activités agricoles. Enfin, l'Axe 6 (Objectifs 1 et 2) encourage la préservation du patrimoine naturel et paysager.</p> <p>Le règlement graphique intègre les zones Ua, Ub et Ue qui correspondent aux zones urbaines (plus ou moins mixtes) où la densification est possible et le renouvellement encouragé. En revanche, le règlement graphique ne contient aucune zone AU, zone normalement destinée à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone. Le règlement graphique identifie également des zones naturelles et agricoles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces. Enfin, le règlement graphique intègre des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés, ainsi que des éléments naturels à protéger (mares, alignements d'arbres ou de haies...) pour leur rôle essentiel dans le fonctionnement de la Trame Verte</p>
---	--	---





et Bleue au sein des espaces urbanisés et en termes de qualité paysagère.

Le règlement écrit du PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U). Ainsi, les estimations de consommation d'ENAF liés au présent zonage n'envisage aucune consommation mais seulement un potentiel constructible d'environ 10 logements dans l'enveloppe urbaine, soit un développement limité et cohérent avec la volonté de maîtriser la croissance démographique et l'urbanisation au sein de la commune. Le règlement écrit du PLU encadre strictement le développement des zones agricoles afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les défrichements, ainsi que les constructions de toutes natures sur ces espaces. Concernant les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit précise qu'ils sont à conserver et que toute suppression devra être compensée à 100%. De plus, il précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que toutes nouvelles plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. De même, le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité. En parallèle, le règlement écrit impose également un pourcentage obligatoire de pleine terre de l'unité foncière, pourcentage qui varie en fonction des zones, favorisant ainsi l'écoulement des eaux de surface et donc, la résilience des terrains. Il en va de même pour les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation dont il faudra veiller à limiter



		<p>l'imperméabilisation. Enfin, le règlement écrit précise que les projets de constructions doivent privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions. De même, l'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie. Enfin, les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter, des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.</p> <p>L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies et les arbres identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas de suppression. En cas de suppression inévitable, l'OAP TVB précise qu'il faudra reconstituer un linéaire au moins équivalent en quantité et en qualité et ce, avant la suppression des éléments naturels. Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées. Elle promeut également le recours à la végétation en milieu urbain, notamment en encourageant à créer des interfaces naturelles entre zones urbaines et sensibles, et à intégrer des éléments végétaux dans tous les projets urbains. De plus, l'OAP TVB vise à relier les espaces verts pour créer un réseau écologique et à favoriser des clôtures perméables à la petite faune. Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la gestion naturelle des eaux pluviales, à travers des solutions comme les mares connectées ou les jardins de pluie.</p>
<p>R11 : Veiller à la cohérence des plans et programmes avec les</p>	<p>Obj 8 : Des soins plus accessibles pour tous en tout point du territoire régional</p>	<p>Le règlement écrit précise que tout terrain rendu constructible, peu importe la zone du règlement graphique où il se situe, devra prévoir les aménagements nécessaires à</p>



<p>Schémas Directeurs d'Aménagement Numérique</p>	<p>Obj 10: Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique</p> <p>Obj 11 : Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive</p> <p>Obj 14: Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires</p>	<p>l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.</p>
<p>R12 : Définir des dispositions permettant le renouvellement des populations et l'attractivité du territoire, notamment par le maintien et l'accueil des jeunes</p>	<p>Obj 1: La citoyenneté et l'égalité, priorité à la démocratie permanente en région Centre-Val de Loire</p> <p>Obj 2: Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent</p> <p>Obj 3: Des réseaux thématiques en dialogues où villes et campagnes coopèrent</p> <p>Obj 8: Des soins plus accessibles pour tous en tout point du territoire régional</p> <p>Obj 10: Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique</p> <p>Obj 11 : Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive</p>	<p>A travers son Axe 2 et 3, le PADD vise à maîtriser l'évolution démographique et la création de logements, ceci dans le but de privilégier un développement soutenable et de préserver l'identité rurale de la commune. Bien qu'aucune extension de l'enveloppe urbaine ne soit prévue, en lien notamment avec la volonté affirmée de réduire la consommation de terres agricoles et naturelles portée par le même axe, la commune souhaite permettre un renouvellement et une densification maîtrisée de son tissu bâti afin d'accueillir de nouveaux habitants, avec un potentiel constructible d'environ 10 logements dans l'enveloppe urbaine. L'Axe 4, quant à lui, entend veiller à l'adéquation des équipements aux besoins de la population, notamment en permettant l'évolution et l'aménagement d'espaces et structures de loisirs, adaptés à la taille de la commune, qui permettent de renforcer les échanges et d'apporter une dynamique supplémentaire à la vie locale. Ce même axe poursuit également l'objectif de faire en sorte, grâce à un développement raisonné du bourg, d'augmenter l'attractivité du territoire et d'y maintenir durablement les équipements scolaires ainsi que de prévoir leurs éventuels besoins en extension.</p>



	<p>Obj 12: Des jeunes épanouis et qui disposent des clés de la réussite pour préparer l'avenir</p> <p>Obj 13 : Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux</p> <p>Obj 14 : Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires</p>	<p>Le règlement graphique intègre les zones Ua, Ub et Ue qui correspondent aux zones urbaines (plus ou moins mixtes) où la densification est possible et le renouvellement encouragé. Au sein de ces mêmes zones, le règlement graphique autorise l'implantation d'équipements d'intérêt collectif. Il intègre également un emplacement réservé de 3 641 m<sup>2</sup> dédié à l'extension potentielle de l'école municipale.</p> <p>Le règlement écrit favorise le maintien et l'implantation d'équipements, notamment sociaux, culturels et sportifs, en appliquant une réglementation allégée concernant les équipements d'intérêt collectif.</p>
<p>R13 : Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager</p>	<p>Obj 2 : Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent</p> <p>Obj 3 : Des réseaux thématiques en dialogues où villes et campagnes coopèrent</p> <p>Obj 5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques</p> <p>Obj 10 : Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique</p> <p>Obj 11 : Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter</p>	<p>L'Axe 1 (Objectif 5), le PADD vise à préserver la richesse environnementale du territoire, en particulier la vallée de la Blaise et ses vallons affluents, les zones humides, les mares, les secteurs boisés et le linéaire de haies. A travers son Axe 6, le PADD vise à préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et architectural du territoire communal, notamment en préservant les éléments naturels (mares, arbres et haies) et paysagers (vallée de la Blaise et plateau agricole, entrées de bourgs et points de vue) et en identifiant et en préservant le patrimoine historique et architectural d'intérêt local (constructions et éléments de qualité, corps de fermes et maisons anciennes).</p> <p>De plus, le PADD (Axe 3, Objectif 5) vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour soutenir cet objectif, la commune ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole d'ici 2031.</p> <p>Le règlement graphique identifie des zones naturelles et agricoles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous</p>



	<p>pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive</p> <p>Obj 12: Des jeunes épanouis et qui disposent des clés de la réussite pour préparer l'avenir</p> <p>Obj 13 : Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux</p> <p>Obj 14 : Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires</p> <p>Obj 16 : Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies</p>	<p>les types de construction au sein de ces espaces. Le règlement graphique intègre également des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés. Le règlement graphique identifie également des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) ainsi que des secteur et éléments naturels et/ou paysager à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur importance concernant la qualité paysagère et l'identité de la commune.</p> <p>Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones naturelles et agricoles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité paysagère et/ou environnementale de la zone désignée. Le classement en EBC de certaines zones vient conforter cette volonté en interdisant les constructions de toutes natures sur ces espaces. Le règlement écrit vise également au recourt à des essences locales pour les clôtures afin de favoriser leur implantation et leur pérennité (au sein de toutes les zones). De plus, il précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que toutes nouvelles plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. De plus, le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité. Concernant les éléments naturels et paysagers à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit précise qu'ils sont à conserver et que toute suppression devra être compensée à 100%. Enfin, concernant les éléments patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit précise que la démolition totale ou partielle est interdite et qu'ils doivent être conservés et restaurés. De plus, il impose un certain nombre de prescriptions à</p>
--	---	---



		<p>respecter. Ainsi, les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et les matériaux devront être analogues à ceux premièrement utilisés. Enfin, le règlement écrit poursuit également la préservation du cadre paysager en assurant la qualité environnement et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagement.</p> <p>L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies et les arbres identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas de suppression. En cas de suppression inévitable, l'OAP TVB précise qu'il faudra reconstituer un linéaire au moins équivalent en quantité et en qualité et ce, avant la suppression des éléments naturels. Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées. Elle promeut également le recourt à la végétation en milieu urbain, notamment en encourageant à créer des interfaces naturelles entre zones urbaines et sensibles, et à intégrer des éléments végétaux dans tous les projets urbains.</p>
<p>R15 : 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</p>	<p>Obj 5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques</p> <p>Obj 11 : Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive</p>	<p>Le PADD souhaite consolider l'espace bâti aggloméré (Axe 3, Objectifs 1, 2 et 5), notamment en autorisant l'urbanisation uniquement en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie. Ainsi, Saulnières favorise la réutilisation de logements inoccupés en limitant grandement les possibilités d'installations nouvelles sur la commune. Le PADD indique également que le secteur de Morvillette possède un potentiel élevé de renouvellement urbain sur la friche des Papillons Blancs, encourageant également sa réhabilitation.</p> <p>Le règlement graphique intègre les zones Ua et Ub qui correspondent aux zones urbaines à vocation principale d'habitat où la densification est possible et le renouvellement encouragé.</p>



	<p>Obj 14 : Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires</p>	<p>En revanche, le règlement graphique ne contient aucune zone AU, zone normalement destinée à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone, favorisant alors le renouvellement urbain de l'existant. Il identifie également l'ensemble des bâtiments présents sur le site des Papillons Blancs comme des bâtiments pouvant changer de destination. En ce sens, il permet la réhabilitation de cette grande friche, favorisant là encore le renouvellement urbain.</p> <p>Le règlement écrit interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U), favorisant ainsi la densification et le renouvellement urbain. Il autorise également le changement de destination de certains bâtiments (cf. les Papillons Blancs) afin de permettre leur réhabilitation.</p>
<p>R21 : Privilégier le maintien et l'amélioration des infrastructures de transport existantes</p>	<p>Obj 7 : Des services publics modernisés partout combinés à une offre en mobilités multimodales qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique</p> <p>Obj 15 : La région Centre-Val de Loire, cœur battant de l'Europe</p>	<p>L'Axe 1, Objectif 4, du PADD encourage les mobilités douces et le co-voiturage. Dans son Axe 4, le PADD affiche deux objectifs principaux en termes de mobilité : maintenir et promouvoir le GR351 permettant de relier Dreux et Senonches et favoriser le développement des mobilités douces dans les nouvelles opérations d'aménagement.</p>
<p>R25 : Veiller à la cohérence des projets avec le Schéma National et Régional des Véloroutes et des Voies Vertes</p>	<p>Obj 5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 7 : Des services publics modernisés partout combinés à une offre en mobilités multimodales qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique</p>	<p>L'Axe 1, Objectif 4, du PADD encourage les mobilités douces et le co-voiturage. Dans son Axe 4, le PADD affiche deux objectifs principaux en termes de mobilité : maintenir et promouvoir le GR351 permettant de relier Dreux et Senonches et favoriser le développement des mobilités douces dans les nouvelles opérations d'aménagement.</p>





	<p>Obj 10: Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique</p> <p>Obj 14: Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires</p> <p>Obj 15: La région Centre-Val de Loire, cœur battant de l'Europe</p> <p>Obj 16: Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies</p>	
R27 : Favoriser les déplacements par modes actifs dans l'espace public	<p>Obj 5: Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 7: Des services publics modernisés partout combinés à une offre en mobilités multimodales qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique</p> <p>Obj 16: Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies</p>	L'Axe 1, Objectif 4, du PADD encourage les mobilités douces et le co-voiturage. Dans son Axe 4, le PADD affiche deux objectifs principaux en termes de mobilité : maintenir et promouvoir le GR351 permettant de relier Dreux et Senonches et favoriser le développement des mobilités douces dans les nouvelles opérations d'aménagement.
R30 : Renforcer la performance énergétique des bâtiments et favoriser l'éco-conception des bâtiments	<p>Obj 5: Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 6: Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques</p>	Le règlement écrit précise que les projets de constructions doivent privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions. De même, l'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie. Enfin, les nouvelles constructions doivent respecter la législation



	<p>Obj 13 : Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux</p> <p>Obj 14 : Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires</p>	<p>en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter, des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.</p>
<p>R31 : articuler sur chaque territoire les dispositifs en faveur de la transition énergétique</p>	<p>Obj 6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques</p> <p>Obj 16 : Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies</p>	<p>Le PADD (Axe 1, Objectif 2) mentionne que l'ancienne carrière de silex pourrait devenir un site de production d'énergies renouvelables afin de favoriser la production d'énergie renouvelable.</p> <p>Le règlement graphique intègre une zone Npv destinée à l'implantation d'infrastructures photovoltaïques.</p> <p>Le règlement écrit précise que les projets de constructions doivent privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions. De même, l'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie. Enfin, les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter, des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.</p>
<p>R32 : Favoriser sur le parc bâti les installations individuelles et collectives d'énergies renouvelables et de récupération</p>	<p>Obj 5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques</p>	<p>Le PADD (Axe 1, Objectif 2) mentionne que l'ancienne carrière de silex pourrait devenir un site de production d'énergies renouvelables afin de favoriser la production d'énergie renouvelable.</p> <p>Le règlement graphique intègre une zone Npv destinée à l'implantation d'infrastructures photovoltaïques.</p>



	<p>Obj 16 : Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies</p>	<p>Le règlement écrit précise que les projets de constructions doivent privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions. De même, l'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie. Enfin, les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter, des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.</p>
<p>R34 : Identifier l'impact et la vulnérabilité au changement climatique et définir une stratégie d'adaptation des territoires (eau, risques, confort thermique, agriculture, sylviculture)</p>	<p>Obj 5: Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 6: Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques</p> <p>Obj 7: Des services publics modernisés partout combinés à une offre en mobilités multimodales qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique</p> <p>Obj 10: Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique</p> <p>Obj 13 : Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux</p>	<p>A travers son Axe 1 (Objectif 5), le PADD vise à préserver la richesse environnementale du territoire, en particulier la vallée de la Blaise et ses vallons affluents, les zones humides, les mares, les secteurs boisés et le linéaire de haies. Il encourage également une meilleure infiltration des eaux pluviales et une limitation du phénomène de ruissellement dans le but d'améliorer la disponibilité en eau et de limiter le risque d'inondation par ruissellement. Toujours dans la gestion des risques, le PADD entend améliorer la protection du territoire contre les risques d'inondation puisqu'une grande partie du bourg est située en zone inondable ainsi que la prise en compte du risque remontée de nappes susceptible d'affecter les caves et sous-sols, mais également les constructions. Enfin, le PADD affirme la nécessité d'améliorer la qualité de l'eau compte tenu de la trop forte teneur en nitrates et en micropolluants des nappes souterraines. En parallèle, le PADD, à travers son Axe 3 (Objectif 5), vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour soutenir cet objectif, la commune ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole d'ici 2031. De plus, l'Axe 5, vise à préserver les espaces agricoles et à concilier la vocation résidentielle avec les activités agricoles. Enfin, l'Axe 6 (Objectifs 1</p>



	<p>Obj 14 : Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires</p> <p>Obj 16 : Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies</p> <p>Obj 17 : L'eau : une richesse de l'humanité à préserver</p> <p>Obj 18 : La Région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive</p> <p>Obj 19 : Des déchets sensiblement diminués et valorisés pour une planète préservée</p>	<p>et 2) encourage la préservation du patrimoine naturel et paysager, ce qui comprend notamment les espaces forestiers et agricoles mais également des éléments naturels essentiels pour leur propriété écologique.</p> <p>Le règlement graphique reporte les secteurs agricoles et naturels au sein du territoire. Concernant les espaces forestiers, le règlement graphique identifie également des zones naturelles qui intègrent des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés, ainsi que des éléments naturels à protéger (mares, alignements d'arbres ou de haies...) pour leur rôle essentiel dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones agricole afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les constructions de toutes natures sur ces espaces.</p> <p>Le règlement écrit précise les risques naturels au sein de l'« Article 9 – Risques naturels et technologiques » de chaque zone. Le règlement écrit du PLU encadre strictement le développement des zones agricoles afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les défrichements, ainsi que les constructions de toutes natures sur ces espaces. Concernant les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement</p>
--	---	---



écrit précise qu'ils sont à conserver et que toute suppression devra être compensée à 100%. De plus, il précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que toutes nouvelles plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Le règlement écrit interdit également le comblement des mares existantes ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité. En parallèle, le règlement écrit impose un pourcentage obligatoire de pleine terre de l'unité foncière, pourcentage qui varie en fonction des zones, favorisant ainsi l'écoulement des eaux de surface et donc, la résilience des terrains. Il en va de même pour les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation dont il faudra veiller à limiter l'imperméabilisation. Enfin, le règlement écrit précise que les projets de constructions doivent privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions. De même, l'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie. Enfin, les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter, des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies et les arbres identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas de suppression. En cas de suppression inévitable, l'OAP TVB précise qu'il faudra reconstituer un linéaire au moins équivalent en quantité et en qualité et ce, avant la suppression des éléments naturels. Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées. Elle promeut



		<p>également le recours à la végétation en milieu urbain, notamment en encourageant à créer des interfaces naturelles entre zones urbaines et sensibles, et à intégrer des éléments végétaux dans tous les projets urbains. De plus, l'OAP TVB vise à relier les espaces verts pour créer un réseau écologique et à favoriser des clôtures perméables à la petite faune. Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la gestion naturelle des eaux pluviales, à travers des solutions comme les mares connectées ou les jardins de pluie.</p>
<p>R36 : Identifier et intégrer les continuités écologiques à l'échelle des territoires dans un document cartographique</p>	<p>Obj 5: Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 17 : L'eau : une richesse de l'humanité à préserver</p> <p>Obj 18: La Région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive</p>	<p>L'Axe 1 (Objectif 5), le PADD vise à préserver la richesse environnementale du territoire, en particulier la vallée de la Blaise et ses vallons affluents, les zones humides, les mares, les secteurs boisés et le linéaire de haies. A travers son Axe 6, le PADD vise à préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et architectural du territoire communal, notamment en préservant les éléments naturels (mares, arbres et haies) et paysagers (vallée de la Blaise et plateau agricole, entrées de bourgs et points de vue). De plus, le PADD (Axe 3, Objectif 5) vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour soutenir cet objectif, la commune ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole d'ici 2031.</p> <p>Le règlement graphique ne contient aucune zone AU, zone normalement destinée à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone. Le règlement graphique identifie des zones naturelles et agricoles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces. Enfin, le règlement graphique intègre des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés, ainsi que des éléments</p>



		<p>naturels à protéger (mares, alignements d'arbres ou de haies...) pour leur rôle essentiel dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Le règlement écrit du PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U). Ainsi, les estimations de consommation d'ENAF liés au présent zonage n'envisage aucune consommation d'ENAF. Le règlement écrit du PLU encadre strictement le développement des zones agricoles afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les défrichements, ainsi que les constructions de toutes natures sur ces espaces. Concernant les éléments naturels de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit précise qu'ils sont à conserver et que toute suppression devra être compensée à 100%. De plus, il précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que toutes nouvelles plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Le règlement écrit interdit également le comblement des mares existantes ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité.</p> <p>L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies et les arbres identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas de suppression. En cas de suppression inévitable, l'OAP TVB précise qu'il faudra reconstituer un linéaire au moins équivalent en quantité et en qualité et ce, avant la suppression des éléments naturels. Les plantations devront être</p>
--	--	---





		<p>composées d'essences locales diversifiées. Elle promeut également le recours à la végétation en milieu urbain, notamment en encourageant à créer des interfaces naturelles entre zones urbaines et sensibles, et à intégrer des éléments végétaux dans tous les projets urbains. De plus, l'OAP TVB vise à relier les espaces verts pour créer un réseau écologique et à favoriser des clôtures perméables à la petite faune. Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la gestion naturelle des eaux pluviales, à travers des solutions comme les mares connectées ou les jardins de pluie.</p>
<p>R37 : Définir des dispositions nécessaires à la préservation et à la restauration des continuités écologiques et du réseau Natura 2000</p>	<p>Obj 5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 17 : L'eau : une richesse de l'humanité à préserver</p> <p>Obj 18 : La Région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive</p>	<p>L'Axe 1 (Objectif 5), le PADD vise à préserver la richesse environnementale du territoire, en particulier la vallée de la Blaise et ses vallons affluents, les zones humides, les mares, les secteurs boisés et le linéaire de haies. A travers son Axe 6, le PADD vise à préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et architectural du territoire communal, notamment en préservant les éléments naturels (mares, arbres et haies) et paysagers (vallée de la Blaise et plateau agricole, entrées de bourgs et points de vue). De plus, le PADD (Axe 3, Objectif 5) vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour soutenir cet objectif, la commune ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole d'ici 2031.</p> <p>Le règlement graphique ne contient aucune zone AU, zone normalement destinée à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone. Le règlement graphique identifie des zones naturelles et agricoles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces. Enfin, le règlement graphique intègre des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de</p>



		<p>préservation pour les espaces boisés, ainsi que des éléments naturels à protéger (mares, alignements d'arbres ou de haies...) pour leur rôle essentiel dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Le règlement écrit du PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U). Ainsi, les estimations de consommation d'ENAF liés au présent zonage n'envisage aucune consommation d'ENAF. Le règlement écrit du PLU encadre strictement le développement des zones agricoles afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les défrichements, ainsi que les constructions de toutes natures sur ces espaces. Concernant les éléments naturels de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit précise qu'ils sont à conserver et que toute suppression devra être compensée à 100%. De plus, il précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que toutes nouvelles plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Le règlement écrit interdit également le comblement des mares existantes ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité.</p> <p>L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies et les arbres identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas de suppression. En cas de suppression inévitable, l'OAP TVB précise qu'il faudra reconstituer un linéaire au moins équivalent en quantité et en qualité et ce, avant la</p>
--	--	--



		<p>suppression des éléments naturels. Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées. Elle promeut également le recours à la végétation en milieu urbain, notamment en encourageant à créer des interfaces naturelles entre zones urbaines et sensibles, et à intégrer des éléments végétaux dans tous les projets urbains. De plus, l'OAP TVB vise à relier les espaces verts pour créer un réseau écologique et à favoriser des clôtures perméables à la petite faune. Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la gestion naturelle des eaux pluviales, à travers des solutions comme les mares connectées ou les jardins de pluie.</p>
<p>R38 : Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement et du réseau Natura 2000, dans le cadre de la planification territoriale</p>	<p>Obj 5: Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 17 : L'eau : une richesse de l'humanité à préserver</p> <p>Obj 18: La Région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive</p>	<p>L'Axe 1 (Objectif 5), le PADD vise à préserver la richesse environnementale du territoire, en particulier la vallée de la Blaise et ses vallons affluents, les zones humides, les mares, les secteurs boisés et le linéaire de haies. A travers son Axe 6, le PADD vise à préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et architectural du territoire communal, notamment en préservant les éléments naturels (mares, arbres et haies) et paysagers (vallée de la Blaise et plateau agricole, entrées de bourgs et points de vue). De plus, le PADD (Axe 3, Objectif 5) vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour soutenir cet objectif, la commune ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole d'ici 2031.</p> <p>Le règlement graphique ne contient aucune zone AU, zone normalement destinée à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone. Le règlement graphique identifie des zones naturelles et agricoles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces. Enfin, le règlement graphique intègre des zones couvertes par le</p>



classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés, ainsi que des éléments naturels à protéger (mares, alignements d'arbres ou de haies...) pour leur rôle essentiel dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.

Le règlement écrit du PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U). Ainsi, les estimations de consommation d'ENAF liés au présent zonage n'envisage aucune consommation d'ENAF. Le règlement écrit du PLU encadre strictement le développement des zones agricoles afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les défrichements, ainsi que les constructions de toutes natures sur ces espaces. Concernant les éléments naturels de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit précise qu'ils sont à conserver et que toute suppression devra être compensée à 100%. De plus, il précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que toutes nouvelles plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Le règlement écrit interdit également le comblement des mares existantes ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité.

L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies et les arbres identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas de suppression. En cas de suppression inévitable, l'OAP TVB précise qu'il faudra reconstituer un linéaire



		<p>au moins équivalent en quantité et en qualité et ce, avant la suppression des éléments naturels. Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées. Elle promeut également le recours à la végétation en milieu urbain, notamment en encourageant à créer des interfaces naturelles entre zones urbaines et sensibles, et à intégrer des éléments végétaux dans tous les projets urbains. De plus, l'OAP TVB vise à relier les espaces verts pour créer un réseau écologique et à favoriser des clôtures perméables à la petite faune. Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la gestion naturelle des eaux pluviales, à travers des solutions comme les mares connectées ou les jardins de pluie.</p>
<p>R39 : Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement, dans le cadre des projets</p>	<p>Obj 5: Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 17 : L'eau : une richesse de l'humanité à préserver</p> <p>Obj 18: La Région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive</p>	<p>L'Axe 1 (Objectif 5), le PADD vise à préserver la richesse environnementale du territoire, en particulier la vallée de la Blaise et ses vallons affluents, les zones humides, les mares, les secteurs boisés et le linéaire de haies. A travers son Axe 6, le PADD vise à préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et architectural du territoire communal, notamment en préservant les éléments naturels (mares, arbres et haies) et paysagers (vallée de la Blaise et plateau agricole, entrées de bourgs et points de vue). De plus, le PADD (Axe 3, Objectif 5) vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour soutenir cet objectif, la commune ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole d'ici 2031.</p> <p>Le règlement graphique ne contient aucune zone AU, zone normalement destinée à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone. Le règlement graphique identifie des zones naturelles et agricoles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces. Enfin, le</p>



règlement graphique intègre des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés, ainsi que des éléments naturels à protéger (mares, alignements d'arbres ou de haies...) pour leur rôle essentiel dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.

Le règlement écrit du PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U). Ainsi, les estimations de consommation d'ENAF liés au présent zonage n'envisage aucune consommation d'ENAF. Le règlement écrit du PLU encadre strictement le développement des zones agricoles afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les défrichements, ainsi que les constructions de toutes natures sur ces espaces. Concernant les éléments naturels de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit précise qu'ils sont à conserver et que toute suppression devra être compensée à 100%. De plus, il précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que toutes nouvelles plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Le règlement écrit interdit également le comblement des mares existantes ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité.

L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies et les arbres identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas de suppression. En cas de suppression



		<p>inévitables, l'OAP TVB précise qu'il faudra reconstituer un linéaire au moins équivalent en quantité et en qualité et ce, avant la suppression des éléments naturels. Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées. Elle promeut également le recours à la végétation en milieu urbain, notamment en encourageant à créer des interfaces naturelles entre zones urbaines et sensibles, et à intégrer des éléments végétaux dans tous les projets urbains. De plus, l'OAP TVB vise à relier les espaces verts pour créer un réseau écologique et à favoriser des clôtures perméables à la petite faune. Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la gestion naturelle des eaux pluviales, à travers des solutions comme les mares connectées ou les jardins de pluie.</p>
<p>R40 : 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</p>	<p>Obj 5: Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 17 : L'eau : une richesse de l'humanité à préserver</p> <p>Obj 18: La Région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive</p>	<p>L'Axe 1 (Objectif 5), le PADD vise à préserver la richesse environnementale du territoire, en particulier la vallée de la Blaise et ses vallons affluents, les zones humides, les mares, les secteurs boisés et le linéaire de haies. A travers son Axe 6, le PADD vise à préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et architectural du territoire communal, notamment en préservant les éléments naturels (mares, arbres et haies) et paysagers (vallée de la Blaise et plateau agricole, entrées de bourgs et points de vue). De plus, le PADD (Axe 3, Objectif 5) vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour soutenir cet objectif, la commune ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole d'ici 2031.</p> <p>Le règlement graphique ne contient aucune zone AU, zone normalement destinée à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone. Le règlement graphique identifie des zones naturelles et agricoles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous</p>





les types de construction au sein de ces espaces. Enfin, le règlement graphique intègre des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés, ainsi que des éléments naturels à protéger (mares, alignements d'arbres ou de haies...) pour leur rôle essentiel dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.

Le règlement écrit du PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U). Ainsi, les estimations de consommation d'ENAF liés au présent zonage n'envisage aucune consommation d'ENAF. Le règlement écrit du PLU encadre strictement le développement des zones agricoles afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les défrichements, ainsi que les constructions de toutes natures sur ces espaces. Concernant les éléments naturels de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit précise qu'ils sont à conserver et que toute suppression devra être compensée à 100%. De plus, il précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que toutes nouvelles plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Le règlement écrit interdit également le comblement des mares existantes ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité.

L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) identifie les différents milieux et éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue de Saulnières. Elle encourage la protection du patrimoine arboré, en





		<p>précisant que les haies et les arbres identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas de suppression. En cas de suppression inévitable, l'OAP TVB précise qu'il faudra reconstituer un linéaire au moins équivalent en quantité et en qualité et ce, avant la suppression des éléments naturels. Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées. Elle promeut également le recourt à la végétation en milieu urbain, notamment en encourageant à créer des interfaces naturelles entre zones urbaines et sensibles, et à intégrer des éléments végétaux dans tous les projets urbains. De plus, l'OAP TVB vise à relier les espaces verts pour créer un réseau écologique et à favoriser des clôtures perméables à la petite faune. Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la gestion naturelle des eaux pluviales, à travers des solutions comme les mares connectées ou les jardins de pluie.</p>
--	--	---





## 2.2 La compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglo du Pays de Dreux

### 2.2.1 Présentation

---

Saulnières est membre de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux. De ce fait, la commune est intégrée au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglo du Pays de Dreux, approuvé en juin 2019.

Le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux a été approuvé en juin 2019 et regroupe 78 communes (soit les communes-membres de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux au moment de sa formation (2014). Son périmètre ne concerne donc pas les communes de Louye, La Madeleine-de-Nonancourt, Rueil-la-Gadelière et Saint-Georges-Motel qui ont intégré l'EPCI en 2018 mais il intègre toujours la commune de Mouettes qui, elle, a quitté l'EPCI la même année).

En appliquant la logique dite du « SCoT intégrateur » mise en place par la loi Alur de mars 2014, le Schéma de Cohérence Territoriale se veut désormais être le document de référence à l'échelle locale en matière d'aménagement du territoire et de coordination des politiques publiques en la matière. Ce document intègre désormais diverses dispositions et thématiques (développement commercial, Trame Verte et Bleue, application de la Loi littoral...) qu'il traduit de manière prescriptive afin que les documents d'urbanisme locaux les appliquent ensuite à leur échelle, là aussi selon un principe de compatibilité. Le SCoT traduit ainsi le cadre législatif national (Code de l'urbanisme, directives de l'Etat...) et les objectifs régionaux (SRADDET) à l'échelle des bassins de vie et d'emplois.

### 2.2.2 La compatibilité du PLU avec les objectifs et orientations du SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux

---

Parmi l'ensemble des orientations définies par le SCoT, une partie sont véritablement applicables à travers le Plan Local d'Urbanisme de Saulnières.

Les objectifs et orientations concernant le Plan Local d'Urbanisme de Saulnières sont reprises à travers le tableau suivant :



Orientations et objectifs du SCoT de l'Agglo du pays de Dreux			Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
Orientation 1 : Conforter l'organisation territoriale hiérarchisée de l'Agglo du Pays de Dreux			
Objectif	Titre	Détails	Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
<b>Objectif 1.1 : Un pôle urbain attractif, garant de la complémentarité urbain/rural</b>	C. Être un acteur du changement des comportements de mobilité et des pratiques de déplacements	Développer des actions de sensibilisation à l'écomobilité Promouvoir les nouvelles formes de mobilité	L'Axe 1, Objectif 4, du PADD encourage les mobilités douces et le co-voiturage. Dans son Axe 4, le PADD affiche deux objectifs principaux en termes de mobilité : maintenir et promouvoir le GR351 permettant de relier Dreux et Senonches et favoriser le développement des mobilités douces dans les nouvelles opérations d'aménagement.
<b>Objectif 1.2 : Renforcer le rôle des pôles d'équilibre</b>	A. Assurer la redynamisation des centres bourgs	Assurer la reconquête des centres bourgs par une action forte : sur le patrimoine ancien, les logements vacants, la qualité des espaces publics, premières vitrines des centres-bourgs	<p>Le PADD souhaite consolider l'espace bâti aggloméré (Axe 3, Objectifs 1, 2 et 5), notamment en autorisant l'urbanisation uniquement en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie. Ainsi, Saulnières favorise la réutilisation de logements inoccupés en limitant grandement les possibilités d'installations nouvelles sur la commune.</p> <p>Le règlement graphique intègre les zones Ua et Ub qui correspondent aux zones urbaines à vocation principale d'habitat où la densification est possible et le renouvellement encouragé. En revanche, le règlement graphique ne contient aucune zone AU, zone normalement destinée à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone, favorisant alors le renouvellement urbain de l'existant.</p> <p>Le règlement écrit interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U), favorisant ainsi la densification et le renouvellement urbain.</p>
<b>Objectif 1.3 : Préserver le foncier agricole et ses activités</b>	A. Préserver le foncier agricole ...	Limiter l'étalement urbain en initiant une politique foncière partagée	Le PADD, à travers son Axe 3 (Objectif 5) vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour soutenir cet objectif, la commune ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole d'ici 2031. De plus, l'Axe



		<p>Veiller au maintien d'exploitations économiquement pérennes</p> <p>Préserver le bâti agricole</p> <p>Soigner et aménager les franges urbaines</p>	<p>5, vise à préserver les espaces agricoles et à concilier la vocation résidentielle avec les activités agricoles. Enfin, l'Axe 6 (Objectifs 1 et 2) encourage la préservation du patrimoine naturel et paysager, ce qui comprend également les espaces forestiers et agricoles.</p> <p>Le règlement graphique reporte les secteurs agricoles au sein du territoire. Concernant les espaces forestiers, le règlement graphique identifie également des zones naturelles qui intègrent des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés.</p> <p>Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones agricole afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Ainsi, il y interdit la majorité des aménagements possibles hormis constructions liées à l'activité agricole.</p>
	<p>B. ... et permettre l'évolution des activités associées</p>	<p>Accompagner le développement et la diversification des activités agricoles</p>	<p>Le PADD, à travers son Axe 3 (Objectif 5) vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour soutenir cet objectif, la commune ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole d'ici 2031. De plus, l'Axe 5, vise à préserver les espaces agricoles et à concilier la vocation résidentielle avec les activités agricoles. Enfin, l'Axe 6 (Objectifs 1 et 2) encourage la préservation du patrimoine naturel et paysager, ce qui comprend également les espaces forestiers et agricoles.</p> <p>Le règlement graphique reporte les secteurs agricoles au sein du territoire. Concernant les espaces forestiers, le règlement graphique identifie également des zones naturelles qui intègrent des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés.</p> <p>Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones agricole afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Ainsi, il y interdit</p>



la majorité des aménagements possibles hormis constructions liées à l'activité agricole, permettant ainsi son développement.

**Orientation 2 : Saisir les opportunités de développement qui s'offrent au territoire**

**Objectif 2.1 :  
Maintenir les  
populations en  
place et  
accompagner  
l'accueil de  
nouveaux  
habitants**

B. Renforcer la  
qualité du cadre  
de vie

Améliorer l'offre  
d'équipements  
Développer la  
communication  
autour de la qualité  
du cadre de vie

L'Axe 1, Objectif 4, du PADD encourage les mobilités douces et le co-voiturage. L'Axe 1 (Objectif 5), le PADD vise à préserver la richesse environnementale du territoire, en particulier la vallée de la Blaise et ses vallons affluents, les zones humides, les mares, les secteurs boisés et le linéaire de haies. A travers son Axe 2 et 3, le PADD vise également à maîtriser l'évolution démographique de la commune et la création de logements, ceci dans le but de préserver l'identité du territoire. De plus, le PADD (Axe 3, Objectif 5) vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ainsi, la commune ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole d'ici 2031. L'Axe 4, quant à lui, entend maintenir durablement les équipements scolaires et favoriser le développement des mobilités douces. En parallèle, l'Axe 5 vise à préserver les espaces agricoles et à concilier la vocation résidentielle avec les activités agricoles. Enfin, l'Axe 6 (Objectifs 1 et 2) encourage la préservation du patrimoine naturel et paysager.

Le règlement graphique intègre les zones Ua, Ub et Ue qui correspondent aux zones urbaines (plus ou moins mixtes) où la densification est possible et le renouvellement encouragé. En revanche, le règlement graphique ne contient aucune zone AU, zone normalement destinée à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone. Le règlement graphique identifie également des zones naturelles et agricoles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces. Enfin, le règlement graphique intègre des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés, ainsi que des éléments naturels à protéger (mares, alignements d'arbres ou de haies...) pour leur rôle



			<p>essentiel dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés et en termes de qualité paysagère.</p> <p>Le règlement écrit du PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U). Le règlement écrit du PLU encadre strictement le développement des zones agricoles afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les défrichements, ainsi que les constructions de toutes natures sur ces espaces. Le règlement écrit vise également au recours à des essences locales pour les clôtures afin de favoriser leur implantation et leur pérennité (au sein de toutes les zones). De plus, il précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que toutes nouvelles plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. De plus, le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité. Concernant les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit précise qu'ils sont à conserver et que toute suppression devra être compensée à 100%.</p> <p>L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies et les arbres identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas de suppression. En cas de suppression inévitable, l'OAP TVB précise qu'il faudra reconstituer un linéaire au moins équivalent en quantité et en qualité et ce, avant la suppression des éléments naturels. Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées. Elle promeut également le recours à la végétation en milieu urbain, notamment en encourageant à créer des interfaces naturelles entre zones urbaines et sensibles, et à intégrer des éléments végétaux dans tous les projets urbains.</p>
--	--	--	---



			De plus, l'OAP TVB vise à relier les espaces verts pour créer un réseau écologique et à favoriser des clôtures perméables à la petite faune. Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la gestion naturelle des eaux pluviales, à travers des solutions comme les mares connectées ou les jardins de pluie.
<b>Orientation 3 : Valoriser les spécificités environnementales et paysagères du territoire</b>			
<b>Objectif 3.1 : Développer des formes d'habitat durable</b>	A. Promouvoir les actions du territoire en matière de climat et d'énergie	<p>Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire en adéquation avec ses qualités paysagères et ses ressources disponibles</p> <p>Préserver les milieux naturels, véritables puits de carbone</p> <p>Encourager l'élaboration de règlements d'urbanisme cohérents avec les attentes de la RT 2020 et permettant sa prise en compte dans la conception des nouveaux bâtiments</p>	<p>L'Axe 1, Objectif 4, du PADD encourage les mobilités douces et le co-voiturage. L'Axe 1 (Objectif 5), le PADD vise à préserver la richesse environnementale du territoire, en particulier la vallée de la Blaise et ses vallons affluents, les zones humides, les mares, les secteurs boisés et le linéaire de haies. A travers son Axe 2 et 3, le PADD vise également à maîtriser l'évolution démographique de la commune et la création de logements, ceci dans le but de privilégier un développement soutenable. De plus, le PADD (Axe 3, Objectif 5) vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ainsi, la commune ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole d'ici 2031. L'Axe 4, quant à lui, entend maintenir durablement les équipements scolaires et favoriser le développement des mobilités douces. En parallèle, l'Axe 5 vise à préserver les espaces agricoles et à concilier la vocation résidentielle avec les activités agricoles. Enfin, l'Axe 6 (Objectifs 1 et 2) encourage la préservation du patrimoine naturel et paysager.</p> <p>Le règlement graphique intègre les zones Ua, Ub et Ue qui correspondent aux zones urbaines (plus ou moins mixtes) où la densification est possible et le renouvellement encouragé. En revanche, le règlement graphique ne contient aucune zone AU, zone normalement destinée à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone. Le règlement graphique identifie également des zones naturelles et agricoles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces</p>



			<p>espaces. Enfin, le règlement graphique intègre des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés, ainsi que des éléments naturels à protéger (mares, alignements d'arbres ou de haies...) pour leur rôle essentiel dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés et en termes de qualité paysagère.</p> <p>Le règlement écrit du PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U). Ainsi, les estimations de consommation d'ENAF liés au présent zonage n'envisage aucune consommation mais seulement un potentiel constructible d'environ 10 logements dans l'enveloppe urbaine, soit un développement limité et cohérent avec la volonté de maîtriser la croissance démographique et l'urbanisation au sein de la commune. Le règlement écrit du PLU encadre strictement le développement des zones agricoles afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les défrichements, ainsi que les constructions de toutes natures sur ces espaces. Concernant les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit précise qu'ils sont à conserver et que toute suppression devra être compensée à 100%. De plus, il précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que toutes nouvelles plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. De même, le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité. En parallèle, le règlement écrit impose également un pourcentage obligatoire de pleine terre de l'unité foncière, pourcentage qui varie en fonction des zones, favorisant ainsi l'écoulement des eaux de surface et donc, la résilience des terrains. Il en va de même pour les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation dont il faudra veiller à limiter</p>
--	--	--	---





			<p>l'imperméabilisation. Enfin, le règlement écrit précise que les projets de constructions doivent privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions. De même, l'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie. Enfin, les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter, des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.</p> <p>L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies et les arbres identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas de suppression. En cas de suppression inévitable, l'OAP TVB précise qu'il faudra reconstituer un linéaire au moins équivalent en quantité et en qualité et ce, avant la suppression des éléments naturels. Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées. Elle promeut également le recours à la végétation en milieu urbain, notamment en encourageant à créer des interfaces naturelles entre zones urbaines et sensibles, et à intégrer des éléments végétaux dans tous les projets urbains. De plus, l'OAP TVB vise à relier les espaces verts pour créer un réseau écologique et à favoriser des clôtures perméables à la petite faune. Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la gestion naturelle des eaux pluviales, à travers des solutions comme les mares connectées ou les jardins de pluie.</p>
	B. Considérer la densification urbaine comme une priorité	Développer une urbanisation essentiellement en densification et en renouvellement urbain et promouvoir	Le PADD souhaite consolider l'espace bâti aggloméré (Axe 3, Objectifs 1, 2 et 5), notamment en autorisant l'urbanisation uniquement en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie, et ce de façon mesurée et adaptée aux pôles du territoire. Bien qu'aucune extension de l'enveloppe urbaine ne soit prévue, en lien notamment avec la volonté affirmée de réduire la consommation de terres agricoles et naturelles



		des formes urbaines et typologies compactes aussi bien pour l'habitat que pour les bâtiments commerciaux	portée par le même axe, la commune souhaite permettre une densification maîtrisée de son tissu bâti en conservant son identité rurale avec un potentiel constructible d'environ 10 logements dans l'enveloppe urbaine. Le PADD indique également que le secteur de Morvillette possède un potentiel élevé de renouvellement urbain sur la friche des Papillons Blancs, encourageant également sa réhabilitation.  En revanche, le règlement graphique ne contient aucune zone AU, zone normalement destinée à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone. Il identifie également l'ensemble des bâtiments présents sur le site des Papillons Blancs comme des bâtiments pouvant changer de destination. En ce sens, il permet la réhabilitation de cette grande friche, favorisant ainsi le renouvellement urbain plutôt que l'étalement urbain.  Le règlement écrit interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U), favorisant ainsi la densification et le renouvellement urbain. Il autorise également le changement de destination de certains bâtiments (cf. les Papillons Blancs) afin de permettre leur réhabilitation.
<b>Objectif 3.2 : Valoriser la qualité du cadre de vie de l'Agglo du Pays de Dreux</b>	A. Investir l'image verte et bleue de l'agglomération et renforcer les attraits	Préserver le foncier agricole Maîtriser les interfaces entre les différents types de milieux Préserver l'identité des villages et protéger les points de vue Maintenir des coupures d'urbanisation (résidentielles et	L'Axe 1 (Objectif 5), le PADD vise à préserver la richesse environnementale du territoire, en particulier la vallée de la Blaise et ses vallons affluents, les zones humides, les mares, les secteurs boisés et le linéaire de haies. A travers son Axe 6, le PADD vise à préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et architectural du territoire communal, notamment en préservant les éléments naturels (mares, arbres et haies) et paysagers (vallée de la Blaise et plateau agricole, entrées de bourgs et points de vue). De plus, le PADD (Axe 3, Objectif 5) vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour soutenir cet objectif, la commune ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole d'ici 2031.



		<p>économiques, autres qu'agricoles) dans les vallées</p>	<p>Le règlement graphique ne contient aucune zone AU, zone normalement destinée à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone. Le règlement graphique identifie des zones naturelles et agricoles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces. Enfin, le règlement graphique intègre des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés, ainsi que des éléments naturels à protéger (mares, alignements d'arbres ou de haies...) pour leur rôle essentiel dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Le règlement écrit du PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U). Ainsi, les estimations de consommation d'ENAF liés au présent zonage n'envisage aucune consommation d'ENAF. Le règlement écrit du PLU encadre strictement le développement des zones agricoles afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les défrichements, ainsi que les constructions de toutes natures sur ces espaces. Concernant les éléments naturels de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit précise qu'ils sont à conserver et que toute suppression devra être compensée à 100%. De plus, il précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que toutes nouvelles plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Le règlement écrit interdit également le comblement des mares existantes ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité. Enfin, le règlement écrit stipule qu'en zone U, les clôtures situées en limites de zone A et N doivent être constituées d'une haie végétale d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage.</p>
--	--	---	---



			<p>L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies et les arbres identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas de suppression. En cas de suppression inévitable, l'OAP TVB précise qu'il faudra reconstituer un linéaire au moins équivalent en quantité et en qualité et ce, avant la suppression des éléments naturels. Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées. Elle promeut également le recourt à la végétation en milieu urbain, notamment en encourageant à créer des interfaces naturelles entre zones urbaines et sensibles, et à intégrer des éléments végétaux dans tous les projets urbains. De plus, l'OAP TVB vise à relier les espaces verts pour créer un réseau écologique et à favoriser des clôtures perméables à la petite faune. Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la gestion naturelle des eaux pluviales, à travers des solutions comme les mares connectées ou les jardins de pluie.</p>
	B. Protéger la ressource en eau	<p>Préserver l'équilibre entre la capacité d'approvisionnement en eau potable et le potentiel de développement urbain et industriel</p> <p>Développer une gestion des eaux pluviales permettant de recharger le réservoir d'eau</p> <p>Conditionner l'urbanisation à la mise en œuvre de solutions</p>	<p>A travers son Axe 1 (Objectif 5), le PADD vise à préserver la richesse environnementale du territoire, en particulier la vallée de la Blaise et ses vallons affluents, les zones humides, les mares, les secteurs boisés et le linéaire de haies. Il encourage également une meilleure infiltration des eaux pluviales et une limitation du phénomène de ruissellement dans le but d'améliorer la disponibilité en eau et de limiter le risque d'inondation par ruissellement. Enfin, le PADD affirme la nécessité d'améliorer la qualité de l'eau compte tenu de la trop forte teneur en nitrates et en micropolluants des nappes souterraines. En parallèle, l'Axe 6 (Objectifs 1 et 2) encourage la préservation du patrimoine naturel et paysager, notamment les éléments naturels essentiels pour leur propriété écologique.</p> <p>Le règlement graphique ne contient aucune zone AU, zone normalement destinée à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone. Le règlement graphique identifie des zones naturelles et agricoles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment</p>



		<p>d'assainissement performantes</p>	<p>l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces. Enfin, le règlement graphique intègre des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés, ainsi que des éléments naturels à protéger (mares, alignements d'arbres ou de haies...) pour leur rôle essentiel dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Le règlement écrit du PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U). Le règlement écrit du PLU encadre strictement le développement des zones agricoles afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les défrichements, ainsi que les constructions de toutes natures sur ces espaces. Concernant les éléments naturels de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit précise qu'ils sont à conserver et que toute suppression devra être compensée à 100%. De plus, il précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que toutes nouvelles plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Le règlement écrit interdit également le comblement des mares existantes ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité. En parallèle, le règlement écrit impose un pourcentage obligatoire de pleine terre de l'unité foncière, pourcentage qui varie en fonction des zones, favorisant ainsi l'écoulement des eaux de surface et donc, la résilience des terrains. Il en va de même pour les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation dont il faudra veiller à limiter l'imperméabilisation.</p> <p>L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies et les arbres identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas de</p>
--	--	--------------------------------------	---



			<p>suppression. En cas de suppression inévitable, l'OAP TVB précise qu'il faudra reconstituer un linéaire au moins équivalent en quantité et en qualité et ce, avant la suppression des éléments naturels. Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées. Elle promeut également le recourt à la végétation en milieu urbain, notamment en encourageant à créer des interfaces naturelles entre zones urbaines et sensibles, et à intégrer des éléments végétaux dans tous les projets urbains. De plus, l'OAP TVB vise à relier les espaces verts pour créer un réseau écologique. Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer l'écoulement des eaux pluviales, et encourage la gestion naturelle des eaux pluviales, à travers des solutions comme les mares connectées ou les jardins de pluie.</p>
<p><b>Objectif 3.3 : Promouvoir un développement du territoire respectueux des spécificités de son environnement</b></p>	<p>La trame verte et bleue</p>	<p>Préserver et valoriser le véritable enjeu fort écologique du territoire</p> <p>Préserver les milieux naturels d'intérêt</p> <p>Développer une connaissance autour de la trame verte et bleue</p> <p>Favoriser l'accueil de la nature dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement</p>	<p>L'Axe 1 (Objectif 5), le PADD vise à préserver la richesse environnementale du territoire, en particulier la vallée de la Blaise et ses vallons affluents, les zones humides, les mares, les secteurs boisés et le linéaire de haies. A travers son Axe 6, le PADD vise à préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et architectural du territoire communal, notamment en préservant les éléments naturels (mares, arbres et haies) et paysagers (vallée de la Blaise et plateau agricole, entrées de bourgs et points de vue). De plus, le PADD (Axe 3, Objectif 5) vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour soutenir cet objectif, la commune ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole d'ici 2031.</p> <p>Le règlement graphique ne contient aucune zone AU, zone normalement destinée à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone. Le règlement graphique identifie des zones naturelles et agricoles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces. Enfin, le règlement graphique intègre des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés, ainsi que des éléments naturels à</p>



			<p>protéger (mares, alignements d'arbres ou de haies...) pour leur rôle essentiel dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Le règlement écrit du PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U). Ainsi, les estimations de consommation d'ENAF liés au présent zonage n'envisage aucune consommation d'ENAF. Le règlement écrit du PLU encadre strictement le développement des zones agricoles afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les défrichements, ainsi que les constructions de toutes natures sur ces espaces. Concernant les éléments naturels de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit précise qu'ils sont à conserver et que toute suppression devra être compensée à 100%. De plus, il précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que toutes nouvelles plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Le règlement écrit interdit également le comblement des mares existantes ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité.</p> <p>L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies et les arbres identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas de suppression. En cas de suppression inévitable, l'OAP TVB précise qu'il faudra reconstituer un linéaire au moins équivalent en quantité et en qualité et ce, avant la suppression des éléments naturels. Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées. Elle promeut également le recourt à la végétation en milieu urbain, notamment en encourageant à créer des interfaces naturelles entre zones urbaines et sensibles, et à intégrer des éléments végétaux dans tous les projets urbains. De plus, l'OAP TVB vise à relier les espaces verts pour créer un réseau</p>
--	--	--	---





			écologique et à favoriser des clôtures perméables à la petite faune. Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la gestion naturelle des eaux pluviales, à travers des solutions comme les mares connectées ou les jardins de pluie.
<b>Objectif 3.4 : Préserver la santé et la sécurité des habitants</b>	Gestion des risques	Développer une politique de prévention des risques cohérente à l'échelle du territoire ; Encadrer le développement à proximité des zones d'aléas ;	<p>A travers son Axe 1 (Objectif 5), le PADD vise à préserver la richesse environnementale du territoire, en particulier la vallée de la Blaise et ses vallons affluents, les zones humides, les mares, les secteurs boisés et le linéaire de haies. Il encourage également une meilleure infiltration des eaux pluviales et une limitation du phénomène de ruissellement dans le but d'améliorer la disponibilité en eau et de limiter le risque d'inondation par ruissellement. Toujours dans la gestion des risques, le PADD entend améliorer la protection du territoire contre les risques d'inondation puisqu'une grande partie du bourg est située en zone inondable ainsi que la prise en compte du risque remontée de nappes susceptible d'affecter les caves et sous-sols, mais également les constructions. Enfin, le PADD affirme la nécessité d'améliorer la qualité de l'eau compte tenu de la trop forte teneur en nitrates et en micropolluants des nappes souterraines. En parallèle, le PADD, à travers son Axe 3 (Objectif 5), vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour soutenir cet objectif, la commune ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole d'ici 2031. De plus, l'Axe 5, vise à préserver les espaces agricoles et à concilier la vocation résidentielle avec les activités agricoles. Enfin, l'Axe 6 (Objectifs 1 et 2) encourage la préservation du patrimoine naturel et paysager, ce qui comprend notamment les espaces forestiers et agricoles mais également des éléments naturels essentiels pour leur propriété écologique.</p> <p>Le règlement graphique reporte les secteurs agricoles et naturels au sein du territoire. Concernant les espaces forestiers, le règlement graphique identifie également des zones naturelles qui intègrent des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte</p>





			<p>en termes de préservation pour les espaces boisés, ainsi que des éléments naturels à protéger (mares, alignements d'arbres ou de haies...) pour leur rôle essentiel dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones agricole afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les constructions de toutes natures sur ces espaces.</p> <p>Le règlement écrit précise les risques naturels au sein de l'« <i>Article 9 – Risques naturels et technologiques</i> » de chaque zone. Le règlement écrit du PLU encadre strictement le développement des zones agricoles afin de préserver l'activité agricole sur le territoire. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les défrichements, ainsi que les constructions de toutes natures sur ces espaces. Concernant les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit précise qu'ils sont à conserver et que toute suppression devra être compensée à 100%. De plus, il précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que toutes nouvelles plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Le règlement écrit interdit également le comblement des mares existantes ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité. En parallèle, le règlement écrit impose un pourcentage obligatoire de pleine terre de l'unité foncière, pourcentage qui varie en fonction des zones, favorisant ainsi l'écoulement des eaux de surface et donc, la résilience des terrains. Il en va de même pour les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation dont il faudra veiller à limiter l'imperméabilisation. Enfin, le règlement écrit précise que les projets de constructions doivent privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la</p>
--	--	--	--



		<p>construction et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions. De même, l'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie. Enfin, les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter, des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.</p> <p>L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies et les arbres identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas de suppression. En cas de suppression inévitable, l'OAP TVB précise qu'il faudra reconstituer un linéaire au moins équivalent en quantité et en qualité et ce, avant la suppression des éléments naturels. Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées. Elle promeut également le recourt à la végétation en milieu urbain, notamment en encourageant à créer des interfaces naturelles entre zones urbaines et sensibles, et à intégrer des éléments végétaux dans tous les projets urbains. De plus, l'OAP TVB vise à relier les espaces verts pour créer un réseau écologique et à favoriser des clôtures perméables à la petite faune. Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la gestion naturelle des eaux pluviales, à travers des solutions comme les mares connectées ou les jardins de pluie.</p>
--	--	--







## III – Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

### 3.1 Rappel des grandes orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Saulnières est structuré autour de six axes, comprenant les orientations et objectifs suivants :

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

- Intégrer les objectifs du PLH et futur PLHi
- Intégrer les objectifs du SCoT

#### **Axe 2 : Assurer un développement démographique raisonné**

- Stabiliser la population après une forte croissance
- Limiter la croissance démographique

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

- Adapter la dimension des espaces à densifier aux objectifs de stabilisation de la population
- Prendre en compte les particularités des trois pôles urbains de la commune
- Diversifier les formes urbaines
- Favoriser la mixité de l'habitat dans les opérations d'aménagement
- Des objectifs de modération de consommation d'espace

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


- Assurer la desserte des réseaux
- Mettre en adéquation les réseaux et les objectifs démographiques

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

- Préserver les espaces agricoles sur le territoire communal
- Concilier la vocation résidentielle des pôles urbains avec la présence d'activités agricoles

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



- 
- Préserver le patrimoine naturel
  - Préserver le patrimoine paysager
  - Préserver le patrimoine bâti

## 3.2 Le respect de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme par le PADD

### 3.2.1 Les principes fixés par l'article 101-2 du Code de l'urbanisme

---

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;


2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;





6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

6° bis *La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

8° *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

### **3.2.2 Le respect de ces principes par le PADD**

---

#### **Principe 1° : L'équilibre entre :**

##### **a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales**

La commune de Saulnières entend stabiliser sa population tout en maîtrisant l'accueil de nouveaux habitants, en se donnant pour objectif une croissance démographique d'environ +0,7% en moyenne par an sur la période 2019-2035, pour maintenir la population autour de 800-900 habitants d'ici une dizaine d'années (Axe 2, Objectif 2).


Le PADD veille à l'équilibre entre les zones urbaines et rurales en autorisant uniquement le développement des futures constructions au sein des espaces bâtis existants, essentiellement au niveau du bourg qui concentre la majeure partie de la population et la plupart des équipements présents à Saulnières, mais également au niveau des hameaux de manière plus mesurée et encadrée (Axe 3, Objectifs 1 et 2).

##### **b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain**

Le PADD vise à maîtriser le développement urbain et rural en affichant la volonté de la commune de ne pas consommer davantage d'espaces naturels et agricoles pour son développement cours des prochaines années, en autorisant uniquement l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie existante : le comblement des espaces de dents creuses existantes, la division de parcelles, la réhabilitation de bâti ancien et le changement de destination (Axe 3, Objectifs 1 et 2).

De plus, le PADD affiche clairement son intention de ne pas identifier de zone d'extension de l'enveloppe urbaine au sein du PLU (Axe 3, Objectif 5).





***c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels***

Comme expliqué précédemment, le PADD démontre le souhait de la commune de mettre fin à la consommation des espaces naturels et agricoles de la commune (PADD, Axe 3, Objectifs 1, 2 et 5), tout en affirmant la volonté de préserver les espaces agricole et de veiller à la conciliation de la vocation résidentielle des zones urbaines avec les activités agricoles (Axe 5, Objectifs 1 et 2) ainsi que la volonté de mener une politique de préservation de l'environnement communal et de ses paysages en protégeant le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune (Axe 6, Objectifs 1, 2 et 3).

***d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel***

La protection du patrimoine de Saulnières s'affiche comme une volonté affirmée à travers le PADD (Axe 6, Objectif 3), en identifiant le patrimoine historique et architectural d'intérêt local et mettant en œuvre des modalités de protection et de gestion adaptés ainsi qu'en veillant à la bonne intégration des nouvelles constructions au sein du bâti existant (Axe 3, Objectif 3).

***e) Les besoins en matière de mobilité***

Le PADD traite des questions de mobilités à travers son Axe 4 en maintenant les liaisons douces existantes, notamment le GR351 qu'il s'agit également de promouvoir. De plus, la commune souhaite favoriser le développement des mobilités douces dans les nouvelles opérations d'aménagement.

**Principe 2° : La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :**


Le PADD répond à ce principe à travers son Axe 6, Objectif 2, en affirmant la volonté de la commune de renforcer le traitement paysager des franges bâties et notamment des entrées de ville afin d'assurer une transition vis-à-vis des espaces non bâtis mais également en encadrant la construction au sein des espaces cultivés et en assurant la qualité environnementale et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagement.

**Principe 3° : La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...] :**

Le PADD traite ce principe à travers son Axe 4 en favorisant un développement durable et responsable du territoire, notamment en veillant à maintenir les liaisons douces et en facilitant l'orientation des habitants vers les transports en commun et le covoiturage.







A travers son Axe 2 (Objectifs 1 et 2), le PADD vise à maîtriser l'évolution démographique et la création de logements dans un contexte rural en permettant de maintenir la population autour de 800/900 habitants à horizon 2035, en cohérence avec le bon fonctionnement des équipements communaux. Des objectifs qui impliquent la production d'une dizaine de logements neufs sur la période 2019-2035 (en dehors des coups partis).

Le PADD (Axe 1, Objectif 2) vise également à faciliter la production d'énergie sur la commune, notamment en accompagnant la réalisation d'un projet de production d'énergies renouvelables sur l'ancienne carrière à silex.

A travers ses Axes 1 et 5 qui visent à soutenir l'économie et notamment l'économie agricole et favoriser le développement local, en permettant l'implantation et le maintien d'activités sur le territoire sous réserve d'une cohabitation respectueuse avec l'environnement résidentiel.

Enfin, toujours dans l'Axe 4, le PADD souhaite assurer le maintien et le fonctionnement des équipements.

#### **Principe 4° : La sécurité et la salubrité publiques :**

A travers, le PADD affiche l'ambition communale de développer une urbanisation harmonieuse et cohérente, gage de qualité et d'aménagements durables. Pour cela, il ambitionne maîtriser la croissance démographique, en cohérence avec le bon fonctionnement des équipements communaux.

La question de la sécurité publique et des déplacements est traitée à travers l'Axe 4 dans lequel le PADD démontre l'envie des élus de maintenir les connexions douces entre les différents lieux de vie et les bonnes conditions de circulation dans les zones bâties de la commune.


#### **Principe 5° : La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :**

Le PADD répond à ce principe à travers son Axe 1, Objectif 5, en prévoyant la prise en compte du risque majeur que représente le risque d'inondation sur le territoire. La volonté affichée est de ne pas accroître l'exposition des habitants à ces risques, mais plutôt de la réduire autant que possible.

#### **Principe 6° : La protection des milieux naturels et des paysages [...] :**

Le PADD entend protéger les milieux naturels à travers son Axe 6, Objectif 1, ce qui passe par la protection de la Trame Verte et Bleue locale constituée d'éléments tels que des bois et bosquets, le fossé d'assainissement, des mares et par la valorisation des espaces verts et des jardins d'intérêts et le maintien des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés.





La protection des paysages s'exprime au sein du PADD à travers l'Axe 6, Objectif 2, où la volonté des élus est de préserver le cadre paysager de la commune, en renforçant le traitement paysager des franges bâties, en assurant la qualité environnementale et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagement et en encadrant la construction au sein des espaces cultivés.

**Principe 6°bis : La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme :**

La commune fait en sorte à travers l'application de son Plan Local d'Urbanisme de réduire significativement le rythme d'artificialisation du sol sur son territoire en comparaison des années précédentes. Le diagnostic territorial fait état des possibilités de densification et de division des parcelles bâties présentes dans l'enveloppe urbaine existante, de façon à estimer la capacité d'optimisation du développement urbain dans les années à venir et limiter ainsi les besoins en extension urbaine et en consommation de terres nouvelles.

Ainsi, comme expliqué précédemment, le PADD affiche clairement la volonté de la commune de réduire significativement (d'au moins 20%) la consommation d'espaces naturels et agricoles pour son développement cours des prochaines années (PADD, Axe 3, Objectif 5), en priorisant l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie existante, en ne développant pas de nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation, de façon à réduire autant que possible l'étalement urbain.


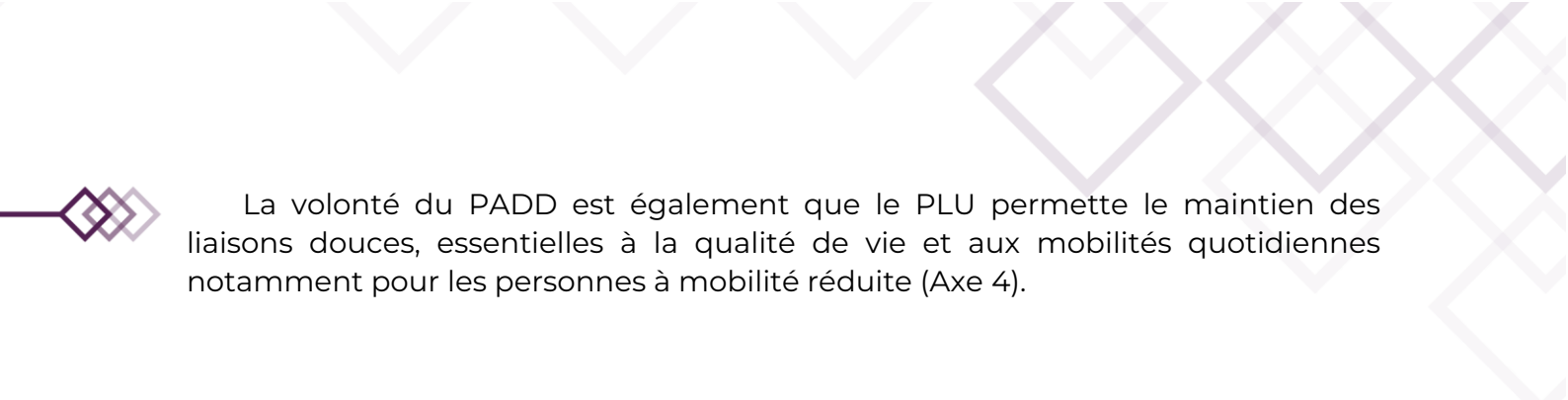
**Principe 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement [...] :**

L'anticipation du changement climatique s'exprime notamment à travers l'Axe 6, du PADD qui vise à préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques du territoire.

La recherche d'un développement durable est également affichée à travers le PADD qui encourage à éviter toute consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation et à concentrer en priorité le développement urbain dans l'enveloppe bâtie existante, permettant de limiter au maximum la consommation de terres naturelles, agricoles et forestières et de réduire les besoins en déplacements des futurs habitants (Axe 3, Objectif 5).

**Principe 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive [...] :**

Le PADD oriente le développement de l'urbanisation attendue dans les années à venir principalement au niveau du bourg (Axe 3, Objectif 2), secteur de loin le mieux équipé du territoire communal (équipements administratifs, école, équipements sportifs et culturels) et où les voies de circulation sont les mieux adaptées aux personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie.



La volonté du PADD est également que le PLU permette le maintien des liaisons douces, essentielles à la qualité de vie et aux mobilités quotidiennes notamment pour les personnes à mobilité réduite (Axe 4).





## IV – Le règlement : la justification des choix retenus pour la délimitation des zones et les règles applicables

La délimitation des zones du règlement graphique suit les orientations données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elles-mêmes définies à la suite des enjeux relevés à travers le diagnostic de territoire sur les thèmes de la démographie, de l'habitat, du développement économique, des transports et mobilités, de l'environnement, des équipements...

### 4.1 La présentation des zones du PLU

Le règlement graphique du PLU de Saulnières distingue les différentes zones et sous-secteurs applicables à travers le document d'urbanisme et dont la présentation est faite ci-après.

#### 4.1.1 Les zones urbaines

---

La zone Ua concerne le centre-bourg de Saulnières. Elle dispose d'une vocation mixte (habitat, activités compatibles et équipements) afin de répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties ; Cette zone permet la densification urbaine (sauf en cas de protection paysagère).

La zone Ub s'applique sur les extensions urbaines du bourg ainsi qu'au sein du hameau des Bretonnières. Elle a une vocation principalement résidentielle (encadrement plus marqué pour l'activité économique) et permet la densification urbaine (sauf cas de protection paysagère).

La zone Ue s'applique pour les terrains destinés aux équipements (tels que le cimetière, l'école et la déchetterie). Sa vocation principale est dédiée aux équipements.

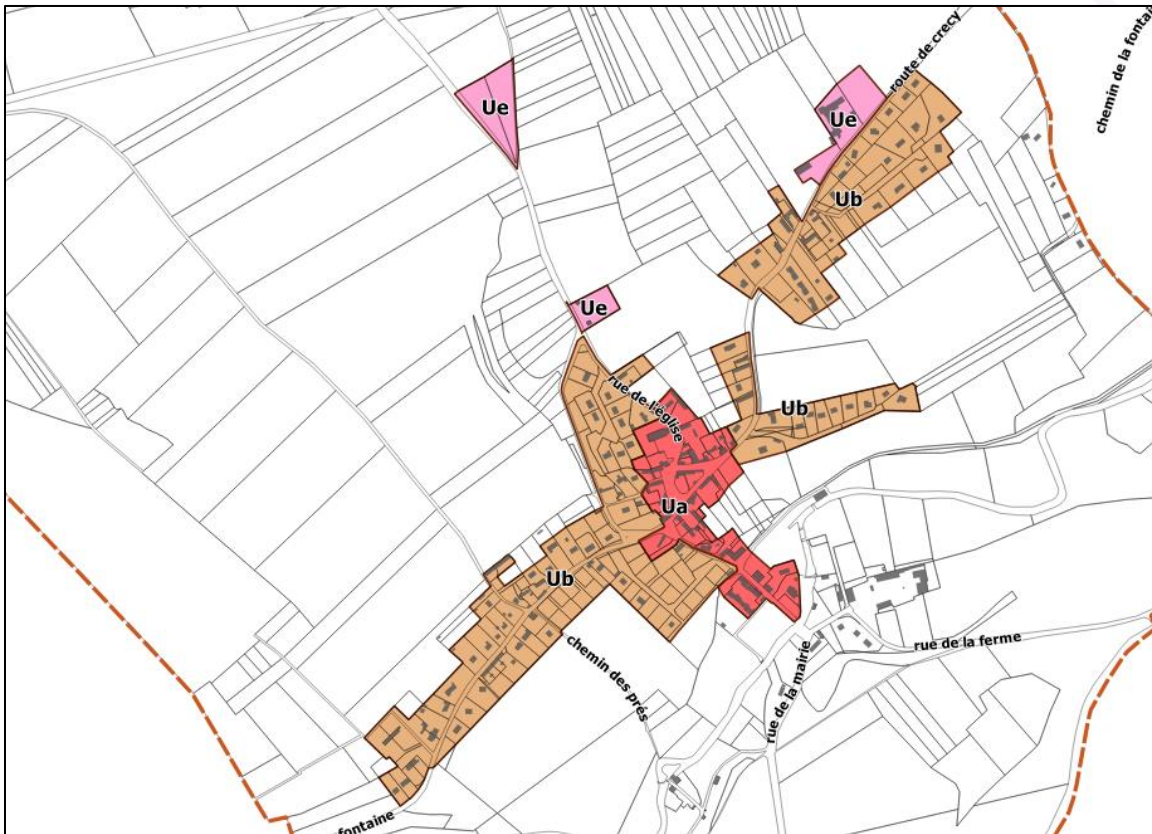
Au sein des zones urbaines, un certain nombre d'éléments naturels et bâtis remarquables sont repérés et protégés en application des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme.

Certains secteurs des zones urbaines sont par ailleurs concernés par un risque de retrait-gonflement des argiles, dont le périmètre et le niveau de risque sont explicités dans le rapport de présentation (Rapport de présentation, partie 2).





## Zones U dans le centre-bourg



## La zone Ub aux Bretonnières

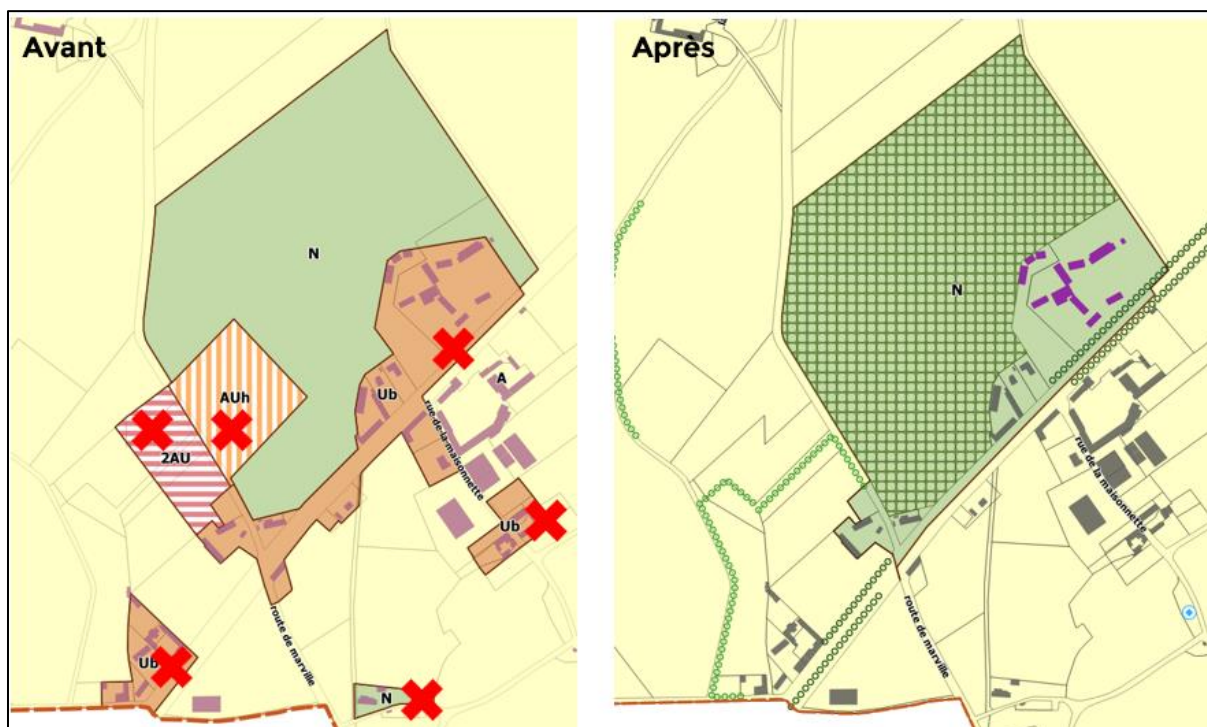




## 4.1.2 L'évolution des zones U dans la révision

La commune de Saulnières a retravaillé les délimitations des zones U, A et N en lien avec les obligations de réduction de consommation d'ENAF (Espace Naturel, Agricole et Forestier) pour les prochaines années. Voici un point détaillé des principales évolutions entre les deux PLU.

### Morvillette

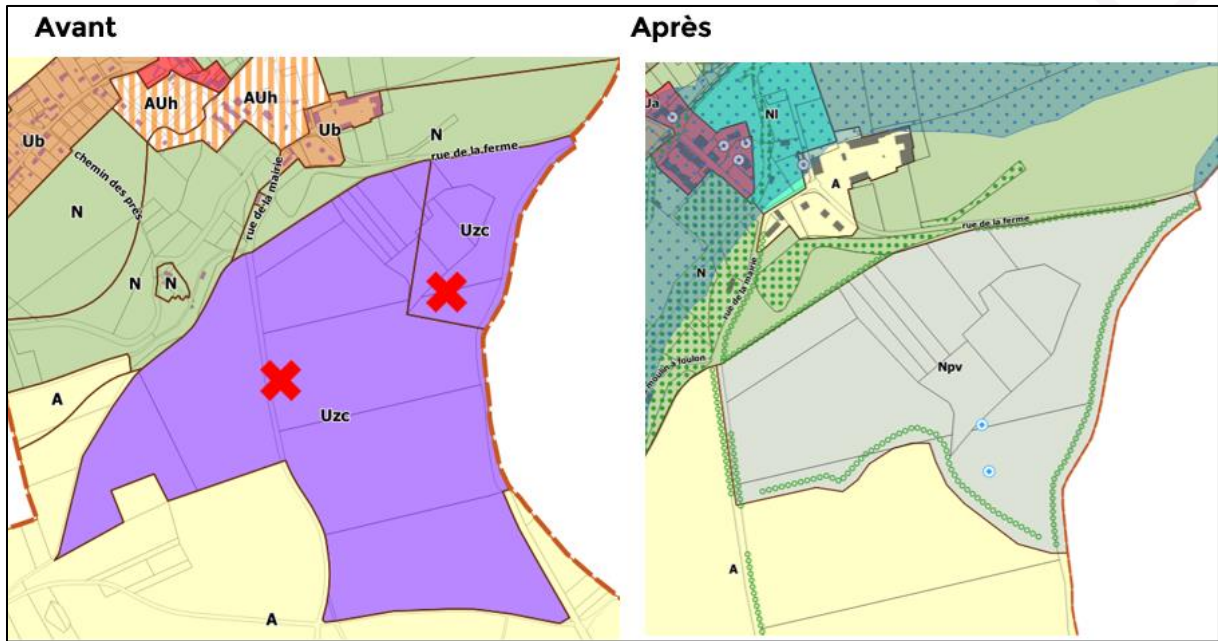


Deux zones AU (AUh et 2AU) ont été supprimées puisque la commune de Saulnières a trop consommé d'ENAF ces dernières années. De plus, le secteur de Morvillette n'est pas un des espaces bâtis que la commune souhaite développer dans les prochaines années.

Les espaces bâtis existants ne seront plus en zone Ub mais en zone A. Ces bâtis pourront être agrandis et les constructions d'annexes sont autorisés. Cependant, ce ne sont pas des espaces ciblés pour densifier l'espace bâti. De plus, un corps de ferme existant nécessite une vigilance particulière pour la cohabitation avec le tissu résidentiel.

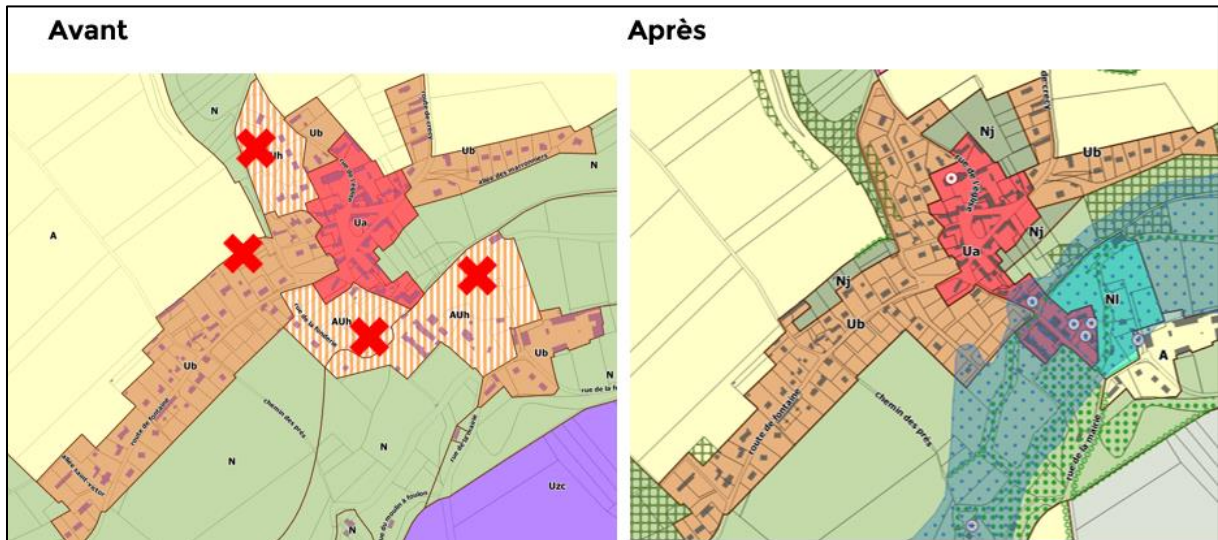
Le secteur de Morvillette a la particularité d'accueillir une friche. Il n'y a actuellement aucun projet connu pour l'avenir des bâtiments existants. Sans projet, la DDT28 et l'agglomération du Pays de Dreux souhaitent que cet espace ne soit pas constructible mais que les bâtiments existants puissent être réhabilités et évoluer dans leurs usages. Ces bâtiments sont donc identifiés comme pouvant changer de destination au titre du L.151-11 du CU.

## Ancienne carrière



Au sud du bourg est présent une ancienne carrière de silex qui était en zone UZc. Cette friche est concernée par un projet photovoltaïque. Une zone Npv a donc été créée pour accompagner ce projet.

## Centre-bourg

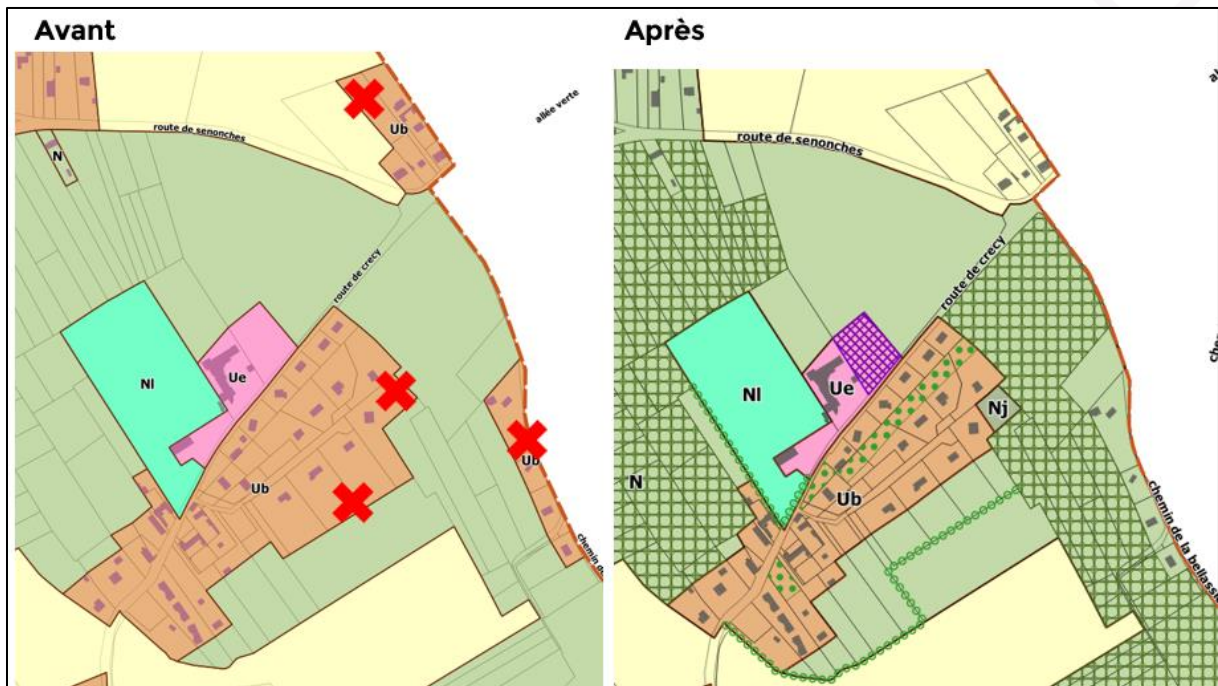


Deux zones AU ont été construits ces dernières années. Ces zones sont donc transférées sur des zones Ub car existantes.

La friche de l'ancienne fonderie était couverte par une zone AU. Ce site est aujourd'hui aménagé passagèrement pour profiter du fond de vallée et du cours d'eau. Des aménagements de loisirs sont également présents. Il est décidé de mettre en place une zone NI (zone naturelle de loisirs).



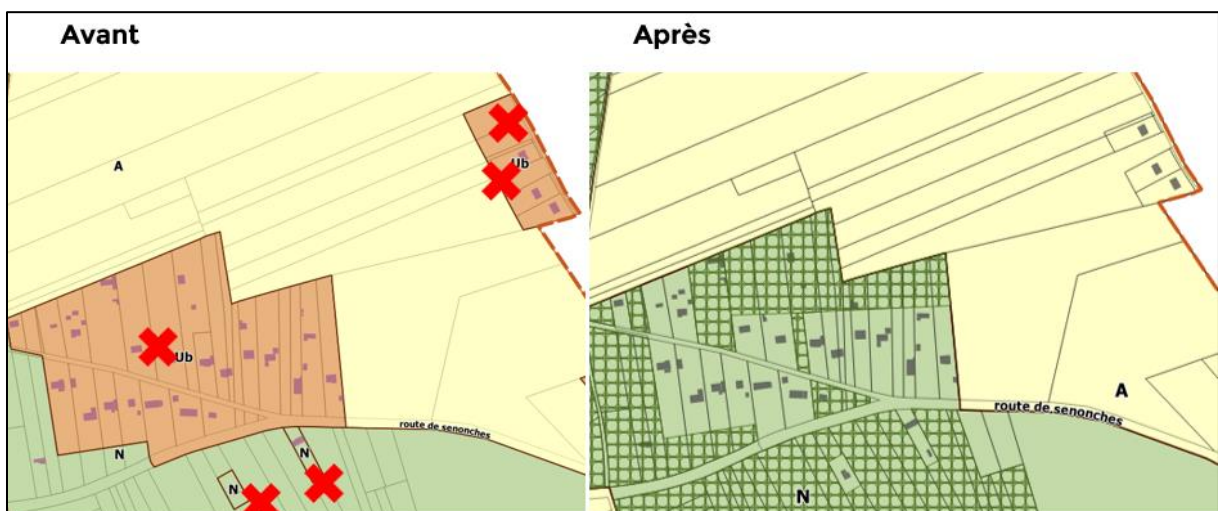
## Secteur de l'école



Les espaces bâtis en limite de Crécy-Couvé ont été retirés des zones constructibles puisqu'il s'agit d'espaces bâtis isolés qui n'ont pas vocation à se densifier dans les prochaines années. Certains des terrains potentiels sont actuellement des terres agricoles. La commune de Saulnières ne pourra pas justifier d'une consommation d'espace agricole supplémentaire dans les prochaines années.

Certains fonds de jardins ont été supprimés de la zone Ub car il s'agit d'espaces d'agrément non destinés à être densifier dans les années futures.

## Chemin des Bretonnières

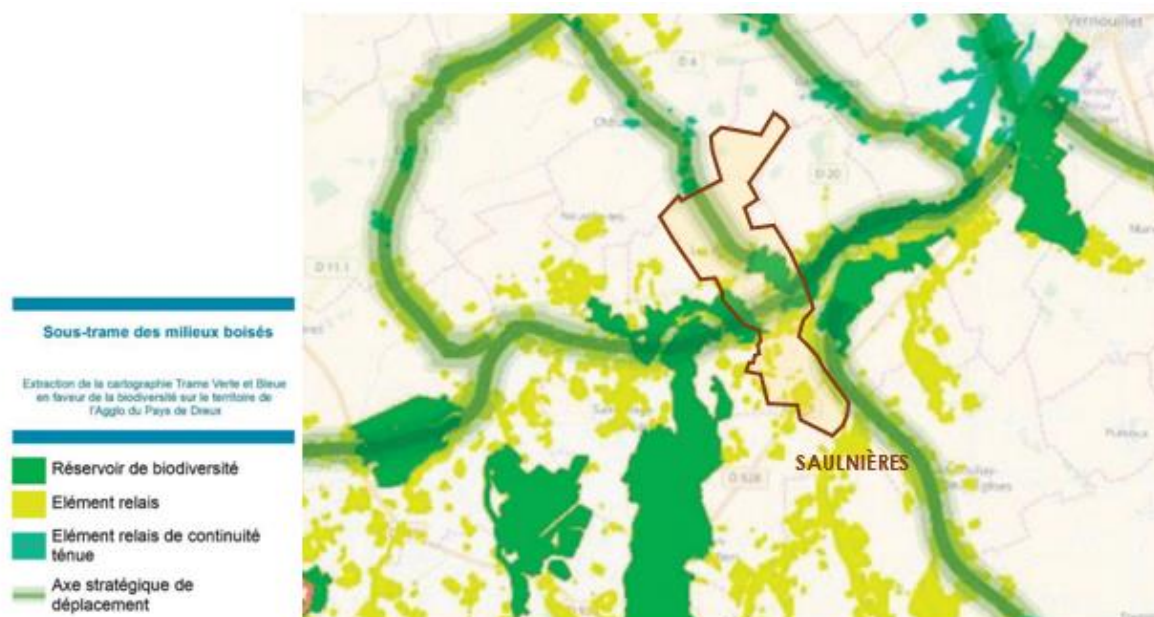


Ce secteur est au cœur des enjeux de consommation d'ENAF. Il s'agit d'espaces bâtis au cœur d'un espace boisé. La prise en compte des enjeux de la loi Climat et Résilience ainsi que la trame verte oriente clairement le choix à reclasser ces

espaces en zone naturelle. Les bâtiments existants pourront être agrandis et les annexes seront possibles.

La trame Verte à l'échelle du SCoT du Pays de Dreux relève plusieurs points sur le secteur concerné :

- Un réservoir de biodiversité des milieux boisés,
- Un axe stratégique de déplacement,
- La sous-trame boisée est la sous-trame la plus présente sur Saulnières et représente un enjeu de préservation pour le maintien de la biodiversité sur la commune, les autres sous-trame étant moins représentées.




*Extrait de la carte de sous-trame des milieux boisés de la TVB du SCoT du Pays de Dreux*

De plus, les prescriptions du SCoT du Pays de Dreux en matière de Trame Verte sont très claires :

- **Protéger strictement les réservoirs de biodiversité de la Trame verte,**
- Valoriser et protéger la sous-trame des milieux calcicoles,
- **Préserver les axes stratégiques de déplacement de la Trame verte,**
- Aménager les interfaces en lien avec la Trame verte entre les milieux naturels et urbains,

Les recommandations du SCoT du Pays de Dreux en matière de Trame Verte :

- Maintenir la perméabilité des zones favorables à la dispersion des espèces de la Trame Verte,
- **Maintenir le caractère agricole et naturel des zones de dispersion et des axes de déplacement,**
- **Restaurer les continuités écologiques,**
- Se faire accompagner par des écologues,

- 
- Favoriser la nature en ville,
  - Apporter une attention aux bords de champs et de chemins,
  - Adopter une gestion raisonnée.

A noter qu'aucune zone réglementaire ou secteur d'inventaire n'est présent sur le secteur concerné par le changement de zonage et sur la commune de Saulnières. Pour autant, le site Natura 2000 « Forêts et étang du Perche » (directive Oiseaux) et la ZNIEFF de type I « Lande des cotes de Villiers » se situent à moins de 3 kilomètres du secteur des Grands Bois de Bretonnières. Ces espaces reconnus à l'échelle nationale et supranationale présentent des enjeux importants en termes de biodiversité.

D'après les extraits de l'EIE suivants, plusieurs enjeux locaux sont identifiés dans le cadre de la gestion de la Trame Verte sur la commune de Saulnières en lien avec le SCoT :

*« Le secteur des Bretonnières est quant à lui toujours concerné par des ruptures écologiques. Le SCoT a identifié un axe de développement stratégique de la sous-trame boisée au niveau des bois de la Butte et les Grands Bois de Bretonnières, continuant au nord du territoire communal en direction du lieu-dit Les Longs Champs. **Or, les continuités écologiques sont fragilisées par le développement de l'urbanisation et l'absence de végétation au nord du territoire. Bien que morcelés par l'urbanisation du cœur de ces boisements depuis les années 1970, les bois de la Butte et les Grands Bois de Bretonnières restent des réservoirs de biodiversité importants qu'il convient de préserver.** »*

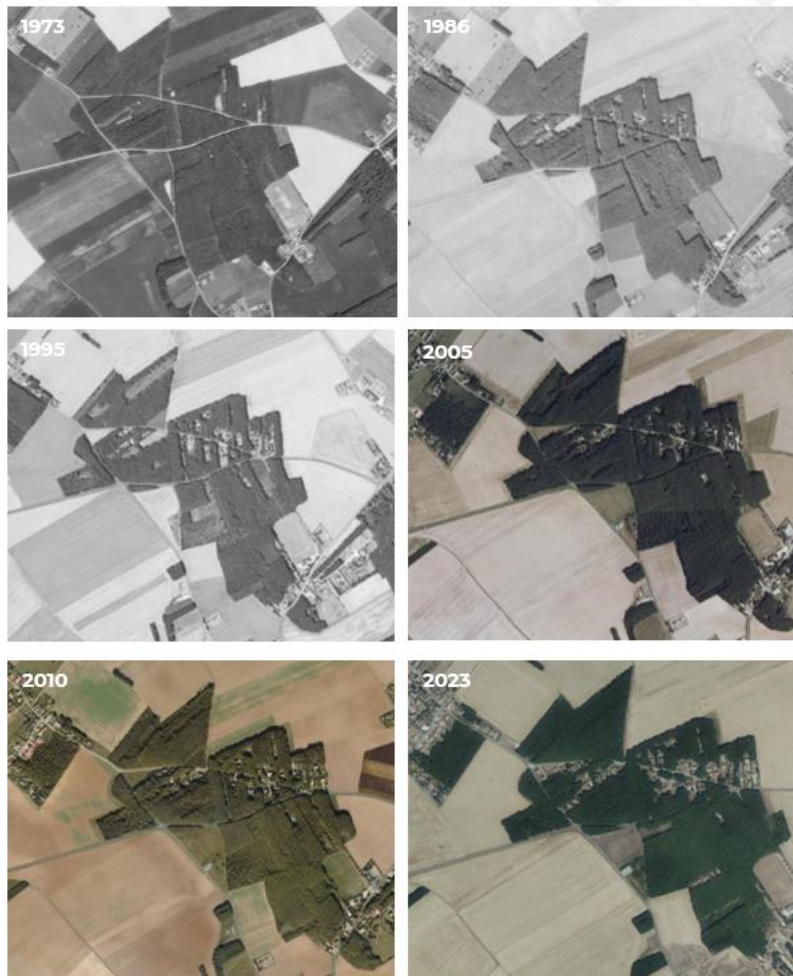
Cette analyse met en évidence que les Grands Bois de Bretonnières jouent un rôle fondamental dans la continuité écologique du territoire, malgré les ruptures créées par l'urbanisation. Ces boisements, bien qu'affectés par le développement urbain depuis les années 1970, restent des réservoirs de biodiversité cruciaux pour la commune et doivent être préservés.

*« A l'interface de la Trame Verte et Bleue et des principaux éléments de ruptures ont été identifiés **plusieurs enjeux autour du rétablissement des continuités écologiques au sein du bourg de Saulnières et des Bretonnières.** »*

Il est donc essentiel de porter une attention particulière aux ruptures écologiques qui existent à l'interface de la Trame Verte et des zones urbaines. Le rétablissement des continuités écologiques dans ces zones est un enjeu stratégique pour la préservation de la biodiversité locale et pour garantir le bon fonctionnement de la Trame Verte.

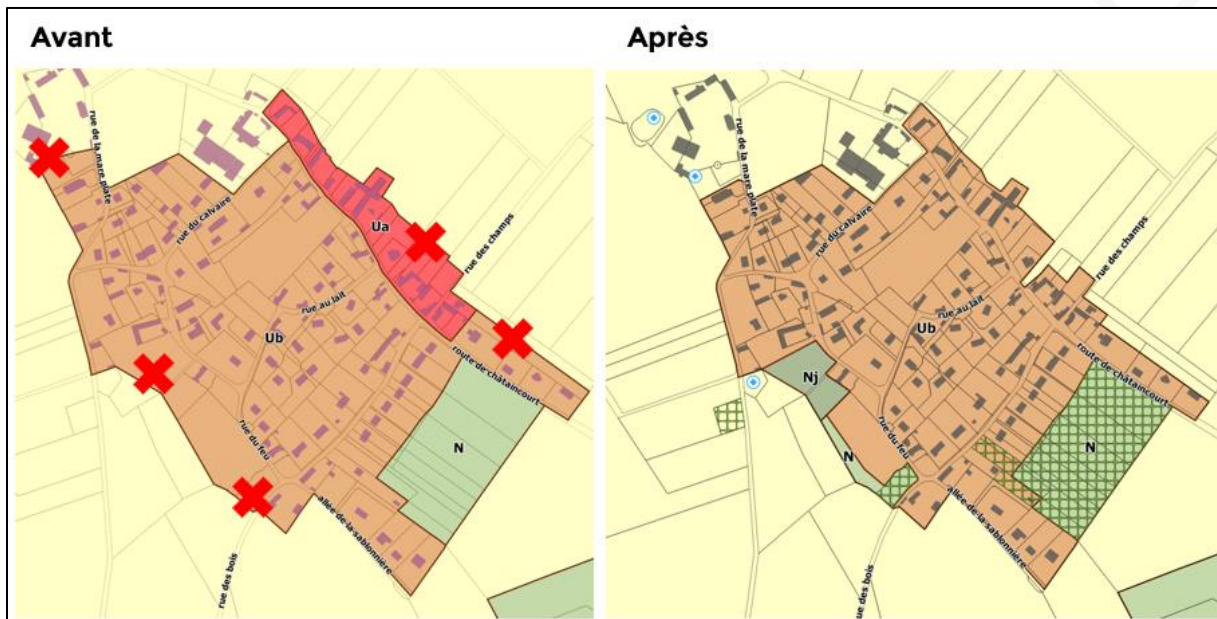






*Evolution de l'urbanisation au sein des bois de la Butte et des grands Bois de Bretonnières entre 1973 et aujourd'hui - remonterletemps.ign.fr*

Les espaces bâtis en limite de Crécy-Couvé ont été retirés des zones constructibles puisqu'il s'agit d'espaces bâtis isolés qui n'ont pas vocation à se densifier dans les prochaines années. Certains des terrains potentiels sont actuellement des terres agricoles.



Ce hameau est le plus organisé de la commune. Il a vocation à pouvoir être densifié dans les prochaines années puisque les réseaux sont en suffisance. De plus, de nombreuses autorisations d'urbanisme sont en cours sur ce secteur. Les limites de la zone Ub ont été revues sur la partie sud-ouest pour limiter les possibilités de densification au sein de ce hameau.

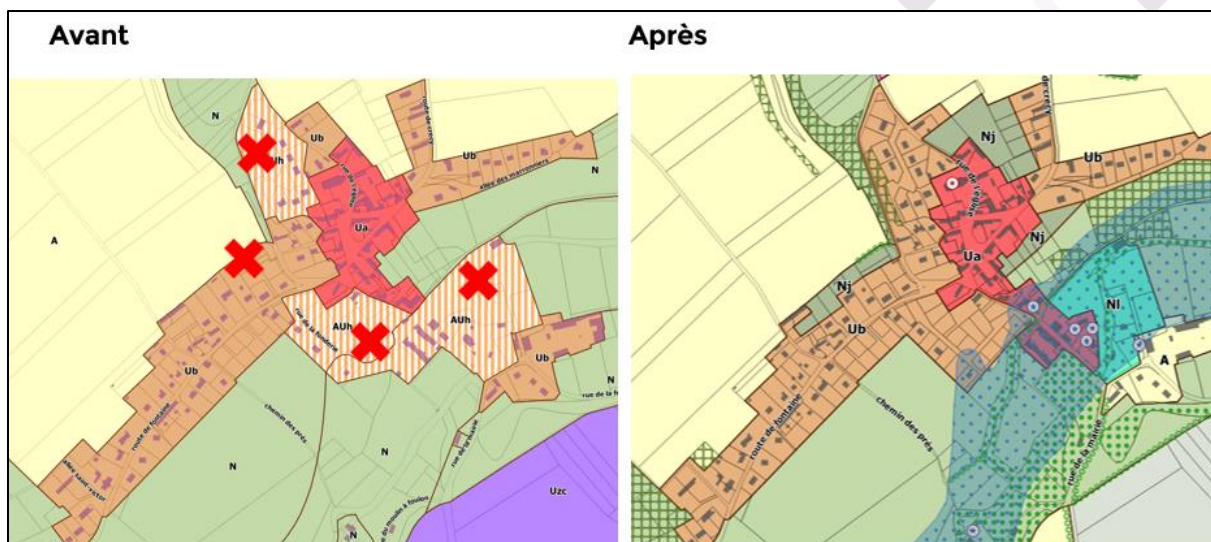
La zone Ua a été supprimée puisque les différences de hauteurs pour les futures constructions n'étaient pas justifiées sur ce secteur. De plus, la limite de la zone Ub au nord a été reculée pour ne pas coller aux bâtiments existant afin de ne pas bloquer les possibilités d'évolutions.

### 4.1.3 Les zones à urbaniser

La commune de Saulnières n'intègre aucune zone à urbaniser au sein de son PLU.

### 4.1.4 L'évolution des zones AU dans la révision

La commune de Saulnières a actualisé ses zones AU en fonction des projets qui ont été réalisés ces dernières années.



Deux zones AU ont été construits ces dernières années. Ces zones sont donc transférées sur des zones Ub car existantes.

La friche de l'ancienne fonderie était couverte par une zone AU. Ce site est aujourd'hui aménagé passagèrement pour profiter du fond de vallée et du cours d'eau. Des aménagements de loisirs sont également présents. Il est décidé de mettre en place une zone NI (zone naturelle de loisirs).

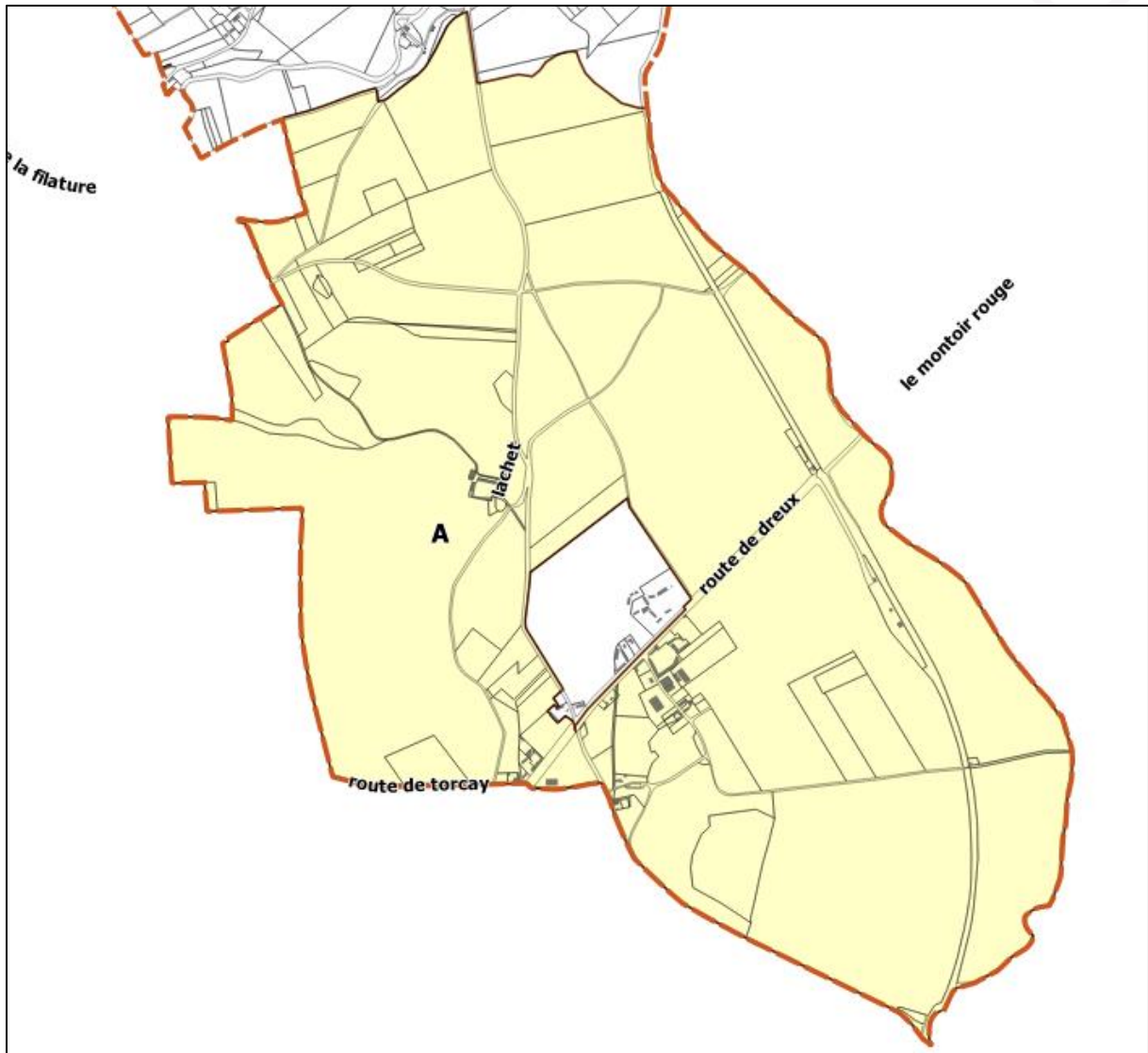
#### 4.1.4 La zone agricole

La zone A (agricole) s'applique sur les secteurs exploités par l'agriculture et protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle a pour vocation de permettre le fonctionnement et le développement éventuel de l'activité agricole.

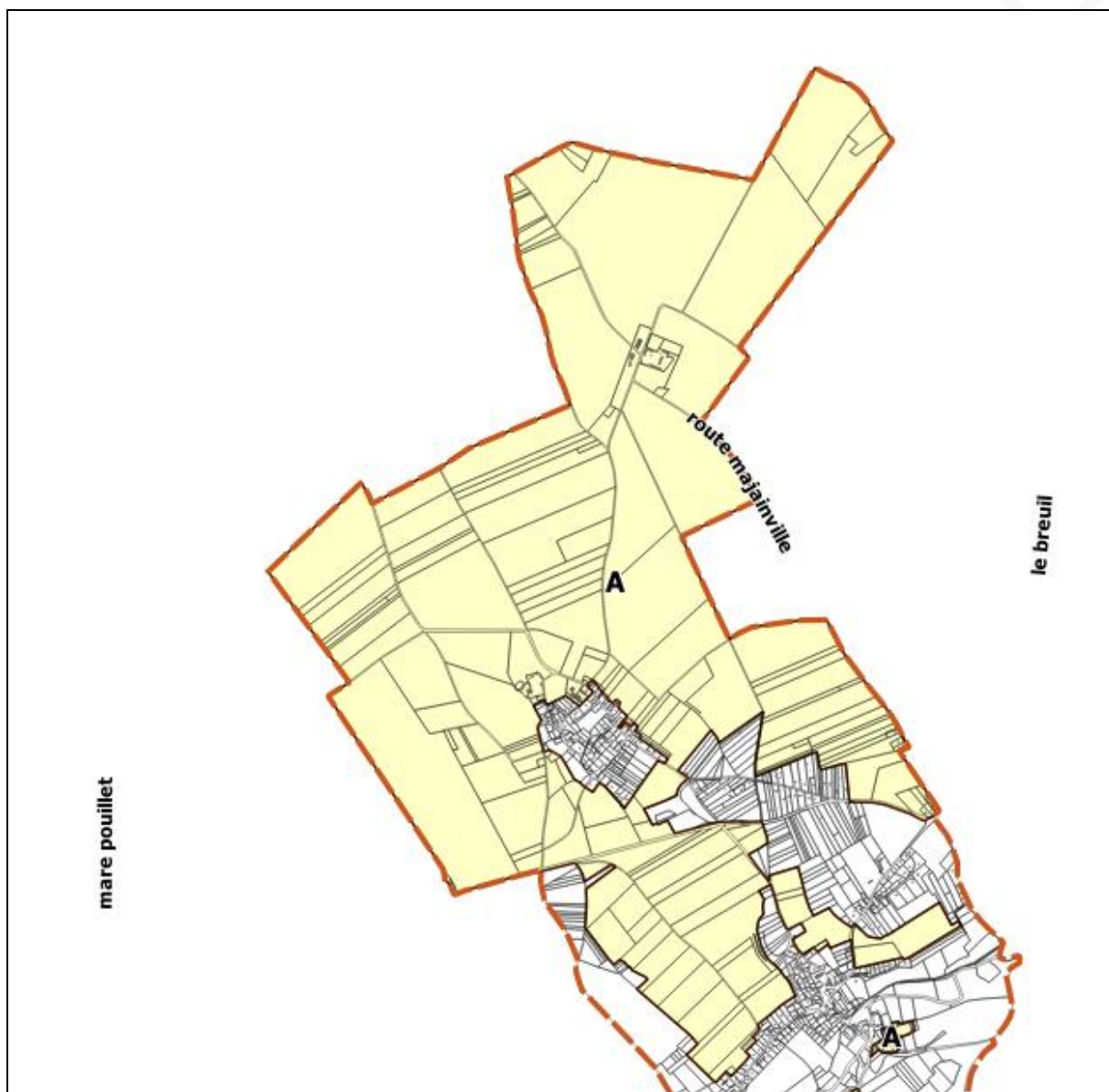
La zone agricole est concernée par la présence d'éléments naturels à protéger, essentiellement des bois, des alignements d'arbres et de haies et des mares ainsi qu'un élément bâti remarquable. Ces éléments sont protégés au titre de l'article L.151-23 et 19 du Code de l'urbanisme et reportés sur le règlement graphique.



## Saulnières sud







### 4.1.5 La zone naturelle

La zone N (naturelle) s'applique sur les secteurs naturels et/ou qui participent au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale. Elle a pour vocation d'assurer la protection des milieux naturels et des continuités écologiques existantes en préservant la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

La zone N intègre trois sous-secteurs :

La zone Nj s'applique sur les espaces de jardins au sein du tissu bâti ne pouvant être densifiable

La zone NI s'applique sur la zone naturelle à vocation de loisirs

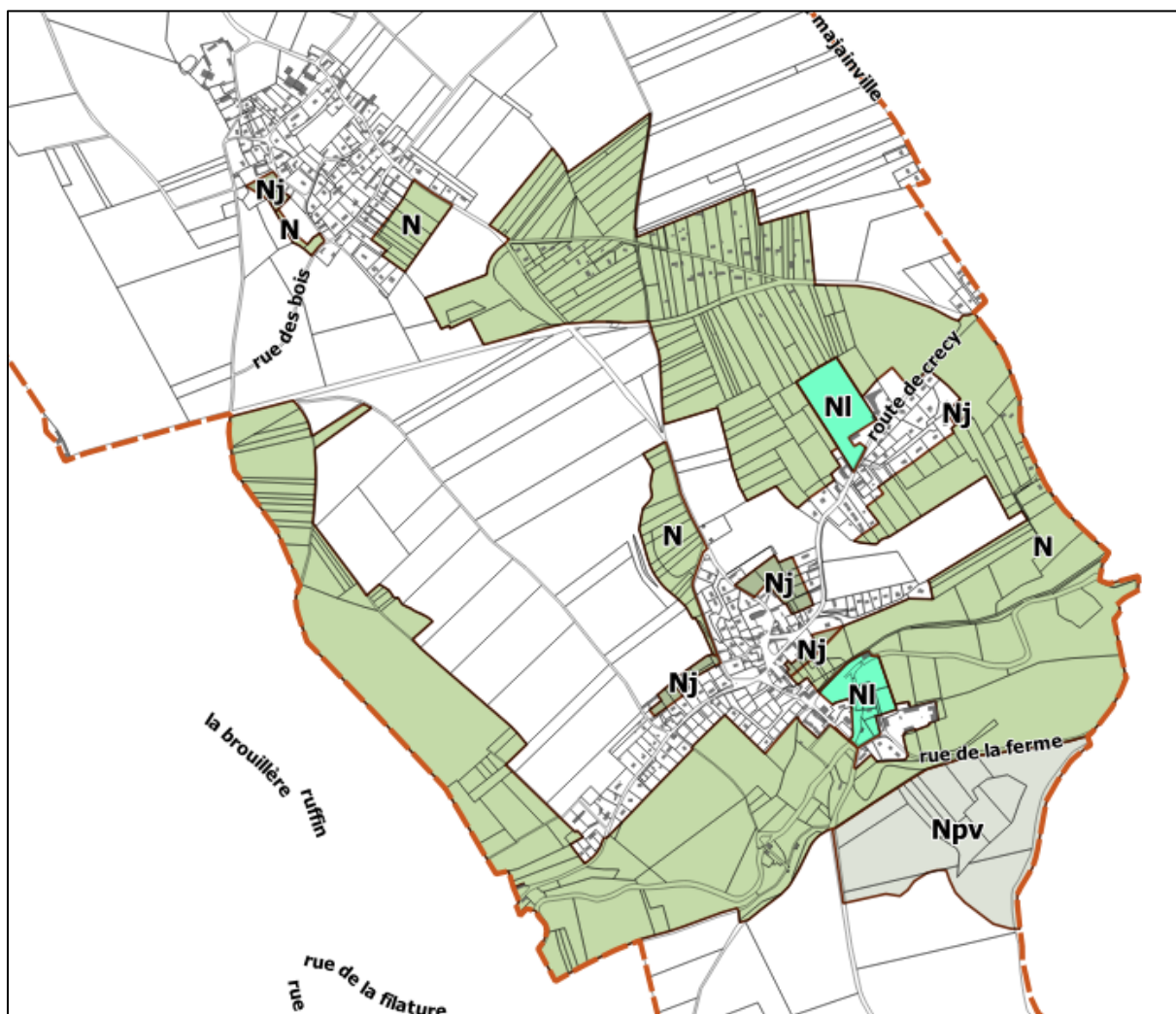


La zone Npv s'applique sur la zone naturelle dédiée à une installation photovoltaïque.

Au sein des zones naturelles, les principaux massifs boisés et bosquets sont couverts par le régime des Espaces Boisés Classés (EBC), de manière à garantir leur protection au titre de l'article L.113-1 et 2 du Code de l'urbanisme.

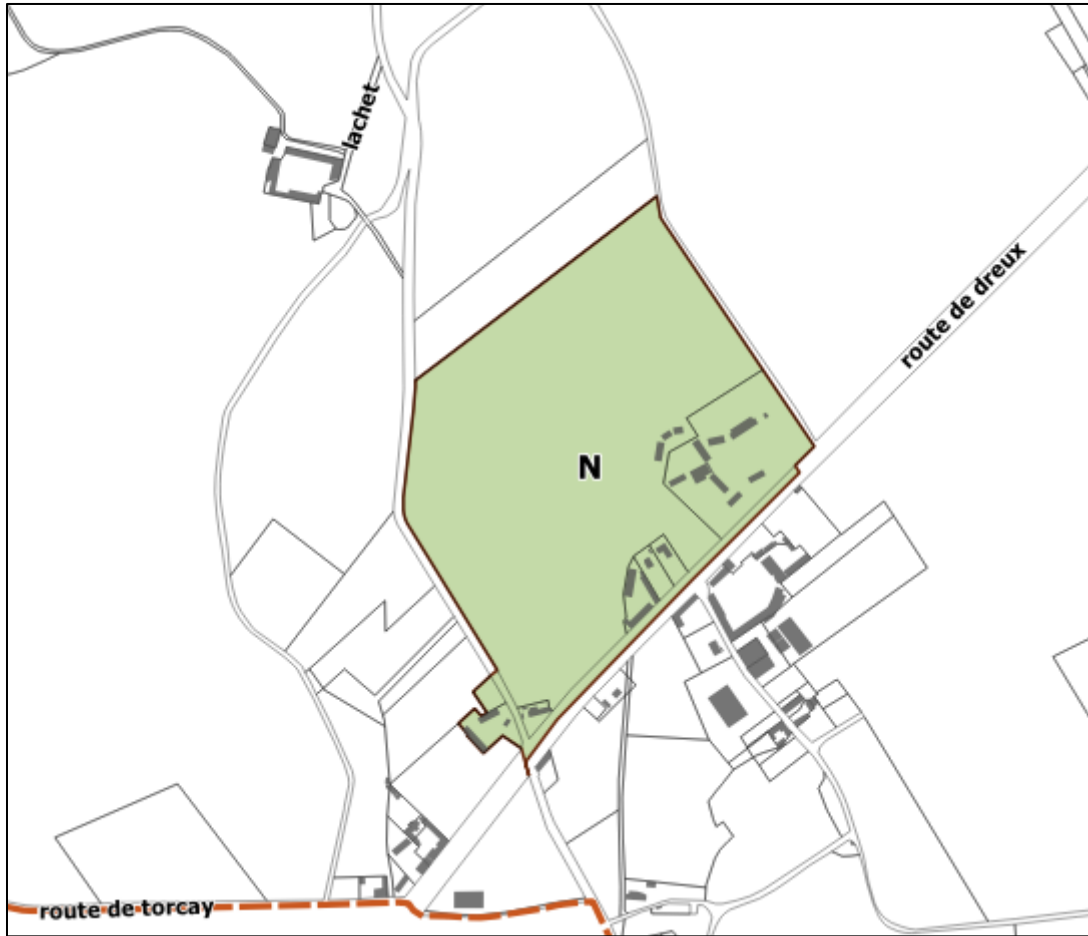
La zone naturelle est concernée par la présence d'éléments naturels à protéger, essentiellement des bois, des alignements d'arbres et de haies et des mares ainsi qu'un élément bâti remarquable. Ces éléments sont protégés au titre de l'article L.151-23 et 19 du Code de l'urbanisme et reportés sur le règlement graphique.

### Saulnières centre





## Saulnières sud







## 4.2 La traduction réglementaire des orientations du PADD

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

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quels objectifs démographiques pour les prochaines années ?</li> <li>• Comment prolonger l'arrivée de jeunes ménages sur la commune et favoriser ainsi la pérennité des équipements scolaires ?</li> <li>• Comment permettre l'implantation de nouveaux artisans sur la commune sans créer de nuisances pour les habitants ?</li> <li>• Comment mettre en valeur la RD928 pour accueillir des entreprises ?</li> <li>• Comment garantir la présence du réseau de chemins piétons dans les prochaines années ?</li> <li>• Comment favoriser la diminution de l'autosolisme sur la commune ?</li> <li>• Comment assurer la pérennité des équipements scolaires ?</li> <li>• Comment garantir un développement urbain peu consommateur d'espace ?</li> <li>• Comment assurer un bon équilibre entre le développement résidentiel et agricole ?</li> </ul>	<p><b>Objectif 1: Orientations en matière de développement commercial :</b> A l'échelle de Saulnières, cette politique se traduit par des dispositions qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• empêchent l'implantation de grands commerces sur la commune,</li> <li>• n'empêchent pas, sur le principe, l'implantation de petits commerces ou de services de proximité en cœur de bourg bien que la commune n'en dispose plus à ce jour.</li> </ul> <p><b>Objectif 2: Orientations en matière de développement économique :</b> A l'échelle de Saulnières, cette politique se traduit par des dispositions qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la fonderie qui a contenu jusqu'à 220 emplois a marqué l'histoire de Saulnières avant d'arrêter toute activité il y a quelques années ;</li> <li>• le relais de l'Eure-et-Loir a arrêté son activité à Saulnières à l'été 2006, faisant perdre sur la commune les 50 emplois qui</li> </ul>	<p><b>Traduction de l'objectif 1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ <u>Dans le règlement graphique :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de traduction.</li> </ul> </li> <li>➔ <u>Dans le règlement écrit :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La destination commerce est autorisée dans les zones Ua et Ub à partir du moment où elle est compatible avec le tissu résidentiel.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Traduction de l'objectif 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ <u>Dans le règlement graphique :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place des zones Ua, Ub, A et Npv.</li> </ul> </li> <li>➔ <u>Dans le règlement écrit :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les destinations artisanat, restauration, activités de services hôtels, autres hébergements touristiques, industrie et bureau sont autorisées dans les zones Ua et Ub avec ou sans conditions.</li> <li>• L'ancienne carrière de silex est classée dans une zone Npv où les</li> </ul> </li> </ul>



- 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 ?

avaient été créés. Le relais de l'Eure-et-Loir s'est relocalisé à Favières ;

- l'ancienne carrière de silex pourrait devenir un site de production d'énergies renouvelables.

### **Objectif 3: Orientations en matière de développement résidentiel :**

A l'échelle de Saulnières, cette politique se traduit par des dispositions qui :

- un aspect quantitatif pour augmenter l'offre de logements, de façon à accompagner, voire favoriser, le développement économique de l'agglomération.
- un aspect qualitatif avec une diversification de l'offre réfléchi selon les trois aspects de la diversité : le type (collectif, individuel), la taille (du petit au grand logement) et le statut d'occupation (accession, locatif) des logements.

### **Objectif 4: Orientations en matière de déplacement :**

A l'échelle de Saulnières, cette politique se traduit par des dispositions qui :

- Sur la commune de Saulnières, le volet mobilité sera traité avant tout sur les mobilités douces et le co-voiturage.

projets de production d'énergies renouvelables sont autorisés.

- Le plan de zonage classe en zone agricole (A) les espaces dédiés au fonctionnement de l'agriculture à Saulnières qu'il s'agisse des terres cultivées ou utilisées comme herbage, mais aussi les sites d'exploitation. Ainsi, le classement en zone A leur garanti la possibilité de se développer et de faire évoluer leur activité dans l'avenir.

### **Traduction de l'objectif 3 :**

#### ➤ Dans le règlement graphique :

- Mise en place des zones Ua et Ub. Le zonage établi a été calibré pour accompagner les projets en cours et permettre la densification raisonnée des espaces bâtis. La quasi-totalité de ces potentiels fonciers ont été relevés à travers l'analyse du potentiel foncier densifiable proposée par le diagnostic territorial. Le potentiel foncier est estimé à environ 10 logements (sans comptés les coups partis).

#### ➤ Dans le règlement écrit :

- Les destinations logement et hébergement sont autorisées dans les zones Ua et Ub.
- Au sein des zones A et N, les logements existants pourront être





### **Objectif 5: Orientations en matière d'environnement :**

A l'échelle de Saulnières, cette politique se traduit par des dispositions qui :

- **la préservation de la richesse environnementale du territoire**, en particulier la vallée de la Blaise et ses vallons affluents, les zones humides, les mares, les secteurs boisés et le linéaire de haies ;
- **une meilleure infiltration des eaux pluviales et une limitation du phénomène de ruissellement** dans le but d'améliorer la disponibilité en eau et de limiter le risque d'inondation par ruissellement ;
- **la nécessité d'améliorer la qualité de l'eau** compte tenu de la trop forte teneur en nitrates et en micropolluants des nappes souterraines ;
- **la protection contre les risques d'inondation** puisque, selon les éléments connus, une grande partie du bourg est située en zone inondable ;
- **la prise en compte du risque remontée de nappes** susceptible d'affecter les caves et sous-sols, mais également les constructions.

agrandis de 50% de l'emprise au sol initiale et de 75m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions. Des annexes pourront être réalisés dans une limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Le règlement écrit ne bloque pas les possibilités de construire des logements collectifs/groupés et de permettre ainsi une diversification du parc de logements sur la commune.

#### **Traduction de l'objectif 4 :**

➔ Dans le règlement graphique :

- Pas de traduction.

➔ Dans le règlement écrit :

- Pas de traduction.

#### **Traduction de l'objectif 5 :**

➔ Dans le règlement graphique :

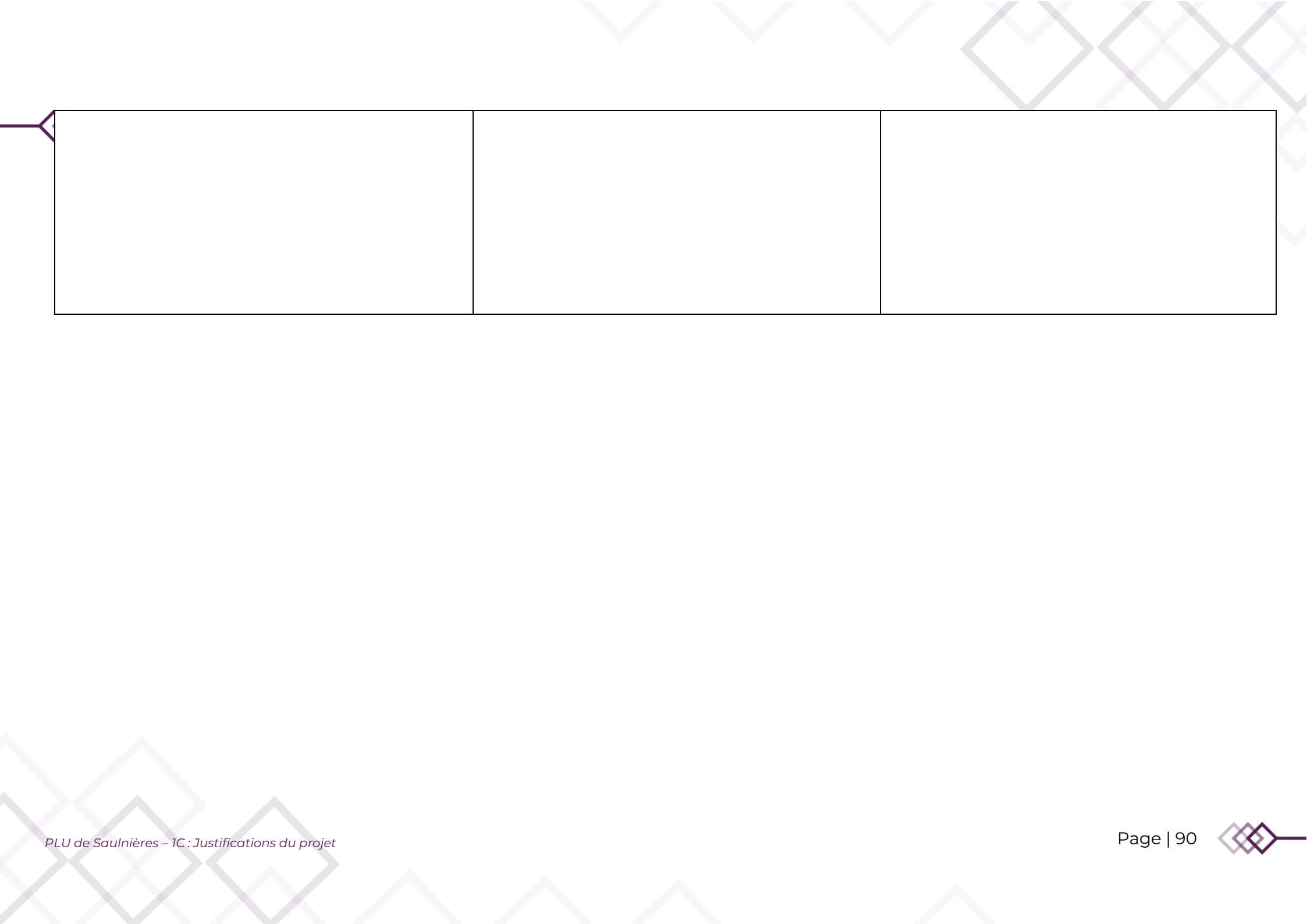
- Les espaces boisés sont identifiés et classés en zone naturelle (N) ou parfois en zone agricole (A). Ils sont identifiés également à travers des prescriptions graphiques à travers les Espaces Boisés Classés au titre du L.113-1 du CU ou comme Eléments Remarquables du Paysage au titre du L.151-23 du CU). Ces identifications renvoient vers le règlement écrit.





		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont identifiés également au titre du L.151-23 du CU) les mares et haies présentes autour d'axes routiers et en fond de vallée.</li> <li>• L'atlas des zones inondables du département apparait sur le plan de zonage et renvoie vers le règlement écrit.</li> </ul> <p>➔ <u>Dans le règlement écrit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement écrit apporte les prescriptions réglementaires liées aux identifications sur le plan de zonage des éléments soumis au L.151-23 mais aussi au L.113-1 du CU. On y retrouve des fiches thématiques en fonction du type de protection.</li> <li>• Le règlement écrit cadre la notion d'imperméabilisation des terrains constructibles afin d'assurer la gestion des eaux à la parcelle. En zone Ua, doit être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 40% de l'unité foncière. Ce taux passe à 60% en zone Ub, 20% en zone agricole et 90% en zone naturelle.</li> </ul> <p>➔ <u>Dans les OAP:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique est présente sur les questions de Trame verte et bleue.</li> </ul>
--	--	--





--	--	--



## 4.2.2 Axe 2 : Assurer un développement démographique raisonné

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quels objectifs démographiques pour les prochaines années ?</li> <li>• Comment prolonger l'arrivée de jeunes ménages sur la commune et favoriser ainsi la pérennité des équipements scolaires ?</li> <li>• Comment assurer la pérennité des équipements scolaires ?</li> <li>• Comment garantir un développement urbain peu consommateur d'espace ?</li> </ul>	<p><b>Objectif 1: Stabiliser la population après une forte croissance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune de Saulnières observe une augmentation forte de sa population ses dernières années avec une croissance de +2,7%/an entre 2013 et 2019. Selon les autorisations délivrées pour de nouvelles constructions (une cinquantaine), la croissance démographique va se poursuivre autour de +0.5%/an à l'horizon 2035. En dehors des « coups partis » en extension, la réponse au besoin en nouveaux logements se fera dans l'enveloppe urbaine avec un potentiel identifié d'environ 10 logements.</li> </ul> <p><b>Objectif 2: Limiter la croissance de la population :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de stabiliser la population suite à sa forte augmentation ces dernières années ;</li> <li>• de maintenir la population autour de 800/900 habitants environ d'ici une dizaine d'années ;</li> <li>• de faire en sorte que la commune conserve son caractère rural en</li> </ul>	<p><b>Traduction de l'objectif 1 :</b></p> <p>➔ <u>Dans le règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU ne prévoit pas d'ouvertures à l'urbanisation de terres naturelles ou agricoles à travers la mise en place de zones AU. Le souhait de limiter la croissance démographique dans les prochaines années va se réaliser par le comblement des dents creuses au sein des espaces bâtis.</li> <li>• A noter que de nombreuses autorisations d'urbanisme sont en cours au moment de la révision du PLU (environ 40 logements).</li> <li>• De plus, des zones Nj ont été délimitées pour encadrer les possibilités de densification de la commune. L'objectif est de conserver certains espaces de respiration et éviter la surdensification de terrains parfois non desservis par la voirie.</li> </ul> <p>➔ <u>Dans le règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de traduction.</li> </ul>

gardant un équilibre entre ses capacités d'accueil et son niveau d'équipement ou de services ;

- de favoriser la préservation du patrimoine architectural de l'ancienne fonderie en permettant d'y développer de l'habitat, et d'éviter ainsi la déqualification du site.

### **Traduction de l'objectif 2 :**

#### ➔ Dans le règlement graphique :

- Le PLU ne prévoit pas d'extensions de ces espaces bâtis ce qui permettra de favoriser le caractère rural de ses espaces bâtis.
- Le plan de zonage identifie les espaces bâtis et naturels d'intérêt représentant en grande partie le caractère rural de la commune. Ces éléments sont identifiés au titre du L.151-19 et L.151-23 du CU.
- De plus, des zones Nj ont été délimitées pour encadrer les possibilités de densification de la commune. L'objectif est de conserver certains espaces de respiration et éviter la surdensification de terrains parfois non desservis par la voirie.

#### ➔ Dans le règlement écrit :

- Le règlement écrit apporte les prescriptions réglementaires liées aux identifications sur le plan de zonage des éléments soumis au L.151-19 mais aussi au L.151-23 du CU. On y retrouve des fiches thématiques en fonction du type de protection.

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

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quels objectifs démographiques pour les prochaines années ?</li> <li>• Comment garantir un développement urbain peu consommateur d'espace ?</li> <li>• Comment assurer un bon équilibre entre le développement résidentiel et agricole ?</li> <li>• Comment permettre le développement de projets sur les friches ?</li> </ul>	<p><b>Objectif 1: Adapter la dimension des espaces à densifier aux objectifs de stabilisation de la population :</b>            La commune de Saulnières souhaite canaliser son évolution démographique par rapport à ce qui a été observé ces dernières années. Bien que aucune extension de l'enveloppe urbaine ne soit prévue, la commune souhaite permettre une densification maîtrisée de son tissu bâti en conservant son identité rurale avec un potentiel constructible d'environ 10 logements dans l'enveloppe urbaine.</p> <p><b>Objectif 2: Prendre en compte les particularités des trois pôles urbains de la commune :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Saulnières</b>, en tant que bourg, devrait capter l'essentiel du développement urbain de la commune ;</li> <li>• <b>Les hameaux des Bretonnières et de Morvillette</b>, qui devraient moins se développer que le bourg. Le secteur de Morvillette possède cependant un potentiel élevé de</li> </ul>	<p><b>Traduction de l'objectif 1 :</b></p> <p>➔ <u>Dans le règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU ne prévoit pas d'ouvertures à l'urbanisation de terres naturelles ou agricoles à travers la mise en place de zones AU. Le souhait de limiter la croissance démographique dans les prochaines années va se réaliser par le comblement des dents creuses au sein des espaces bâtis.</li> <li>• A noter que de nombreuses autorisations d'urbanisme sont en cours au moment de la révision du PLU (environ 40 logements).</li> </ul> <p>➔ <u>Dans le règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement écrit cadre la notion d'imperméabilisation des terrains constructibles afin d'assurer la gestion des eaux à la parcelle. En zone Ua, doit être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 40% de l'unité foncière. Ce taux passe à 60% en zone Ub. Cette réglementation limite les possibilités de surdensification des espaces bâtis de la commune.</li> </ul>

renouvellement urbain sur la friche des Papillons Blancs.

**Objectif 3 : Diversifier les formes urbaines**

**Objectif 4 : Favoriser la mixité de l'habitat dans les opérations d'aménagement**

**Objectif 5 : Des objectifs de modération de consommation d'espace**

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

**Traduction de l'objectif 3 :**

- ➔ Dans le règlement graphique :
  - Pas de traduction.
- ➔ Dans le règlement écrit :
  - Le règlement écrit permet de diversifier les formes urbaines. Des règles cadrent les hauteurs et l'implantation des constructions. Ces règles n'ont pas vocation à empêcher la diversification des formes urbaines mais plutôt garantir une certaine cohérence entre les espaces de hameaux et le centre-bourg de Saulnières.

**Traduction de l'objectif 4 :**

- ➔ Dans le règlement graphique :
  - Pas de traduction.
- ➔ Dans le règlement écrit :
  - Le règlement écrit permet de favoriser la mixité de l'habitat dans les opérations d'aménagement. Cependant, aucune zone AU n'est prévue dans le PLU et aucun site couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pouvant permettre d'imposer une mixité de l'habitat.

### **Traduction de l'objectif 5 :**

#### **➔ Dans le règlement graphique :**

- La commune de Saulnières ne pourra pas ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains agricoles ou naturels à des fins d'urbanisation pour l'habitat et l'économie non agricole.
- L'habitat se développera dans des bâtiments existants ou en densification des espaces bâtis actuels.
- Des zones U présentes dans le PLU précédent seront transférées en zones agricoles ou naturelles pour limiter cette consommation d'ENAF (Espace Naturel, Agricole et Forestier).
- Les zones agricoles sont des espaces constructibles pour le monde agricole mais cela ne rentre pas dans les calculs de consommation d'ENAF.
- Une possibilité d'extension sur un terrain agricole est conservée pour l'extension du groupe scolaire à travers une acquisition foncière via un emplacement réservé déjà présent dans le PLU précédent.

#### **➔ Dans le règlement écrit :**

- Pas de traduction.



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

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment prolonger l'arrivée de jeunes ménages sur la commune et favoriser ainsi la pérennité des équipements scolaires ?</li> <li>• Comment garantir la présence du réseau de chemins piétons dans les prochaines années ?</li> <li>• Comment favoriser la diminution de l'autosolisme sur la commune ?</li> <li>• Comment assurer la pérennité des équipements scolaires ?</li> </ul>	<p><b>Objectif 1 :</b> En matière d'équipements publics, les orientations de la commune sont orientées prioritairement sur trois axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• assurer la desserte en réseaux de l'ensemble des secteurs urbanisés ou à urbaniser en relation avec les prestataires, les différentes instances gestionnaires des réseaux. Ces extensions et aménagements de réseaux se feront de façon progressive au gré des besoins et du rythme du développement de l'urbanisation souhaitée ;</li> <li>• veiller, dans la mesure du possible, à l'adéquation des équipements aux besoins de la population. Il s'agira en particulier de permettre l'évolution et l'aménagement d'espaces et structures de loisirs, adaptés à la taille de la commune, qui permettent de renforcer les échanges et d'apporter une dynamique supplémentaire à la vie locale ;</li> <li>• faire en sorte, grâce à un développement raisonné du bourg, d'augmenter son attractivité et d'y</li> </ul>	<p><b>Traduction de l'objectif 1 :</b></p> <p>➔ <u>Dans le règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La délimitation des zones U s'est faite sur plusieurs critères dont la présence des réseaux en suffisance. Certaines zones avec des réseaux en suffisance ont tout de même été mis en zone agricole ou naturelle pour des raisons environnementales ou agricoles.</li> <li>• Les espaces sportifs ont été mis en zone naturelle de loisirs.</li> <li>• Le cimetière et la nouvelle déchetterie ont été mis en zone dédiée aux équipements (Ue).</li> <li>• Le groupe scolaire est également en zone Ue avec une possibilité d'extension à travers une acquisition foncière via un emplacement réservé. Cette extension potentielle permettra d'agrandir le groupe scolaire en lien avec la forte croissance démographique observée ces dernières années et les nombreux coups partis en cours sur la commune.</li> </ul> <p>➔ <u>Dans le règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de traduction.</li> </ul>

maintenir durablement les équipements scolaires ainsi que de prévoir leurs éventuels besoins en extension.

**Objectif 2:** Les objectifs en termes de mobilité seront autour de deux axes :

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

**Traduction de l'objectif 2 :**

➔ Dans le règlement graphique :

- Pas de traduction puisque le GR351 passe sur des routes départementales ou communales qui ne risquent pas d'être interdites d'accès.
- Aucune opération d'ensemble n'est prévue à travers des extensions de l'enveloppe bâtie en zone AU. Aucune OAP ne sera donc prévue pour prévoir le développement des mobilités douces.

➔ Dans le règlement écrit :

- Pas de traduction.

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

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment garantir un développement urbain peu consommateur d'espace ?</li> <li>• Comment assurer un bon équilibre entre le développement résidentiel et agricole ?</li> </ul>	<p><b>Objectif 1: Préserver les espaces agricoles sur le territoire communal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Même si les espaces agricoles recouvrent une grande partie de Saulnières, ils ne doivent pas être gaspillés et sont précieux pour le maintien durable de cette activité.</li> <li>• Le maintien de ces espaces est un des axes essentiels du projet de la commune. Cette orientation concerne non seulement les vastes étendus du plateau mais, plus encore, les abords du bourg et des hameaux qui sont, par nature, davantage sujets à être fragilisés et qui, situés à proximité du siège d'exploitation, peuvent être essentiels pour la durabilité de l'activité.</li> </ul> <p><b>Objectif 2: Concilier la vocation résidentielle des pôles urbains avec la présence d'activités agricoles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les villages et les hameaux du Drouais-Thymerais sont de tradition agricole et comprennent en leur sein de nombreuses fermes.</li> </ul>	<p><b>Traduction des objectifs 1 et 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Dans le règlement graphique :</u></li> <li>• La délimitation des zones U s'est faite sur plusieurs critères dont la présence des réseaux en suffisance. Certaines zones avec des réseaux en suffisance ont tout de même été mis en zone agricole ou naturelle pour des raisons environnementales ou agricoles.</li> <li>• L'habitat se développera dans des bâtiments existants ou en densification des espaces bâtis actuels.</li> <li>• Le PLU ne prévoit pas d'ouvertures à l'urbanisation de terres naturelles ou agricoles à travers la mise en place de zones AU. Le souhait de limiter la croissance démographique dans les prochaines années va se réaliser par le comblement des dents creuses au sein des espaces bâtis.</li> <li>• Le plan de zonage classe en zone agricole (A) les espaces dédiés au fonctionnement de l'agriculture à Saulnières qu'il s'agisse des terres cultivées ou utilisées comme herbage, mais aussi les sites d'exploitation. Ainsi, le classement en zone A leur garanti la possibilité de se développer et de faire évoluer leur activité dans l'avenir.</li> </ul>

- |  |   |   |
|--|---|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Toutefois, à mesure de l'extension de l'urbanisation, ces pôles ont de plus en plus une vocation résidentielle.</li><li>• Cette vocation qui, de toute évidence, continuera à s'amplifier, ne doit pas avoir pour conséquence de remettre en cause le caractère rural de ces villages et hameaux, ni la présence des fermes.</li><li>• Cependant, et conformément aux réglementations en vigueur, des règles de distance réciproque entre les habitations nouvelles et certains types de bâtiments agricoles devront être respectées.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Le groupe scolaire a une possibilité d'extension à travers une acquisition foncière via un emplacement réservé sur un terrain agricole. Cette extension potentielle permettra d'agrandir le groupe scolaire en lien avec la forte croissance démographique observée ces dernières années et les nombreux coups partis en cours sur la commune.</li></ul> <p>➔ <u>Dans le règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pas de traduction.</li></ul> |
|--|---|---|


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

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par quels moyens préserver le réseau hydrographique et notamment lutter contre les pollutions et écoulements vers les cours d'eau ?</li> <li>• De quelle manière préserver et développer les cônes de vues sur le paysage, en particulier sur la vallée de la Blaise ?</li> <li>• Par quels moyens préserver le réseau hydrographique et notamment lutter contre les pollutions et écoulements vers les cours d'eau ?</li> <li>• Comment assurer une bonne gestion des prélèvements en eau afin de pérenniser la ressource pour les années à venir ?</li> <li>• De quelle manière favoriser l'infiltration de l'eau et ainsi limiter les ruissellements et l'étiage ?</li> <li>• Comment avoir une meilleure connaissance du territoire, en particulier sur les milieux humides ?</li> </ul>	<p><b>Objectif 1: Préserver le patrimoine naturel</b></p> <p><b>Objectif 2: Préserver le patrimoine paysager</b></p> <p><b>Objectif 3: Préserver le patrimoine bâti</b></p>	<p><b>Traduction des objectifs 1, 2 et 3 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Dans le règlement graphique :</u></li> <li>• Les espaces boisés sont identifiés et classés en zone naturelle (N) ou parfois en zone agricole (A). Ils sont identifiés également à travers des prescriptions graphiques à travers les Espaces Boisés Classés au titre du L.113-1 du CU ou comme Eléments Remarquables du Paysage au titre du L.151-23 du CU). Ces identifications renvoient vers le règlement écrit.</li> <li>• Sont identifiés également au titre du L.151-23 du CU) les mares et haies présentes autour d'axes routiers et en fond de vallée.</li> <li>• L'atlas des zones inondables du département apparaît sur le plan de zonage et renvoie vers le règlement écrit.</li> <li>• Le PLU ne prévoit pas d'extensions de ces espaces bâtis ce qui permettra de favoriser le caractère rural de ses espaces bâtis.</li> <li>• Le plan de zonage identifie les espaces bâtis et naturels d'intérêt représentant en grande partie le caractère rural de la</li> </ul>

- Par quelles mesures limiter la consommation énergétique sur le territoire, en particulier le secteur résidentiel et les transports routiers ?
- Comment développer les énergies renouvelables sur le territoire ?
- De quels acteurs s'entourer afin de développer de nouvelles filières énergétiques renouvelables ?
- Comment rénover le parc de logements existant pour limiter les passoires énergétiques ?
- Comment préserver les grandes composantes de la TVB ?
- Par quels outils assurer une protection adaptée aux enjeux écologiques spécifiques à chaque espace ?
- Comment rétablir les continuités écologiques des cours d'eau face aux obstacles à l'écoulement identifiés ?
- Comment limiter l'étalement urbain et la fragmentation des espaces naturels du territoire communal ?
- Comment valoriser la nature de proximité et établir des continuités écologiques au sein des espaces urbanisés ?
- Comment préserver les grands ensembles paysagers du territoire ?
- De quelle manière préserver/développer les cônes de vues sur le paysage, en particulier sur la vallée de la Blaise ?

commune. Ces éléments sont identifiés au titre du L.151-19 et L.151-23 du CU.

- De plus, des zones Nj ont été délimitées pour encadrer les possibilités de densification de la commune. L'objectif est de conserver certains espaces de respiration et éviter la surdensification de terrains parfois non desservis par la voirie.
- Dans le règlement écrit :
- Le règlement écrit apporte les prescriptions réglementaires liées aux identifications sur le plan de zonage des éléments soumis au L.151-23 mais aussi au L.113-1 du CU. On y retrouve des fiches thématiques en fonction du type de protection.
- Le règlement écrit cadre la notion d'imperméabilisation des terrains constructibles afin d'assurer la gestion des eaux à la parcelle. En zone Ua, doit être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 40% de l'unité foncière. Ce taux passe à 60% en zone Ub, 20% en zone agricole et 90% en zone naturelle.
- Le règlement écrit apporte les prescriptions réglementaires liées aux identifications sur le plan de zonage des éléments soumis au L.151-19 mais aussi au L.151-23 du CU. On y retrouve

- 
- Par quels moyens inciter à la découverte du patrimoine naturel communal ?
  - Comment mettre en valeur les entrées de bourg et assurer une transition douce entre les différents paysages ?
  - Comment anticiper les risques naturels et technologiques sur le territoire ?
  - Par quels moyens limiter les principaux risques sur le bourg de Saulnières, en particulier ceux concernant les inondations ?
  - Quelles actions mettre en place pour mieux connaître les risques du territoire et sensibiliser la population à ces enjeux ?

des fiches thématiques en fonction du type de protection.

➔ Dans les OAP :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique est présente sur les questions de Trame verte et bleue.

**L'évaluation environnementale apporte de nombreux compléments à la traduction réglementaire des objectifs communaux.**







### 4.3 Les autres règles et limitations de l'usage du sol

Limitations de l'usage du sol	Zones ou secteurs concernés	Justifications
<b>Les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11,2° du Code de l'urbanisme</b>	Cette prescription s'applique en zone N.	<p>Le règlement graphique identifie des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11,2° du Code de l'urbanisme. Le règlement définit des règles qui s'appliquent à ces bâtiments, notamment des prescriptions liées à leur préservation. Ces règles doivent permettre de protéger le patrimoine bâti qui incarne l'identité de Saulnières tout en participant à l'offre de logements nouveaux au sein de la commune.</p> <p>Ainsi, le caractère des constructions concernées doit ainsi être conservé, même en cas de réhabilitation. De plus, les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.</p>
<b>La protection des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 et 2 du Code de l'urbanisme</b>	Cette protection concerne les zones Ub, A et N.	<p>Le règlement graphique reporte les espaces boisés classés protégés au titre de l'article L.113-1 et 2 du Code de l'urbanisme. Le règlement définit des règles qui s'appliquent à ces éléments, notamment des prescriptions liées à leur préservation. L'application de ces règles vise à protéger les éléments boisés de la commune de Saulnières, notamment dans le but de préserver leur fonction écologique mais</p>



		<p>également afin de conserver leur fonction paysagère.</p> <p>Ainsi, tout défrichement, coupe ou abattage est alors soumis à une déclaration préalable. De plus, les constructions de toutes natures sont interdites au sein de ces zones.</p>
<p><b>La protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</b></p>	<p>Cette protection s'applique en zone Ua, A et N.</p>	<p>Le règlement graphique reporte les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Le règlement définit des règles qui s'appliquent à ces éléments, notamment des prescriptions liées à leur préservation. Ces règles doivent permettre de protéger le patrimoine bâti qui incarne l'identité de Saulnières.</p> <p>Ainsi, le caractère des constructions concernées doit ainsi être conservé, même en cas de réhabilitation. De plus, les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.</p>
<p><b>La protection du patrimoine paysager et naturel au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</b></p>	<p>Cette protection concerne les zones Ua, Ub, A, N, Nj, Nl, et Npv.</p>	<p>Le règlement graphique reporte les éléments du patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement définit des règles qui s'appliquent à ces éléments, notamment des prescriptions liées à leur préservation. L'application de ces règles vise à protéger les éléments naturels de la commune de Saulnières,</p>



		<p>qu'ils soient d'ordre écologique, comme paysager.</p> <p>Ainsi, tout défrichage ou comblement de mare est par principe interdit, sauf cas de force majeure qui doit alors être signalé en Mairie préalablement à toute intervention.</p>
--	--	---





## V – Les choix retenus pour l'élaboration des OAP et leur justification

Comme défini par l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] ».

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;



6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition [...] ».

### 5.1 Liste des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à travers le PLU

Le PLU de Saulnières ne comprend aucune Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle.





En revanche, la commune dispose d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique :

- OAP thématique Trame Verte et Bleue





## 5.2 Justification de l'élaboration des OAP

Il est important de mentionner que le PLU de Saulnières n'intègre aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, qui comme son nom l'indique s'applique uniquement sur un secteur défini, mais uniquement une OAP thématique, l'OAP Trame Verte et Bleue, qui fait référence à une thématique particulière et qui s'applique de manière globale sur l'ensemble du territoire.

La justification de l'élaboration de l'OAP Trame Verte et Bleue est exposée à travers l'Evaluation Environnementale du document d'urbanisme (se reporter au document « *1D. Evaluation Environnementale* »).





## VI – Justification des différents sous-secteurs et prescriptions définis à travers le règlement

### 6.1 Les changements de destination

#### 6.1.1 Le cadre réglementaire

---

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme définit les éléments suivants :

*« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

*III.-Lorsque le règlement n'interdit pas les constructions ou les installations mentionnées au II du présent article, les installations de méthanisation mentionnées à l'article L. 111-4 sont considérées comme de telles constructions ou de telles installations. Ces projets d'installations sont préalablement soumis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*





## 6.1.2 Les bâtiments identifiés à travers le PLU

Les bâtiments identifiés dans la friche située à Morvillette, sont repérés pour leur permettre d'évoluer dans les prochaines années. Les destinations suivantes sont autorisées: Hébergement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels, Autres hébergements touristiques, Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'arts et de spectacles, Equipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Industrie, Entrepôt, Bureau et Cuisine dédiée à la vente en ligne.



## 6.2 Les emplacements réservés

### 6.2.1 Le cadre réglementaire

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme définit les éléments suivants :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

### 6.2.2 Les emplacements réservés inscrits à travers le PLU

Le PLU de Saulnières comprend un emplacement réservé. Cet emplacement, inscrit au règlement graphique, est le suivant :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
ER 1	Agrandissement de l'école municipale	Commune	3 641 m <sup>2</sup>



## 6.3 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

### 6.3.1 Le cadre réglementaire

---

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* »

Comme le prévoit l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.* »

### 6.3.2 Les Espaces Boisés Classés inscrits à travers

---

Les Espaces Boisés Classés (EBC) inscrits à travers le PLU sont pour la grande majorité situés en zone Naturelle (N) au niveau du Bois de la Garenne et du Bois de la Butte mais également au niveau du site des Papillons Blancs (hameau de Morvillette). A cela s'ajoute quelques bois et bosquets localisés au nord et à l'est du bourg ainsi qu'au sud-est du hameau des Bretonnières (qui s'étendent légèrement sur les pourtours des zones Ub correspondantes). En parallèle, un petit bosquet localisé au sein de la zone Npv est également identifié en tant qu'EBC. Le restant est situé en zone Agricole (A) pour protéger les bosquets qui s'y trouvent.

Les EBC sont reportés au niveau du règlement graphique du PLU.





## 6.4 Les éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager

### 6.4.1 Le cadre réglementaire

---

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

### 6.4.2 Les éléments naturels protégés à travers le PLU

---

Le règlement graphique repère et protège les éléments naturels tels que des bois, des alignements d'arbres ou de haies, des mares, ainsi que certains jardins privés.

Ces éléments sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, à travers le règlement du PLU (voir annexes du règlement écrit).

## 6.5 Les éléments bâtis protégés pour leur intérêt architectural et paysager

### 6.5.1 Le cadre réglementaire

---

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »





## 6.5.2 Les éléments bâtis protégés pour leur intérêt architectural et paysager

---

Le règlement graphique repère et protège les éléments bâtis tels que les maisons et bâtiments anciens remarquables.

Ces éléments sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, à travers le règlement du PLU (voir annexes du règlement écrit).

## 6.6 Les risques recensés sur le territoire

### 6.6.1 Le risque lié aux inondations

---

La commune de Saulnières est concernée par un risque d'inondation de plusieurs natures :

- Le risque d'inondation par débordement des cours d'eau et ruissellement  
La commune est concernée par le risque inondation au niveau de la vallée de la Blaise. La préfecture d'Eure-et-Loir identifie ainsi des zones inondables incluant une partie du bourg de Saulnières.

Une carte représentant les zones inondables sur le territoire de Saulnières est disponible dans le document « 2A Etat initial de l'environnement ». Les secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) sont identifiés sur le plan de zonage dans le document « 3B règlement graphique ».

- Le risque **d'inondation** par remontée de nappes  
Sur la commune de Saulnières, une grande partie des espaces urbanisés sont concernés par un risque d'inondation des caves par remontée de nappe : tout le village des Bretonnières, la partie sud et ouest du centre-bourg et une partie de Morvillette. D'autres secteurs sont concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe plus important. Néanmoins, aucune habitation n'est concernée par ce risque, à l'exception de l'habitation située dans la vallée de la Blaise, au bout de la rue du Moulin à Foulon.

Une carte représentant les zones concernées par le risque d'inondation par remontée de nappes sur le territoire de Saulnières est disponible dans le document « 2A. Etat initial de l'environnement ».


### 6.6.2 Le risque lié aux feux de forêts

---

La commune de Saulnières est concernée par un risque lié aux feux de forêts sur son territoire, principalement au niveau du Bois de la Garenne (situé à l'ouest du territoire communal).

Une carte représentant le périmètre exposé aux feux de forêts sur le territoire de Saulnières est disponible dans le document « 2A Etat initial de





l'environnement ». Bien qu'il ne soit pas explicitement affiché dans le règlement graphique, il convient de tenir compte de ces périmètres dans l'aménagement futur du territoire et les autorisations d'urbanisme délivrées.

La commune a choisi de limiter la densification des tissus bâtis en milieu forestier afin de limiter l'exposition supplémentaire aux risques de feux de forêts mais aussi pour limiter la consommation d'espace forestier.

### **6.6.3 Le risque lié au retrait et gonflement des argiles**

---

La commune de Saulnières est concernée par un risque lié au retrait et gonflements des sols argileux sur son territoire.

Une carte représentant le niveau d'exposition au retrait-gonflement des argiles sur le territoire de Saulnières est disponible dans le document « 2A Etat initial de l'environnement ». Bien qu'il ne soit pas explicitement affiché dans le règlement graphique, il convient de tenir compte de ces périmètres dans l'aménagement futur du territoire et les autorisations d'urbanisme délivrées.

Le règlement écrit du PLU (article 9 des Dispositions Générales) n'interdit pas l'aménagement des secteurs exposés au retrait-gonflement des argiles. Néanmoins, il formule un certain nombre de recommandations pour limiter les effets négatifs de ce phénomène sur les futures constructions et pour adapter celles-ci aux conditions particulières de ces milieux.





## **Partie 3**

# **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestières**





## Partie 3 – La consommation d’espaces naturels, agricoles et forestières

### I – Rappel de la consommation foncière observée entre 2011 et 2025

#### 1.1 L’analyse de la consommation entre 2011 et 2021

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

Typologie	Surface en ha
Habitat	3,8
Economie	0
Equipements	0
<b>TOTAL de l’artificialisation d’ENAF 2011-2021</b>	<b>3,8</b>

#### 1.2 L’analyse de la consommation foncière dix années précédant l’arrêt du projet de PLU (2015-2025)

Entre 2015 et 2025, ce sont près de 5,9ha d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui ont été consommés. Là encore, la totalité de la consommation foncière d’ENAF était destinée à l’habitat.

Typologie	Surface en ha
Habitat	5,9
Economie	0
Equipements	0
<b>TOTAL de l’artificialisation d’ENAF 2015-2025</b>	<b>5,9</b>





## II – L'impact du PLU sur la consommation foncière

### 2.1 Surface des zones du PLU

Le tableau ci-contre présente la surface par zone affichée à travers le règlement graphique du PLU de Saulnières.

Au globale, les zones urbaines occupent un peu plus de 35ha, notamment en raison du vaste périmètre occupé par les zones Ub, couvrant les extensions du centre-bourg de Saulnières et les zones résidentielles plus éloignées. Cette zone représente plus des trois quarts du cumul des surfaces occupées par les zones urbaines. La zone Ua, quant à elle, ne représente qu'environ 4ha, soit à peine 11% des espaces urbains. Le restant (un peu plus de 2ha) concerne les zones Ue (zones urbaines à vocation d'équipements).

L'espace agricole occupe quant à lui la majeure partie du territoire communal, avec 859ha au total. La zone A est dédiée au fonctionnement et au développement de l'agriculture.

Enfin, les zones naturelles sont représentées sur le territoire communal par les zones N (170ha), Parmi ces espaces, la plus grande partie revient à la zone N (148ha), visant à protéger les espaces concernés pour leurs propriétés naturelles et paysagères, ainsi que leur rôle dans la gestion des eaux pluviales. Le reste est couvert par une zone Nj (3ha) en vertu des propriétés paysagères et écologique de certains jardins qu'il convient de préserver et la zone NI (4ha) dédiée au fonctionnement et au développement des espaces de loisirs. Enfin, la zone Npv s'étend sur environ 15ha. Celle-ci est destinée à accueillir une installation photovoltaïque.

Notons que le règlement graphique n'intègre aucune zone à urbaniser (AU) concernant le territoire de Saulnières.





<b>PLU Saulnières (ha)</b>			
<b>PLU 2014</b>		<b>Projet PLU révisé - Version pour arrêt - Mars 2025</b>	
<b>Zones urbaines</b>			
UA	4,5	Ua	3,9
UB	35,3	Ub	29,7
Uba	7,6	Ue	2,2
Ubi	1,4		
US	1		
<b>Total</b>	<b>49,8</b>	<b>Total</b>	<b>35,8</b>
<b>Zones à urbaniser</b>			
1AUB	2,8		
1AUC	1,6		
1AUCi	3,4		
2AU	0,9		
<b>Total</b>	<b>8,7</b>	<b>Total</b>	<b>0</b>
<b>Zones agricoles</b>			
A	824,2	A	859,1
Ac	38,5		
Aca	6,3		
Ai	1,6		
<b>Total</b>	<b>870,6</b>	<b>Total</b>	<b>859,1</b>
<b>Zones naturelles</b>			
N	107	N	148,1
NI	2,3	Nj	2,8
Ni	25,1	NI	4,4
Nu	1,1	Npv	14,8
Nui	0,4		
<b>Total</b>	<b>135,9</b>	<b>Total</b>	<b>170,1</b>
<b>Total</b>	<b>1065</b>	<b>Total</b>	<b>1065</b>





## 2.2 La consommation foncière prévue à travers le PLU

### 2.2.1 Rappels

---

Le PADD, à travers son Axe 3, donne la priorité au comblement des dents creuses et des parcelles divisibles au sein de l'espace urbain existant mais également au renouvellement du bâti existant. Pour autant, comme cela a pu être démontré précédemment, dans un contexte de pression foncière qui s'accroît en raison d'une position géographique aux portes de l'Île-de-France, la commune souhaite limiter la capacité de densification au sein des zones bâties afin de préserver le cadre de vie actuel de Saulnières. En effet, la municipalité vise à préserver le caractère rural de la commune et la tranquillité des habitants en évitant une densification trop importante pouvant être préjudiciable pour la qualité de vie au sein du territoire communal.

Ainsi, le projet communal favorise la densification au sein des espaces déjà urbanisés, comme cela est attendu par la nouvelle législation, en ne prévoyant aucune ouverture à l'urbanisation. L'enveloppe urbaine existante dispose d'un potentiel net (après application de coefficients de rétention foncière) d'une dizaine de logements constructibles d'ici à 2035.

Ces prévisions tendent vers l'objectif fixé par le PADD en termes de nombre de logements à produire pour maintenir la population communale, tout en maîtrisant la croissance démographique et l'identité du territoire comme souhaité par la municipalité.

### 2.2.2 La modération de la consommation foncière prévue à travers le PLU

---

D'ici à 2041, le PADD a également fixé pour objectif de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

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





**Partie 4**

**Analyse de l'impact du PLU  
sur l'environnement**



## Partie 4 – Analyse de l'impact du PLU sur l'environnement

Tel que le prévoit l'article R.151-3, 3° du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU « *analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement* ».

L'analyse des effets et incidences du PLU de Saulnières sur l'environnement est réalisée à travers l'Evaluation Environnementale du document d'urbanisme (se reporter au document « *ID. Evaluation Environnementale* »).





# **Partie 5**

## **Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU**





## Partie 5 – Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU

### I – Rappel du contexte réglementaire

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU transparait à travers l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme. Celui-ci indique en effet que « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29* ».

### II – Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU de Saulnières

Les indicateurs de suivi sont exposés à travers l'Evaluation Environnementale du document d'urbanisme (se reporter au document « *ID. Evaluation Environnementale* »).



