

Saulnières

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document 2 :

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Prescription : 5 mai 2023

Arrêt : 14 mai 2025

Approbation : 6 mars 2026

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

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr







Table des matières

INTRODUCTION : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	6
AXE 1 - Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire	10
1.1 Les orientations en matière de développement commercial	11
1.2 Les orientations en matière de développement économique.....	11
1.3 Les orientations en matière de développement résidentiel.....	12
1.3.1 Les orientations du PLH	12
1.3.2 Les orientations du SCoT	13
1.4 Les orientations en matière de déplacements	13
1.5 Les orientations en matière d'environnement	13
AXE 2 : Assurer un développement démographique raisonné	16
2.1 Stabiliser la population après une forte croissance.....	16
2.2 Limiter la croissance de la population	16
AXE 3 : Organiser une densification mesurée de l'urbanisation résidentielle.....	18
3.1 Adapter la dimension des espaces à densifier aux objectifs de stabilisation de la population	18
3.2 Prendre en compte les particularités des trois pôles urbains de la commune.....	18
3.2.1 Le développement du bourg de Saulnières.....	18
3.2.2 Le développement des hameaux	19
3.3 Diversifier les formes urbaines	19
3.4 Favoriser la mixité de l'habitat dans les opérations d'aménagement	20
3.5 Des objectifs de modération de consommation d'espace	20
AXE 4 : Adapter les équipements publics aux besoins et aux possibilités de la commune.....	22
AXE 5 : Favoriser les conditions d'exercice de l'activité agricole	24
5.1 Préserver les espaces agricoles sur le territoire communal	24
5.2 Concilier la vocation résidentielle des pôles urbains avec la présence d'activités agricoles	24
AXE 6 : Mener une politique à long terme de préservation de l'environnement communal et de ses paysages.....	26
6.1 Préserver le patrimoine naturel	26





6.2 Préserver le patrimoine paysager	26
6.3 Préserver le patrimoine bâti	27





INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



INTRODUCTION : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'une des pièces obligatoires du PLU ; son contenu est défini par l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Il définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'occupation du sol, mais toutes les pièces du dossier de PLU doivent être compatibles avec lui.

Par ailleurs, Saulnières a mis en place la concertation tout au long de la procédure de révision de son PLU. En ce qui concerne la phase de réalisation du PADD, il a été décidé de programmer une réunion avec les Personnes Publiques Associées le 06/02/2024 et une réunion publique le 12/02/2024.

a) Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Lors de la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire de Saulnières, il a été défini six grands axes qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Axe 1 : Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire**
- **Axe 2 : Assurer un développement démographique raisonné**
- **Axe 3 : Organiser une densification mesurée de l'urbanisation résidentielle**



- 
- **Axe 4 : Adapter les équipements publics aux besoins et aux possibilités de la commune**
 - **Axe 5 : Favoriser les conditions d'exercice de l'activité agricole**
 - **Axe 6 : Mener une politique à long terme de préservation de l'environnement communal et de ses paysages**

Ces six grands axes devront être en conformité avec les politiques publiques de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, des continuités urbaines, agricoles et écologiques, ainsi qu'avec les documents réglementaires supra-communaux (SCoT, PLH, SRCAE, SRCE...).





AXE 1

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



AXE 1 - Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire

Saulnières fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux qui regroupait environ 114 916 habitants en 2019 dans ses 81 communes.

L'agglomération a décidé de définir un projet commun pour l'aménagement et le développement du territoire.

Pour ce faire, de nombreuses réflexions ont été initiées et des documents communs ont été produits (ou sont en cours d'élaboration). Ce sont en particulier :

- **le Document d'Aménagement Commercial (DAC)** qui définit les enjeux et les stratégies globales en matière d'équipements commerciaux ainsi que leur localisation de principe ;
- **le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLH)** qui définit les objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière de production de logement. Celui-ci concerne la période 2017-2023 et est en cours de révision pour la période 2025-2031 ;
- **le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)** qui, tout en fédérant les politiques sectorielles (commerce, activités, habitat...), a pour objet de définir un schéma global d'aménagement et de développement du territoire en un ensemble cohérent. Celui-ci a été approuvé par le Conseil Communautaire en juin 2019. Le SCoT est en cours de révision.

Ainsi, le PADD, pour Saulnières, reprend et intègre des orientations générales qui concernent l'ensemble des 81 communes qui se partagent le territoire de la communauté d'agglomération.

Ce choix répond simultanément à 2 objectifs :

- d'une part, au souci de compatibilité de son projet communal avec le SCoT,
- d'autre part, à la perspective de la mise en œuvre du projet global et intercommunal.

Ces orientations sont déclinées selon 6 axes :

- L'économie,
- La démographie,
- L'habitat et la politique foncière,
- Les équipements et les mobilités,
- L'agriculture,
- L'environnement et les paysages.





1.1 Les orientations en matière de développement commercial

La politique générale de l'agglomération en matière de développement commercial vise principalement :

- à favoriser une meilleure maîtrise et un meilleur contrôle du développement de l'offre commerciale et de services sur le territoire,
- à permettre à terme la mise en place d'un maillage commercial clair, hiérarchisé et équilibré à toutes les échelles du territoire en passant des pôles commerciaux d'agglomération aux pôles de proximité urbains ou ruraux.

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

- empêchent l'implantation de grands commerces sur la commune,
- 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.

1.2 Les orientations en matière de développement économique

La politique générale de l'agglomération en matière de développement économique trouve sa traduction au travers d'un schéma directeur des zones d'activités. Celui-ci traduit la volonté d'organiser de façon précise les espaces d'activités à l'échelle communautaire et d'éviter l'éparpillement de ces espaces.

Sur ce point, la commune de Saulnières est dans une situation très particulière car, après avoir été très active, elle se trouve à présent dépourvue d'activité économique, mis à part les activités agricoles :

- 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 ;
- 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 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.

Le départ des activités a laissé des friches en centre-bourg **qui représentent une opportunité très intéressante** puisqu'un parc communal a été réalisé mais aussi une opération de logements sociaux avec l'agglomération. Une partie de la friche reste encore à mobiliser à travers un bâtiment existant qui pourrait accueillir de nouveaux logements.





1.3 Les orientations en matière de développement résidentiel

La politique générale de l'agglomération en matière d'habitat vise deux aspects :

- **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 réfléchie 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.

Cette politique en matière d'habitat a été affirmée et précisée dans le cadre de deux documents élaborés à l'échelle communautaire : le PLH et le SCoT.

1.3.1 Les orientations du PLH

Etabli pour une durée de 6 ans, le PLH se traduit par des orientations plus précises à l'échelle de chaque commune, ou ensemble de communes.

- **ACTION 1 - Production de 655 logements par an sur l'ensemble du territoire**
- **ACTION 2 - Production de 100 logements locatifs sociaux ordinaires par an sur l'ensemble du territoire (hors renouvellement urbain et hors structure d'hébergement)**
- **ACTION 3 - Définition d'une stratégie foncière intercommunale pour accompagner les communes**
- **ACTION 4a - Diversification de l'offre de logements dans les Quartiers en Politique de la Ville**
- **ACTION 4b - Poursuite du renouvellement urbain dans les quartiers centraux des villes**
- **ACTION 4c - Reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU Bâtes-Tabellionne**
- **ACTION 5 - Veille sur les équilibres de peuplement et mise en place des outils adéquats**

Le PLH est actuellement en cours de révision pour couvrir la période 2025-2031.





1.3.2 Les orientations du SCoT

Etabli dans une perspective de développement d'ici une quinzaine d'années, à l'horizon 15-20 ans, le SCoT fixe des orientations générales différentes selon trois types de territoire :

- **le pôle urbain central** qui comprend Dreux, Vernouillet et Luray. Il s'agit d'un pôle urbain renforcé et attractif garant du maintien de l'équilibre urbain rural.
- **les pôles d'équilibre** dont il s'agit de renforcer le rôle de centralités de proximité.
- **les espaces ruraux** qui représentent un potentiel de croissance maîtrisé.

Qu'il s'agisse du PLH ou du SCoT, ces objectifs et orientations sont établis pour l'ensemble des 81 communes et ne doivent bien évidemment pas être répartis de façon égale pour chacune des communes. La croissance à envisager pour chacune dépend de son importance et de ses particularités ou potentialités géographiques.

1.4 Les orientations en matière de déplacements

Un projet de contournement ouest de Dreux est en cours. L'aménagement et la mise en concession à 2x2 voies des RN154 et RN12, entre Nonancourt et Allaines, sera opérationnel en 2029.

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

1.5 Les orientations en matière d'environnement

Le principe-guide en matière de gestion du patrimoine environnemental et paysager de l'agglomération consiste à concilier les approches de préservation et de valorisation.

En application de cette stratégie, l'accent est mis sur plusieurs orientations générales :

- **préserver l'intégrité du patrimoine environnemental** en assurant une bonne gestion/consommation de l'espace qui ne compromette pas les qualités écologiques des sites,
- **rationaliser les besoins en déplacements et limiter les nuisances**, cela passe, en particulier, par l'incitation à l'usage des modes doux, non seulement pour les loisirs et le tourisme, mais aussi pour les déplacements domicile-



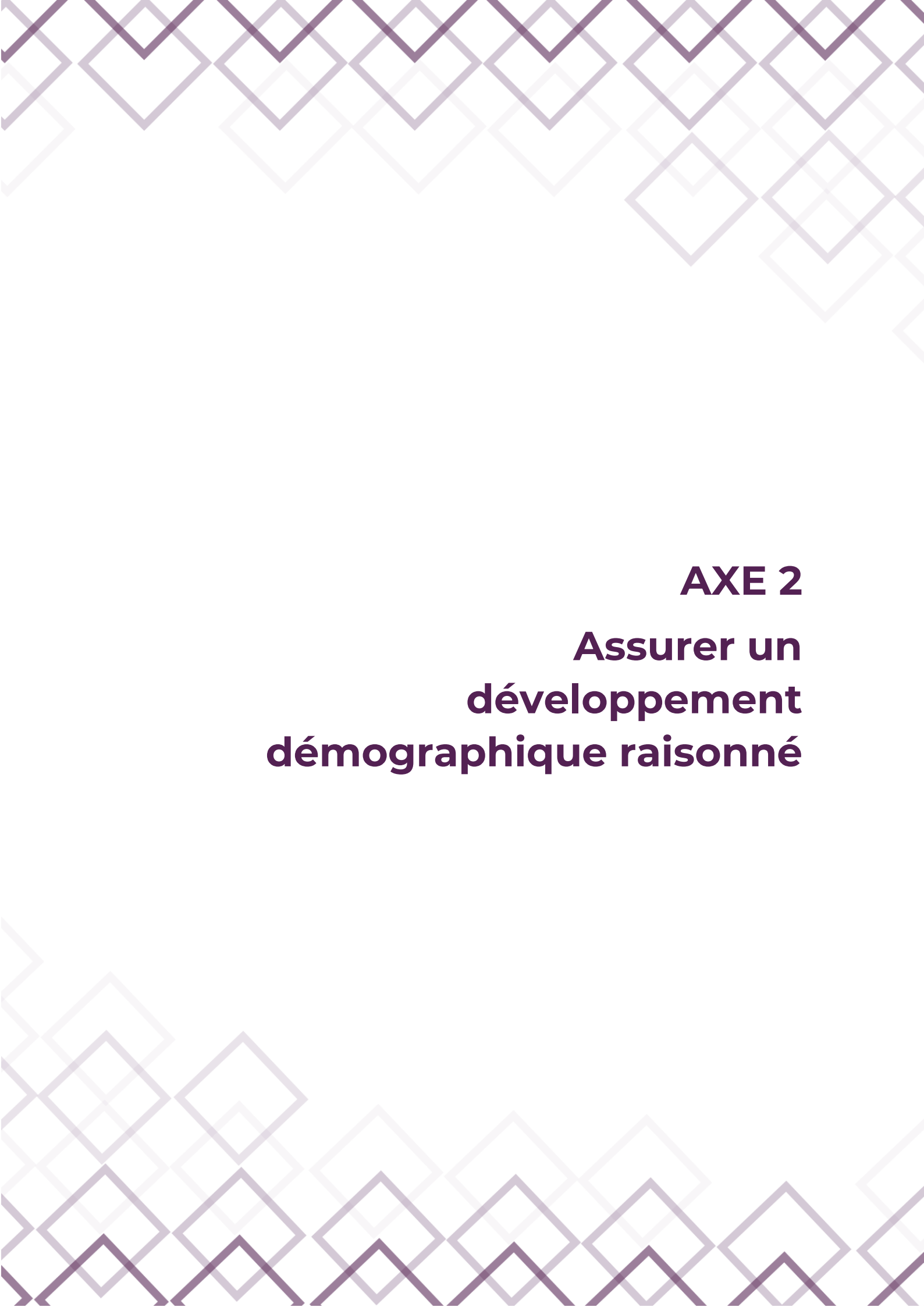
travail avec des itinéraires de pistes cyclables et des parcours piétons sécurisés,

- **préserver les ressources en eau** qui nécessite simultanément d'améliorer la qualité de l'eau, peu satisfaisante du fait de la pollution liée à l'occupation agricole, et de systématiser l'assainissement pluvial à la parcelle par dispositifs de retenue,
- **mieux gérer les déchets** pour en faire une filière d'excellence pour l'agglomération avec, en particulier, le développement de la filière D3E (déchets d'équipements électriques et électroniques) et la diversification des modes de valorisation des déchets (collecte sélective, réseau de déchetteries, plateforme de compostage...),
- **valoriser les atouts du territoire**, dans le cadre du développement touristique. Il s'agit de s'engager sur un modèle de tourisme respectueux des espaces en promouvant en particulier le déploiement d'axes de circulations douces, la gestion raisonnée des plans d'eau et le développement des capacités d'accueil.

A Saulnières, ces orientations trouvent leur traduction, en particulier dans le domaine de l'eau, avec :

- **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 ainsi que le phénomène de retrait-gonflement des argiles ;
- **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** susceptibles d'affecter les caves et sous-sols, mais également les constructions.





AXE 2

Assurer un développement démographique raisonné



AXE 2 : Assurer un développement démographique raisonné

Le développement de la commune en termes d'accueil de population supplémentaire doit s'effectuer selon un rythme raisonnable et contrôlé et en compatibilité avec les orientations générales définies dans le SCoT.

2.1 Stabiliser la population après une forte croissance

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.

2.2 Limiter la croissance de la population

Saulnières, de même que la plupart des communes rurales du Drouais, subit une pression foncière très importante qui va en s'accroissant ces toutes dernières années.

Ainsi, si l'on n'y prend garde et que trop d'espaces sont ouverts à l'urbanisation, la commune subira une croissance rapide et se trouvera déstabilisée risquant par la même occasion de perdre son caractère de ruralité.

C'est pourquoi l'orientation générale en matière de croissance de la commune est :

- de stabiliser la population suite à sa forte augmentation ces dernières années ;
- de maintenir la population autour de 800/900 habitants environ d'ici une dizaine d'années ;
- de faire en sorte que la commune conserve son caractère rural en 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.



AXE 3

**Organiser une
densification mesurée de
l'urbanisation résidentielle**



AXE 3 : Organiser une densification mesurée de l'urbanisation résidentielle

3.1 Adapter la dimension des espaces à densifier aux objectifs de stabilisation de la population

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.

3.2 Prendre en compte les particularités des trois pôles urbains de la commune

La commune comprend trois pôles urbains pour lesquels la densification doit être organisée en fonction des particularités de chacun d'eux :

- **Saulnières**, en tant que bourg, devrait capter l'essentiel du développement urbain de la commune ;
- **Les hameaux des Bretonnières et de Morvillette**, qui devraient moins se développer que le bourg. Le secteur de Morvillette possède cependant un potentiel élevé de renouvellement urbain sur la friche des Papillons Blancs.

3.2.1 Le développement du bourg de Saulnières

Hormis les quelques terrains interstitiels (dents creuses) dans le bourg et qui peuvent être construits, les orientations en matière d'urbanisation à Saulnières concernent deux aspects essentiels :

- Finaliser l'opportunité foncière que représentent les terrains de l'ancienne fonderie pour y finaliser l'opération d'aménagement du bourg :
 - la réhabilitation d'une partie des bâtiments ainsi que des constructions neuves pour un programme de logements diversifiés a été réalisée ;
 - des espaces publics de qualité ont été aménagés ;
 - la revalorisation des bords de la Blaise a été mise en place ;
 - un bâtiment existant reste à réhabiliter.





3.2.2 Le développement des hameaux

Le hameau des Bretonnières doit pouvoir être densifié de façon modérée par l'urbanisation des terrains interstitiels (dents creuses). Il s'agit, en même temps que cela permette quelques possibilités de construire, de mieux structurer le hameau en lui fixant des limites franches avec les espaces agricoles. Ce hameau ne sera pas étendu et l'urbanisation des espaces boisés sera limitera aux extensions et annexes.

Le hameau de Morvillette ne peut se développer modérément qu'en prenant en compte ses particularités fortes :

- situé le long de la route, il ne saurait être développé à proximité immédiate de celle-ci ;
- le devenir de la propriété des papillons blancs est un enjeu important. Cette propriété doit être préservée avec l'essentiel de ses boisements. Ceci n'exclut pas que quelques constructions puissent y être réalisées sur l'espace actuellement bâti. Ce site représente une friche intéressante pour le territoire.

3.3 Diversifier les formes urbaines

Saulnières, hormis sa particularité d'être développée autour de l'ancienne fonderie est, pour ce qui concerne son aspect résidentiel, à présent schématiquement composé de deux formes urbaines qui s'entremêlent et se juxtaposent :

- un bourg ancien relativement compact avec des constructions de forme et d'aspect « traditionnel » ;
- des constructions, ou ensembles de constructions, de maisons individuelles édifiées en extension périphérique du noyau ancien ou à l'intérieur de celui-ci.

Il convient d'éviter que le développement de cette dernière forme urbaine remette en cause la qualité du bourg. C'est pourquoi deux orientations doivent être simultanément mises en œuvre : préserver le caractère du bourg et répondre à la demande contemporaine de vivre dans des maisons avec jardin.

Tirer parti de la forme urbaine ancienne du bourg

Cette orientation passe par l'organisation des restructurations urbaines dans le bourg traditionnel tant dans la volumétrie générale des constructions, dans leur mode d'implantation ou encore dans l'organisation viaire d'un nouveau secteur qui se greffe au mieux avec le bourg.





Répondre à la demande dans les modes d'habitat

Les formes d'urbanisation nouvelle en opération greffe de type « cœur de bourg » ne peuvent être exclusives et le bourg, comme les hameaux, doit permettre d'accueillir des constructions nouvelles au coup par coup. Par ailleurs, il doit être tenu compte de la demande d'habitat à la campagne en favorisant la réalisation d'un habitat résidentiel avec jardin.

3.4 Favoriser la mixité de l'habitat dans les opérations d'aménagement

Ainsi que cela est prévu au PLH intercommunal et rappelé au chapitre précédent « *Les orientations de l'Agglomération du Pays de Dreux en matière d'habitat* », la commune de Saulnières devra mettre en œuvre une politique de diversité de l'habitat comprenant une part de logements aidés locatifs et en accession.

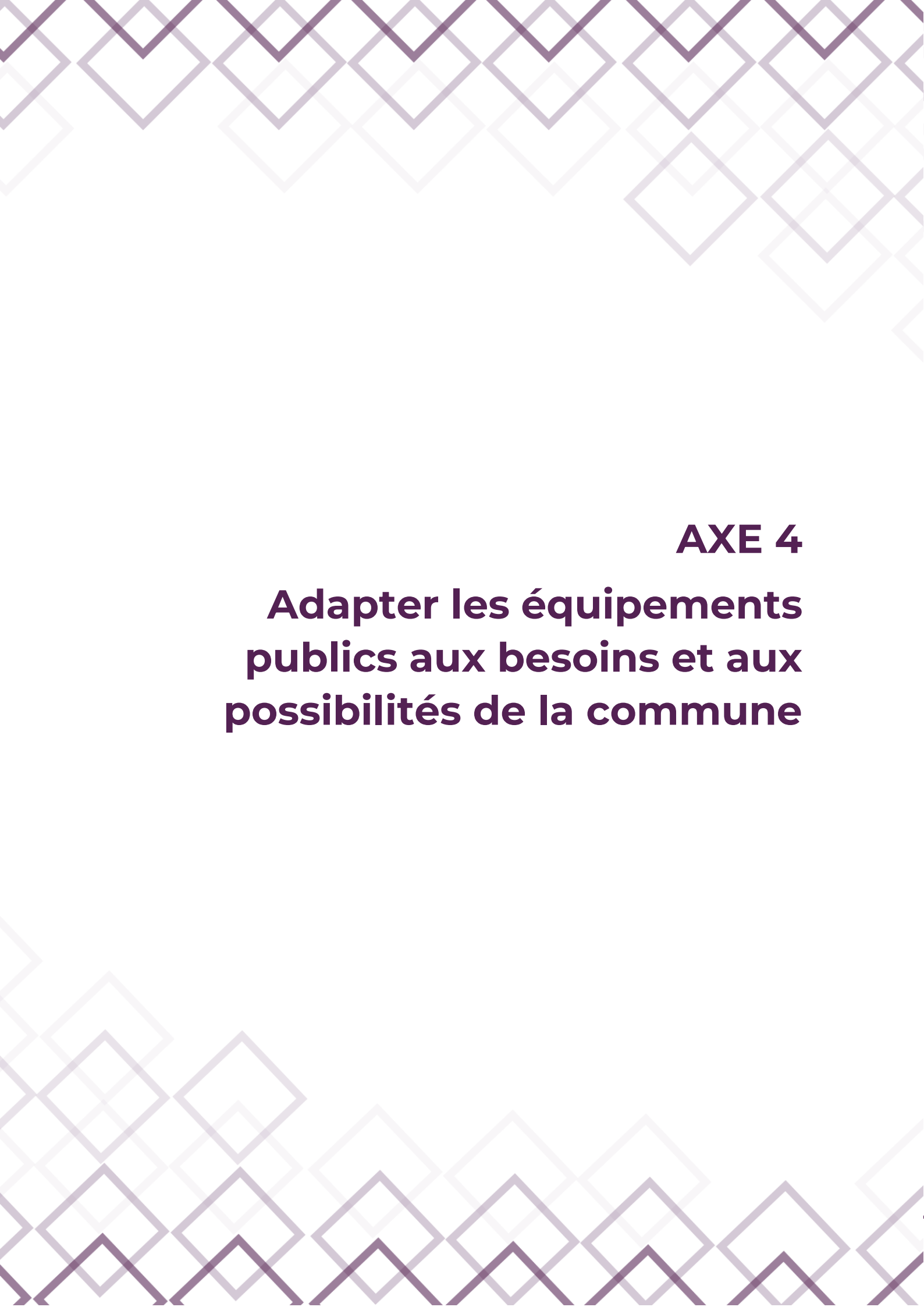
La commune de Saulnières a déjà réalisé une opération de ce type dans le cœur du bourg avec l'appui de l'agglomération. Aucun nouveaux projets communal ou intercommunal n'est prévu dans les prochaines années.

3.5 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, c'est pourquoi **aucune extension de l'enveloppe urbaine ne sera prévue dans le PLU révisé pour l'habitat et l'économie non agricole**.





AXE 4

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



AXE 4 : Adapter les équipements publics aux besoins et aux possibilités de la commune

Saulnières est une petite commune rurale qui ne peut disposer de l'ensemble des équipements et services que peuvent offrir les centres urbains. Le niveau d'équipement de la commune doit cependant pouvoir être amélioré tout en prenant en compte :

- la faible population de la commune qui n'a pas vocation à se développer de façon importante ;
- les moyens relativement limités d'une commune aux faibles ressources.

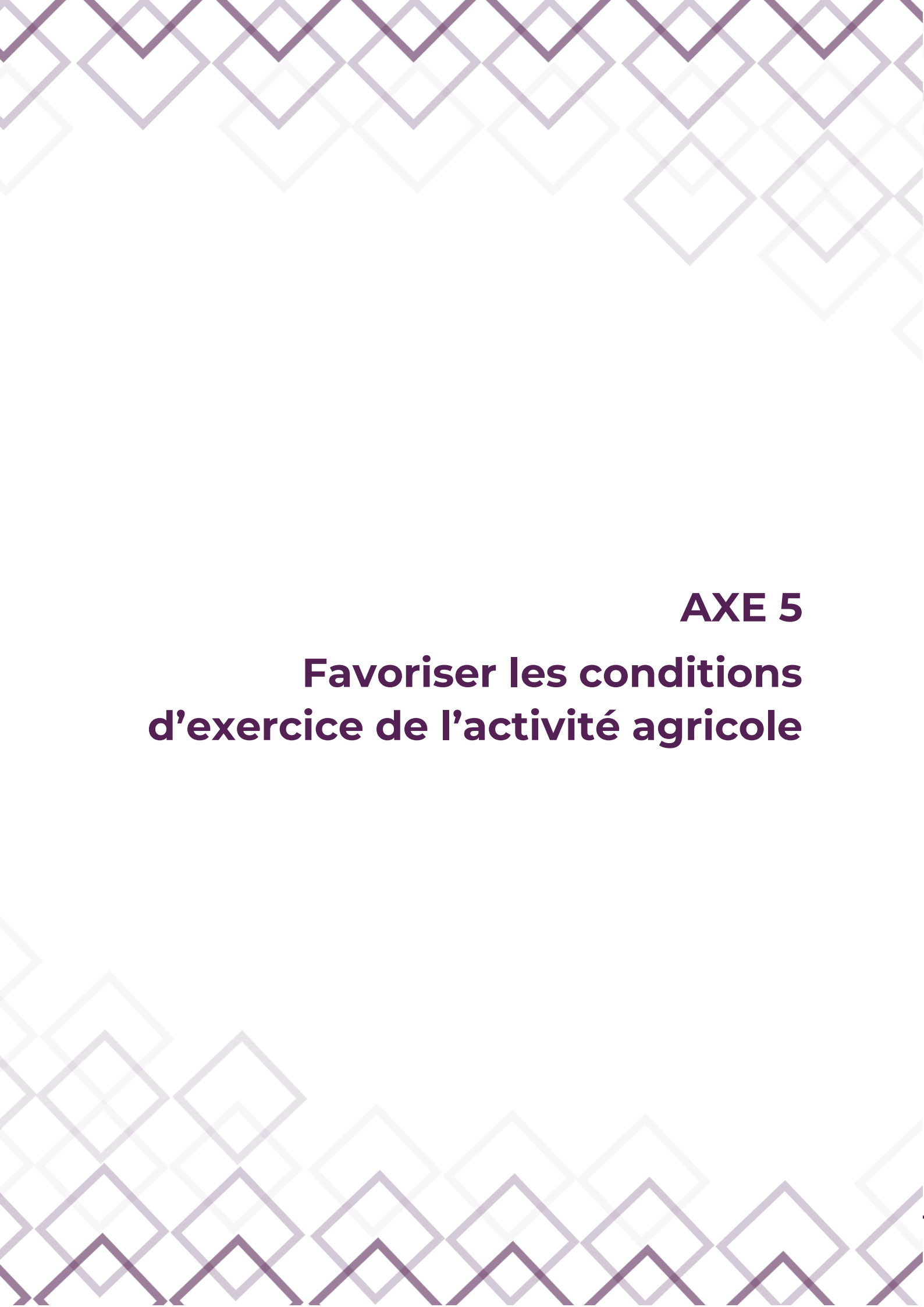
Ainsi, en matière d'équipements publics, les orientations de la commune sont orientées prioritairement sur trois axes :

- 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 ;
- 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 ;
- faire en sorte, grâce à un développement raisonné du bourg, d'augmenter son attractivité et d'y maintenir durablement les équipements scolaires ainsi que de prévoir leurs éventuels besoins en extension.

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.





AXE 5

Favoriser les conditions d'exercice de l'activité agricole



AXE 5 : Favoriser les conditions d'exercice de l'activité agricole

Située au sein d'un secteur rural à forte tradition agricole, soucieuse de préserver l'équilibre entre la croissance économique nécessaire de l'agglomération et le maintien de cette économie rurale, la commune de Saulnières souhaite donner aux exploitants agricoles la possibilité de développer leur activité dans les meilleures conditions. Cet objectif général trouve sa traduction selon plusieurs axes qui relèvent tout autant du maintien des terres agricoles que des conditions d'exploitation.

5.1 Préserver les espaces agricoles sur le territoire communal

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.

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.

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

Les villages et les hameaux du Drouais-Thymerais sont de tradition agricole et comprennent en leur sein de nombreuses fermes.

Toutefois, à mesure de l'extension de l'urbanisation, ces pôles ont de plus en plus une vocation résidentielle.

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.

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.



AXE 6

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



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

La qualité de l'environnement et celle des paysages constituent une richesse déterminante, voire la principale, pour la commune.

C'est ainsi que le développement durable de Saulnières passe nécessairement par une politique de protection et de mise en valeur de ce qui constitue la qualité de la commune tant pour ce qui concerne le milieu naturel que le milieu bâti.

6.1 Préserver le patrimoine naturel

Le paysage de la commune est composé de plusieurs entités qu'il convient tout autant de préserver :

- **celui de la vallée de la Blaise**, avec la diversité de ses milieux : ses cours d'eau et leur ripisylve, ses aulnaies, ses peupleraies, ses prairies humides et ses coteaux boisés ;
- **celui du plateau agricole**, avec ses espaces ouverts mais également ses éléments paysagers : ses linéaires de haies et alignements d'arbres éparses, ponctués de petits boisements ;

D'autres éléments constitutifs du patrimoine naturel communal, situés plus largement sur le plateau agricole et la vallée de la Blaise, devront être préservés, voire restaurés, pour leurs fonctionnalités écologiques, paysagères et hydrauliques essentielles. C'est le cas notamment des lisières forestières, des mares ainsi que des différents vallons humides et leurs bandes enherbées.

6.2 Préserver le patrimoine paysager

Au-delà de ses grands ensembles paysagers et naturels, la commune de Saulnières se caractérise par des **ambiances paysagères** qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser.

Ces ambiances paysagères s'illustrent en particulier à travers les **entrées de bourg** de Saulnières. Portes d'entrée sur le territoire communal, les entrées de bourg reflètent l'image que nous nous faisons de la commune. L'enjeu est similaire en ce qui concerne les **points de vue** existants sur le plateau agricole, en direction de la vallée de la Blaise et du centre-bourg notamment. Ces derniers mettent en perspective et en valeur les ambiances paysagères sur la commune.

Commune rural et agricole au patrimoine naturel important, le PLU est l'occasion de valoriser le patrimoine paysager de la commune, notamment à travers l'amélioration de l'insertion paysagère des constructions existantes, des restrictions





sur l'implantation de hangars artisanaux ou agricoles sur des secteurs impactant fortement le paysage, ou encore la limitation de l'étalement urbain et de la fragmentation des espaces naturels et agricoles.

6.3 Préserver le patrimoine bâti

Il s'agit en premier lieu de préserver les **constructions et éléments de qualité** sur la commune, depuis des bâtiments remarquables, en premier lieu ceux de l'ancienne fonderie, jusqu'aux murs de pierre qui structurent et dessinent le bourg.

Il s'agit également de préserver le **patrimoine bâti d'origine**. Des corps de ferme traditionnels aux habitations anciennes dans le cœur de bourg peuvent caractériser ce patrimoine. Ceci ne s'oppose pas à la possibilité de les valoriser et de les adapter pour y exercer des activités liées au tourisme par exemple.

A ce titre, il serait probablement souhaitable à l'avenir de reconsidérer certains des plans d'alignement établis à la fin du 19^{ème} siècle pour les principales rues du bourg car s'ils étaient mis en œuvre, ces plans pourraient aboutir à la démolition de certaines constructions anciennes et la physionomie du bourg s'en trouverait bouleversée.



