



**Serazereux**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. Rapport de présentation 1.2 Dispositions du PLU

**Arrêté le :**  
10 octobre 2019

**Enquête publique :**  
Du 03 septembre au 03 octobre 2020

**Approuvé le :**  
24 novembre 2020

Mairie de Serazereux  
4 rue Saint-Denis  
28170 Serazereux  
Tel: 02 37 65 27 46  
serazereux.mairie@wanadoo.fr





## **SOMMAIRE**

I.	Les choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables .....	4
A.	Le rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le Plan Local d'Urbanisme .....	4
B.	L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	5
C.	L'explication des axes du projet .....	6
II.	Les choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation.....	8
A.	Le rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	8
B.	Le choix des secteurs .....	9
C.	L'organisation des secteurs .....	9
III.	Les choix retenus pour le règlement .....	14
A.	Le rôle du règlement .....	14
B.	La logique du zonage .....	15
C.	L'exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement .....	18
D.	Les mesures induites par le règlement.....	25
E.	Les dispositions particulières.....	33
F.	L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	35
IV.	Analyse des effets du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement .....	39
A.	Protéger la faune, la flore et la biodiversité.....	39
B.	Préserver le cadre de vie .....	40
C.	Permettre la durabilité des ressources naturelles .....	42
D.	Prévenir les risques, nuisances et pollutions.....	43
V.	Les indicateurs d'évaluation du Plan Local d'Urbanisme .....	44

## **I. LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

### **A. LE ROLE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) tient une place centrale dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (document n°2).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables remplit trois rôles :

- Il présente le projet d'aménagement et d'urbanisme que la commune souhaite poursuivre pour les années à venir sur son territoire ;
- Il sert de guide pour élaborer les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) par secteur ainsi que les règles d'urbanisme (plan de zonage et règlement écrit) contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ;
- Il constitue une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit « *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* », de même que « *les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs retenues pour l'ensemble de la commune.* »

Il fixe en outre les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du Code de l'urbanisme).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est établi dans le respect des objectifs fondamentaux de développement durable que les Plans Locaux d'Urbanisme doivent poursuivre, tels qu'ils sont définis à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, pour permettre d'assurer notamment :

- L'équilibre entre les problématiques liées à l'urbain (population, renouvellement, développement, mobilité...) et la protection des espaces naturels, des paysages et du patrimoine bâti ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes ;
- La maîtrise des déplacements urbains ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, miniers, technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La préservation de l'environnement et des continuités écologiques.

Appliqués à Serazereux, ces objectifs d'ordre général trouvent leur sens au regard des particularités géographiques, économiques et sociales de la commune et se sont traduits par des orientations visant à améliorer la qualité et le cadre de vie.

## **B. L'ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

### **Le projet de ville**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le projet global et cohérent d'un territoire. Il est issu d'une démarche progressive menée par les élus.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été décidée le 22 mars 2018. Dans ce cadre, le conseil municipal a défini les objectifs qui devaient guider la démarche de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, à savoir notamment :

- La mise en compatibilité de la commune avec les exigences législatives et réglementaires actuelles et pour une gestion plus locale de son territoire,
- La dotation de la commune d'un document d'urbanisme réglementaire adapté à son territoire, favorisant la préservation d'un patrimoine bâti et du cadre de vie rural de la commune,
- La recherche d'un développement socio-spatial équilibré, en tenant compte notamment du projet d'autoroute A 154 et le paysage de plateau de la commune,
- La mise en cohérence de l'évolution spatiale et démographique afin d'aboutir à une gestion économe de l'espace, en préservant une offre de logements essentiellement individuels,
- Accompagner l'évolution des équipements publics et d'intérêt collectif de la commune de Serazereux,
- L'intégration des conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durables, les principes issus de la loi dite « Grenelle 2 », tels que la réduction des émissions des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la production énergétique à partir de ressources renouvelables, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, la maîtrise de la consommation des espaces,
- La nécessité d'articuler l'échelle communale avec les échelles supra communales (Plan Local de l'Habitat (PLH), Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) ...).

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme s'est ainsi appuyée sur ces objectifs.

### **Les projets communautaires**

Le contexte territorial a fortement évolué avec la création de l'Agglo du Pays de Dreux au 1<sup>er</sup> janvier 2014 dont fait partie Serazereux.

La prise en compte de ce nouveau contexte est un fondement du projet communal transcrit dans le Projet d'Aménagement Durables. Certaines orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglo du Pays de Dreux ont ainsi été inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, telles que favoriser le développement et la diversification des activités. Par ailleurs, les documents de planification régionale et communautaire (cf. partie 1.1 du rapport de présentation) ont servi de référence, tels que le Programme Local de l'Habitat de l'Agglo du Pays de Dreux.

### **Les enjeux issus du diagnostic**

La définition des orientations retenues au cours de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'appuie sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales, économiques et urbaines révélées par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement (cf. partie 1.1 du rapport de présentation) et se fonde sur les choix d'avenir municipaux en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les principaux enjeux qui ont été retenus sont détaillés et articulés avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les dispositions réglementaires dans l'évaluation environnementale (cf. partie 1.3 du rapport de présentation) et abordés dans la partie IV du présent document portant sur « L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur ».

### **Un projet concerté et débattu**

Deux ateliers et une réunion publique ont permis de présenter dans le détail la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et d'échanger avec la population. Les ateliers portant sur le diagnostic territorial ont été menés suivant l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®), démarche ayant permis d'assurer la conformité du document avec la prise en compte des enjeux liés à l'environnement et à sa sauvegarde.

Par ailleurs, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont fait l'objet d'un débat par le conseil municipal lors de la séance du 9 avril 2019.

## **C. L'EXPLICATION DES AXES DU PROJET**

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Serazereux sont déclinées autour de quatre axes majeurs :

- Maîtriser le développement urbain de Serazereux ;
- Préserver le cadre paysager et environnemental ;
- Soutenir l'activité économique locale ;
- Promouvoir un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.

Ces axes sont eux-mêmes déclinés en plusieurs orientations générales qui ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable de la commune dans ces trois composantes : sociale, économique et écologique.

### **Maîtriser le développement urbain de Serazereux**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme poursuit une politique d'aménagement très encadrée, définie au regard des justes besoins démographiques de la commune, dans le respect des orientations définies par le Programme Local de l'Habitat, et traduite par une délimitation stricte de l'espace aggloméré.

Le développement urbain souhaité prendra corps à la fois par l'aboutissement des projets de construction en cours, une politique de densification, la requalification du bâti existant et la résorption des logements vacants et des résidences secondaires.

Cette gestion maîtrisée de l'espace donne lieu à une modération de **2,73 hectares** par rapport à la décennie passée, permettant de limiter toute consommation superflue d'espaces naturels et agricoles.

### **Préserver le cadre paysager et environnemental**

La commune a su jusqu'à présent concilier son développement avec la préservation de la biodiversité locale existante. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la municipalité.

Le choix des terrains potentiellement urbanisables a fait l'objet d'une réflexion sur la qualité du cadre de vie de Serazereux. En effet, les espaces de cultures et autres milieux écologiques (éléments boisés, mares...) sont autant d'aspect et de composantes naturelles que le projet cherche à protéger.

En ce sens, le développement de Serazereux s'organise de façon à limiter l'impact sur les espaces agricoles et naturels, la majorité des secteurs porteurs de développement s'inscrivant au sein de la trame bâtie. Le projet intègre aussi pleinement dans ses orientations d'aménagement la préservation

et le renforcement de la trame verte urbaine (traitement paysager des franges urbaines...), à la faveur de la biodiversité locale.

### **Soutenir l'activité économique locale**

Serazereux est une commune historiquement rurale. Avec douze sièges d'exploitation encore présents sur le territoire, il apparaît essentiel de limiter la consommation foncière en surfaces agricoles afin de garantir la pérennité de l'agriculture en place et préserver le paysage local.

En matière d'entrepreneuriat, il s'agit de conforter les activités existantes tout en laissant la possibilité à de petites entreprises de type activités artisanales et services de proximité de s'implanter, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement résidentiel de Serazereux.

Le développement de la commune passe par une valorisation des potentiels du territoire.

### **Promouvoir un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements**

Au vu du nombre croissant d'actifs rejoignant les bassins d'emploi eurélien, normand et francilien voisins, une dépendance à la voiture est observée sur la commune.

Il s'agit donc d'améliorer le fonctionnement urbain et la gestion des flux en préservant le réseau existant et en permettant le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Serazereux bénéficie par ailleurs d'un réseau de chemins ruraux, lesquels constituent autant d'itinéraires de promenade pédestre, cyclable ou équestre.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme tend à conserver ce maillage, à la faveur d'une utilisation moindre des moyens de transports motorisés.

## **II. LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### **A. LE ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

#### **L'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

D'après 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.* ».

Concernant l'aménagement, « *les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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. » (Article L.151-7 du Code de l'urbanisme).*

#### **La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre le contenu des OAP et toute occupation et utilisation du sol : « *[Les] travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* ».

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont valeur obligatoire et sont à ce titre opposables aux tiers.

#### **L'articulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme**

##### Articulation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont établies en cohérence avec les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui définit les orientations générales sur le territoire de la commune.

##### Articulation avec le règlement :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et le règlement graphique (plan de zonage). Ainsi, les

opérations d'aménagement et de construction sont instruites à la fois en termes de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

## B. LE CHOIX DES SECTEURS

Quatre secteurs sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Trois secteurs majeurs en densification ;
- Un secteur de petite taille en densification.

Le choix des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation découle directement du contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et s'inscrit dans les objectifs définis par la délibération du conseil municipal du 22 mars 2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme de Serazereux, conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à permettre :

- Le comblement de dents creuses par densification des sites en lien avec leur environnement, conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Une approche intégrée des projets à leur environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Ces projets s'inscriront dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- La gestion économe de l'espace ;
- La gestion alternative des eaux pluviales ;
- Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied...) ;
- L'approche d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

## C. L'ORGANISATION DES SECTEURS

Il ne s'agit pas ici de représenter les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans leur détail conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'urbanisme (cf. document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation) mais de montrer leur cohérence par rapport aux choix réalisés issus du Diagnostic Territorial et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Le contexte et la programmation du site sont rappelés ;
- Un schéma d'aménagement spatiale le parti d'aménagement retenu ;
- Une légende précise le contenu des orientations exprimées par le schéma.

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation se décline selon cinq thématiques :

- **Les principes d'organisation viaire et de déplacement** : leur contenu localise les tracés de principe des voies organisant la desserte et les déplacements dans le secteur. Ces tracés s'inscrivent dans la continuité du maillage viaire existant et tendent à faciliter les

déplacements. Ils concernent la création de nouvelles voies, le prolongement et l'aménagement des voies existantes.

- **Les principes de destination générale et de programmation** : leur contenu précise la vocation des espaces. Plusieurs types d'espaces peuvent être considérés :
  - Les espaces qui ne sont pas destinés à accueillir des constructions et qui s'inscrivent dans le maillage de la trame verte environnante ;
  - Les espaces destinés à accueillir des constructions. Dans ce cas, les destinations privilégiées (habitat, activités, etc.) ainsi que le phasage des projets sont précisés.
- **Les principes de composition et morphologie urbaines** : leur contenu exprime l'organisation urbaine générale et la qualité architecturale recherchées :
  - La volumétrie des constructions selon les secteurs concernés ;
  - L'organisation du bâti par rapport aux espaces publics ou autres constructions (alignement, recul, etc.) ;
  - La composition architecturale et les principes constructifs ;
  - Des orientations pour le stationnement.
- **Les principes de qualité paysagère et environnementale** : leur contenu précise les éléments destinés à inscrire ces secteurs dans une démarche environnementale et paysagère, concourant notamment au renforcement de la trame verte urbaine de la ville. Ces éléments concernent le traitement paysager et le traitement végétal.
- **Les principes de développement durable** : les projets s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Ont été particulièrement étudiés :
  - La gestion économe de l'espace ;
  - La gestion alternative des eaux pluviales ;
  - Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied...);
  - La gestion des risques ;
  - L'approche d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

## 1. Le secteur de la « Forge »

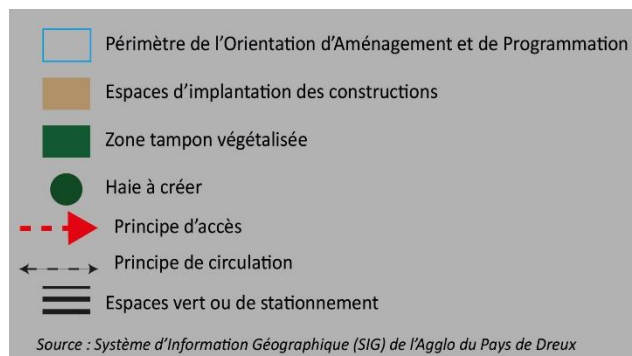
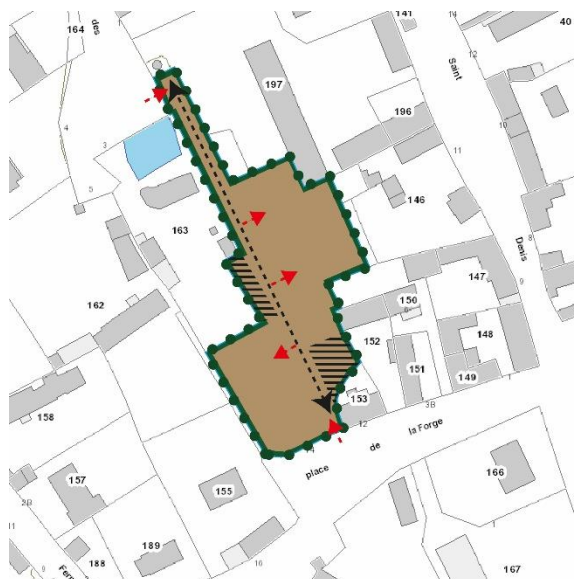
Le secteur d'Orientation et de Programmation d'Aménagement de la « Forge » constitue une opportunité en termes de développement urbain qui permettra de réinvestir une zone de stockage et des fonds de jardins, localisés en plein centre bourg de Serazereux.

Compte tenu de sa localisation au sein du tissu bâti traditionnel et contemporain, il s'agit de soigner la transition, dans une recherche notamment de traitement des limites séparatives. Etant donné la configuration des parcelles, seulement trois logements seront réalisés afin de laisser notamment un axe de circulation.



Source : Géoportail

Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
AA 0143 AA 0144 AA 0145 AA 0154 AA 0197	Impasse des Tilleuls Place de la Forge <b>SERAZEREUX</b>	Renouvellement	3 079 m <sup>2</sup>	3	Moyen terme	UA



## 2. Le secteur des « Peupliers 1 »

Le secteur d'Orientation et de Programmation des « Peupliers 1 » constitue une opportunité en termes de développement urbain, puisqu'il permettra de densifier le bourg, sur des terres dénuées de constructions. Le projet laisse la possibilité future de développement sur les parcelles voisines.








S'inscrivant au cœur du tissu bâti du bourg, il s'agit de veiller à la qualité urbaine par le biais d'une démarche paysagère soignant les franges urbaines.



Source : Géoportail

Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
AA 0047	Rue des Peupliers <b>SERAZEREUX</b>	Densification	2 777 m <sup>2</sup>	3	Moyen terme	UA



-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Espaces d'implantation des constructions
-  Zone tampon végétalisée
-  Haie à créer
-  Principe de circulation
-  Zone d'extension possible
-  Principe d'accès

Source : Système d'Information Géographique (SIG) de l'Agglo du Pays de Dreux

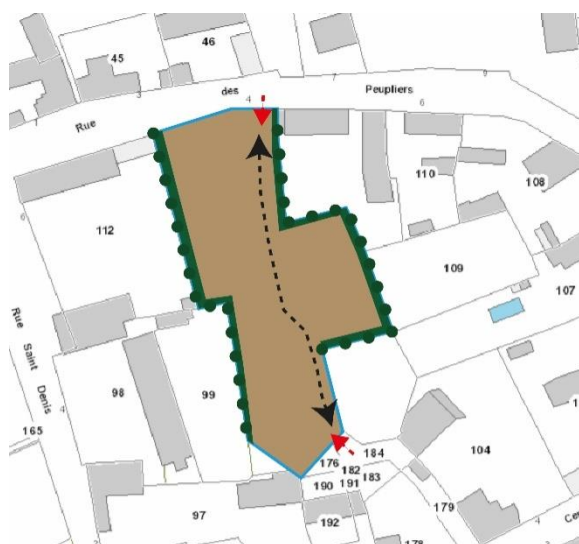
### 3. Le secteur des « Peupliers 2 »







Le secteur d'Orientation et de Programmation des « Peupliers 2 » constitue une opportunité en termes de développement urbain, puisqu'il permettra de densifier le bourg, en regroupement de fonds de jardins. Seulement une partie de la parcelle A 0111 est retenue puisque que l'autre partie est déjà bâtie.

S'inscrivant au cœur du tissu bâti du bourg, il s'agit de veiller à la qualité urbaine par le biais d'une démarche paysagère soignant les franges urbaines.



Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
AA 0111 AA 0175 AA 0181	Rue des Peupliers <b>SERAZEREUX</b>	Densification	3 130 m <sup>2</sup>	4	Moyen terme	UA



-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Espaces d'implantation des constructions
-  Zone tampon végétalisée
-  Haie à créer
-  Principe d'accès
-  Principe de circulation

Source : Système d'Information Géographique (SIG) de l'Agglo du Pays de Dreux

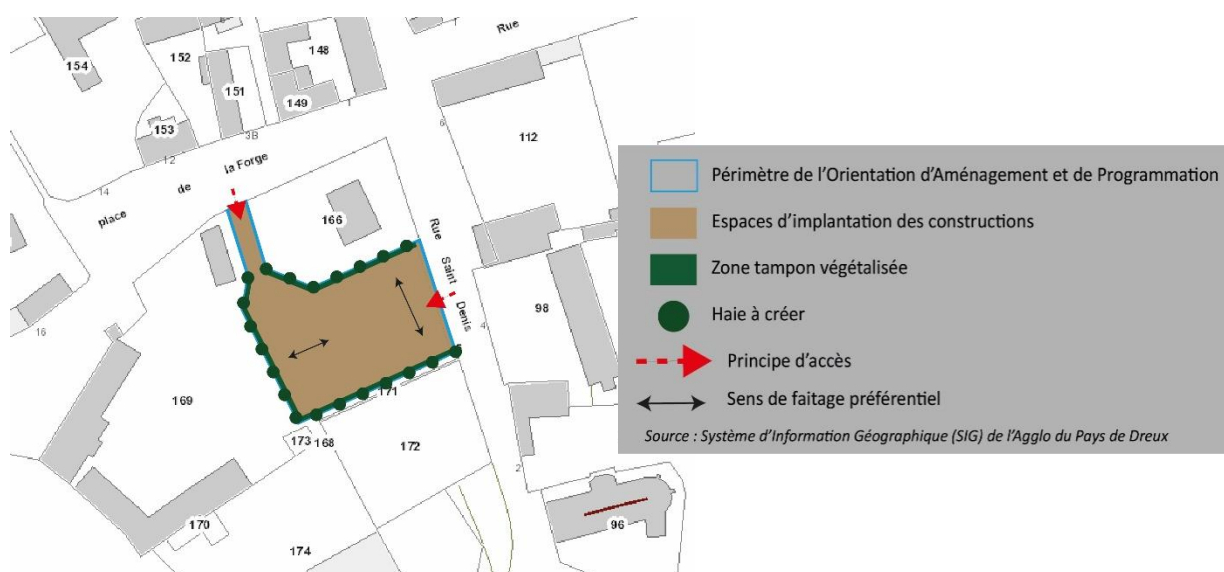
#### 4. Le secteur de la « Ferme »

Le secteur d'Orientation et de Programmation « Ferme » constitue une opportunité en termes de développement urbain, puisqu'il permettra de densifier le bourg de Serazereux, sur une parcelle dénuée de constructions.

S'inscrivant au cœur du tissu bâti du bourg entre traditionnel et contemporain, il s'agit de soigner la transition, dans une recherche notamment de traitement des limites séparatives et également des franges urbaines.



Parcelles	Adresse	Nature du site	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
AA 0167	Rue de la Ferme <b>SERAZEREUX</b>	Densification	1 526 m <sup>2</sup>	2	Moyen terme	UA



### III. LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT

#### A. LE ROLE DU REGLEMENT

##### 1. L'objet du règlement

Le règlement est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique (plan de zonage).

Selon l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme modifié par la loi d'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, « *le règlement fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3* ».

Le zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire et spatialisée du projet d'aménagement et jouent, à ce titre, un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du projet.

Au regard des modalités définies aux articles R.151-17 à R.151-26 du Code de l'urbanisme, le plan de zonage délimite des zones urbaines désignées par l'indice « U », une zone agricole désignée par l'indice « A » et une zone naturelle désignée par l'indice « N », qui couvrent l'ensemble du territoire communal et auxquelles est rattaché un règlement écrit particulier.

Le règlement écrit détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols, ainsi que les conditions dans lesquelles il s'exerce. Il développe pour chaque zone une typologie propre au territoire, définie aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme.

Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme se compose de sept articles :

- Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ;
- Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions ;
- Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;
- Article 5 : Stationnement ;
- Article 6 : Desserte par les voies publiques ou privées ;
- Article 7 : Desserte par les réseaux.

Les documents graphiques prévoient également des dispositions particulières directement régies par des articles spécifiques du Code de l'urbanisme, notamment les articles L.151-8 et suivants.

##### 2. La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit être conforme aux dispositions figurant au règlement et à ses documents graphiques.

L'article L.152-3 du Code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

En outre, un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit :

- Des articles d'ordre public relatifs aux règles générales d'urbanisme : R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'urbanisme ;
- Des servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local d'Urbanisme.

## B. LA LOGIQUE DU ZONAGE

### 1. La délimitation des zones

Le plan de zonage exprime l'articulation entre la réalité de l'occupation du sol et les orientations générales que la commune s'est fixée dans son projet urbain à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le principe de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Serazereux a suivi une méthode d'analyse des composantes du territoire, considérant en outre les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat de l'Agglo du Pays de Dreux qui se divisent entre :

- Le bourg de Serazereux ;
- Les hameaux de plaine de Bouconville, de Borville et de Fadainville ;
- Le hameau Le Péage qui s'est développé le long de la départementale D 854 ;
- Les lieux dits de « La Briqueterie » et « Le Moulin » ;
- Les espaces agricoles ;
- Des éléments boisés ;

Ainsi, ont été délimitées au regard des caractéristiques territoriales, des zones urbaines, des zones agricoles et des zones naturelles.

- **Des zones urbaines** correspondant aux typologies bâties et aux caractéristiques morphologiques du tissu urbain, réparties en cinq secteurs :
  - Un **secteur UA** correspondant au tissu bâti ancien du bourg et du hameau de Bouconville. Il comprend un **sous-secteur UAj** relatif à la trame jardinée et aux terrains non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques ;
  - Un **secteur UB** correspondant au tissu bâti récent du bourg et du hameau de Bouconville dont l'organisation viaire et la morphologie du bâti correspondent majoritairement à une typologie pavillonnaire. Il comprend un **sous-secteur UBj** relatif à la trame jardinée et aux terrains non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques ;
  - Un **secteur UE** correspondant aux équipements et d'intérêt général ;
  - Un **secteur UX** correspondant au secteur consacré aux activités économiques de type tertiaire industriel et artisanal.

Une partie de la zone urbaine est impactée par le projet d'infrastructure routière de l'autoroute A 154. A ce titre, des sous-secteurs **UEir** et **UXir** ont été créés.

- **Une zone agricole « A »**, correspondant aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique. Il comprend un **sous-secteur Ah**, regroupant les hameaux de Fadainville, de Borville et du Péage.

Une partie de la zone agricole est impactée par le projet d'infrastructure routière de l'autoroute A 154. A ce titre, deux sous-secteurs ont été créés : **Ahir** et **Air**.

- **Une zone naturelle « N »**, correspondant aux espaces à dominante naturelle, protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Une partie de la zone naturelle est impactée par le projet d'infrastructure routière de l'autoroute A 154. A ce titre, un sous-secteur a été créé : **Nir**.

Des dispositions réglementaires particulières du Plan Local d'Urbanisme viennent se superposer au zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques. Instituées quel que soit le zonage retenu, ces dispositions ont donc un caractère transversal et leur champ d'application géographique est défini graphiquement sur les plans de zonage et des dispositions particulières. Il peut s'agir :

- De servitudes d'urbanisme particulières instituées en application des dispositions du Code de l'urbanisme et dont les effets sont régis par ce dernier ;
- De protections instituées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme en faveur de la protection du patrimoine bâti ou naturel ;
- Des emplacements réservés (ER) pour la commune ;
- Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;
- Des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## 2. La superficie des zones

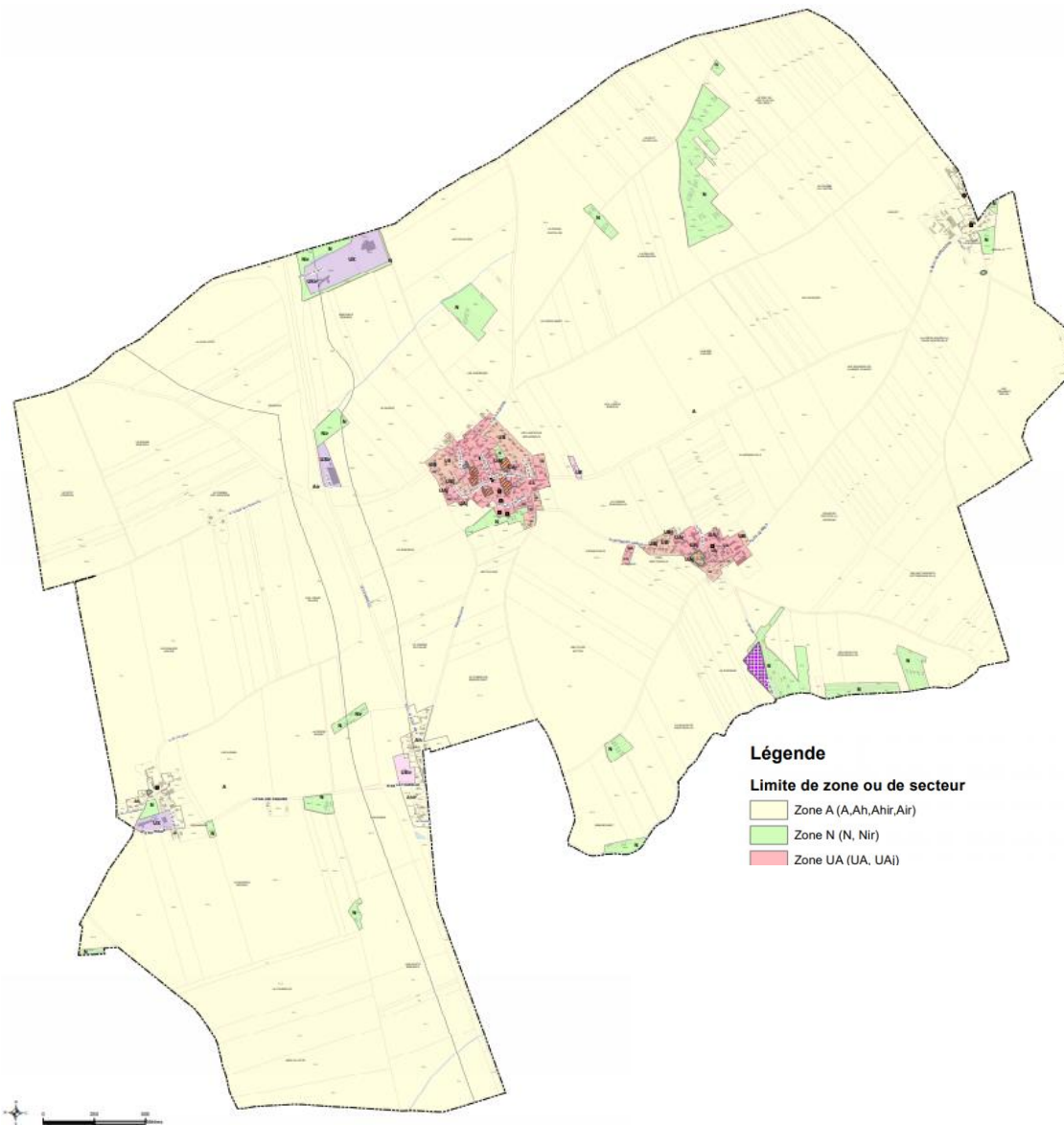
La commune n'ayant pas de document d'urbanisme, il n'existait pas de plan de zonage. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a mis en place un parti d'aménagement « équilibré » entre le territoire bâti, les zones naturelles et agricoles. De la sorte, les limites des espaces urbanisés, agricoles et naturels sont précisées afin d'éviter toute forme de développement spontané. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, puis le règlement du Plan Local d'Urbanisme, ont permis de conforter la délimitation des zones ainsi que leurs règles applicables.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intègre également les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis les lois dites Grenelle et l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). Cette logique de zonage, au-delà de la traduction du projet communal, tient compte des servitudes et contraintes connues.

Les zones urbaines représentent **2,3%** de la superficie communale. La délimitation des zones agricoles et naturelles a été précisée au regard des boisements existants et du registre parcellaire agricole. Les zones naturelles regroupent **38,91 hectares**, tandis que l'ensemble des espaces à vocation agricole regroupe **1 500,07 hectares**, pour un total d'espaces naturels et agricoles de **1 538,98 hectares** au Plan Local d'Urbanisme.

<i>Plan Local d'Urbanisme</i>		
<i>Zones</i>	<i>Secteurs</i>	<i>Superficie (en hectares)</i>
<b>Zones urbaines</b>		
<b>UA</b>	<b>UA</b>	<b>15,11</b>
	<b>UAj</b>	<b>1,77</b>
<b>UB</b>	<b>UB</b>	<b>8,56</b>
	<b>UBj</b>	<b>0,49</b>
<b>UE</b>	<b>UE</b>	<b>0,27</b>
	<b>UEir</b>	<b>1,13</b>
<b>UX</b>	<b>UX</b>	<b>7,14</b>
	<b>UXir</b>	<b>2,13</b>
<b>Total</b>		<b>36,6</b>
<b>Zones agricoles</b>		
<b>A</b>	<b>A</b>	<b>1356,46</b>
	<b>Ah</b>	<b>8,02</b>
	<b>Ahir</b>	<b>3,28</b>
	<b>Air</b>	<b>132,31</b>
<b>Total</b>		<b>1500,07</b>
<b>Zones naturelles</b>		
<b>N</b>	<b>N</b>	<b>35,90</b>
	<b>Nir</b>	<b>3,01</b>
<b>Total</b>		<b>38,91</b>
<b>Superficie communale : 1 575,58 hectares</b>		

### Plan de zonage de Serazereux



## C. L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme, a permis de confirmer la délimitation des zones par rapport au précédent Plan Local d'Urbanisme, ainsi que leurs règles applicables.

### 1. La définition de l'enveloppe urbaine

Approuvé le 24 juin 2019, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglo du Pays de Dreux présente une définition de l'enveloppe urbaine et met à disposition des communes une méthode permettant d'identifier à l'échelle locale les entités pouvant faire l'objet d'un classement en zone urbaine.

#### **P6 - Considérer la densification urbaine comme une priorité :**

##### a. Définir l'enveloppe urbaine

*L'enveloppe urbaine correspond à la limite des espaces actuellement urbanisés. Elle ne définit pas un périmètre constructible mais constitue un premier périmètre dans lequel sera étudié plus finement le potentiel foncier compte-tenu des enjeux de préservation des terrains agricoles et naturels, des risques, des enjeux paysagers, etc. L'enveloppe urbaine intègre également les projets en cours de réalisation pour lesquels une autorisation d'urbanisme a bien été délivrée.*

*Les hameaux sont définis dans l'enveloppe urbaine s'ils accueillent un nombre d'habitants significatifs, proportionnellement à l'échelle de la commune, ou se situent à proximité d'une centralité, dans une logique de réduction des déplacements et maintien du niveau de service à la population.*

*L'enveloppe urbaine n'intègre pas le bâti isolé ou les groupements de bâtis isolés.*

*Elle n'intègre pas les zones naturelles et les zones agricoles des documents d'urbanisme en vigueur.*

#### **P7 - Assurer une mobilisation cohérente du foncier dans les projets de développement**

*Privilégier les extensions urbaines en continuité des bourgs et de leurs espaces de centralité. (...)*

*Les hameaux, présentant un groupement modéré de quelques maisons, et dans certains cas, éloignés des services, ne pourront faire l'objet d'extension à l'exception :*

- *des opportunités de mise en œuvre d'un patrimoine bâti à sauvegarder ;*
- *des opportunités de développement d'une activité existante et sous réserve de la validation du projet par le « comité de suivi » aux chapitres 1-C-4 et 4-A du présent document ;*
- *des hameaux répondant aux critères de localisation énoncés lors de la définition de l'enveloppe urbaine (partie C-1-a du présent chapitre).*

*Source : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglo du Pays de Dreux approuvé le 24 juin 2019 – extrait du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)*

Suivant la prescription du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), il est présenté ci-après la méthode de calcul permettant d'évaluer le nombre d'habitants sur la commune et leur répartition entre le bourg les hameaux et les lieux-dits.

Espaces bâtis	1 Nombre de logements	2 Nombre de résidences principales	3 Taille moyenne des ménages	4 Estimation du nombre d'habitants	5 Part de la population communale
Serazereux	121	106	2,74	290	51%
Bouconville	39	34		93	16%
Le Péage	24	21		58	10%
Borville	18	16		44	8%

Fadainville	18	16		44	8%
Le Moulin	1	1		3	1%
La Briqueterie	2	2		5	1%
<b>TOTAL</b>	<b>223</b>	<b>196</b>		<b>537</b>	<b>95%</b>

1- Nombre de logements identifiés par entité, correspondant à l'ensemble du parc de logements (évaluation à partir de la photo aérienne et du cadastre) ;

2- Nombre de résidences principales : la part des résidences principales (88%) est obtenue après déduction des résidences secondaires (6%) et des logements vacants (6%) dans le parc de logements (INSEE 2015) ;

3- Taille moyenne des ménages : correspond au nombre moyen de personnes par foyer (INSEE 2015) ;

4- Calcul du nombre d'habitants : nombre de résidences principales x nombre moyen de personnes par foyer ;

5- Rapport entre le nombre estimé d'habitants par entité et la population communale (572 habitants d'après l'INSEE 2015).

Derrière le bourg de Serazereux, le hameau de Bouconville s'avère être le plus important, accueillant presque 100 habitants (soit 16% de la population communale).

Compte tenu des faibles densités démographiques dans les autres hameaux et le faisceau de l'A154 impactant le hameau du Péage, ces derniers ne sont de fait pas prioritaires pour un classement en zone urbaine. Le repérage foncier s'opère ainsi en priorité dans le bourg et le hameau de Bouconville.

## 2. La constructibilité au sein des zones urbaines

Pour les communes rurales de moins de 1000 habitants telles que Serazereux, le Programme Local de l'Habitat de l'Agglo du Pays de Dreux définit un indice de construction de 3 logements /an /1 000 habitants. En l'espèce, l'objectif de production s'élève à 1,7 logements annuel sur la commune, soit 17 sur la durée du Plan Local d'Urbanisme.

EX-COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THYMERAIS		10 909	4,8	52
<b>POLE CHATEAUNEUF-THIMERT-TREMBLAY</b>		<b>6 108</b>	<b>6,2</b>	<b>38</b>
28089	A Châteauneuf-en-Thymerais	2 629	6,2	16
28393	A Tremblay-les-Villages	2 270	6,2	14
28386	A Thimert-Gâtelles	1 209	6,2	7
<b>COMMUNES RURALES &lt; 1 000 hab.</b>		<b>4 801</b>	<b>3,0</b>	<b>14</b>
28226	Maillebois	956		
28360	Saint-Sauveur-Marville	921		
28374	Serazereux	567		
28147	Favières	564		
28351	Saint-Maixme-Hauterive	443		
28323	Saint-Ange-et-Torçay	285		
28053	Le Boullay-les-Deux-Églises	258		
28155	Fontaine-les-Ribouts	232		
28341	Saint-Jean-de-Rebervilliers	229		
28008	Ardelles	211		
28312	Puiseux	135		

La production de logements comprend la construction neuve de logements et la production de nouveaux logements, c'est-à-dire la transformation d'un bâti qui n'avait pas la vocation d'habitat en logement (exemple : un commerce transformé en logement, une grange transformée en logement). Elle ne comprend donc pas la récupération de logement vacant ou la transformation de résidence secondaire en résidence principale.

Il s'agit pour le présent Plan Local d'Urbanisme de recenser les espaces présentant un potentiel foncier et de sélectionner ceux qui accueilleront le quota de 17 logements alloué à la commune. En dehors des espaces qui seront retenus, la constructibilité doit rester limitée. Ce potentiel foncier est repérable en application de la méthode du SCoT présentée ci-après.

**P6 - Considérer la densification urbaine comme une priorité :****b. Etudier le potentiel foncier des secteurs urbanisés**

Cette étape d'étude du potentiel foncier a pour vocation d'établir une première vision « objective » du foncier communal ou intercommunal, permettant ensuite d'alimenter les choix et arbitrages des élus, en fonction :

- Des contraintes environnementales (risques, nuisances, intérêt écologique, etc.) ;
- De configuration urbaine ; celle-ci ne permet pas, parfois, une division parcellaire cohérente (accès difficile, implantation du bâti existant en milieu de parcelle, etc.) ;
- Des réseaux et de leurs capacités (alimentation en eau potable, réseau d'assainissement, etc.) ;
- Des intérêts patrimoniaux, paysagers et architecturaux (préservation du patrimoine historique, des tissus caractéristiques de l'histoire de la commune, des alignements d'arbres, des vergers, des espaces de respiration, des franges arborées, etc.) ;
- Des activités et équipements existants, notamment des activités agricoles et des périmètres de recul qui leurs sont liés ;
- Des tailles des parcelles ; proposer une première lecture du parcellaire divisible en multipliant par 2 la taille médiane, sur l'ensemble de la commune, des parcelles occupées par de l'habitat ;
- Des mutations et évolutions d'occupations (bâti vétuste en ruine, transformation de résidences secondaires en résidences principales, départ d'activités, d'institutions, etc.).

**c. Organiser le potentiel foncier mobilisable**

L'objectif est ensuite de sélectionner les parcelles à mobiliser pour assurer la densification des espaces urbanisés :

- Les dents creuses correspondent aux parcelles non construites dans l'enveloppe urbaine,
- Les parcelles divisibles correspondent aux parcelles qui pourraient être divisées afin de construire de nouveaux logements ;
- Les logements existants sur les parcelles divisibles seront à déduire du potentiel de logements réalisables sur ces parcelles ;
- Les parcelles mutables de types friches urbaines ou pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un renouvellement urbain.

**d. Appliquer un coefficient de rétention, sur les parcelles non détenues par les acteurs publics, afin d'obtenir la surface potentiellement mobilisable**

Source : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglo du Pays de Dreux approuvé le 24 juin 2019 – extrait du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Deux opérations d'habitat en cours ou bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme ayant été délivrée avant le démarrage de l'élaboration du PLU, pour la réalisation d'un logement à chaque fois, ont été recensées pour la décennie à venir sur la commune. Ces 2 coups partis sont d'ores et déjà retenus.

En vue de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat, les espaces présentant un potentiel foncier doivent être identifiés au sein de l'enveloppe urbaine, afin de dimensionner au plus juste les éventuels besoins en extension. Les parcelles mobilisables correspondent aux :

- Dent creuse : parcelle libre pour la construction d'un ou plusieurs logements.
- Foncier mutable : parcelle bâtie susceptible de faire l'objet d'une opération de démolition/reconstruction, réhabilitation, changement de destination...
- Foncier divisible : parcelle bâtie susceptible d'être divisée pour la construction d'un ou plusieurs logements.

Sachant que le bourg de Serazereux et le hameau de Bouconville doivent absorber un potentiel de production de logements, il convient dès lors de définir un zonage adapté.

Le potentiel foncier a été établi en suivant la méthode de la « **P6 - Considérer la densification urbaine comme une priorité** » (*a. Définir l'enveloppe urbaine et b. Etudier le potentiel foncier des secteurs urbanisés*) ; *c. Organiser le potentiel foncier mobilisable*) du Schéma de Cohérence Territorial de l'Agglo du Pays de Dreux.

Le potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Serazereux et du hameau de Bouconville s'avère suffisant (24 logements au total dont 10 logements en dents creuses, 3 logements dans le foncier mutable et 11 logements dans le foncier divisible) pour atteindre les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat. C'est pourquoi, il ne sera pas appliqué « **P6 - Considérer la densification urbaine comme une priorité** ; *d. Appliquer un coefficient de rétention, sur les parcelles non détenues par les acteurs publics, afin d'obtenir la surface potentiellement mobilisable* ».

Le foncier mobilisable retenu (« **P6 - Considérer la densification urbaine comme une priorité** » (*c. Organiser le potentiel foncier mobilisable*)) est détaillé dans la partie IV du présent document, relative à l'analyse de la consommation d'espaces.

### Le repérage du foncier libre mobilisable dans le bourg de Serazereux

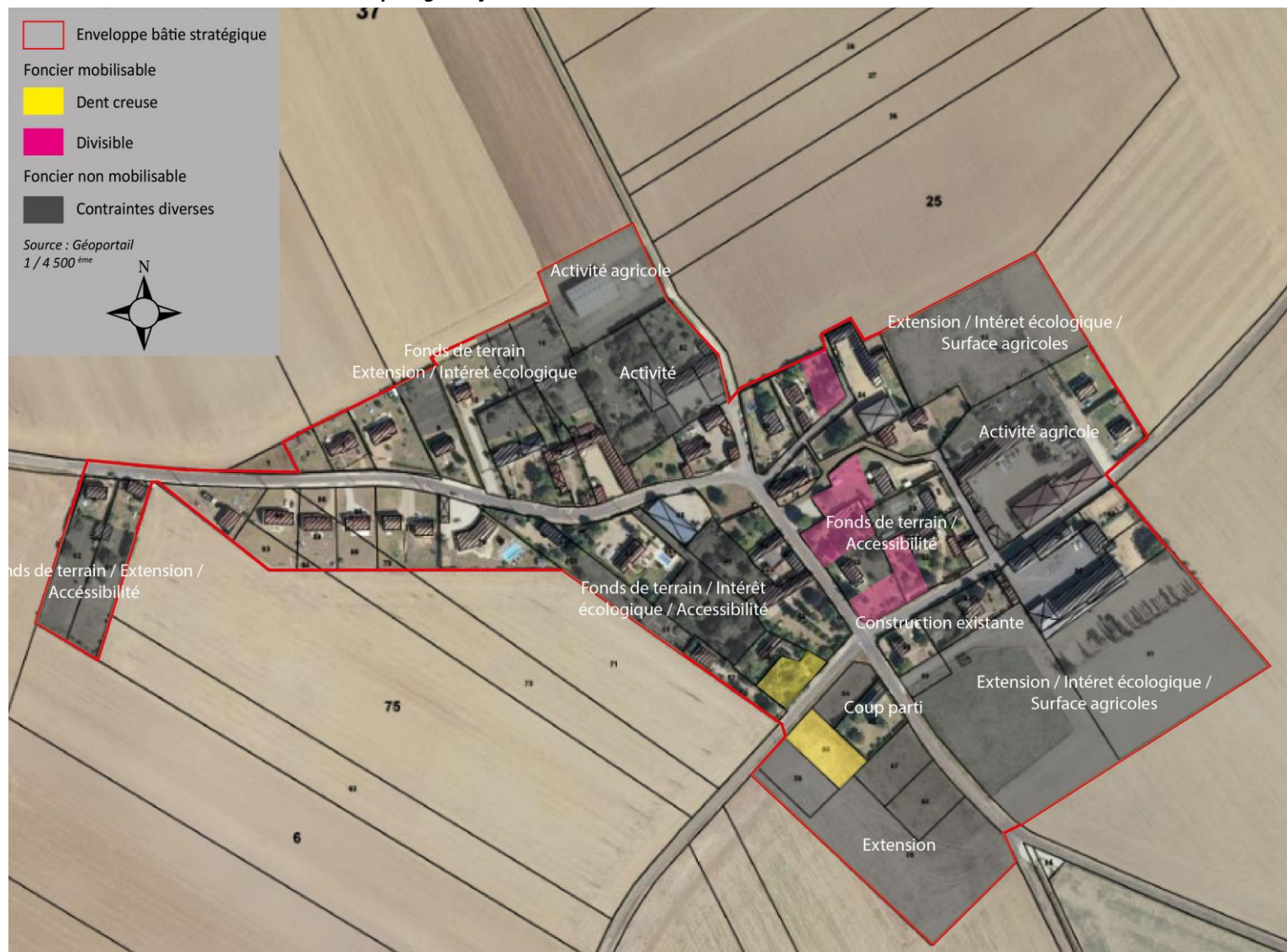


**Dents creuses : 7 logements**

**Foncier mutable : 3 logements**

**Foncier divisible : 6 logements**

**Le repérage du foncier libre mobilisable dans le hameau de Bouconville**



**Dents creuses : 2 logements**

**Foncier mutable : 0 logement**

**Foncier divisible : 5 logements**

### 3. La préservation de la trame verte urbaine

La trame verte urbaine ne rentre pas dans les critères énoncés à l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme, relatif aux zones « N » naturelles et forestières, notamment en présence d'équipements tels que les piscines, abris de jardins, balançoires, etc. Il est de fait préférable de parler d'espaces jardinés plutôt que naturels.

**Les outils retenus :** un classement en sous-secteurs UAj/UBj des espaces non-mutables du bourg et du hameau, doublé d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme lorsque la zone abrite des éléments remarquables, tels que les mares ; les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles.

Ci-dessous des exemples des différents classements.

#### Les différents classements dans le bourg de Serazereux



- Enveloppe bâtie réglementaire
- Les secteurs UA et UB autorisent les nouvelles constructions
- Les sous-secteurs UAj et UBj au sein du bourg correspondant à la trame jardinée, aux terrains non bâtis ou accueillant des activités annexes aux habitations (potagers, piscines, etc.)
- Les constructions autorisées en zone A s'inscrivent dans le cadre de l'activité agricole

Source : Géoportail  
1 / 6 000<sup>ème</sup>

Les différents classements dans le hameau de Bouconville



- Enveloppe bâtie réglementaire
- Les secteurs UA et UB autorisent les nouvelles constructions
- Les sous-secteurs UAj et UBj au sein du hameau correspondant à la trame jardinée, aux terrains non bâtis ou accueillant des activités annexes aux habitations (potagers, piscines, etc.)
- Un classement au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme est appliqué sur des fonds de jardins créant une zone tampon entre les habitations ou les espaces agricoles
- Les constructions autorisées en zone A et UX s'inscrivent dans le cadre de l'activité agricole et de l'activité économique.

Source : Géoportail  
1 / 6 000<sup>ème</sup>



## D. LES MESURES INDUITES PAR LE REGLEMENT

### 1. Les zones urbaines

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), renforcée par les lois dites Grenelle et pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Elles sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles ou des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en termes de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine que de cadre bâti et de paysage urbain.

Le territoire urbanisé de Serazereux est découpé en cinq zones :

- les zones UA et UB ont une vocation mixte et/ou résidentielle ;
- la zone UE a une vocation d'équipements ;
- la zone UX a une vocation économique de type tertiaire industriel et artisanal.

Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer.

#### Des règles communes pour garantir un fonctionnement cohérent : accès, desserte, assainissement, stationnement

Un certain nombre de règles du Plan Local d'Urbanisme sont communes à toutes les zones urbaines, notamment les règles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux, et plus largement de la prise en compte, dans les aménagements et les constructions, des problématiques environnementales du développement durable. Ces règles sont explicitées dans les tableaux ci-après.

Pour assurer une bonne desserte, le Plan Local d'Urbanisme impose à l'**article 6**, que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et ses voies et accès doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel sécurisés soient constructibles. Le de lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets ménagers ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Il s'agit d'assurer un meilleur fonctionnement urbain par le développement d'un maillage viaire hiérarchisé ; toute opération nouvelle doit désormais s'inscrire en continuité et en lien avec l'existant.

Toutes les constructions, tant nouvelles qu'existantes, doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement s'il existe. Ces mesures, précisées à l'**article 7**, visent à garantir une meilleure gestion de la ressource en eau et la qualité de l'infiltration. Le raccordement des habitations aux réseaux doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les concessionnaires de réseau. De plus, le Plan Local d'Urbanisme encourage les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, quel que soit la superficie de celle-ci, dans l'objectif d'une économie et d'une préservation de la qualité de la ressource en eau. La gestion des eaux usées et des eaux pluviales doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif, consultable en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Dans les secteurs où il n'y a pas d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglo du Pays de Dreux, consultable en annexe du Plan Local d'Urbanisme, et à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des habitations nouvelles aux réseaux téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires des réseaux.

Afin d'assurer la préservation de l'environnement, le Plan Local d'Urbanisme recommande à l'**article 3** dans les zones urbaines le recours à l'architecture bioclimatique ou à des constructions utilisant des technologies nouvelles, y compris pour le tissu bâti ancien, sous réserve de la préservation de l'harmonie avec les constructions traditionnelles existantes. De manière globale, le règlement du présent Plan Local d'Urbanisme favorise la performance énergétique et climatique des nouveaux projets urbains dans le sens où il autorise les énergies renouvelables tout en assurant leur bonne insertion dans le paysage bâti et naturel environnant. Ces règles sont détaillées dans les tableaux ci-après.

#### Des règles distinctes selon la nature des zones et le paysage urbain

Le projet communal définit, au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les différentes affectations du territoire. L'**article 1** du règlement fixe les interdictions de construire ou les constructions soumises à des conditions particulières au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les règles sont définies en fonction de la localisation et du rôle de chacune des zones dans la commune (tissu ancien, extension...).

Le paysage urbain est fortement conditionné par les implantations, l'emprise au sol, les hauteurs, l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords ainsi que les plantations. Les règles sont définies en fonction de l'image urbaine que l'on cherche à préserver ou à générer dans chacune des zones.

Les règles du Plan Local d'Urbanisme encadrent les distances des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives ainsi que l'emprise au sol pour encourager la densification des secteurs proches des commerces et des équipements et pour maintenir davantage d'espaces libres dans les secteurs en marge de l'agglomération. De même, la règle de hauteur contribue très largement à qualifier le paysage urbain et, combinée aux autres règles, permet de fixer l'intensité du bâti. L'ensemble de ces règles sont regroupées à l'**article 2**.

Dans le but de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le Plan Local d'Urbanisme impose que le stationnement (**article 5**) soit obligatoirement assuré à l'intérieur de la parcelle. Le Plan Local d'urbanisme définit les caractéristiques des places de stationnement en fonction des secteurs urbanisés et des activités pressenties. Ainsi, des normes de stationnement sont appliquées en fonction de la nature et des besoins des constructions (habitat, commerces et artisanat, activités tertiaires, équipements...). De plus, le Plan Local d'Urbanisme fixe des règles pour le stationnement des vélos pour faciliter et encourager les déplacements en modes doux et ainsi limiter la consommation d'énergie et la pollution de l'air.

L'**article 4** précise que dans les espaces non construits et les jardins, le Plan Local d'Urbanisme fixe en annexe du règlement une liste de végétaux d'essence locale à privilégier à Serazereux. Le maintien obligatoire d'espaces non bâtis permet d'introduire des respirations dans le tissu urbain. De même, le patrimoine paysager remarquable et participant de la qualité des paysages urbains a été identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme avec des règles spécifiques.

Outre la hauteur du bâti, l'aspect extérieur des constructions (**article 3**) contribue très largement à la qualité du paysage urbain. De plus, cet article prescrit des règles pour l'aménagement des abords des constructions. Dans le souci de gérer qualitativement l'espace public, une attention particulière est portée au traitement des clôtures qui, très prégnantes dans le paysage, plus encore parfois que les constructions, déterminent fortement la qualité des ambiances urbaines. Aussi, le règlement précise les types de clôtures possibles suivant les zones, de manière à rendre plus cohérent le paysage de la rue.

Les règles fixées dans le Plan Local d'Urbanisme ont pour but de permettre la préservation du patrimoine bâti (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) dans le secteur où celle-ci se justifie, et de permettre la réalisation de constructions architecturalement de leur époque.

### La zone UA : le tissu bâti ancien

La **zone UA** consiste en une zone mixte, correspondant au cœur historique du bourg et du hameau de Bouconville. On observe donc un tissu bâti relativement dense, avec de l'habitat individuel et quelques activités, dont les gabarits maximums atteignent un niveau R+1+Combles.

Dans ce secteur, le règlement a pour objectif de renforcer à la fois la valorisation de son patrimoine bâti, sa densification, la morphologie urbaine des lieux, notamment pour les prochains projets situés dans les dents creuses identifiées. La **zone UA** a été déclinée en un **sous-secteur UAj**, correspondant aux jardins et espaces de respiration à protéger au sein du tissu bâti.

Le Plan Local d'Urbanisme repère et protège au titre de l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme à savoir des fonds de jardin.

Le Plan Local d'Urbanisme repère et protège également au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme à savoir l'Eglise Saint-Denis, la mairie, l'ancien presbytère, l'ancienne école, l'arsenal/prison, une pompe à eau et une fontaine à eau, qui méritent d'être préservée comme témoin de l'histoire de la commune.

### La zone UB : le tissu bâti récent

Les constructions en **zone UB** sont plus récentes, de type pavillonnaire, localisées en extension du bâti ancien. Au regard de ses spécificités, la **zone UB** a été déclinée en un **sous-secteur UBj**, correspondant aux jardins et espaces de respiration à protéger au sein du tissu bâti.

### La zone UE : les équipements

Serazereux possède peu d'équipements, regroupés essentiellement dans le bourg. Le règlement de la **zone UE** laisse la possibilité à la commune d'entretenir le bâti existant mais aussi de le modifier et d'en créer de nouveaux. La zone comprend le cimetière communal, avec ses propres règles d'aménagement déterminées par le règlement intérieur de la commune. Elle comprend également un sous-secteur UEir impacté par le projet d'infrastructure routière de l'autoroute A 154.

### La zone UX : zone de développement économique

La **zone UX** correspond aux zones d'activités économiques de Serazereux, à savoir notamment l'entreprise Best Drive et la zone d'activité de la Vallée du Saule. Elles ont vocation à accueillir des constructions à usage industriel et artisanal qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu, notamment, de la nature des activités qui s'y implantent, de l'importance de leur emprise, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées. Elle comprend un sous-secteur UXir impacté par le projet d'infrastructure routière de l'autoroute A 154.

Les tableaux suivants ont pour objectif de préciser les spécificités de chaque zone urbaine, de façon synthétique :

Article	Zone UA	Zone UB	Zone UE	Zone UX
<p align="center"><b>ARTICLE 1 :</b> <b>INTERDICTION ET LIMITATION ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</b></p>	<p><u>Autorisés, exceptés en sous-secteurs UEir et UXir :</u> Equipements d'intérêt collectif et services publics, sauf exceptions</p>			
	<p><u>Autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement ;</li> <li>- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat et d'activités de service, sous conditions ;</li> <li>- Les constructions à usage agricole, dans l'enceinte même des exploitations existantes, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage ;</li> <li>- Les installations classées à conditions qu'elles soient compatibles avec le voisinage ;</li> <li>- Les changements de destination à vocation d'hébergement ;</li> <li>- Les changements de destination à vocation de commerce, d'artisanat et d'activités de service à condition que l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage ;</li> <li>- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes ;</li> <li>- Les extensions, les adjonctions et les annexes.</li> </ul> <p><u>Autorisés en sous-secteurs UAj et UBj :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes ;</li> <li>- Les annexes, les extensions et les adjonctions.</li> </ul>	<p><u>Autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations et constructions sportives, culturelles, médico-sociales, aire de jeux, espace vert, et d'une façon générale les équipements ou constructions d'intérêt collectif et de service public ;</li> <li>- Pour le cimetière, le pétitionnaire se réfèrera au règlement afférant.</li> </ul> <p><u>Autorisés en sous-secteur UEir :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les infrastructures routières ;</li> <li>- Les équipements ou ouvrages, ainsi que tout affouillement et exhaussement liés à ces infrastructures ;</li> </ul> <p>Les bâtiments et constructions liés à l'exploitation et la gestion de ces infrastructures.</p>	<p><u>Autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de service ;</li> <li>- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;</li> <li>- Les constructions à usage de stationnement de véhicules ;</li> <li>- Les aires de stationnement et les annexes.</li> </ul> <p><u>Autorisés en sous-secteur UXir :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les infrastructures routières ;</li> <li>- Les équipements ou ouvrages, ainsi que tout affouillement et exhaussement liés à ces infrastructures ;</li> <li>- Les bâtiments et constructions liés à l'exploitation et la gestion de ces infrastructures.</li> </ul>	

Article		Zone UA	Zone UB	Zone UE	Zone UX
<b>ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>DANS CE QUI SUIT</b>	En sous-secteurs UEir et UXir : Non réglementé.			
	<b>EMPRISE AU SOL</b>	Piscines non couvertes : Non réglementées.			
		<u>Constructions</u> :40% de l'unité foncière. <u>Annexes</u> :15% de l'unité foncière.	<u>Constructions</u> :30% de l'unité foncière. <u>Annexes</u> :15% de l'unité foncière.	<u>Constructions</u> : Non réglementées. <u>Annexes</u> : 25% de l'unité foncière.	<u>Constructions</u> : 60% de la superficie totale de l'unité foncière.
		En sous-secteurs UAj et UBj : - Les extensions et adjonctions : 30% de la surface de plancher des constructions existantes ; - Annexes : 10% de l'unité foncière.			
	<b>HAUTEUR</b>	<u>Annexes</u> : 3 mètres au faîtage. / <u>Extensions et adjonctions</u> : Respectent la hauteur de la construction principale.			
		<u>Constructions</u> : 10 mètres au faîtage.	<u>Constructions</u> : 8 mètres au faîtage.	<u>Constructions</u> : Pas réglementées.	<u>Constructions</u> : 12 mètres au faîtage.
	<b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<u>Constructions principales</u> : - A l'alignement ; - Soit en retrait de 3 mètres minimum. <u>Annexes en secteur UA et en sous-secteur UAj</u> : Recul de 5 mètres.	<u>Constructions principales</u> : - A l'alignement ; - Soit en retrait de 5 mètres minimum. <u>Annexes en secteur UB et en sous-secteur UBj</u> : Recul de 5 mètres.	<u>Constructions</u> : Recul de 10 mètres minimum.	
	<b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	<u>Extensions et adjonctions</u> : Respectent les mêmes dispositions que la construction principale. <u>Annexes</u> : Ne peuvent être implantées en limite séparative et doivent observer un retrait de 3 mètres minimum.			
<u>Constructions principales</u> : - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ; - Soit en retrait de 3 mètres minimum.					
<b>IMPLANTATION SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE</b>	Les constructions principales non contigües, édifiées sur une même unité foncière, doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum les unes par rapport aux autres.				

Article	Zone UA	Zone UB	Zone UE	Zone UX	
<b>ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTAL E ET PAYSAGERE</b>	<b>DANS CE QUI SUIV</b>	En sous-secteurs UEir et UXir : Non réglementées.			
	<b>TOITURES</b>	<u>Autorisés</u> : Pente de toit entre 30° et 50°, sauf exceptions ; Toitures à double pente ; Toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les extensions et les annexes, sous conditions ; Les toitures terrasses pour les extensions ; Matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et la couleur des couvertures traditionnelles <u>Interdits</u> : Les toitures terrasses pour les constructions principales.			
	<b>FACADES</b>	<u>Autorisés</u> : Enduits sans relief marqué, réalisés sans fioriture. <u>Autorisés</u> : Deux teintes maximum de camaïeux différents d'enduits ; Respectant un principe de proportion « un tiers / deux tiers ». <u>Interdits</u> : Teintes vives et blanc.		<u>Autorisés</u> : Teintes sobres et mûtes. <u>Interdits</u> : Blanc et couleurs vives, Aspect enduit et ciment gris.	
	<b>OUVERTURES</b>	<u>Autorisés</u> : Tons doux de préférence ; Blanc pur ; Ouvertures plus hautes que larges, à l'exception des baies vitrées ; Châssis vitrés posés dans le pan de toit sans saillie, lucarnes pendantes et en bâtière, stores et volets roulants sous conditions			
	<b>CLOTURES ET PORTAILS</b>	<u>Autorisés</u> : Hauteur entre 1,20 mètres et 2 mètres ; Tons doux de préférence ; Blanc pur ; Noir Haies vives d'essences locales ; - <u>Clôtures sur rues</u> : Les murs pleins enduits ou maçonnés, surmontés ou non d'un chaperon ; Les clôtures composées d'une grille ou d'une lisse sur mur bahut, doublées ou non d'une haie. Le mur bahut devra respecter une proportion d'un tiers de la hauteur totale de la clôture. - <u>Clôtures en limites séparatives</u> : Les murs pleins enduits ou maçonnés, surmontés ou non d'un chaperon ; Les clôtures composées d'une grille ou d'une lisse sur mur bahut, doublées ou non d'une haie ; Les clôtures composées d'un grillage doublées ou non d'une haie ; Les haies simples. - <u>Interdits</u> : Haies monotypées de thuyas, lauriers ou cupressus ; Les clôtures à base de panneaux pleins en matériaux d'aspect bac acier ; Les clôtures non pérennes (en matériaux d'aspect bambou, canisses, bâche, etc.) ; Les clôtures constituées de matériaux employés à nu destinés à être recouverts ; Tous les matériaux d'usage temporaire et non destiné à la construction.			
			Portail en retrait	Nouvelles clôtures non réglementées, sous conditions	Haies vives doublées ou non d'un grillage ; Haies composées d'essences naturelles locale.
<b>ENERGIES RENEUVELABLES</b>	<u>Autorisés</u> : Surfaces destinées à la captation d'énergie en toiture et en façade sous conditions ; Installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol sous conditions. <u>Interdits</u> : Installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public ; Installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent				

## 2. La zone agricole

### Caractéristiques générales de la zone A

La **zone A** comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager. La zone A couvre une large partie du territoire de la commune.

Elle comprend un **sous-secteur Ah** correspondant aux hameaux de plaine (Fadainville, Borville et le Péage) et **dessous-secteurs Air et Ahir** impactés par le projet d'infrastructure routière de l'autoroute A 154.

Le Plan Local d'Urbanisme repère et protège au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme des pompes à eau.

### Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées dans cette zone ont pour objet de conforter l'exploitation agricole de ces espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole y soit renforcé.

Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont les seules autorisées en zone A.

Les autres destinations y sont interdites, à l'exception de celles en lien avec l'activité agricole telles que l'habitation et l'hébergement touristique de proximité (gîte rural par exemple) qui sont autorisées sous conditions.

En termes de paysage urbain et de densité, le Plan Local d'Urbanisme réglemente les articles obligatoires du Code de l'urbanisme ainsi que ceux qui permettent d'une part la maîtrise du paysage, de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords et qui assurent d'autre part l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (hauteur, implantation et densité des constructions).

Dans le but d'éloigner les bâtiments agricoles au volume très imposant aux abords des voies, lesdites constructions devront désormais s'implanter avec un recul d'au moins 10 mètres.

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole, sauf exceptions en cas de besoins techniques.

L'implantation des constructions principales non contiguës, situées sur un même terrain, doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure, sous réserve d'une consommation économe d'espace.

Par souci d'intégration paysagère des constructions, les bâtiments de volume imposant tels que les hangars devront être de teinte sombre pour atténuer leur impact visuel dans le paysage.

### Caractéristiques générales du sous-secteur Ah

Le **sous-secteur Ah** comprend les hameaux du territoire communal (Fadainville, Borville et le Péage) à dominante d'habitation.

### Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées dans cette zone ont pour objet de limiter la consommation d'espaces sur les terres agricoles.

Les changements de destination à vocation d'hébergement, de commerce, d'artisanat d'activités de service et de bureau, à condition que l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage ; l'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes, sous conditions, sont les seules autorisées en zone Ah.

Les autres destinations y sont interdites.

En termes de paysage urbain et de densité, le Plan Local d'Urbanisme réglemente les articles obligatoires du Code de l'urbanisme ainsi que ceux qui permettent d'une part la maîtrise du paysage, de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords et qui assurent d'autre part l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère de la zone (hauteur, implantation et densité des constructions).

Dans le but de limiter la constructibilité des hameaux, l'emprise au sol des extensions et adjonctions ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 30 m<sup>2</sup>. De même, l'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 20 m<sup>2</sup>.

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage pour les constructions.

L'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace, en permettant sur une même unité foncière, l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace. Les constructions principales non contiguës, édifiées sur une même unité foncière, doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

### 3. Les zones naturelles et forestières

#### Caractéristiques générales de la zone N

La **zone N** est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité paysagère et/ou écologique des éléments naturels qui la composent. Ces éléments s'inscrivent dans les continuités paysagères et naturelles, identifiées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qu'il convient de préserver, voire de renforcer.

Elle comprend un **sous-secteur Nir** impacté par le projet d'infrastructure routière de l'autoroute A 154.

Elle comprend le site de la Société de Protection des Animaux (SPDA), objet d'un STECAL (voir partie E. ci-après).

#### Justification des règles applicables

L'ensemble des règles énoncées ci-après vise à limiter la constructibilité de ces espaces, hormis à des fins d'équipements d'intérêt collectif et pour des constructions et installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole. Dans tous les cas, les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées ont vocation à maintenir le caractère ouvert et paysager de ces secteurs.

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées ont pour objet d'interdire toutes constructions et utilisations des sols qui ne soient pas autorisées sous conditions particulières au titre de l'**article 1**. De cette manière, les espaces naturels et la qualité des sites et paysages sont protégés.

En termes de paysage et de densité, les règles du Plan Local d'Urbanisme concourent à la protection des espaces naturels et des paysages. Les articles obligatoires du Code de l'urbanisme sont réglementés ainsi que ceux qui permettent la maîtrise du paysage, de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords et qui assurent l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et/ou forestier de la zone (hauteur, implantation et densité des constructions).

En zone N, l'implantation des constructions peut se faire avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies, en contiguïté ou en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée mais le projet doit garantir une consommation économe de l'espace.

Afin de limiter les possibilités de construire en zone N et d'assurer la préservation des espaces naturels et forestiers, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie de

l'unité foncière, dans la limite de 200 m<sup>2</sup>. En outre, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures sont réglementés à l'article 3. Les règles se veulent plus souples qu'en secteur urbain mais permettent toutefois d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement naturel et paysager. De même, les clôtures sont réglementées pour encourager le développement de haies végétales plutôt que de murs ou de grillages.

## E. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

### 1. Les protections paysagères

#### Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Il s'agit d'une disposition réglementaire du Plan Local d'Urbanisme visant à préciser et renforcer les dispositions prévues à l'article 4 du règlement de chaque zone en matière d'aménagement des espaces libres et de plantations, dont le champ d'application territorial est délimité au plan de zonage par une trame particulière.

Cette disposition a pour objectif d'identifier les espaces, en général situés sur des terrains constructibles, qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comportant, en règle générale, des plantations. Ces espaces deviennent inconstructibles et ont vocation à rester en pleine terre à des fins paysagères. A Serazereux, plusieurs éléments font l'objet de cette protection :

Patrimoine naturel	Localisation	Références cadastrales	Zonage
Cœur d'îlot	Rue Georges Gareil <b>BOUCONVILLE</b>	AB 0046 AB 0047	UA
Mare	Impasse des Tilleuls <b>BOUCONVILLE</b>	Espace public	UA
Mare	<b>BORVILLE</b>	Espace public	A
Mare	<b>FADAINVILLE</b>	Espace public	Ah

### 2. La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti

Le Plan Local d'Urbanisme peut également protéger des éléments bâtis d'intérêt patrimonial de la commune au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ont été identifiés :

Éléments bâtis	Localisation	Références cadastrales	Zonage
Eglise Saint-Denis	Rue Saint-Denis <b>SERAZEREUX</b>	AA 0096 AA 0097	UA
Mairie	Rue Saint-Denis <b>SERAZEREUX</b>	AA 0098 AA 0099	UA
Ancien presbytère	<b>SERAZEREUX</b>	AA 0089	UA
Ancienne école	<b>SERAZEREUX</b>	AA 0091	UA
Arsenal/Prison	Rue Saint-Denis <b>SERAZEREUX</b>	AA 0141	UA
Pompe à eau	Rue Georges Gareil <b>BOUCONVILLE</b>	Espace public	UA
Pompe à eau	Rue des Framboisiers <b>BORVILLE</b>	AD 0018	Ah

Pompe à eau	Rue de la Dime <b>FADAINVILLE</b>	Espace public	Ah
Fontaine à eau	Rue Saint-Denis <b>SERAZEREUX</b>	Espace public	UA

Les bâtiments, monuments ou sites archéologiques faisant l'objet de cette protection sont identifiés au plan de zonage par un symbole. Cette disposition concerne les bâtiments et édifices ayant un intérêt patrimonial, d'un point de vue historique ou culturel, à l'échelle locale. Ceux-ci sont expliqués dans le diagnostic territorial.

Cette protection n'a pas pour effet de faire obstacle à l'évolution des bâtiments concernés mais d'exercer un contrôle plus attentif aux travaux dont ils font l'objet. En effet, tous les travaux, à l'exception de ceux relatifs à leur entretien, sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. En outre, leur démolition, même partielle, est soumise à permis de démolir.

Les dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme organisent, notamment à l'article 3 relatif à l'aspect extérieur des constructions, les conditions de leur protection et de leur mise en valeur.

### 3. Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée

Un principe d'inconstructibilité régit fondamentalement les zones A et N. Les constructions autorisées y sont strictement soumises à un impératif de non-contradiction avec la vocation agricole ou naturelle de la zone. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) constituent des exceptions à ce principe d'inconstructibilité, conditionnées à l'existence d'une réglementation spécifique qui assure leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

L'article L.151-13 du Code de l'urbanisme souligne le caractère exceptionnel du recours au STECAL, apprécié au regard :

- Du contexte local (existence d'un projet, conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité, raccordement aux réseaux publics...);
- De l'impact sur le caractère agricole ou naturel (occupation des sols, pertinence au regard du bâti existant, desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs...).

Un STECAL a été retenu dans le cadre du présent PLU, correspondant au site de la SPA. Il s'agit en l'espèce de laisser la possibilité au refuge de se développer, notamment en réalisant des abris pour animaux, limités en nombre, en hauteur et en densité.

Destination	Parcelles	Zonage	Superficie
Refuge animaux	ZE29, ZE30, ZE31	N	1,34 ha

### 4. Les bâtiments susceptibles de changer de destination

Un bâtiment au hameau de Borville, classée en zone agricole, fait l'objet d'un coup parti pour être transformé en logement. Ce dernier fait à ce titre l'objet d'un repérage au plan de zonage conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

## F. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le règlement et le plan de zonage qui lui est associé sont la transposition réglementaire des orientations et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les prescriptions qui encadrent les différentes zones du règlement permettent la bonne mise en œuvre de ces orientations et répondent aux ambitions de préservation des espaces naturels et agricoles ainsi que des ressources naturelles, aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de la consommation de terres agricoles, une adaptation de l'habitat aux défis climatique et énergétique.

De ce fait, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a conforté la zone agricole dans son périmètre et a maintenu la zone dite urbanisée dans ses limites actuelles, sauf ouverture à urbanisation en fonction des stricts besoins en espaces pour le développement maîtrisé de la commune.

### 1. La consommation d'espace et objectifs de modération de cette consommation

La première partie du rapport de présentation s'est attachée à faire l'analyse de la consommation d'espaces sur le territoire de Serazereux entre 2008 et 2018. Pour rappel :

- La **consommation totale**, tous types d'espaces confondus, observées sur le territoire de Serazereux sur ce laps de temps était de **3,74 ha**.
  - Le principal poste de consommation demeure l'**habitat**, avec **3,10 ha** consommés en extension et **0,68 ha** en densification ;
  - Les « coups partis » désignent des opérations d'habitat dont les autorisations d'urbanisme ont été délivrées avant le démarrage de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et qui continuent de faire effet pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme. La consommation d'espaces naturels et agricoles induite par l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains est comptabilisée dans la consommation foncière sur la commune de la décennie passée, tandis que les nouveaux logements créés sont pris en compte dans le potentiel constructible pour la décennie à venir. En l'espèce, on recense **2 logements** en cours de réalisation à Serazereux, dont 1 en renouvellement, pour **629 m<sup>2</sup>** consommés.
- Un **potentiel en densification** demeure à l'échelle communale, puisque certaines opportunités en dents creuses n'ont pas fait l'objet de constructions nouvelles durant la décennie passée. Situées au cœur du tissu bâti, elles correspondent à une réelle dynamique de densification pour la décennie à venir.
- L'**activité économique** a induit une consommation de **0,03 ha** pour la réalisation d'un hangar agricole.

Aucun projet à vocation d'équipement n'a été réalisé au cours de la dernière décennie.

Ces tendances ont permis de mettre en exergue plusieurs enjeux propres au territoire communal sur la dernière décennie :

- Une consommation d'espaces principalement liée aux besoins de l'habitat ;
- Une urbanisation relativement maîtrisée qui a permis de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune ;
- Un effort de renouvellement et de requalification des espaces artificialisés ;
- Un potentiel de foncier disponible ;
- Une dynamique immobilière permettant de répondre aux besoins des ménages.

## 2. L'analyse des potentiels de densification

L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces se décompose au regard des éléments suivants :

- Evoqué précédemment, le potentiel relatif aux **coups partis** s'élève à **2 logements** pour la décennie à venir ;
- Le **potentiel en renouvellement** sur la commune (correspondant aux divisions internes du parc existant, changements de destination...) s'élève à **3 logements** pour la décennie à venir avec le réinvestissement de terrains d'une entreprise pour faire du logement ;
- Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il est recherché un développement de l'urbanisation au sein du tissu bâti existant, à travers le comblement d'espaces en creux (terrains libres potentiellement constructibles). Le potentiel relatif aux « **dents creuse** » pris en compte dans le projet communal s'élève à **12 logements** en densification, pour une consommation d'espaces de **1,01 ha**.

### Tableaux de synthèse des secteurs de développement d'habitat

COUPS PARTIS				
Numéro	Parcelle	Adresse	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Nombre de logements
1	AD 0011	Rue de la Plaine <b>BORVILLE</b>	772 (Renouvellement)	1
2	ZE 0054	Rue des Lierres <b>BONCONVILLE</b>	629	1

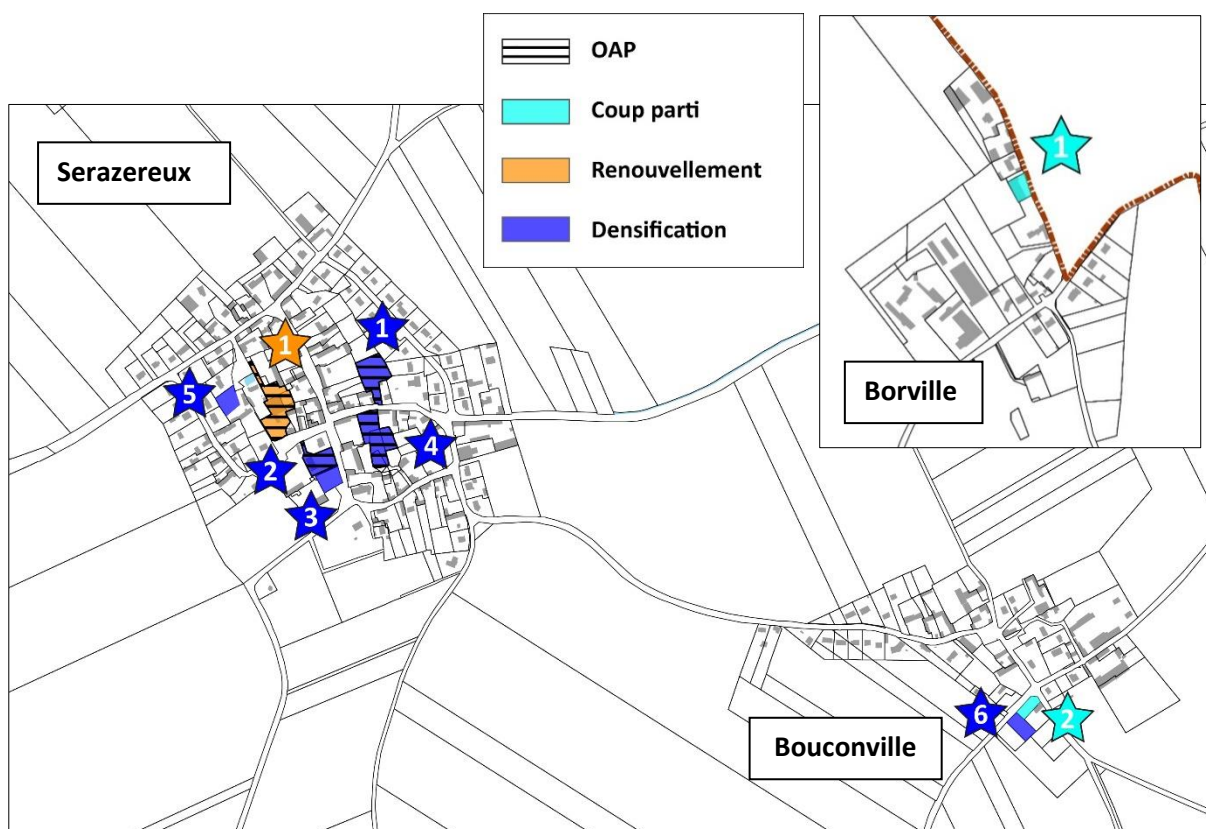
RENOUVELLEMENT					
Numéro	Parcelle	Adresse	Superficie retenue	Nombre de logements	Justifications
1	AA 0143 AA 0144 AA 0145 AA 0197	Impasse des Tilleuls <b>SERAZEREUX</b>	3 079	3	Changement de destination ; Transformation d'un bâtiment existant et réinvestissement de terrains libres ; Configuration parcellaire
	AA 0154	14 place de la Forge <b>SERAZEREUX</b>			

DENSIFICATION					
Numéro	Parcelle	Adresse	Superficie retenue	Nombre de logements	Justifications
1	AA 0047	Rue des Peupliers <b>SERAZEREUX</b>	2 777	3	Configuration parcellaire (second front bâti) ; Conditions d'accès et de desserte ; Création de voirie nécessaire
2	AA 0167	Rue de la Ferme <b>SERAZEREUX</b>	1 526	2	Respect de la densité bâtie alentour
3	AA 0172	Rue Saint Denis <b>SERAZEREUX</b>	1 005	1	Respect de la densité bâtie alentour

4	AA 0111 (2 054 m <sup>2</sup> ) AA 0175 (494 m <sup>2</sup> ) AA 0181 (816 m <sup>2</sup> ) AA 0180 (1 188 m <sup>2</sup> )	Rue des Peupliers <b>SERAZEREUX</b>	3 130	4	Configuration parcellaire ; Création de voirie nécessaire ; Respect de la densité bâtie alentour
5	AA 0162 (2 875 m <sup>2</sup> )	Impasse des Tilleuls <b>SERAZEREUX</b>	750	1	Configuration parcellaire ; Conditions d'accès et de desserte ; Respect de la densité bâtie alentour
6	ZE 0055	Rue des Lierres <b>BOUCONVILLE</b>	937	1	Parcelle voisine ZE56 accueillant une construction ; Respect de la densité bâtie alentour

Au total, pour la décennie future, la superficie de consommation de foncier à vocation d'habitat s'élève à **1,13 ha**.

#### Carte de synthèse des secteurs de développement



Source : Agglo du Pays de Dreux

### 3. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces

Au regard des enjeux identifiés dans le rapport de présentation et déclinés en orientations dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les objectifs de modération de la consommation se traduisent de la manière suivante pour le Plan Local d'Urbanisme de Serazereux :

- Conforter les zones naturelles et agricoles et maintenir les zones dites urbanisées dans leurs limites actuelles, sauf ouverture à urbanisation en fonction des stricts besoins en espaces pour le développement maîtrisé de la commune ;
- Prioriser le renouvellement urbain, la densification ainsi que le comblement des espaces en creux.

Le parti d'aménagement retenu pour Serazereux ne consomme pas d'espaces naturels et agricoles, soit une modération de **2,73 ha** par rapport à la décennie passée.

#### Synthèse de la répartition de la consommation d'espaces

	2008-2018	2018-2028
<b>Nombre d'hectares consommés sur la période (tout type confondu)</b>	<b>3,74</b>	<b>1,01</b>
<i>En densification (en hectares)</i>	<b>0,68</b>	<b>1,01</b>
<i>En extension (en hectares)</i>	<b>3,10</b>	<b>0,00</b>
<b>Objectifs de modération de la consommation d'espaces (en hectares)</b>	<b>2,73</b>	
<b>Densité moyenne de logements (logements/ hectares)</b>	<b>10</b>	<b>17</b>

### 4. La capacité d'accueil du Plan Local d'Urbanisme

#### Prospectives d'évolution pour la décennie à venir 2018-2028

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglo du Pays de Dreux, approuvé en septembre 2017, indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. La période 2017-2023 tend au « renforcement de l'attractivité du territoire, par le recentrage de la construction dans les polarités et intervention sur le parc ancien ».

L'indice de construction fixé par le PLH pour la commune de Serazereux s'élève à 1,7 logements par an, soit 17 logements pour la durée du Plan Local d'Urbanisme qui est de 10 ans.

Il a été identifié un potentiel constructif de **17 logements** nouveaux à l'échelle communale.

#### Synthèse du potentiel de nouveaux logements pour la décennie 2018-2028

<b>Coups partis</b>	<b>2</b>
<b>Potentiel de constructions nouvelles</b>	<b>15</b>
<i>Densification</i>	<i>12</i>
<i>Extension</i>	<i>0</i>
<i>Renouvellement</i>	<i>3</i>
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>

Au vu des projections de la commune présentées ci-avant pour la décennie 2018-2028, le Plan Local d'Urbanisme de Serazereux sera donc compatible avec le Programme Local de l'Habitat.

#### **IV. ANALYSE DES EFFETS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT**

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme encadre le contenu du rapport de présentation du Plan Local de l'Urbanisme, document qui « évalue l'incidence du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. ».

Il s'agit d'évaluer le projet global de développement communal dans un souci de préservation des enjeux environnementaux et le respect des stricts besoins de Serazereux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose en quatre points les grandes ambitions de la commune en ce qui concerne son développement urbain et économique, la préservation de son patrimoine, ainsi que les enjeux de déplacements, climatiques et énergétiques :

- Axe 1 : Maitriser le développement urbain de Serazereux ;
- Axe 2 : Préserver le cadre paysager et environnemental ;
- Axe 3 : Soutenir l'activité économique locale ;
- Axe 4 : Promouvoir un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.

Ces ambitions et leur mise en application à travers les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme ont des effets notables, plus ou moins prévisibles à court, moyen et long terme sur le territoire communal, au regard des constats et des enjeux dégagés lors du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement.

Les incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement sont évaluées positivement et négativement au regard des thématiques suivantes :

- Biodiversité, espaces naturels, espaces non bâtis ;
- Paysage, patrimoine naturel et culturel ;
- Ressources naturelles ;
- Nuisances, risques, pollution.

Dans cette évaluation sont données des mesures compensatrices s'il y a lieu. Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme n'a pas, en général, pour effet d'autoriser directement certains travaux ou opérations qui pourraient avoir des effets directs et connus sur l'environnement : il a seulement pour conséquence de rendre ces projets et travaux juridiquement possibles, une seconde décision (Déclaration d'Utilité Publique (DUP), permis de construire, etc.) étant nécessaire préalablement à leur réalisation.

##### **A. PROTÉGER LA FAUNE, LA FLORE ET LA BIODIVERSITÉ**

OBJECTIFS	IMPACTS	MESURES MISES EN PLACE OU CONSEQUENCES	JUSTIFICATIONS ET MESURES COMPENSATOIRES
<b><i>Protéger le patrimoine naturel et paysager</i></b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonage spécifique zones naturelles (N)</li> <li>▪ Sous-secteur Ah correspondant aux secteurs d'habitat inclus dans la zone agricole</li> <li>▪ Protection d'éléments naturels (article L.151-23)</li> </ul>	➤ Protection et préservation durable des milieux naturels et de leurs spécificités en termes d'espèces et d'habitats

<b>Préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonage spécifique zones agricoles (A)</li> <li>▪ Sous-secteur Ah correspondant aux secteurs d'habitat inclus dans la zone agricole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préservation du cadre de vie rural</li> <li>➤ Préservation du paysage agricole et des espaces dédiés à l'activité</li> <li>➤ Préservation de la biodiversité propre à ces milieux</li> </ul>
<b>Assurer la pérennité de l'activité agricole et son développement</b>	+		
<b>Limiter la consommation d'espaces en maintenant en confortant les cœurs bâtis</b>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réduction, voire disparition d'espaces de respiration présents dans au sein du tissu bâti avec le comblement des « dents creuses »</li> <li>▪ Imperméabilisation des sols</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Emprise au sol des constructions limitée et coefficient de pleine terre imposé en zones U</li> <li>➤ Préservation de la trame verte urbaine (UAj et UBj, protection au titre de l'article L. 151-23)</li> </ul>
	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles</li> <li>▪ Construction limitée en fonds de jardins et sur certains espaces verts (classement en UAj et UBj + protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sont favorisés le renouvellement urbain, la densification, le comblement des « dents creuses »</li> <li>➤ Préservation de la biodiversité ordinaire</li> </ul>
<b>Valoriser les espaces verts et les jardins d'intérêts dans les milieux habités</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construction limitée en fonds de jardins et sur certains espaces (UAj et UBj, protections au titre de l'article L.151-23)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préservation de la biodiversité ordinaire</li> </ul>

## B. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

OBJECTIFS	IMPACTS	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES	JUSTIFICATIONS ET MESURES COMPENSATOIRES
<b>Préserver le patrimoine naturel et paysage</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protection des éléments remarquables, bâtis et naturels (articles L.151-19 et L.151-23)</li> <li>▪ Zonage spécifique zones naturelles (N),</li> <li>▪ Sous-secteur Ah correspondant aux secteurs d'habitat inclus dans la zone agricole</li> <li>▪ Zonage spécifique zones agricoles (A)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préservation du cadre de vie</li> <li>➤ Préservation et valorisation du patrimoine local</li> <li>➤ Réduction des impacts de l'urbanisation et de l'activité humaine sur les espaces agricoles et naturels</li> </ul>

<b>Valoriser les espaces verts et les jardins d'intérêts dans les milieux habités</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construction limitée en fonds de jardins et sur certains espaces verts (classement en UAj et UJ + protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préservation de la trame verte urbaine</li> <li>➤ Transition paysagère assurée entre zones urbanisées, naturelles et agricoles</li> </ul>
<b>Soutenir l'activité économique et ses structures</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soutenir les activités</li> <li>▪ Développer un tourisme rural</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préservation et valorisation du patrimoine local (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme)</li> <li>➤ Valorisation des liaisons douces</li> </ul>
<b>Préserver les cheminements doux</b>	+		
<b>Soutenir l'activité économique et ses structures</b>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Autorisation des activités de (augmentation des flux de visiteurs, des nuisances sonores...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Activités autorisées en zones N sous réserve de respecter l'environnement faunistique et floristique (article 1)</li> <li>➤ Equipements de services publics autorisés sous conditions (article 1)</li> </ul>
<b>Préserver le patrimoine architectural et historique local</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evolution du tissu déjà bâti (densification, renouvellement, récupération dans le parc de logements existant)</li> <li>▪ Protection des éléments bâtis remarquables (article L.151-19)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Renouvellement de la commune sur elle-même, dans le respect et la préservation du cadre bâti</li> </ul>
	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contraintes liées à la préservation du bâti traditionnel (adaptabilité des systèmes de production d'énergies ; intégration harmonieuse des nouvelles constructions...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le règlement du Plan Local d'Urbanisme demeure suffisamment permissif pour ne pas bloquer les autorisations relatives à l'urbanisme.</li> </ul>
<b>Maitriser la croissance démographique en harmonie avec le cadre rural</b>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potentiel urbanisable 1,01 hectare pour l'habitat</li> <li>▪ La production de nouveaux logements peut engendrer une rupture avec le caractère architectural, et plus largement avec le paysage global de la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Modération de 2,73 hectares par rapport à la décennie passée</li> <li>➤ Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrant les futurs projets d'aménagements</li> <li>➤ Prescriptions réglementaires en matière de volumétrie et d'implantation (article 2) ; d'esthétisme (article 3) ; de traitement environnemental et paysagers (article 4)</li> <li>➤ Préservation et valorisation du patrimoine local (articles L. 151-19 et L. 151-23)</li> </ul>
<b>Limiter la consommation d'espace en confortant les cœurs bâtis</b>	-		

**C. PERMETTRE LA DURABILITE DES RESSOURCES NATURELLES**

OBJECTIFS	IMPACTS	MESURES MISES EN PLACE OU CONSEQUENCES	JUSTIFICATIONS ET MESURES COMPENSATOIRES
<b>Limiter la consommation d'espace en confortant les cœurs bâtis</b>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potentiel urbanisable de 1,01 hectare pour l'habitat</li> <li>▪ Augmentation des flux de visiteurs</li> <li>▪ Intensification urbaine (augmentation des prélèvements en eau potable, des rejets d'eaux usées ; imperméabilisation des sols plus importante...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zonages spécifiques zones urbaines (U) avec des sous-secteurs permettant d'éviter toute forme de pression humaine et de mitage sur le territoire communal</li> <li>➤ Modération de 2,73 hectares par rapport à la décennie passée</li> <li>➤ Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrant le projet d'aménagement</li> <li>➤ Prescriptions réglementaires en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle (article 7) ; coefficient de plein terre (article 4)</li> </ul>
<b>Maitriser la croissance démographique en harmonie avec le cadre rural</b>			
<b>Soutenir l'activité économique et ses structures</b>			
<b>Assurer la pérennité de l'activité agricole et son développement</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonage spécifique zones agricoles (A)</li> <li>▪ Maintien des exploitations agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préservation du caractère rural de son territoire, de la durabilité de ses paysages et de la diversité biologique du milieu agricole</li> <li>➤ Diversification de l'activité agricole tout en le préservant du développement de l'urbanisation</li> </ul>
<b>Protéger le patrimoine naturel et paysager</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonage spécifique zones naturelles (N) et agricoles (A)</li> <li>▪ Protection d'éléments paysagers remarquables (article L. 151-23)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protection et préservation durable des milieux naturels et de leurs spécificités en termes d'espèces et d'habitats</li> <li>➤ Préservation du caractère rural de son territoire, de la durabilité de ses paysages et de la diversité biologique du milieu agricole</li> </ul>

**D. PREVENIR LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS**

OBJECTIFS	IMPACTS	MESURES MISES EN PLACE OU CONSEQUENCES	JUSTIFICATIONS ET MESURES COMPENSATOIRES
<b>Optimiser les réseaux et leurs usages</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organisation de la desserte dans le développement de l'urbanisation</li> <li>▪ Prescriptions réglementaires en matière de la réalisation des aires de stationnement (article 5)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maîtriser le développement urbain en adéquation les besoins liés à l'activité humaine</li> <li>➤ Prise en compte des besoins de stationnement, au regard des injonctions pour réduire la place de la voiture</li> <li>➤ Réduction des problématiques de sécurité routière au travers des règles d'implantation (article 2) et d'accès</li> </ul>
<b>Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser les modes transports alternatifs à l'automobile (covoiturage, Transport à la Demande)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Réduction des déplacements motorisés, donc réduction de la pollution atmosphérique et du bruit lié au trafic</li> </ul>
<b>Préserver les cheminements doux</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintenir les chemins ruraux et les connexions existantes</li> <li>▪ Renforcer les connexions douces (cheminement piétons et cyclables entre les secteurs structurants de la commune)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Valorisation des liaisons douces</li> </ul>
<b>Maitriser la croissance démographique en harmonie avec le cadre rural</b>	+	L'essentiel des secteurs de projets sont localisés au sein du tissu bâti.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Centralité renforcée au sein de l'espace bâti à la faveur de déplacements motorisés réduits, d'où une réduction de la pollution atmosphérique et du bruit lié au trafic</li> </ul>
<b>Limiter la consommation d'espace en confortant les cœurs bâtis</b>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pollutions des eaux souterraines et de surfaces générées par l'activité agricole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Règlement de la zone A qui encadre l'activité agricole, notamment en matière d'assainissement (article 7)</li> </ul>
<b>Soutenir l'activité économique et ses structures</b>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intensification urbaine (imperméabilisation des sols plus importante et risque de ruissellement, augmentation de la consommation en énergie, déchets, flux...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Prescriptions réglementaires relatives aux réseaux d'eau potable, assainissement et déchets (article 7)</li> </ul>
<b>Maintenir l'offre d'équipements publics</b>	-		

**V. LES INDICATEURS D'EVALUATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

THEMES	OBJECTIFS	QUESTIONS EVALUATIVES	ETAT DES LIEUX INITIAL	INDICATEURS POUR 2028
<b>DEMOGRAPHIE ET HABITAT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encadrer la croissance démographique pour assurer la durabilité du développement de la commune et ainsi préserver le cadre de vie ;</li> <li>Tenir compte de la composition de la population (personne seule, famille...) et d'un resserrement des ménages en adaptant l'offre de logement.</li> <li>Maîtriser la production de logements au regard des objectifs démographiques de la commune ;</li> <li>Permettre le développement d'un habitat diversifié et de qualité notamment pour accueillir des personnes âgées et des jeunes ménages.</li> </ul>	La croissance démographique a-t-elle été maîtrisée ?	<i>Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie I. A</i>	Recensement de la population ; habitants supplémentaires en 2028 <i>Sources : commune, INSEE</i>
		De quelle manière l'offre de logements s'est-elle traduite sur le territoire ?	<i>Voir 1-2. Rapport de présentation - Dispositions du Plan Local d'Urbanisme, partie III.D</i>	Production effective de logements <i>Sources : commune, INSEE</i>
		Le nombre de résidences secondaires a-t-il diminué ?	<i>Voir 1-2. Rapport de présentation - Dispositions du Plan Local d'Urbanisme, partie III.D</i>	Récupération effective de logements <i>Sources : commune, INSEE</i>
		Le nombre de logements vacants a-t-il diminué ?		
<b>ACTIVITES ET EQUIPEMENTS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la pérennité du secteur agricole en limitant la consommation d'espaces ;</li> <li>Préserver les petites et moyennes entreprises présentes sur le territoire ;</li> <li>Garantir le maintien et le développement des activités déjà</li> </ul>	La surface agricole a-t-elle diminuée ?	<i>Voir 1-2. Rapport de présentation - Dispositions du Plan Local d'Urbanisme, partie III.B</i>	Evolution des surfaces dédiées à l'activité agricole <i>Sources : commune, Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir</i>
		Le nombre d'entreprises a-t-il évolué ?	<i>Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie I. C</i>	Nombre de nouveaux commerces, services et autres activités ; cessations d'activité <i>Sources : commune, INSEE</i>

	<p>présents sur la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la pérennité des équipements existants ;</li> <li>Maintenir le fonctionnement des écoles et du tissu associatif.</li> </ul>	Le nombre d'équipements sur la commune est-il stable ?	<i>Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie I. E</i>	Maintien et développement des équipements communaux <i>Sources : commune, INSEE</i>
<b>TRANSPORTS ET MOBILITE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer l'offre de transports alternatifs à la voiture, notamment dans les déplacements domicile-travail, à travers le covoiturage et le transport à la demande ;</li> <li>Permettre le développement du covoiturage en lien avec le passage de la nationale N 154 pour les trajets domicile-travail en direction des grands pôles d'activités.</li> </ul>	Les arrêts de transport en commun ont-ils été maintenus ?	<i>Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie I. E</i>	Nombre d'arrêt et fréquentation des transports en commun (dont transport scolaire et transport à la demande) <i>Sources : l'Agglo du Pays de Dreux, commune</i>
		Les liaisons douces ont-elles été maintenues ?	<i>Voir 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Axe 4</i>	Fréquentation des parcours et cheminements doux <i>Sources : commune, terrain</i>
<b>ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les grandes entités paysagères de la commune ;</li> <li>Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles.</li> <li>Préserver et valoriser le patrimoine naturel ;</li> <li>Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol ;</li> <li>Préserver les continuités écologiques identifiées par le SRCE et la Trame Verte et Bleue.</li> </ul>	L'unité du plateau agricole, des éléments boisés, et des espaces urbains a-t-elle été préservée ?	<i>Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie II. A</i>	Implantation des constructions nouvelles ; artificialisation et fragmentation des milieux <i>Sources : commune, terrain, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux</i>
		Les surfaces agricoles et naturelles ont-elles été préservées ?	<i>Voir 1-2. Rapport de présentation - Dispositions du Plan Local d'Urbanisme, partie III.B</i>	
		Les éléments naturels référencés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont-ils été préservés ?	<i>Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, parties II.C-D ; 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Axe 2</i>	Evolution des surfaces boisées ; préservation des mares et fonds de jardins ; qualité des eaux <i>Sources : commune, terrain, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux</i>

<p><b>RISQUES, POLLUTION ET NUISANCES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les risques naturels identifiés (retrait-gonflement des argiles, érosion, inondations) dans le projet de développement à venir pour la commune.</li> <li>• Maintenir le niveau de pollution atmosphérique au plus bas ;</li> <li>• Veiller à limiter les impacts des activités industriels sur l'environnement et l'habitat résidentiel proche.</li> </ul>	<p>Où l'urbanisation s'est-elle développée sur le territoire communal ?</p>	<p><i>Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, parties II.E-F ; 3. Règlement écrit et graphique</i></p>	<p>Production effective de logements ; désordres éventuels des constructions liés aux risques ; quantité de déchets ; gestion et suivi de l'assainissement et des eaux pluviales <i>Sources : commune, terrain, services assainissement et ADS de l'Agglo du Pays de Dreux, INSEE</i></p>
<p><b>ORGANISATION ET EVOLUTION URBAINE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter l'étalement urbain, afin de préserver les espaces naturels et agricoles</li> <li>• Protéger l'architecture traditionnelle de la commune et le bâti remarquable présent sur le territoire</li> </ul>	<p>Où la production de logements s'est-elle organisée sur le territoire communal ?</p>	<p><i>Voir 1-2. Rapport de présentation - Dispositions du Plan Local d'Urbanisme, partie III.D</i></p>	<p>Evolution des surfaces bâties ; production effective de logements <i>Sources : commune, terrain, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, INSEE</i></p>
		<p>Les objectifs de modération d'espaces ont-ils été atteints ?</p>	<p><i>Voir 1-2. Rapport de présentation - Dispositions du Plan Local d'Urbanisme, partie III.D</i></p>	<p>Consommation effective d'espaces naturels et agricoles <i>Sources : commune, terrain, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, cadastre.gouv.fr, géoportail.com</i></p>
		<p>Les nouvelles constructions s'intègrent-elles à l'environnement bâti et paysager ?</p>	<p><i>Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, parties II.A-D-G</i></p>	<p>Respect des prescriptions réglementaires <i>Sources : commune, service ADS de l'Agglo du Pays de Dreux</i></p>
		<p>Le bâti d'intérêt historique et le patrimonial référencé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme a-t-il été préservé ?</p>	<p><i>Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie I.G ; 3. Règlement écrit et graphique</i></p>	<p>Recensement des bâtiments patrimoniaux ayant fait l'objet de travaux d'amélioration ; Nombre d'installations pour les énergies renouvelables <i>Sources : commune, service ADS de l'Agglomération du Pays de Dreux</i></p>