



Serazereux

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

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



SOMMAIRE

Avant-propos.....	4
Axe 1 : Maîtriser le développement urbain de Serazereux.....	7
Axe 2 : Préserver le cadre paysager et environnemental	8
Axe 3 : Soutenir l'activité économique locale	9
Axe 4 : Promouvoir un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.....	10

Avant-propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document obligatoire dans l'élaboration ou la révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

D'après l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, il 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.* ».

Le PADD arrête « *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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a une place centrale dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Il constitue le projet global et cohérent du territoire en s'appuyant sur les résultats du diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement tout en tenant compte des objectifs municipaux. Ce document n'est pas opposable aux tiers mais les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement devant être en totale cohérence avec ce dernier, eux, le sont.

De même, la réalisation du PADD selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) assure la prise en compte des enjeux liés à l'environnement et à sa sauvegarde. Cette démarche permet d'assurer la conformité du document avec l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme qui préconise pour les PLU :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des

espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations.

Rappel de l'intérêt de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) dans les Plans Locaux d'Urbanisme

La prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques est aujourd'hui nécessaire pour :

- Respecter la réglementation (la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite loi « Grenelle 2 », le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Plan Climat-Energie Territorial (PCET)...). Ainsi, le principe éthique rejoint l'exigence législative ;
- Une amélioration globale de la prise en compte de l'environnement dans le Plan Local de l'Urbanisme de la commune ;
- Faire participer les acteurs du territoire au devenir de la commune ;
- Articuler les objectifs environnementaux avec les objectifs économiques et sociaux tout au long de la démarche...

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) est un outil d'aide à la décision auprès des acteurs du territoire lors de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Comme expliqué plus longuement dans la première partie du rapport de présentation, l'AEU® doit être menée sur la totalité de la période d'élaboration pour assurer la réussite de la mise en œuvre de ce document réglementaire. Elle permet la communication et l'assurance d'une réflexion consensuelle sur le devenir de la commune.

Cette démarche prend d'ailleurs tout son sens lors de la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui constitue le projet global de la commune pour la durée du Plan Local d'Urbanisme (PLU). En effet, à ce stade, l'ensemble des enjeux environnementaux, énergétiques, climatiques, économiques, sociaux... ont déjà été identifiés au cours de la réalisation du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement. Il s'agit maintenant de définir, à partir de ces enjeux, les orientations et objectifs de développement durable pour le territoire. L'application de l'AEU® permet de prendre pleinement en compte l'ensemble de ces thématiques durant cette phase de travail.

Par ailleurs, Serazereux met en place la concertation tout au long de la procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. En ce qui concerne la phase de rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il a été décidé de programmer une réunion avec les Personnes Publiques Associées et une réunion publique.

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

Lors de la réalisation du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement du territoire de Serazereux, il a été défini 4 grands axes qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Axe 1 : Maîtriser 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 4 grands axes devront être en conformité avec les politiques publiques de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, des continuités urbaines, agricoles et écologiques, ainsi qu'avec les documents réglementaires supra-communaux (Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Programme Local de l'Habitat (PLH), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)...). La mise en place de l'AEU® dans cette partie permettra de répondre notamment aux enjeux environnementaux, climatiques et énergétiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables développe, thématique par thématique, les caractéristiques territoriales de la commune.

Chacun des axes se présente de la manière suivante :

1. Définition de l'axe,
2. Déclinaison de l'axe en orientations de développement durable pour Serazereux,
3. Matérialisation des orientations sur le territoire par une carte de synthèse.

Axe 1 : Maîtriser le développement urbain de Serazereux

La croissance démographique met en évidence l'attractivité de Serazereux, du fait de son cadre de vie, sa proximité avec les pôles urbains (Chartres, Dreux voire l'Île-de-France), le tout renforcé par une bonne desserte en infrastructures de transport.

Le développement de l'urbanisation s'est concentré principalement sur le bourg de Serazereux ainsi que sur le hameau de Bouconville, Fadainville, Le Péage et Borville. Ceux-ci s'inscrivent dans un paysage sans réelles contraintes environnementales ou risques naturels majeurs.

Le parti d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme cherche à conserver le cadre rural de la commune tout en maîtrisant sa croissance démographique, cela passe donc par une urbanisation plus compacte, c'est-à-dire moins consommatrice d'espaces naturels ou agricoles.

ORIENTATIONS	
<p>1.1 Limiter la consommation d'espace en confortant les cœurs bâtis</p>	<p>La politique d'aménagement sur le territoire communal se traduit par la délimitation stricte de l'espace bâti, priorisant l'évolution du bâti et le comblement des « dents creuses ».</p> <p>Par conséquent, il s'agit de conserver l'identité rurale de la commune tout en permettant son évolution. Ainsi, le mitage et l'étalement urbain seront évités. A ce titre, en dehors des opérations d'habitat en cours, le hameau « Le Péage » et les lieux dits de « La Briqueterie » et « Le Moulin » seront maintenus dans leurs formes bâties actuelles.</p> <p>Il est ainsi prévu une modération de 2,73 ha par rapport à la décennie précédente.</p>
<p>1.2 Maîtriser la croissance démographique en harmonie avec le cadre rural</p>	<p>La municipalité souhaite stabiliser sa croissance démographique afin d'être en harmonie avec le cadre rural.</p> <p>De ce fait, le parti d'aménagement de la commune passe par le développement au sein de l'enveloppe bâtie existante. Il s'agit de prioriser le renouvellement urbain, la densification ainsi que le comblement des espaces en creux dans le tissu bâti.</p>
<p>1.3 Tenir compte du projet d'autoroute A154</p>	<p>Le projet de concession autoroutière (A 154) d'intérêt général qui passe sur le territoire communal va au-delà des simples objectifs de développement de la commune.</p> <p>De ce fait, l'urbanisation devra tenir compte de cette nouvelle infrastructure dans son développement notamment dans le hameau « Le Péage » qui est directement concerné par le tracé de l'autoroute ainsi que la zone d'activité de la Vallée du Saule sur Serazereux et Tremblay-les-Villages.</p>

Axe 2 : Préserver le cadre paysager et environnemental

Située au Sud-Est de Dreux, Serazereux se situe à la jonction des régions agricoles que sont à l'Ouest le Thymerais-Drouais et à l'Est la Beauce. Ainsi, au fil des années la commune a su poursuivre son développement tout en préservant son identité et cadre de vie rural.

En ce sens, la municipalité s'efforce à maintenir cet équilibre. Ainsi, les plaines agricoles, les boisements, les vallées ainsi que la trame verte urbaine sont autant de composantes que le projet cherche à protéger.

ORIENTATIONS	
<p>2.1 Protéger le patrimoine naturel et paysager</p>	<p>On note la présence des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue, au travers d'espaces boisés classés disséminés au Nord et au Sud, qui constituent des corridors écologiques et également quelques haies identifiées dans le paysage d'openfield. La Trame Bleue est également présente sur le territoire communal par la présence de mares et de fossés de drainage.</p> <p>Le Plan Local d'Urbanisme garantit la protection de ce patrimoine naturel de qualité tant pour leurs valeurs paysagères que biologiques, en empêchant toutes formes de développement et de mitage de ces espaces.</p>
<p>2.2 Préserver le patrimoine architectural et historique local</p>	<p>Certains éléments architecturaux, remarquables ou non sont porteurs d'identité de la commune. En ce sens, la municipalité souhaite identifier et inventorier le patrimoine d'intérêt local dans ses diverses composantes et mettre en œuvre des modalités de protections adaptées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.</p>
<p>2.3 Valoriser les espaces verts et les jardins d'intérêts dans les milieux habités</p>	<p>Protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, divers espaces verts et jardins apportent un agrément paysager et verdoyant en même temps qu'ils constituent des poches de biodiversité au sein des secteurs urbanisés.</p> <p>La préservation et la valorisation de cette trame verte urbaine sont des enjeux pour la commune. La municipalité souhaite ainsi limiter la constructibilité de ces espaces afin de mettre en avant leur fonction écologique et paysagère.</p>

Axe 3 : Soutenir l'activité économique locale

Serazereux est principalement caractérisé par un tissu économique autour de l'activité agricole et quelques activités artisanales.

Le parti d'aménagement retenu par la commune pose les conditions nécessaires au maintien de l'activité agricole mais également au développement de l'économie locale au sein de son territoire.

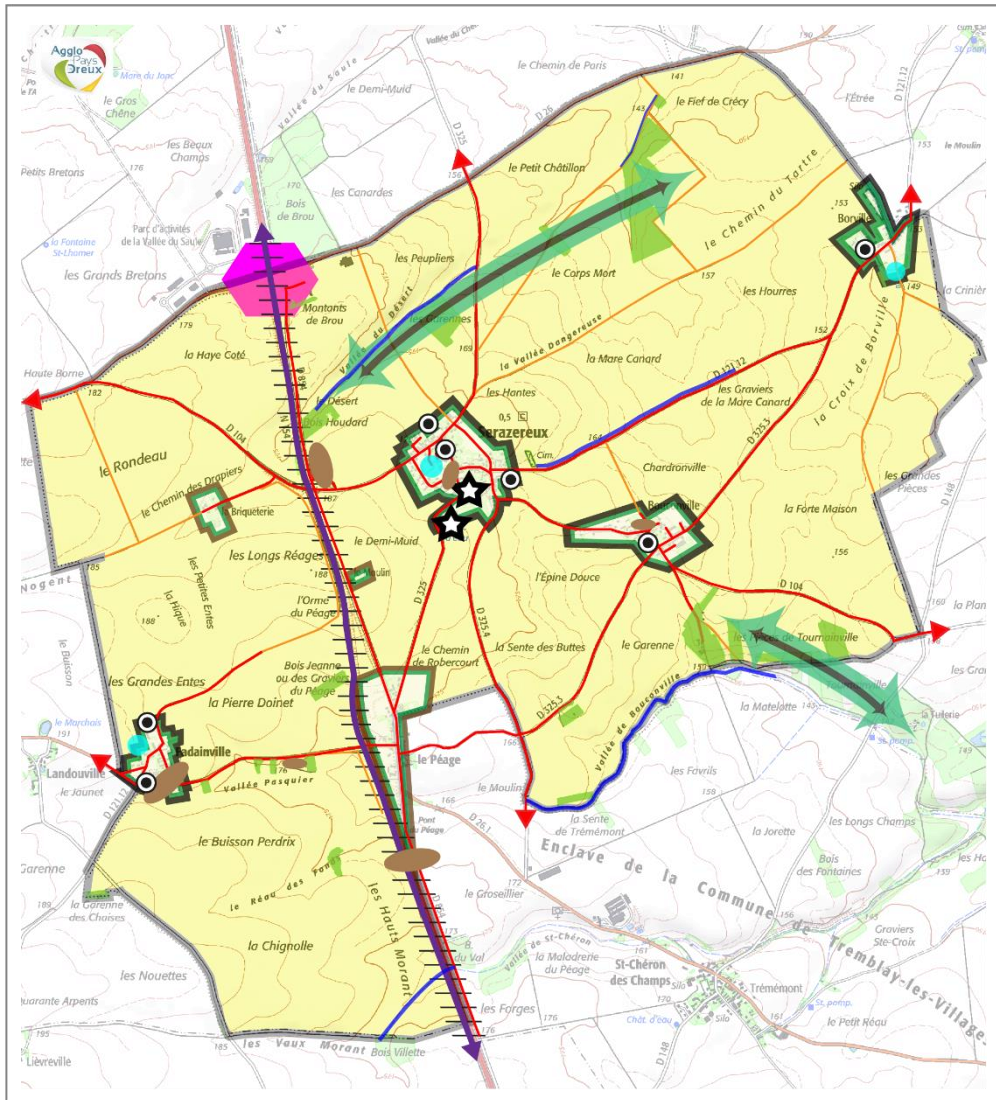
ORIENTATIONS	
<p>3.1 Assurer la pérennité de l'activité agricole et son développement</p>	<p>En 2018, douze exploitations agricoles sont présentes sur le territoire. Il s'agit de ne pas freiner le fonctionnement de leurs activités, en évitant de les enserrer dans les espaces urbanisés et en veillant au maintien des chemins d'accès aux surfaces cultivées.</p> <p>De plus, le Plan Local d'Urbanisme affiche des possibilités de diversification des exploitations en lien avec l'activité agricole (hébergement, vente à la ferme...).</p>
<p>3.2 Soutenir l'activité économique et ses structures</p>	<p>Les autres activités sur Serazereux sont liées au caractère rural de la commune (construction, service marchand...).</p> <p>La zone d'activité de la Vallée du Saule est amenée à se développer avec le projet de concession autoroutière (A 154) d'intérêt général.</p>
<p>3.3 Préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles</p>	<p>Porteur d'identité locale, le plateau agricole constitue l'une des principales entités paysagères de ce territoire profondément marqué par l'activité céréalière.</p> <p>En ce sens, les terres cultivées doivent être réservées au maintien de l'activité agricole afin de modérer la consommation de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain.</p>
<p>3.4 Poursuivre l'aménagement numérique</p>	<p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables cherche à asseoir les conditions nécessaires pour le développement des infrastructures numériques à très haut débit et de la fibre optique.</p> <p>L'objectif est d'autoriser l'installation de dispositifs techniques pour minimiser les zones non couvertes ou insuffisamment desservies par les communications numériques. Sur la commune, la montée en débit a été effectuée sur le territoire communal. La fibre à l'abonné est prévue ultérieurement.</p>

Axe 4 : Promouvoir un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements




Grâce à la proximité des bassins d'emplois eurélien ainsi que franciliens, les actifs de Serazereux, et plus largement les habitants profitent de nombreux services, activités et équipements.

Le maintien de cette qualité de vie périurbaine, à la faveur de l'environnement naturel et agricole de la commune, passe entre autres par une offre renforcée des modes alternatifs à l'automobile.





ORIENTATIONS	
<p>4.1 Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture</p>	<p>Il s'agit d'orienter les habitants vers l'offre de transport existante mais également de développer le covoiturage.</p> <p>Au regard de la localisation de Serazereux ainsi que le passage de la future autoroute A154, une possibilité de renforcement du covoiturage et/ou du Transport A la Demande (TAD) ou autres.</p>
<p>4.2 Optimiser les réseaux et leurs usages</p>	<p>Le réseau viaire est composé de routes secondaires majeures ainsi qu'un axe principal permettant d'assurer les liaisons communales et intercommunales.</p> <p>C'est pourquoi, il conviendra de conserver et d'optimiser la desserte existante notamment en fonction du développement de l'urbanisation mais également du futur projet autoroutier.</p>
<p>4.3 Préserver les cheminements doux</p>	<p>Le territoire communal est vaste mais ne comprend pas de véritable itinéraire de promenade pédestre, cyclable ou encore équestre étant donné que le réseau de liaisons douces correspond pour l'essentiel aux chemins agricoles qui sillonnent le territoire.</p> <p>Le parti d'aménagement tend à préserver ainsi ces chemins ruraux, non seulement essentiels à la pratique de l'activité agricole, mais aussi pour la découverte des milieux alentours pour les habitants.</p>








Maitriser le développement urbain

-  Développement priorisé du bourg puis des hameaux (Bouconville, Fadainville et Borville) et préservation de l'enveloppe bâti
-  Préservation du hameau (Le Péage) et des lieux-dits (La Briqueterie et Le Moulin)
-  Limiter l'impact du projet d'autoroute sur l'environnement et les secteurs d'habitations




Soutenir l'activité économique locale

-  Permettre l'activité économique
-  Préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles
-  Soutenir l'activité économique et favoriser le développement local
-  Assurer la perennité de l'activité agricole

Préserver le cadre paysager et environnemental

- Protéger le patrimoine naturel et paysager
-  Boisements
 -  Cours d'eau temporaires et fossées
 -  Valoriser les espaces verts et les jardins d'intérêts dans les milieux habités
 -  Préserver les continuités écologiques
 -  Préserver le patrimoine architectural et historique local

Promouvoir un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements

-  Prendre en compte le projet d'autoroute A 154 dans le développement des transports à la demande et du covoiturage
-  Optimiser le réseau viarie existant
-  Préserver le réseau de cheminement doux existant