



Serville

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté le :

11 mai 2017

Enquête publique :

20 septembre 2017 au 20 octobre 2017

Approuvé le :

15 décembre 2017

Mairie de Serville
1 Grande Rue
28410 Serville
Tel: 02 37 43 29 41
mairie.de.serville@wanadoo.fr

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



Avant propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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 définit 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 des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD a une place centrale dans l'élaboration du PLU. Il constitue le projet global et cohérent du territoire en s'appuyant sur les résultats du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement, tout en tenant compte des objectifs municipaux. Ce document n'est pas opposable aux tiers. En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que le règlement sont opposables et doivent être en totale cohérence avec le PADD.

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 du patrimoine bâti remarquables ;*
- 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. »

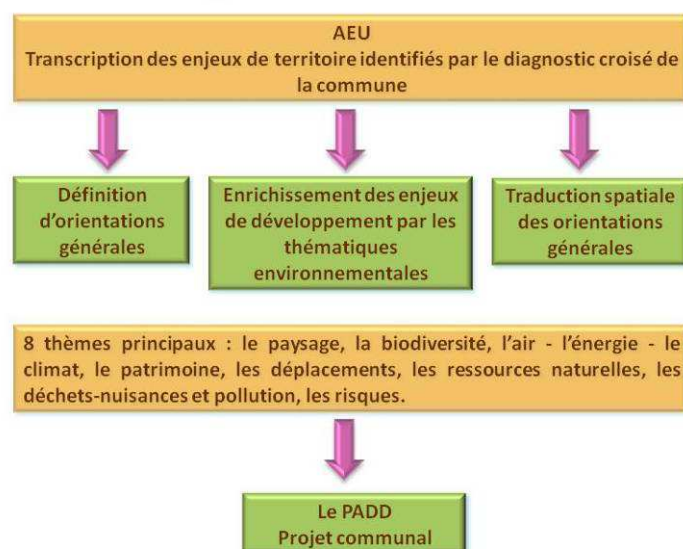
Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations.

Rappel de l'intérêt de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) dans les PLU

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

- Respecter la réglementation (ALUR, Grenelle 2, SRCAE, SRCE, PCET...). Ainsi, le principe éthique rejoint l'exigence législative,
- Une amélioration globale de la prise en compte de l'environnement dans le PLU 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...

Le PADD selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®



Source : Direction Développement Durable et des contractualisations – Agglo du Pays de Dreux

L'AEU® est un outil d'aide à la décision auprès des acteurs du territoire lors de la révision d'un PLU. 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 du PLU 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 PADD qui constitue le projet global de la commune pour la durée d'application du PLU. En effet, à ce stade, l'ensemble des enjeux environnementaux, énergétiques, climatiques, économiques ou encore sociaux ont déjà été identifiés au cours de la réalisation du diagnostic territorial 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, la commune de Serville a mis en place une concertation des habitants de son territoire tout au long de la procédure d'élaboration de son PLU. En ce qui concerne la phase de rédaction du PADD, il a été décidé de programmer une réunion publique avec les habitants et une réunion d'échanges avec les Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU.

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

Suite à la réalisation du diagnostic de l'état initial de l'environnement du territoire de Serville, il a été défini quatre grands axes sur lesquels s'appuie le Projet d'aménagement et de Développement Durable :

- *Axe 1 : Organiser la dynamique démographique dans une optique de développement harmonieux de Serville ;*
- *Axe 2 : Préserver l'identité paysagère communale et respecter l'architecture traditionnelle locale ;*
- *Axe 3 : Soutenir l'activité agricole et l'économie locale de Serville ;*
- *Axe 4 : Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement.*

Ces quatre grands axes doivent être en conformité avec les politiques publiques de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, des continuités urbaines, agricoles et écologiques, ainsi qu'avec les documents réglementaires supra-communaux (SCoT, PLH, SDAGE, SRCAE, SRCE,...). La mise en place de l'AEU® dans cette partie permettra de répondre notamment aux enjeux environnementaux, climatiques et énergétiques.

Suite à la définition de ces quatre grands enjeux, il s'agit maintenant de les développer, thématique par thématique, en tenant compte des caractéristiques territoriales de la commune. Ce document sera donc toujours construit de la manière suivante, pour chacun des axes :

1. *Définition de l'axe ;*
2. *Déclinaison de l'axe en orientations et objectifs de développement durable pour Serville ;*
3. *Matérialisation par une carte de synthèse des objectifs de l'axe sur le territoire communal.*

Axe 1 : Organiser la dynamique démographique dans une optique de développement harmonieux de Serville

Constats

Serville est une commune rurale de 352 habitants au cadre de vie préservé, située au carrefour des régions Centre, Normandie et Ile-de-France, à proximité de la gare de Marchezais-Broué qui facilite l'accès au bassin d'emploi de l'Ile de France. La commune profite de la proximité de pôles administratifs et économiques importants.

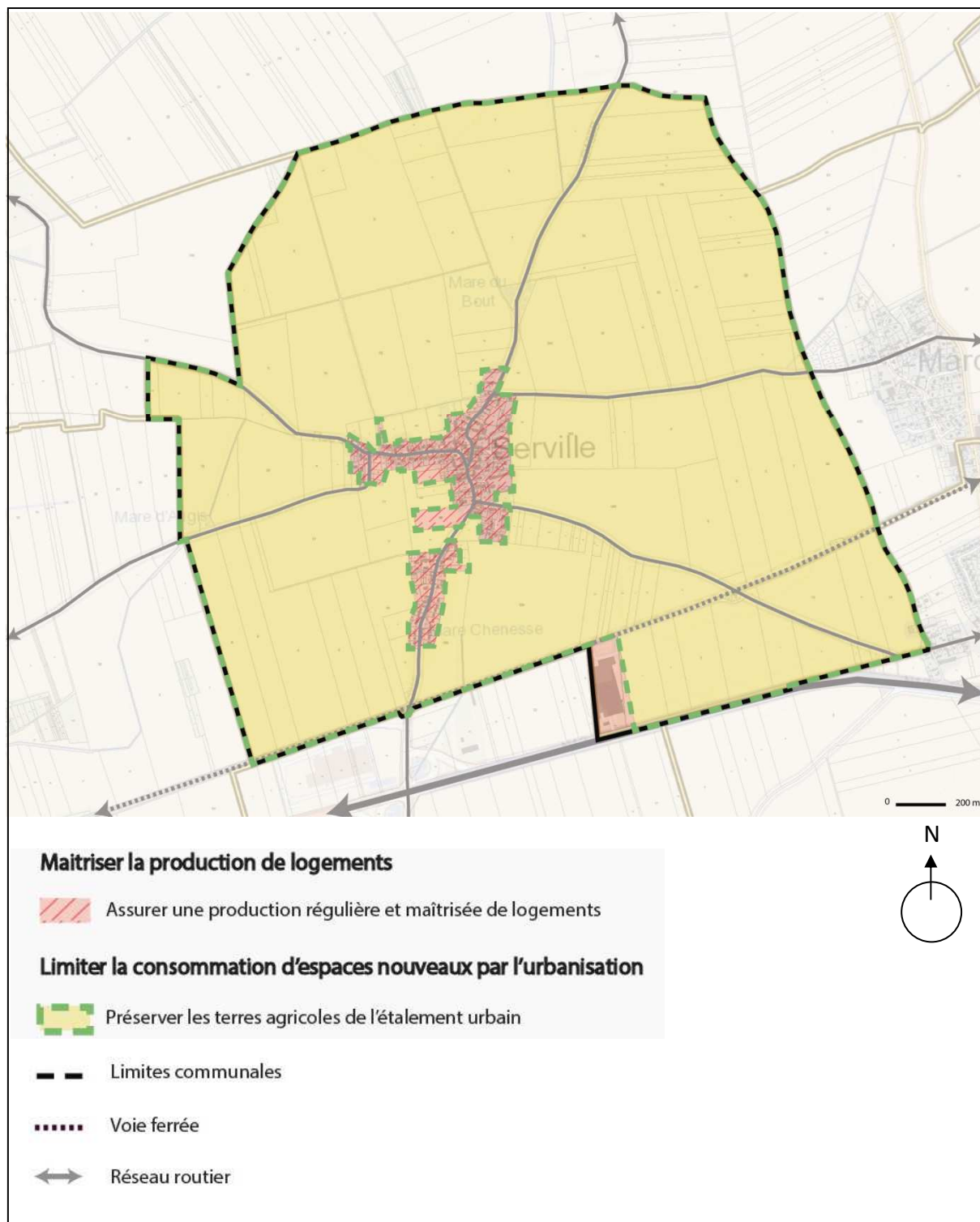
La commune se situe sur le plateau. Elle s'organise sous la forme d'un village entourée par des champs. Historiquement, l'urbanisation s'est faite autour de l'église et des premières fermes. Par la suite, le développement de l'urbanisation s'est réalisé en étendant le bourg de façon linéaire le long des axes routiers.

Au cours des dernières années, le développement urbain de la commune s'est réalisé essentiellement sous forme pavillonnaire et les secteurs nouvellement bâtis ont conduit à une rupture avec le cœur du village caractérisé par un type de bâti traditionnel. Toutefois, la consommation d'espace a été plutôt faible entre 2006 et 2016, elle était de 1,44 ha en 10 ans, ce qui a permis de maintenir le caractère rural de la commune du fait d'un certain équilibre entre la consommation au sein du tissu bâti existant 0,82 ha et celle opérée en extension de ce dernier 0,62 ha.

En termes d'objectifs d'aménagement pour la décennie à venir, il s'agit de poursuivre dans la vision communale de modération de l'espace. D'abord de veiller à la préservation des terres agricoles du territoire, puis de mettre en place une politique de logement, prenant compte la réalité des besoins en cohérence avec les capacités de la commune.

Objectifs	Orientations
Maitriser la production de logements	- Assurer une production régulière et maîtrisée de logements afin de maintenir une offre de logements suffisante pour permettre à la commune de répondre à ses besoins dans les années à venir. - Continuer à rechercher un développement de l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti, à travers le comblement des « dents creuses ».
Limiter la consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation	- Préserver les surfaces agricoles de l'étalement urbain. - Pour la décennie future la modération de la consommation d'espaces en densification et en extension est de 69 % par rapport à la décennie passée.

Axe 1 : Organiser la dynamique démographique dans une optique de développement harmonieux de Serville



Axe 2 : Préserver l'identité paysagère communale et respecter l'architecture traditionnelle locale

Constats

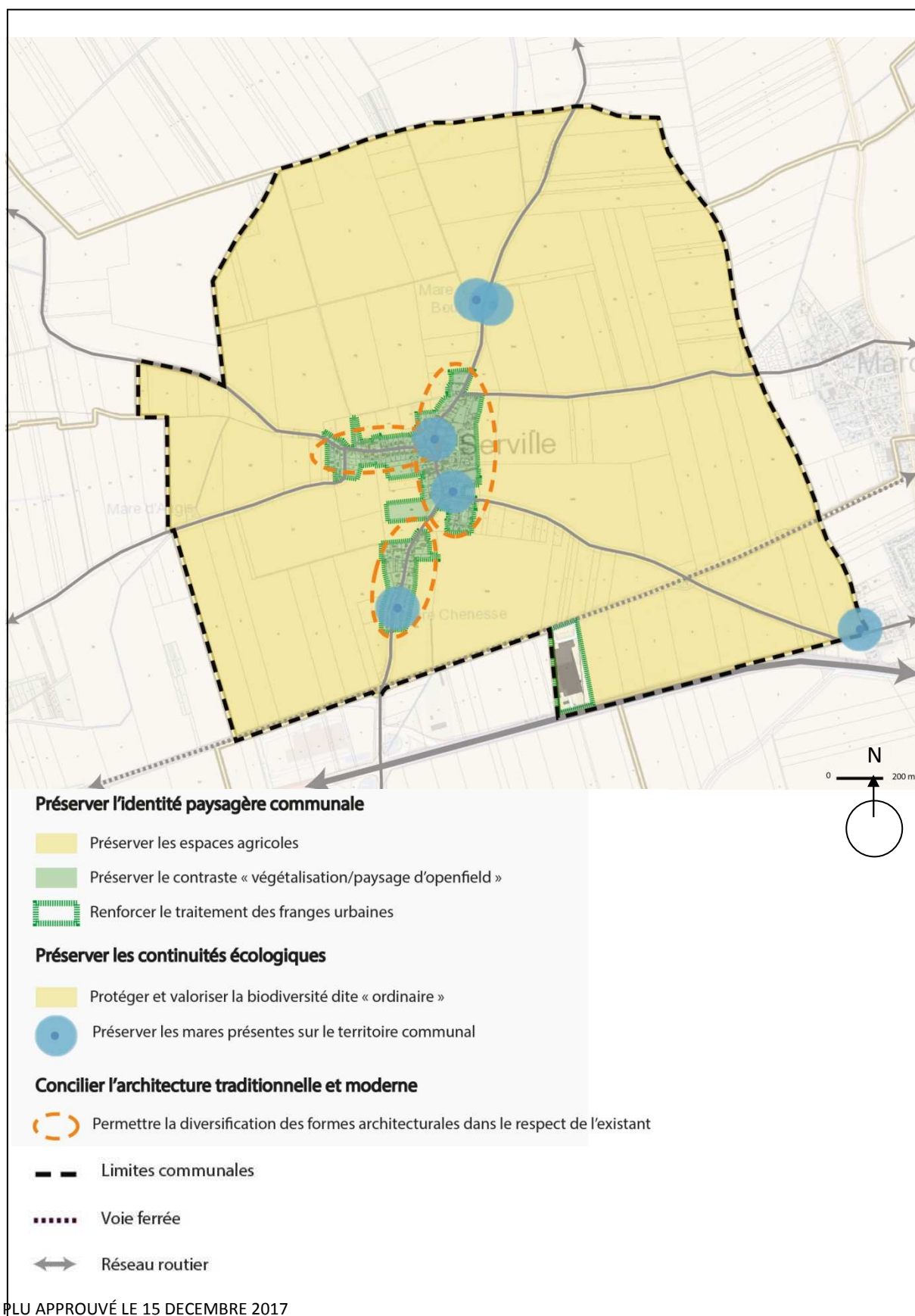
Serville est une commune qui s'inscrit à l'intersection des deux entités paysagères du Thymerais-Drouais et de la Beauce. En effet, couverte à 83% d'espaces agricoles, la commune est fortement influencée par l'identité beauceronne. Ainsi, les caractéristiques architecturales de ces deux entités paysagères se retrouvent dans le tissu bâti ancien de la commune.

Au niveau architectural, la commune est composée à la fois d'un bâti ancien caractéristique des communes rurales du Thymerais avec des longères à la confluence des différentes trames viaires et une implantation bâtie en bord de voirie dans le bourg, toutefois elle compte également un bâti récent en milieu de parcelle et constitué de matériaux divers.

Les extensions urbaines en périphérie du bourg prennent la forme de lotissements sans cohérence avec l'existant. Le développement à venir de la commune ne doit pas remettre en question l'existence du patrimoine architectural local. Enfin, leur inscription au sein du territoire ne doit pas entraver le panorama paysager d'openfield, identité communale forte de Serville.

<i>Objectifs</i>	<i>Orientations</i>
Préserver l'identité paysagère communale	• Préserver le contraste existant entre la densité végétale présente en cœur de bourg et le paysage d'openfield, particularité paysagère de la commune. • Opter pour un traitement paysager sensible des franges urbaines en favorisant la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.
Contribuer à la préservation des continuités écologiques présentes à l'échelle communale	• Protéger et valoriser la biodiversité dite « ordinaire » et développer la palette végétale aux abords du bâti ancien et des extensions urbaines récentes. • Préserver les mares identifiées sur la commune.
Concilier l'architecture traditionnelle et moderne	• Permettre la diversification des formes architecturales dans le respect de l'existant.

Axe 2 : Préserver l'identité paysagère communale et respecter l'architecture traditionnelle locale



Axe 3 : Soutenir l'activité agricole et l'économie locale de Serville

Constats

Serville est une commune rurale résidentielle. Ceci s'explique par sa situation géographique proche de bassins de vie et d'emploi et sa proximité directe de la RN12.

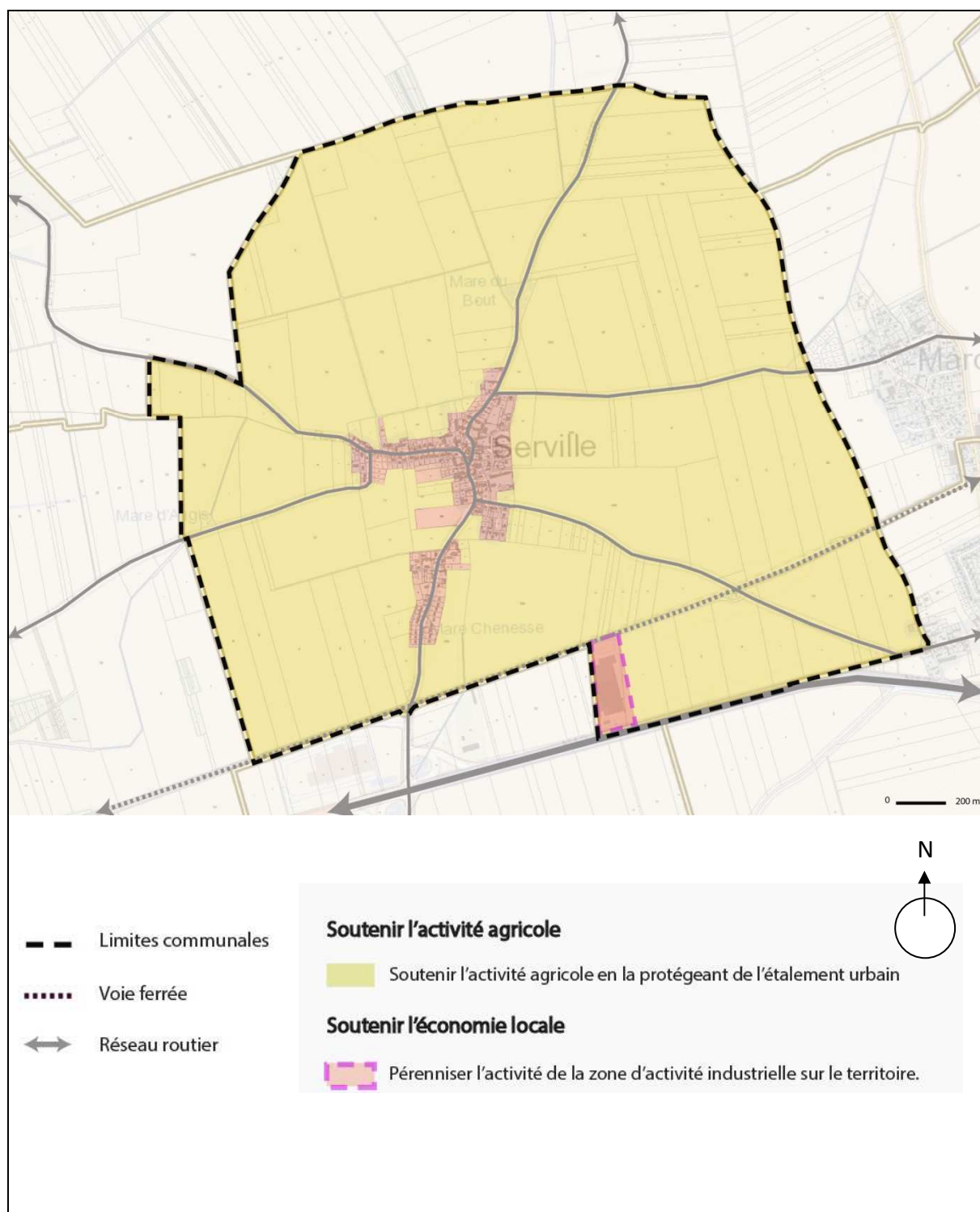
Néanmoins la commune bénéficie de la présence d'une zone d'activité industrielle, implantée le long de la RN12. Cette zone industrielle offre un certain nombre d'emplois, mais les actifs résidents, pour la plupart, se dirigent vers le bassin d'emploi de l'Île-de-France.

Par ailleurs, l'activité agricole prospère à Serville. En effet, cinq sièges d'exploitation pérennes sont recensés à l'échelle communale et les espaces cultivés recouvrent 83 % du territoire communal.

Hormis la production céréalière, l'activité économique locale est quasi-inexistante et la commune manque de commerces et de services de proximité. Le développement en cours du réseau numérique à l'échelle du département de l'Eure-et-Loir peut constituer un réel atout en vue de développer l'économie locale de Serville. En effet, sur le territoire communal, le déploiement de la fibre optique doit être entrepris entre 2017 et 2022, au plus tard.

Objectifs	Orientations
Soutenir l'activité agricole	Soutenir l'activité agricole en la protégeant de l'étalement urbain et en permettant son évolution (diversification du bâti dans la continuité de l'activité de production : hébergement, vente à la ferme,...).
Soutenir l'économie locale	- Pérenniser l'activité économique locale et la zone d'activité industrielle sur le territoire. - Exploiter le développement du Très Haut Débit et l'installation de la fibre optique devant intervenir avant 2022 à Serville en autorisant les équipements nécessaires à son déploiement sur le territoire communal. - À ce jour, il n'est pas connu de projet concernant les réseaux d'énergie, c'est pourquoi ils ne font mention d'aucune orientation.

Axe 3 : Soutenir l'activité agricole et l'économie locale de Serville



Axe 4 : Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement

Constats

Outre la présence de la RN12 dans sa limite Sud, Serville est traversée par trois axes routiers, la RD147 et la RD303.1 qui traversent la commune d'Est en Ouest et la RD136 du Nord au Sud, assurant les liaisons intercommunales. Ainsi, le réseau viaire permet à la commune d'être directement connectée aux pôles urbains voisins de Dreux et indirectement à l'Île-de-France.

Le cadre de vie associé à une situation géographique facilitant l'accès aux grands pôles voisins constituent un réel attrait pour les habitants du territoire ou ceux désirant s'y installer.

Outre la desserte viaire, la commune bénéficie de la proximité de la gare ferroviaire de Marchezais-Broué, sur l'axe Paris-Granville. Ainsi, les habitants peuvent profiter de la ligne N du Transilien Paris Montparnasse-Dreux qui leur permet l'accès aux bassins d'emploi et de vie de l'Ouest Parisien.

En revanche, Serville ne bénéficie que de trois lignes de transport en commun durant la période scolaire. De ce fait, une dépendance à la voiture est observée sur la commune puisque 97% des ménages possèdent au moins un véhicule. Toutefois, les habitants de Serville peuvent avoir recours au Transport à la Demande (TAD), géré par l'Agglo du Pays de Dreux.

Par ailleurs, la qualité de desserte dont profite la commune doit pouvoir permettre d'envisager l'instauration de modes de déplacements plus collectifs, notamment au travers du covoiturage.

Enfin, Serville possède un certain nombre de chemins ruraux qui constituent un réseau de liaisons douces pouvant consolider le maillage de connexions avec les territoires voisins. Ces chemins sont propices aux balades. Il convient de les maintenir.

Objectifs	Orientations
Assurer un bon fonctionnement des réseaux et de leur usage	Prendre en compte le réseau viaire et les transports en commun dans le développement de l'urbanisation.
Maintenir les connexions douces	Maintenir les connexions douces existantes sur la commune de Serville.
Aider au développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture	- Permettre le développement du covoiturage sur le territoire communal. - Orienter les habitants de la commune vers les transports en commun et le Transport à la Demande (TAD) en prenant en compte dans l'aménagement de l'espace communal les arrêts déployés.

Axe 4 : Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement

