

COMMUNE DE SERANS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2.1

ARRET

Vu pour être annexé à la
délibération du **19.06.2007**

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à
l'arrêté du **26 octobre 2007**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du **05.02.2008**

EXECUTOIRE

A compter du **.03.2008**

Rapport de présentation

1° partie : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2° partie : ELABORATION DU PROJET

ENJEUX - Atelier d'Urbanisme et d'Aménagement Urbain

14 avenue Albert 1° - 60300 SENLIS Tel : 03.44.60.05.01 - Fax : 03.44.53.62.64

Sarl au capital de 50.000 f. - RCS SENLIS B 385157474 - CODE APE - SIRET 38515747400011

RAPPORT DE PRESENTATION
1^o partie: Analyse de l'état initial

SOMMAIRE

0 : PREAMBULE

0.1: SITUATION GENERALE	P. 10
0.2 : L'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE ET LE S.D. DE VEXIN-SABLONS	P. 13
1: Les grands objectifs	
2: Les dispositions générales	
3: Les grandes options	
a) Le paysage naturel	
b) Le paysage bâti	P. 14
c) Les infrastructures	
d) La structure urbaine	
e) Le développement économique	
f) La croissance démographique	
g) Les équipements	
4: Application à l'aménagement communal	
a) Situation dans le territoire	
b) Les hypothèses de croissance	P. 15
c) Les dispositions de la destination générale des sols	
d) Les contraintes	
5: Conclusion	P. 16
a) Orientations générales et mise en oeuvre	
b) Impact sur l'aménagement de Serans	

Chapitre 1: LE MILIEU NATUREL **P. 23**

1.1 : LE TERRITOIRE COMMUNAL	
1 : Les zones naturelles	
2 : Les limites du territoire communal	
1.2 : ANALYSE TOPOGRAPHIQUE	
1 : Le modèle général	
2 : Les sites habités	
a) Serans	P. 24
b) Le Petit Serans	
1.3 : LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE	
1: Les bassins versants	
a) Le bassin du Réveillon	
b) Le bassin de l'Aubette	
2: Les zones humides, les étangs	P. 27
3: La qualité des eaux	
1.4 : ELEMENTS GEOLOGIQUES	
1 : Les formations superficielles	
a) Les grandes zones naturelles	
b) Les sites du village et du Petit Serans	
2 : Eléments d'hydrogéologie	P. 28
1.5 : LE CLIMAT	
1.6 : ASPECTS DE LA FLORE ET DE LA FAUNE	P. 29
1 Caractéristiques générales de la végétation	
2 Caractéristiques générales de la faune	
3: La zone naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (<i>ZNIEFF</i>)	
1.7: LA DESSERTE DU TERRITOIRE	
1: Les liaisons intercommunales	P. 30
a) les routes départementales hors agglomération	
b) les routes départementales desservant le village	
c) Les voies communales de liaison hors village	
2: Les voies communales de liaison	
3: Les chemins ruraux	
a) Les chemins de Grande Randonnée	
a) La plaine sud	P. 33
b) La plaine nord	

1.8 : LES CONTRAINTES	P. 33
1: Les servitudes d'utilité publique	
2: La prévention des risques	P. 34
3: La protection du cadre de vie	
a) La lutte contre le bruit	
b) La protection de l'environnement	
4: Le zonage archéologique	
5: Les zones de risques naturels	
6: Les orientations du Schéma Directeur	P. 35
1.9 : L'ACTIVITE AGRICOLE	
1 : Les données	
a) Localisation des zones d'exploitation	
b) Les sièges d'exploitation	
2 : Les projets des exploitants	P. 36
a) Exploitation Serans 1	
b) Exploitation Serans 2	P. 39
c) Exploitation de Figicourt	
d) Exploitations du Petit Serans	
1.10: LA STRUCTURE PAYSAGERE	
1 : Les éléments du grand paysage	
2 : Les sites du village et du hameau	P. 40
3 : Les espaces principaux	
4 : Transitions et perceptions	
a) Définition et rôle	P. 43
b) La RD915.	
c) La RD153	
1.11: CONCLUSION	
1 : Synthèse des analyses	
2 : Les grandes options d'aménagement de l'espace naturel	P. 45
CHAPITRE 2: LE MILIEU HUMAIN	P. 47
2.1 : LA DEMOGRAPHIE	
1 : Evolution de la population communale	
2 : L'évolution du contexte local (1975/1999)	
a) Le contexte du Vexin Sablons	
b) Serans et son environnement immédiat	
3 : Evolution des caractéristiques de la population (1982/1999)	P. 48
a) Structure par âge et sexe	
b) Taille des ménages	P. 49
c) Population étrangère	
d) Mobilité	
4 : Les orientations du SCOT	
2.2 : LE LOGEMENT	P. 50
1 : Evolution du logement sur la commune	
2 : L'évolution du contexte local (1982/1999)	
3 : Le parc bâti	
4 : Les résidences principales	P. 51
a) Caractéristiques principales	
b) Mobilité des occupants	
2.3 : LES ELEMENTS DE LA MIXITE SOCIALE	
1: Population active et emploi en 1999	
a) Le contexte du Vexin Sablons	
b) Profil général de la population active et de l'emploi	
c) Les déplacements	P. 52
3 : Le logement locatif et social	
a) Le contexte du Vexin Sablons	
c) Le parc locatif de Serans	
d) L'offre et la demande locative de logement	
2.4 : LES EQUIPEMENTS	
1 : Le contexte du Vexin Sablons	
a) Les équipements d'infrastructure	
b) Les équipements de superstructure	P. 59
2 : L'évolution du contexte local (1982/1999)	

- 3 : Le parc bâti
- 4 : Les résidences principales (1999)
 - a) Caractéristiques principales
 - b) Mobilité des occupants
- 2.3 : LES ELEMENTS DE LA MIXITE SOCIALE
 - 1: Population active et emploi en 1999
 - a) Le contexte du Vexin Sablons
 - b) Profil général de la population active et de l'emploi
 - c) Les déplacements
 - 2 : Le logement locatif et social
 - a) Le contexte du Vexin Sablons
 - b) Le parc locatif de Serans en 1999
- 2.4 : LES EQUIPEMENTS
 - 1: Le contexte du Vexin Sablons
 - a) Les équipements d'infrastructure
 - b) Les équipements de superstructure
 - 2 : Les équipements d'infrastructure
 - a) L'eau potable
 - b) La protection incendie
 - c) L'assainissement des eaux usées
 - 3 : Collecte et traitement des ordures ménagères
 - a) La collecte des déchets
 - b) La déchetterie intercommunale
 - 4 : Les équipements de superstructure
 - a) Localisation des équipements
 - b) Les équipements scolaires et périscolaires
 - c) Les équipements scolaires hors commune
 - d) Les équipements sportifs
- 2.5 : LA VIE COMMUNALE
- 2.6 : LES ACTIVITES ECONOMIQUES
 - a) Le commerce
 - b) Les activités touristiques
 - c) Les autres activités
- 2.7 : CONCLUSION
 - a) La population
 - b) Le logement
 - c) Les éléments de la mixité sociale
 - d) Les équipements
 - e) La vie communale

Chapitre 3 LE CADRE BATI

P. 57

- 3.1 : CONSTITUTION DE L'AGGLOMERATION
 - 1: Toponymie
 - 2: Le bâti ancien et ses développements
 - a) Le village de Serans.
 - b) Le hameau du Petit-Serans

3.2 : LA TRAME VIAIRE

P. 58

- 1: Le village
 - a) Les îlots
 - b) Les espaces publics
 - c) Les entrées de village

P. 59

P. 60

- 2: Le Petit Serans
 - a) Les îlots
 - b) Les espaces publics

3.3 : LA STRUCTURE FONCIERE

- 1 : Caractéristiques générales de la structure foncière des "sites urbains" P. 61
- 2 Synthèse et capacité résiduelle

3.4 : LE BATI	P. 66
1 : les différents types de tissu urbain	
a) Situation locale et régionale	
b) le tissu villageois	
c) le tissu pavillonnaire	P. 69
2 : Les matériaux	
a) La pierre	
b) La chaux	
c) La brique	
d) La tuile	
chapitre 4 : OPTIONS ET SCENARIOS	P. 77
4.1: LES OBJECTIFS COMMUNAUX	
1 : Le contexte local d'élaboration du PLU	
2 : Les objectifs du projet communal	
3 : Les potentialités	
4.2: LA DELIMITATION DE LA ZONE AGRICOLE	P. 78
1 : Les propositions du bureau d'étude	
a) Principes généraux	
b) Classement des sièges d'exploitation	
c) La répartition des zones A et N	P. 79
2 : L'examen des options d'aménagement	P. 80
a) Les observations générales des exploitants	
b) Les observations spécifiques aux divers sites d'exploitation	P. 81
3 : Les options retenues pour le projet	
a) Classement des exploitations	
b) La délimitation de la zone N	
c) création d'un « Tour de Ville sud à Serans	P. 82
4.3: L'AMENAGEMENT DU PETIT-SERANS	
1 : Un espace non bâti dans le site du hameau	
a) Etat actuel du site	
b) L'option communale	P. 83
c) Le point de vue de l'Architecte des Bâtiments de France	
d) L'application ultérieure du projet communal	P. 84
2 : Les esquisses, méthode d'élaboration	
a) Délimitation d'un site cohérent	
b) Inscription du projet dans la trame urbaine du hameau	
c) Création d'un tissu urbain intégré au hameau	P. 85
d) Scénario pour la délimitation des emprises potentielles	
3 : Les options d'aménagement	
a) Circulation automobile	
b) Circulation piétonne	P. 86
c) Parti paysager, espaces plantés, espaces publics	
4 : L'aménagement des espaces privés	P. 89
a) Le plan parcellaire	
b) La réceptivité	
5 : Les moyens de la mise en œuvre	P. 90
a) Le secteur de plan de masse	
b) La zone 1AU	
c) La zone 2 AU	
6 : Le Parti d'aménagement	

PLANCHES CARTOGRAPHIQUES

Préambule

Planche C1-01:	Situation	P. 11
Planche C1-02:	Le Schéma Directeur du Vexin Sablons	P. 12

Chapitre 1: LE MILIEU NATUREL

Planche C1-03:	Le territoire communal	P. 22
Planche C1-04:	Le site naturel	P. 25
Planche C1-05:	Eléments géologiques	P. 26
Planche C1-06:	La desserte du Territoire	P. 31
Planche C1-07:	Les contraintes en milieu naturel	P. 32
Planche C1-08:	Les exploitations agricoles	P. 37
Planche C1-09:	La structure paysagère	P. 38

Chapitre 3 LE CADRE BATI

Planche C1-10:	Le Village – Structure urbaine, réseaux	P. 62
Planche C1-11:	Le Petit Serans – Structure urbaine, réseaux	P. 63
Planche C1-12:	Le Village – Structure foncière	P. 67
Planche C1-13:	Le Petit Serans – Structure foncière	P. 68
Planche C1-14:	Le Village – Potentialités	P. 73
Planche C1-15:	Le Petit Serans – Potentialités	P. 74

Chapitre 4 : POTENTIALITES

Planche E1-01:	Le Village – Structure urbaine, réseaux	P. 87
Planche E1-02:	Le Petit Serans – Structure urbaine, réseaux	P. 88

PLANCHES PHOTOS DANS LE TEXTE

Chapitre 1: LE MILIEU NATUREL

Planche P1-01:	Les 3 espaces naturels	P. 21
Planche P1-02:	Le Grand Paysage et le village	P. 39
Planche P1-03:	Le Grand Paysage et le hameau	P. 40
Planche P1-04:	Le village : les espaces publics	P. 61
Planche P1-05:	Le Petit Serans : les espaces publics	P. 64

0 : Préambule

- Situation générale

*- L'aménagement de la commune et le
Schéma Directeur du Vexin Sablons*

0.1 SITUATION GENERALE

(Planche C1-01)

La commune de **Serans** appartient à la région **Picardie** et au département de l'**Oise**. Elle s'inscrit dans l'arrondissement de **Beauvais**.

C'est l'une des **37** communes du canton **Chaumont en Vexin** (*15.271 habitants en 1990, 16.670 en 1999*). Elle est située dans la région naturelle et historique du **Vexin Français**. Elle est incluse dans le périmètre du **Schéma Directeur du Vexin Sablons** approuvé le **22 décembre 1999**.

- Au niveau inter régional :

Serans est concerné par **2** axes de liaison entre les infrastructures de trafic inter régionaux du sud-ouest du département (**A16, RN31**) et du Vexin (**RN14**) ; Les 2 voies sont classées à grande circulation :

- La **RD 915** (*Paris/Dieppe*) délimite le territoire au nord ;
- La **RD 153** assure la liaison entre la **RD981** (*Beauvais/Gisors*), la **RD915** et la **RN14**. Elle constitue l'axe principal du village

Les axes inter régionaux sont

- **A16**: vers **Amiens**, échangeur de **Beauvais** à **45 km** (*RD153/981*).
- **RN31** (*axe départemental est/ouest*): rejointe à **Beauvais** ;
- **RN14** (*axe hors région Cergy-Pontoise/Rouen*) principal accès à l'ensemble de la région Ile de France rejoint à **Magny-en-Vexin** (*RD153, 6 km*)

- Au plan régional :

- à **100 km** d'Amiens capitale régionale (*RD153/981 et RN1 ou A16*).

- Au plan départemental :

- à **42 km** de **Beauvais** Préfecture (*RD 153/981*)
- à **13 km** de **Chaumont en Vexin** chef lieu de canton (*RD153*)
- à **7 km** de **Gisors** (*RD153/915*), pôle commercial
- à **30 km** de **Cergy-Pontoise** pôle de la région Ile de France (*RD53/RN14*)

La principale gare de rabattement est **Chaumont en Vexin** (*ligne SNCF Gisors - Paris Saint Lazare*).

La superficie communale est de **879 ha**. La population était en **1990** de **243** habitants. Elle était en **1999** de **241** habitants.

Les communes limitrophes sont :

- à l'ouest: **Montagny-en-Vexin** (*554 hab.*) et **Montjavoult** (*465 hab.*)
- au nord: **Delincourt** (*510 hab.*) et **Boubiers** (*370 hab.*),
- à l'est: **Hadancourt-le-Haut-Clocher** (*355 hab.*)
- au sud hors région: **Nucourt** (*779 hab.*) et **Magny en Vexin** (*5.656 hab.*)

La commune présente un habitat réparti sur **2** sites principaux et une ferme isolée: Le bourg chef-lieu de **Serans**; Le hameau du **Petit-Serans** ; la ferme de **Figicourt**

0.2

L'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE ET LE SCHEMA DIRECTEUR DU VEXIN SABLONS

Le **Schéma Directeur du Vexin Sablons** approuvé le 22.12.1999 et exécutoire au 14.03.2000, est un document soumis au régime juridique du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**. Il couvre le territoire des 57 communes des cantons de Méru et Chaumont-en-Vexin, les 2 agglomérations centres. A noter qu'un pôle extérieur (*Gisors*) a une influence dominante sur 15 communes à l'ouest du territoire.

0.2-1: Les grands objectifs

Les choix d'avenir retenus comme base des dispositions du plan d'aménagement sont les suivants:

- *Mise en oeuvre de l'intercantonalité pour créer de nouvelles capacités de gestion et de développement; Programmation intercommunale des pôles de développement économique.*
- *Structuration du territoire par une hiérarchisation des agglomérations et le rééquilibrage entre l'ouest rural (canton de Chaumont) et l'est plus urbain (canton de Méru); Affirmation et renforcement de la structure spatiale du territoire par le renforcement d'un réseau de voies et d'équipements en "arrête de poisson ".*
- *Préservation de la qualité des paysages à travers la prise en compte de leur diversité et de la vocation agricole des espaces naturels. Le faible développement ayant préservé le patrimoine naturel et bâti constitue la première et principale richesse du territoire. Exigence de qualité pour tous les projets et réalisations au regard de l'insertion paysagère.*
- *Affirmation d'une identité aux franges de l'Ile de France: Maîtrise de la péri urbanisation originaire d'Ile de France et mise en place d'un développement à l'échelle du territoire affirmant le Vexin-Sablons comme bassin de vie.*

0.2-2: Les dispositions générales

L'échéance fixée pour le Schéma Directeur est 2015 avec 3 phases de 5 ans (2003, 2007, 2011).

Le schéma de principe retenu est celui d'un territoire multipolaire structuré par un axe est/ouest reliant les 2 pôles urbains (*Méru et Gisors*) et 3 "*bourgs relais*" (*Fleury, Chaumont-en-Vexin et Trie-Château*). D'autres bourg relais s'inscrivent de part et d'autre de cet axe dans le schéma de desserte en "*arrête de poisson*" (*Bornel, Saint-Crépin-Ibouwilliers, Fresneaux-Montchevreuil, Montagny-en-Vexin*); 9 "*bourgs autonomes*" (*dont Liancourt-Saint-Pierre*) complètent ce dispositif. C'est à partir de cette armature que devraient être prises les décisions d'implantation des pôles économiques de développement et des équipements structurants.

Ce schéma spatial devrait se traduire par la mise en place d'un réseau de transport permettant aux habitants une accessibilité maximale à l'ensemble des fonctions urbaines.

La ville, les "*bourgs relais*" et les "*bourgs autonomes*" devraient voir leur dynamisme démographique favorisé.

0.2-3: Les grandes options

a) Le paysage naturel

- *Préserver l'identité diversifiée du territoire: Mise en valeur de la vallée de la Troësne,* espace de réalisation de l'axe structurant.
- *Reconstituer les massifs boisés et protéger les vallées:* deux aspects d'une politique de reconstitution du grand paysage et de la trame paysagère à conduire en concertation avec la Chambre d'Agriculture.
- *Maintenir des coupures vertes aux entrées de ville et définir les franges entre chaque bourg et la campagne environnante.*

b) Le paysage bâti

- **Mise en valeur des monuments classés** ou inscrits à l'inventaire;
- Recensement des édifices constituant le "**marquage historique du territoire**" et **inclusion de leur protection dans les dispositions des Plans locaux d'urbanisme**.
- Rédaction d'un **cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères**.

c) Les infrastructures

Le territoire est desservi par l'autoroute **A16** et des voies départementales et communales.

- **Aménagement de la RD205 (Chambly/ Gisors)**: Contournement des villages et hameaux, aménagement des échanges avec les axes nord/sud, réaménagement des **RD105** et **RD923**, réalisation de sections nouvelles;
- **Réalisation d'un échange nord avec l'autoroute A16**;
- Au niveau des transports en commun, **maintien des capacités de liaison avec la région Ile de France** et **création de structures locales** (*liaison Chambly/Gisors*);

d) La structure urbaine

- **Renforcement de la hiérarchie des éléments de la maille urbaine existante** et mise en place d'un réseau structurant de liaisons entre les principaux éléments.

e) Le développement économique

La stratégie repose sur une requalification des sites existants et une gestion inter cantonale des implantations nouvelles sur **4 sites**: **Chaumont-en-Vexin** (*rééquilibrage ouest*); **Amblainville**, **Méressan**, **Reine-Blanche** (*environnement de A16*).

f) La croissance démographique

Les taux de croissance retenus varient de **1,21 %** à **1,90%** suivant la localisation et la nature de la commune. Le taux moyen pour l'ensemble du territoire est de **1,48%**. La population totale prévue en **2015** est de **59.600** habitants. Ces objectifs correspondent à une croissance moyenne de **88 logts/an** pour le territoire. Ils s'accompagnent d'un objectif de **20%** de locatif (*privé et public*) par commune.

g) Les équipements

La politique proposée repose sur:

- au niveau **formation**, une mise en place concertée et progressive de RPC (Regroupements Pédagogiques Concentrés) permettant le développement des services annexes (*cantines, accueil*); l'utilisation de l'existant pour le secondaire avec, éventuellement, un nouvel équipement de 2° cycle à **Chaumont-en-Vexin**;
- au niveau **sportif**, un développement de l'équipement sportif du territoire (*2 piscines couvertes, 3 salles de sport de compétition, 3 salles omnisports*).
- au niveau **loisir** et **équipements socioculturels**, une mise en complémentarité des structures existantes, et un renforcement du réseau de salles communales par **6** salles intercommunales
- au niveau **santé**, l'utilisation des équipements existants (*Méru, Chaumont-en-Vexin*) dont l'aire d'influence sera renforcée par la réalisation des nouvelles infrastructures; Renforcement éventuel des **RPA** au niveau des bourgs;

0.2-4: Application à l'aménagement communal

(*planche C1-02 p.12*)

a) Situation dans le territoire

Serans est l'un des **38** villages constituant la trame de base du territoire où le seuil de population ne permet pas l'implantation nouvelle de commerces, services ou équipements.

La commune est située dans l'aire d'influence de **Gisors** avec comme bourg relais **Montagny-en-Vexin** (*commune limitrophe*).

A noter la situation de la commune en marge des grandes infrastructures structurant le territoire:

- Transports en commun: la commune est éloignée des principales gares (*Gisors, Chars*)
- Axe routier: la commune est dans l'aire d'influence de la **RN14** hors territoire (*Cergy-Pontoise/Rouen*)

b) Les hypothèses de croissance

Serans s'inscrit dans les villages dont la croissance moyenne est fixée à **1,20%/an** (*environ 1 nouveau foyer/an*). Il s'agit de valeurs "*a maxima*" destinées à maîtriser la croissance du territoire, et le cas échéant, à bloquer l'ouverture de zones d'urbanisation nouvelles. Sur la base d'une population estimée en **2003** à **261** habitants, les valeurs d'étape étaient pour la commune de **277** (2007), **294** (2011), et **312** (2015), habitants.

Cette croissance devrait s'accompagner d'un renforcement du logement locatif avec rééquilibrage vers le public. L'estimation pour **2015** est la création de **15** logements.

Compte tenu des contraintes particulières du village, les objectifs de la commune se définissent d'abord qualitativement.

c) Les dispositions de la destination générale des sols

La carte de destination générale des sols du **S.D.** détermine sur la commune **3** types d'espace:

- **Les espaces de protection forte boisés ou non boisés** (*vert foncé, hachuré*); Ils recouvrent des espaces boisés (*butte de la Molière, bosquets au sud du village et bois à la Pigeonne au sud du territoire*) et des zones non boisées (*périmètres de la ZNIEFF de la Molière*). Ils traduisent la protection de la **butte de la Molière** qui s'inscrit dans une continuité de sites sensibles de **Parnes** à **Hadancourt**. A noter que les sites bâtis (*le village, le Petit Serans*) se situent en périphérie de cette zone protégée.

- **Les espaces à dominante agricole sensibles ou non** (*vert clair, jaune*); Ils comprennent:

Les **milieux naturels et paysages sensibles** reliant la **butte de la Molière** au **bois à la Pigeonne** (*vert clair – recouvrant toute la partie est du village*) ou constituant la périphérie de la butte; ils constituent l'environnement immédiat de l'ensemble des sites bâtis à l'exception du sud-ouest du village

Les **zones à vocation principale agricole** (*jaunes*) couvrant l'ensemble du plateau au sud de la butte et la frange du territoire au nord du **Petit-Serans**

- **Les zones urbanisées** (*rose*);

Les extensions de village peuvent se situer dans les zones vert clair, jaunes ou roses.

d) Les contraintes

- **Les espaces de protection forte boisés:** Classement en **E.B.C.**, protection des lisières, interdiction des carrières;

- **Les espaces de protection forte non boisés:** Classement prioritaire en espace naturel à protéger; Interdiction des constructions sauf bâtiments indispensables aux exploitations agricoles (*hors logement*); Aménagement limité des constructions dans le cadre de leur fonction actuelle; Interdiction des activités de loisir nécessitant des aménagements spécifiques;

Les réalisations autorisées sous réserve (*activités liées aux cours d'eau à l'échelle du territoire et équipements sportifs non bâtis*) doivent faire l'objet "**d'une étude d'insertion paysagère validée par le comité de suivi du Schéma Directeur**".

- **Les milieux naturels et paysages sensibles:** Interdiction des installations lourdes de nature industrielle ou agro-alimentaire; Prescription d'études préalables pour les constructions autorisées à réaliser dans le cadre des études locales d'urbanisme (*insertion au site, degré d'atteinte aux milieux naturels, actions compensatrices*); Limitation des constructions autorisées par des localisations précises

(urbanisation en continuité des tissus existants compatible avec ceux-ci); Limitation des opérations de délocalisation d'activité (sites de petite dimension); Extension sous condition des activités implantées (qualité paysagère); Directives sur le traitement des entrées de commune (approche globale, insertion urbaine et paysagère justifiée par des projets, extensions linéaires déconseillées).

- **Les zones à vocation principale agricole:** Prescription d'études préalables pour les constructions autorisées à réaliser dans le cadre des études locales d'urbanisme (réduction minimale des terres agricoles, insertion paysagère et urbaine); Interdiction des activités agricoles non liées à la production et au stockage; Limitation des constructions autorisées: habitat et équipements (aux "franges" de l'urbanisation existante), exploitations agricoles, délocalisation d'activités locales (petites entreprises), établissements classés incompatibles avec un environnement bâti (sous réserve de consultation

- **Les zones urbanisées:** Prise en compte de la capacité des réseaux et des équipements publics; Recensement des "dents creuses" et des potentialités d'occupation ou de reconversion du bâti existant (friches industrielles, commerciales ou agricoles); Reconnaissance de l'architecture locale (cahier de recommandations architecturales joint au SD); Prise en compte de la morphologie des tissus bâtis.

Sur les sites bâtis existants sauf constructions isolées (Grands Jardins).

3-5: Conclusion

a) Orientations générales et mise en oeuvre

Le Vexin Sablons est un territoire dont "le faible développement et le relatif isolement (constituent) la première et principale richesse", comportant un secteur majoritairement rural et une zone ancienne de développement urbain. Soumis l'un et l'autre à l'attraction de la région Ile de France, le projet d'aménagement tend à encadrer leur mutation vers un bassin de vie ayant son identité et sa propre logique de développement. Le moyen choisi est la structuration du territoire par un axe dominant est/ouest reliant 2 pôles extérieurs au territoire (Chambly à l'est et Gisors à l'ouest) au pôle urbain de Méru, perpendiculairement aux lignes de force actuellement dominantes reliant les régions limitrophes (Beauvaisis au nord, région de Gisors à l'ouest) à la région de Cergy-Pontoise.

La réussite de ce projet repose sur une politique volontariste de réalisation des infrastructures dont les effets ne devraient être sensibles que sur le long terme.

b) Impact sur l'aménagement de Serans

L'aménagement de la commune de Serans, village périphérique peu soumis à l'influence des pôles du territoire, ne devrait être que peu concerné par la réalisation progressive du projet structurant autour de l'axe Gisors-Méru. Toutefois son territoire fait l'objet à travers les dispositions de destination générale des sols d'un "pré zonage" assez contraignant quant aux différentes hypothèses de développement communal. C'est d'ailleurs en partie sur le non respect de ce "pré zonage" que le POS de 2001 a été annulé

La localisation précise d'options de protection ponctuelles en périphérie des villages est l'une des caractéristiques du Schéma Directeur du Vexin-Sablons. A Serans la contrainte est limitée:

- à la frange nord du village, site particulièrement sensible en raison de la présence de l'église et de l'ancien prieuré et de la liaison de cet ensemble constituant la limite bâtie nord avec le parc du Château.

La tentative d'inscrire le développement urbain dans la continuité du site du centre village, conformément à l'une des options encouragée par le Schéma directeur, a été jugée incompatible avec la protection principale.

- à la partie sud et ouest du petit Serans

Concernant les potentialités de développement à l'intérieur des zones urbaines, le parti retenu par le SD est de n'inclure dans la zone que les périmètres déjà construits au moment de l'étude. Le recensement des capacités résiduelles par densification ou mutations s'effectuera dans le cadre de l'analyse du contexte urbain. La spécificité des sites construits sur la commune laisse présager qu'elle sera limitée dans un premier temps, notamment du fait d'une situation patrimoniale très particulière affectant une part importante des propriétés bâties du village. Toutefois, à long terme, la présence à l'ouest du village d'une friche d'industrie alimentaire rurale devrait permettre une restructuration partielle du tissu.

La préservation de l'architecture locale à travers la prise en compte de la charte du Vexin est l'un des objectifs de la commune. L'analyse du bâti comportera un recensement des exemples locaux significatifs du point de vue des formes, des éléments d'architecture, des matériaux et de leur mise en œuvre.

1° Partie

- Diagnostic Territorial

chapitre 1 LE MILIEU NATUREL

1.1 : LE TERRITOIRE COMMUNAL

(planche C1-03 p. 22)

1.1-1 : Les zones naturelles (cf. planche P1-01 p.19)

Le territoire communal s'étend sur **879 ha** sur le **plateau du Vexin**, au nord de la **vallée de l'Aubette**.

Le **plateau du Vexin** est entablement de calcaire lutétien faiblement incliné vers le sud et délimité au nord par une « cuesta » abrupte dominant les **vallées de la Troène** et de **l'Epte**. Il est recoupé par des alignements de buttes sableuses, reliques de formations d'âge tertiaire.

Le territoire communal est situé sur l'un de ces alignements ; Il comprend **3 zones naturelles distinctes** et fortement contrastées:

- la **butte** boisée **de la Molière** qui structure le site communal et le paysage micro régional (**240 ha**); elle divise le territoire en **2** unités spatiales distinctes
- les coteaux boisés **de la vallée de l'Aubette** et des thalwegs adjacents (**50 ha**);
- **2 sections du plateau agricole** l'une au nord (**190 ha**), l'autre au sud (**400 ha**)

1.1-2 : Les limites du territoire communal

Les communes riveraines de la butte se partageant les pentes drainées vers le territoire, la continuité territoriale entre le sud et la nord de la commune est assuré par une étroite bande boisée (**250 m de large environ**) ; La plaine nord s'inscrit sensiblement dans un rectangle de **1,2 x 1,5 km** orienté nord-est/sud-ouest ; La plaine sud s'inscrit dans un rectangle de **1,5 x 3,7 km** orienté nord-ouest/sud-est avec de fortes enclaves des territoires de **Magny en Vexin** et **Hadancourt-le-Haut-Clocher**.

- Les espaces naturels communs:

- La **butte de la Molière** : l'ensemble naturel (cf. ci après § 1.5) est réparti sur le territoire de 4 communes : **Hadancourt-le-Haut-Clocher** pour l'extrémité est et le flanc nord-est du site ; **Montjavoult** pour le flanc nord-ouest ; et **Montagny-en-Vexin** pour les franges sud-ouest.
- La **vallée de l'Aubette** : principalement située dans la **région Ile de France**, son bassin versant draine une partie des territoires de **Hadancourt-le-Haut-Clocher** et de **Lierville**

- Les voies limitrophes:

Les limites communales sont distinctes des voies de desserte sauf exception ponctuelle :

- au nord avec **Boubiers** et **Delincourt** sur **1 km** la **RD915** ;
- au sud avec **Magny en Vexin** sur **1 km** le **GR 123** et avec **Nucourt** sur et à l'est sur **0,6 km** le **GR 11..**

1.2 : ANALYSE TOPOGRAPHIQUE

(planche C1-04 p. 25)

1.2-1 : Le modelé général

Les **3 zones naturelles** constituant le territoire ont les caractéristiques suivantes (*cotes NGF*):

- la **butte de la Molière** culmine à **210 m** sur le territoire communal. Le village au sud et le **Petit-Serans** au nord sont situés entre **135** et **140 m**; Le plateau sommital est assez large sur la commune (**500 m environ**). Les flancs sud et nord sont entaillés de nombreux thalwegs ou ravines (cf. § 1.2-2)
- le fond de la **vallée de l'Aubette** pentée vers l'ouest se situe sur le territoire communal à **85 m** environ; Les coteaux sont très abrupts, la rupture de pente correspondant à la cote **115 m**
- le **plateau** s'étend de part et d'autre de la butte entre les cotes **115** et **130 m**.

1.2-2 : Les sites habités

Le bourg chef-lieu et le **Petit-Serans** sont situés à flanc de coteau en partie basse.

a) Serans

Le bourg chef-lieu est marqué par 2 ensembles architecturaux en occupant les points hauts : l'église (*cote 145 m*) et le château (*cote 140 m*) reliés par une allée plantée. Le site bâti est délimité par 2 thalwegs :

- à l'est, orienté nord/sud, il recoupe l'axe de la **RD153** à **129 m** environ ; le lotissement réalisé en extension se situe pour partie dans son axe qui s'oriente vers le sud-ouest pour rejoindre le thalweg principal ;
- au sud, orienté nord-ouest/sud-est, il recoupe l'axe de la **RD153** à **129 m** environ puis délimite le site du village au sud de la « couronne verte » constituée par les zones de jardin, le **parc du Châtillon**, l'**Allée plantée** et le **Bois Vicomte**.

La Grande Rue se situe donc entre **129** et **132 m** environ, le centre historique du village (*rues de la Mairie et du Prieuré*) se situant à flanc de coteau dans les lignes de plus grande pente correspondant à des thalwegs secondaires. Le pont bâti le plus bas se situe dans le lotissement sur la **rue de Nucourt**.

b) Le Petit Serans

Le hameau occupe sur le flanc nord de la butte un point haut dont l'axe correspond à la sente de la Chapelle. La **rue de Montjavoult** qui d'est en ouest constitue la desserte principale se situe entre les cotes **140 m** à chacune de ses extrémités et **144 m** en centre hameau. L'axe nord sud se situe entre **140 m** en entrée sud (*depuis Serans*) et **135 m** en entrée nord (*depuis la RD915*).

1.3 : LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

(*planche C1-03 p. 22 et C1-04 p. 25*)

1.3-1: Les bassins versants

Le territoire se situe dans le bassin versant de **l'Epte**:

- Une frange ouest du territoire est drainée vers l'**Epte** par le territoire de **Monjavoult** au nord et de **Montagny-en-Vexin** au sud (*ruisseau sur le territoire de Valencourt drainant le bois des Marais, les bois Courtil-Houttot et le bois Houtelet*).
- **Le Réveillon** draine le nord du territoire (**230 ha environ**) incluant le **Petit-Serans**; il prend sa source sur la commune de **Boubiers** et s'écoule vers le nord-ouest sur le territoire de **Delincourt**.
- **l'Aubette** draine le sud du territoire (**550 ha environ**) incluant le village.

La commune ne comprend aucun cours d'eau permanent ; le réseau hydrologique est constitué par les thalwegs qui se répartissent en 2 réseaux principaux dans chaque bassin versant.

a) Le bassin du Réveillon

Il est drainé pour sa plus grande partie vers le territoire de **Boubiers**, franchissant la **RD915** dans un secteur de très faible pente entraînant une stagnation naturelle des eaux sur la commune (*liendit « La Mare de Serans » au sud de la voie*) ; cette partie basse reçoit une partie des eaux drainées sur le territoire de **Hadancourt-le-Haut-Clocher**. Le thalweg comprend 2 branches principales qui délimitent le site du **Petit-Serans** au nord et à l'est, et au nord-ouest.

b) Le bassin de l'Aubette

Il est divisé en 2 parties par une ligne de crête nord nord-ouest/sud sud-est qui sépare le village de **Figicourt** ;

- le bassin du village s'étend sur le territoire de **Hadancourt-le-Haut-Clocher**, les eaux rejoignant **l'Aubette** par un effondrement nord/sud en limite des communes de **Magny-en-Vexin** et **Nucourt**.
- Le bassin de **Figicourt** s'écoule vers le sud-ouest perpendiculairement à la **RD153** ; les diverses branches se réunissent en limite de **Magny-en-Vexin**

(*suite p.27*)

1.3-2: Les zones humides, les étangs

- zones humides:

Elles sont principalement situées au sud du village dans le thalweg sud régulé par des mares (*cimetière et parc du Châtillon*).

- étangs privés:

- **2** ont été aménagés à flanc de coteau sur le versant sud de la butte: domaine du château au nord-ouest du village (*cote 152 m*) et en lisière de l'espace boisé au nord-est (*cote 143 m*) ;
- **1** est aménagé sur le versant nord en lisière de l'espace boisé au sud du hameau (*cote 165 m*) ;

Ces étangs naturels sont alimentés par les eaux en provenance de **la Molière** suivant les couches argileuses à faible profondeur. Ils jouent un rôle de régulation contribuant à la maîtrise du ruissellement.

1.3-3: La qualité des eaux

Le territoire communal est couvert par le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de l'Epte**. Les orientations des études préalables ont été reprises dans le Schéma directeur du Vexin Sablons.¹ Elles font apparaître une mauvaise qualité des eaux globale sur le secteur liée aux activités industrielles, aux rejets des stations d'épuration, à l'envasement et à l'eutrophisation résultant du mauvais entretien des rivières et des activités agricoles.

1.4 : ELEMENTS GEOLOGIQUES

(*Planche C1-05 p.26*)

1.4-1 : Les formations superficielles

La commune de **Serans** repose sur un plateau à soubassement de calcaire lutétien surmonté par une butte témoin oligocène.

a) Les grandes zones naturelles

Chaque zone naturelle correspond à un substrat géologique différent:

- Dans la **butte de la Molière** la dalle supérieure est constituée d'une formation argileuse brun rouge empâtant des blocs de **meulière** d'une épaisseur moyenne de **5 m**. Elle repose sur les **sables de Fontainebleau** qui constituent la masse principale de la butte affleurant entre les cotes **200** et **160 m** ; la base **marno-argileuse** affleure entre les cotes **150** et **160 m** au dessus des **argiles vertes, glaises** et **caillasses** qui déterminent les lignes de sources alimentant les étangs. Les marnes et gypses du **Bartonien supérieur** affleurent en limite supérieure des zones habitées entre **140** et **155 m**.
- Les coteaux de la **vallée de l'Aubette** font apparaître les couches calcaires des faciès sableux (**sables d'Auvers ou de Beauchamp, cote 125/130 m**) aux **calcaires** et **sables calcaires** du lutétien moyen
- Les **plaines agricoles** nord et sud sont tapissées de **limon des plateaux** ou de **limons sableux**. Les fonds des thalwegs sud sont tapissés de colluvions de tête des vallons secs formé de limons, sables, fragments de silex de grès ou de calcaires sur une épaisseur de **1 à 3 m**.

b) Les sites du village et du Petit-Serans

Les sites urbanisés reposent sur des **sables de Marines**, sables verdâtres à passées argilo-sableuses recouvrant les **sables de Cresnes** et les horizons argileux peu perméables servant de plancher à la nappe. Ces sols sont hydromorphes.

¹ Arval rapport diagnostic 1996 p.29 et rapport de présentation 1999 p.41

1.4-2 : Eléments d'hydrogéologie

Un certain nombre de niveaux aquifères est connu et utilisé localement dans la région :

- Nappe de la craie:

Nappe captive sous le *plateau du Vexin* où son toit est constitué par les argiles plastiques du Sparnacien et son niveau de base par *la Troësne*. Elle est exploitée par forage sur la commune dans le *vallon du Conflan* (*eaux de type bicarbonaté calcique, légèrement chlorurées ou sulfatées, légèrement basiques -pH de 7,2 environ, de degré hydrotimétrique assez élevé -entre 21° et 39°*).

- Nappe du Cuisien Lutétien

Alimentée par la perméabilité des sables cuisien et des facies sableux et calcaires du Lutétien. Sa surface piézométrique sur la commune est située entre **90** et **100 m**. Elle alimente les sources de déversement au contact **Sparnacien-Cuisien** (*vallée de l'Aubette*)

- Nappe du Stampien

Son mur est constitué par les **marnes** et les **argiles du Sannoisien** ; elle alimente les sources nombreuses autour de la butte. Son débit est faible ($< 11/s$). Ses eaux sont très peu chargées, acides ($pH < 7$), essentiellement chlorurées sodiques ou sulfatées calciques ; leur dureté est faible.

1.5 : LE CLIMAT

Le climat de l'ensemble du département de **l'Oise** est du type tempéré océanique, à influences continentales déjà sensibles. La pluviométrie est abondante en automne et en été, mais inférieure à celle du plateau de **Thelle** (**561 mm** à *Cormeilles-en-Vexin*).

- Les températures

Les courbes moyennes observées à **Creil** se situent entre **4** et **18°** et à **Beauvais** de + ou - **0,5°**. Le nombre moyen de jours de gelée sous abri est de **65** jours pour les **2** stations. La température moyenne mesurée à **Chaumont-en-Vexin** (1891-1930) est de **10,4° C**.

- Les précipitations

Pour la plus grande partie du département de **l'Oise**, et en particulier le **Vexin Français**, la somme de précipitations moyennes annuelles est comprise entre **650** et **700mm** par an. L'évapotranspiration atteint environ **60%** des précipitations.

L'ouest du département et les hauteurs de la Picardie verte de **Formerie** à **Valdampierre** sont soumis à de plus fortes pluviosités (**750 à 850 mm**), le **Vexin** se situant en dessous de ses moyennes (**561 mm** à *Cormeilles-en-Vexin pour la période 1952-1970*). Les totaux estivaux deviennent plus élevés, en cette période: Les vents du sud-ouest, résultant d'influences cycloniques méditerranéennes dégénérées, provoquent souvent des périodes d'orages et de grosses averses (*phénomène observé à plusieurs reprises récentes sur la région provoquant de brusques montées des eaux dans les vallons secs*).

- La forme des précipitations :

Les précipitations à caractère orageux s'observent essentiellement durant les mois de mai, juin, juillet, août, septembre, avec un nombre annuel moyen de **18** jours à **Beauvais**.

Les périodes de retour de grosses précipitations sont les suivantes: **50mm** en 24H, **13** ans; **55mm** en 24H, **23** ans; **60mm** en 24H, **37** ans; **65mm** en 24H, **60** ans; **70mm** en 24H, **100** ans.

Le nombre annuel moyen de jours de neige est de **18** jours à **Creil**, **17** à **Beauvais**. La durée de retour des hauteurs maximales de neige sont les suivantes: **15cm** en 24H, **6** ans; **20cm** en 24H, **15** ans; **30cm** en 24H, **80** ans

- Les adversités atmosphériques :

La carte des adversités atmosphériques donne les valeurs suivantes (*vallée de l'Oise - Creil/Plateau Ouest - Beauvais*) : brouillard, **76/57** jours par an ; orages, **18** jours par an ;

grêle, 4 jours par an ; sol couvert de neige, 13/14 jours par an ; vent fort (supérieur à 16m/s), 22/35 jours par an.

- **L'évapotranspiration :**

Elle atteint 450mm/an soit environ 60% des précipitations.

1.6 : ASPECTS DE LA FLORE ET DE LA FAUNE

1.6-1 Caractéristiques générales de la végétation

La végétation des divers milieux naturels présents sur la commune est celle que l'on retrouve dans l'ensemble du bassin parisien sur les sols de formation sableuse ou calcaire. Sur la plupart des zones hors cultures et prairies d'élevage, la végétation est au **stade arbustif ou buissonnant** ou au **stade forestier transitoire**. Les espaces naturels non exploités de la commune sont peu nombreux et limités à la périphérie des agglomérations et aux zones de pente des coteaux de *l'Aubette*.

1.6-2 Caractéristiques générales de la faune

En l'absence de grand massif forestier proche, les grands animaux sont peu représentés; Le sanglier de passage constitue l'exception. Le développement des renards est favorisé par le mauvais entretien des boisements rapprochés des zones habitées. Les blaireaux, fouines, mulots, couleuvres sont communs. Le principal gibier chassé sont le lièvre, la perdrix et la caille. D'autres espèces rares sont signalées dans les zones de protection particulière.

1.6-3: Les zones naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

(Planche C1-07 p. 32)

La **butte de la Molière** présente des particularités faunistiques et floristiques justifiant d'une attention particulière.²

Ce site de 450 ha couvre un massif boisé sur butte résiduelle occupant le centre du territoire communal. La nature acidophile des sols permet à une végétation acidophile et hygrophile de se développer. Les futaies et taillis sous futaies de chênes, bouleaux, frênes et aulnes dominant. Des fragments de lande s'intercalent ainsi qu'une importante tourbière

- **Flore:** On y trouve la **Bugrane naine** (*Ononis pusilla*, légalement protégée), le **Thésion couché** (*Thesium humifusum*) et les **Hélianthèmes** en tapis (*Hélianthemum nummularium*);
- **Faune:** On y trouve des oiseaux remarquables dont plusieurs rapaces, la **Buse variable** et le **Faucon crécerelle**. Des passereaux peu communs nichent dans les futaies : **Pic épeichette**, **Grive draine** et **Pouillot siffleur**. La **Huppe fasciée** y a été observée. Les mares et étangs permettent aux amphibiens de se reproduire (**Grenouille agile**, espèce rare en Picardie).

Plusieurs plantes très rares ont aujourd'hui disparu, notamment suite à des plantations (*disparitions de clairières et boisements de mares*). Une gestion sylvicole à partir des espèces locales et la protection des landes acides, des aulnaies tourbeuses et des mares est recommandée.

1.7: LA DESERTE DU TERRITOIRE

(planche C1-06 p.31)

Le territoire communal est divisé par les éléments du site constituant des obstacles naturels (*relief abrupt de la vallée de l'Aubette, butte de la Molière*) La liaison vers **Nucourt** étant durablement interrompue (traversée d'une zone de carrières), il n'existe aucune liaison vers le sud ou le sud-est au sud de la **RD153**.

² Cf. dossier 6.2, éléments du PAC.

1.7-1: Les liaisons intercommunales (5,4 km)

a) Routes départementales hors agglomération (RD915. 1 km, RD 157, 2 km en section ouest)

- La **RD 915** est le principal axe desservant d'est en ouest le nord du **Vexin**. Caractérisée sur une partie de son tracé par des plantations d'alignement marquant le paysage du plateau, elle est constituée dans ce secteur d'un tracé parfaitement rectiligne reliant **Chars** à **Gisors**, échangeant avec les grandes liaisons nord/sud par des carrefours aménagés en rond-point (*échange avec la RD153 hors commune*). Elle est classée à grande circulation (9470 v/j en 1999). Elle constitue la limite communale avec **Boubiers** et **Delincourt**. Elle donne accès par une simple intersection protégée à la voie communale desservant le **Petit Serans** puis le village après traversée de la butte.
- La **RD157** est une liaison locale reliant **Montagny-en-Vexin** à **Nucourt** en empruntant la **RD153** dans la traversée du village. La section ouest orientée est/ouest donne également accès à la ferme de **Figicourt**. C'est une petite voie rurale étroite et sinueuse. Le trafic était de 375 v/j en 1998; la section est orientée nord/sud est actuellement fermée sa réouverture nécessitant une réfection de chaussée dans la traversée d'une zone de carrières (*projet pris en compte par le Conseil Général, cf. ER n°7*). La section du village au territoire de **Nucourt** est de 1,6 km (*non pris en compte*)

b) Routes départementale desservant le village (RD153. 2,4 km)

- La **RD153** constitue une liaison nord-sud desservant **Chaumont-en-Vexin** entre les 3 axes de liaison régionaux **RD981** (*Beauvais/Gisors*) et **RD915** (*Pontoise/Gisors*) et inter régionaux (**RN14 Cergy-Pontoise/Rouen**). Elle pénètre sur le territoire par l'est depuis **Hadancourt** et traverse le village suivant un axe est/ouest (*150 m hors village, 600 m en traversée*); elle s'infléchit vers le sud-ouest au droit du château pour un tracé rectiligne jusqu'à la limite communale avec **Magny-en-Vexin** (1,6 km). Elle est classée à grande circulation (2.800 v/j en 1997).

1.7-2: Les voies communales de liaison (4,3 km)

Le réseau est limité :

- 1 : Axe nord/sud reliant la **RD915**, le **Petit Serans** et le village (**3,8 km**). La liaison village/hameau comprend une section sur le territoire de **Hadancourt-le-Haut-Clocher** (800 m);
- 2 : Liaison est/ouest reliant le **Petit Serans** à **Montjavoult** à l'ouest, et à **Hadancourt-le Haut-Clocher** au sud-est (300 m et 400 m hors hameau) ;
- 3 : Desserte de **Figicourt** (600 m).

1.7-3: Les chemins ruraux

Il n'existe aucune continuité à ce niveau entre les secteurs nord et sud de la commune de part et d'autre de la butte. Le territoire agricole étant très structuré avec un regroupement des terres des 4 exploitations agricoles (*cf. planche C08 p. 33*), le réseau des chemins ruraux est peu dense et la plupart d'entre eux traversant des îlots homogènes de culture, leur maintien n'est pas directement liés à leur fonction agricole.

a) Les chemins de Grande Randonnée

La commune est concernée par le tracé de 2 chemins de Grande Randonnée :

- Le **GR125** relie **Saint-Valery** à **Hendaye**. Il entre sur la commune par l'ouest en provenance de **Montagny-en-Vexin** et traverse la butte d'ouest en est en passant par le sommet (*tracé sur la commune, 800 m*) ; il redescend vers le village depuis le nord-est au droit de l'église (600 m) et le traverse par la **rue du Prieuré** ; il traverse la plaine sud vers le sud-est pour redescendre dans la vallée de l'Aubette en limite de la commune et de **Magny-en-Vexin** (3 km) ;

(suite p.33)

- Le **GR11** est le ***Grand Sentier de l'Île de France*** qui fait le tour de la région ; il relie sur le secteur **Magny-en-Vexin** à **Lierville** en remontant la ***vallée de l'Aubette***. Son tracé sur la commune est en limite du territoire (**1,3 km**).

b) La plaine sud

Elle comporte des tracés permettant de compléter le tracé des itinéraires nationaux et régionaux pour des circuits locaux :

- **4** : Chemin de piémont reliant le village à **Montagny-en-Vexin** en passant par **Figicourt** ; entre pâtures et cultures, il offre des vues intéressantes sur le château et le village, l'espace du plateau sud ouvert sur la vallée de l'Aubette et la lisière du ***Bois de la Molière*** (**2 km environ**).
- **5** : ***Chemin de Magny-en Vexin***, liaison historique entre les 2 agglomérations délimitant le territoire communal sur **600 m** (**600 m sur la commune**);
- **6** : Liaison vers **Hadancourt** à partir du précédent ; elle est interrompue au niveau de la **RD157** au sud du ***Bois Vicomte*** (**900 m**);
- **7** : Chemin reliant le village (***RD157 sud-est***) au ***Chemin des Fontaines*** (**GR11**) ; sur la plus grande partie de son tracé (**1,3 km**) il constitue la limite communale;
- **8** : Chemin reliant **Figicourt** à la vallée de ***l'Aubette*** (**Nucourt**) en rejoignant le **GR125** ; le tracé est interrompu au nord de la **RD157** (*section ouest*) ; son tracé sur la commune est de **1,4 km**.
- **9** : Chemin reliant **Figicourt** à la vallée de ***l'Aubette*** (**Magny-en-Vexin**) en continuité avec la voie **3**; son tracé sur la commune est de **1,2 km** ; il constitue sur **300 m** la limite communale.

L'ensemble de ces chemins s'inscrivent dans la trame historique relativement bien conservée et peuvent à ce titre s'intégrer dans une mise en valeur du village et du territoire à partir des chemins de randonnée. Il serait intéressant de relier cet ensemble aux chemins forestiers de la butte ; actuellement une seule liaison sur la commune relie le chemin **4** à la voie Village/Serans (*chemin 10*).

c) La plaine nord

Seuls **2** chemins rayonnent à partir du hameau :

- **11** : vers le nord interrompu à la **RD915**, il reliait le hameau à **Boubiers**; son tracé sur la commune est de **1,5 km**.
- **12** : vers le nord-ouest, il relie le hameau à **Beaugrenier**, hameau de la commune de **Montjavoult** ; son tracé sur la commune est de **900 m**.

1.8 : LES CONTRAINTES

(*planche C1-07 p. 32 et plans annexe 6*)

L'analyse du milieu naturel inclut les contraintes intéressant l'ensemble du territoire; elles ont été rassemblées et présentées dans le Porter à Connaissance.³

1.8-1 : Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols

Ces servitudes sont peu nombreuses; Elles concernent:

- La **protection des monuments historiques** (**AC1**) ; L'église de **Serans**, remarquable bâtiment situé en point haut du village dans un cadre naturel préservé a été classée en **1908**; le **château de Serans**, en cours de restauration est inscrit à l'inventaire depuis **1997**. La contrainte porte principalement sur la zone agglomérée
- La **protection des Sites et monuments naturels** (**AC2**) ; L'ensemble du site du Vexin Français est inscrit à l'inventaire depuis **1974**. A ce titre l'aménagement de la commune doit être particulièrement attentif à « ***réduire l'impact paysager des***

³ Transmission du Préfet du **31.01.2005**

nouvelles constructions en préservant les perspectives remarquables vers le centre ancien des villages».

- Les **servitudes relatives au stockage de gaz souterrain (I74)**; Elles sont liées au stockage de **Sainte Claire sur Epte**. La commune de **Serans** n'est concernée que pour la frange sud-ouest de son territoire.

- Le **faisceau hertzien de la Tour de Serans (PT1)**; Les servitudes concernent d'une part la zone secondaire ce dégagement de la liaison **Vernon – Gisors**, d'autre part la zone de garde et de protection de la station elle-même. Ces servitudes ***non altus tollendi***, sont peu contraignantes pour l'aménagement.

1.8-2 : La prévention des risques

Elle porte pour le milieu naturel sur les risques naturels en particulier ceux ayant fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle. Comme de nombreuses communes de l'Oise, **Serans** a été touché par les tempêtes de **août** et **novembre 1997** et **décembre 1999**; La situation des agglomérations en piémont

1.8-3 La protection du cadre de vie, du patrimoine et des ressources naturelles

a) La lutte contre le bruit et les contraintes liées aux infrastructures routières

- La **lutte contre le bruit** est lié à la **RD915** classée en **catégorie 3** sur une partie de son trajet sur la commune; Cette prescription est sans effet sur les zones agglomérées

- Les **contraintes liées aux infrastructures routières** départementales; Les **RD 153** et **915** sont classées voies à grande circulation générant des zones ***non aedificandi*** de **75 m** de part et d'autre de l'axe (*article L111-1-4 du Code de l'urbanisme*) sauf dispositions justifiées dans le **PLU** au regard de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

b) La protection de l'environnement

Cet objectif est primordial dans le projet communal

- la **ZNIEFF 295.0000** de la **Molière de Serans**, le **GR n°125**, le **GR11** ont été analysés dans les § précédents.

- La **gestion de l'eau**. (*assainissement et eaux pluviales*); la commune gère un assainissement individuel dans le cadre d'un Schéma directeur d'assainissement. L'objectif à long terme est de traiter les eaux usées par assainissement collectif sans que l'échéancier puisse être fixé. Les eaux pluviales sont évacuées prioritairement en milieu hydraulique superficiel.

- Les **bois et forêts** et l'**hydraulique** ont été analysés dans les § précédents.

1.8-4: Le zonage archéologique

La commune n'a pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral spécifique définissant des zones de saisine archéologique, toute demande pour une opération portant sur plus de 5.000 m² doit faire l'objet d'une déclaration en préfecture.

1.8-5: Les zones de risques naturels

Le profil de la butte dans la zone correspondant à l'affleurement des couches calcaires du Lutétien est abrupt. Le niveau bas de cette section correspond à la surface piézométrique de la nappe et à la ligne de sources. La zone de pente inclut le village et le hameau. Le ruissellement hors zone urbaine est drainé vers les vallons secs dont la multiplicité assure une bonne répartition des eaux dans les espaces de plaine nord et sud. Les principaux vallons encadrant le bourg chef-lieu et le hameau sont préservés. L'orientation des voies du centre village assurent un écoulement naturel des eaux ; des fossés évacuent vers la zone naturelle au sud de la **RD153**.

1.8-6: Les orientations du Schéma Directeur

Elles ont été présentées en préambule. La délimitation des espaces de protection forte et des milieux naturels et paysages sensibles recoupe les données résultant des analyses du milieu naturel en amont des sites urbains

1.9 : L'ACTIVITE AGRICOLE

(planche **C1-08** p.37)

Le territoire communal comprend **2** espaces de culture distincts, la plaine sud liée au village et à la ferme de **Figicourt**, et la plaine nord liée au hameau du **Petit-Serans** ; elles sont séparées par la **butte de la Mollière**.

1.9-1 : Les données

a) Localisation des zones d'exploitation

La structure agricole du territoire se distingue par son homogénéité.

La **plaine sud** comprend d'est en ouest **3** grandes zones d'exploitation :

- Les terres cultivées par la ferme du centre village (**Serans 1**) de la limite communale avec **Hadancourt le Haut Clocher** au chemin rural **de Magny-en-Vexin** ; une partie à l'est du village est exploitée en cerisaie (**9 ha environ**) ;
- Les terres cultivées par la ferme implantée sur le site de l'ancienne distillerie du village (**Serans 2**) de part et d'autre de la **RD136** sud (*route de Magny-en-Vexin*) et à l'ouest du château au nord du chemin rural **n°15 de Montagny** ;
- Les terres cultivées par la ferme de **Figicourt** à l'ouest du territoire communal.

La plaine nord est presque entièrement cultivée par les exploitations du hameau (**Petit-Serans 1 et 2**) dans le cadre des **2** structures d'exploitation du **Petit-Serans**. L'extrémité nord-ouest du territoire est cultivée par des exploitants hors commune.

On observe que les sièges d'exploitation situés en périphérie du village (**Serans 1**), en périphérie du hameau (**Petit Serans 1 et 2**), ou en écart isolé (**Figicourt**) sont en continuité avec leurs zones de culture. Seule l'exploitation **Serans 2**, située au sud-est du village est isolée de sa zone de culture. La liaison se fait par un passage ménagé sur les terres de la ferme de centre village constituant actuellement un chemin d'usage non cadastré en domaine privé contournant le village au sud.

b) Les sièges d'exploitation

Les exploitations Serans 1 (1) et Serans 2 (2)

Elles se partagent une partie la propriété familiale qui occupait le sud du village, au sud de la **RD153 (Grande Rue)** et à l'ouest de la **RD157 (route de Nucourt)**. Cette propriété comportait d'ouest en est une propriété résidentielle et son parc (*vendue pour une extension des activités du château*), le corps de ferme et une ancienne distillerie. Elle est desservie par la **Grande Rue** et, au sud, par une allée plantée accessible depuis la **route de Nucourt**. Cette allée plantée relie la propriété au **Bois Vicomte** constituant avec le parc un ensemble naturel dont la protection ne saurait être disjointe du projet communal d'aménagement. Cet ensemble foncier, comme un nombre important d'immeubles du village, est toujours situé dans une indivision successorale dont la liquidation judiciaire est en cours depuis plus de trente ans. Cette situation a entraîné l'absence de tous travaux d'entretien du bâti qui est aujourd'hui très dégradé. Actuellement, **les exploitants** seraient attributaires préférentiels des sièges de leurs exploitations :

- l'exploitation **Serans 1** est située dans l'ancien corps de ferme occupant un terrain de **0,5 ha environ (130 x 40 m)**. Autour d'une cour accessible depuis la **Grande Rue** et l'allée plantée elle est composée sur rue de bâtiments fonctionnels (*silos et hangars ouverts à structure bois servant d'abri au matériel et aux engins*) et sur parc et ancien jardin de bâtiments anciens constitués de l'ancienne maison d'habitation et de granges ; cet ensemble en mauvais état est utilisé comme bâtiments de stockage. L'exploitation

jouxe une parcelle de **0,6 ha** (*ancien jardin*) qui se situe dans l'indivision hors de l'attribution préférentielle à l'exploitant. Elle est pour partie utilisée pour l'accès sud de l'exploitation.

- l'exploitation **Serans 2** est située sur le site de l'ancienne distillerie occupant un terrain de **2 ha** environ (**160 x 120 m**) accessible depuis la **Grande Rue**, la **route de Nucourt** et l'**allée plantée** (*dans le cadre de l'indivision*). Le bâtiment de l'ancienne distillerie occupe la partie nord du terrain, quelques bâtiments fonctionnels (*annexes et hangar situés en limite séparative des terrains attribués à l'exploitant de Serans 1*) et diverses anciennes plateformes techniques. Ce terrain ne comporte aucun bâtiment d'exploitation ou d'habitation.

L'exploitation de Figicourt (3)

Figicourt est un beau type de ferme sur cour close occupant avec l'enclos de jardin **0,6 ha** environ (**80 x 60 m**) au sud du **chemin de Montagny**. La ferme est desservie par une voie en impasse à partir de la **RD157**. L'exploitant est locataire des bâtiments et des terres. A l'exception de la maison d'habitation, le corps de ferme est constitué de bâtiments anciens en pierre peu utilisés pour l'exploitation et en assez mauvais état de gros œuvre (*ébranlés en 1944/1945 par les bombardements*).

Les exploitations de Petit-Serans 1 et 2 (4 et 5)

Elles sont situées au **Petit-Serans** sur un ensemble clos de **2,5 ha** environ comportant un corps de ferme ancien sur cour fermée (*siège de l'exploitation n°1*) et un hangar agricole récent (*siège de l'exploitation n°2*). Le corps de ferme est pour partie non utilisé, pour partie aménagé pour accueillir des activités de diversification : culture florale et produits dérivés, activités pédagogiques dans le cadre notamment des « *classes vertes* ».

1.9-2 : Les projets des exploitants

L'étude du **PLU** adonné lieu à une concertation avec les différents exploitants d'une part par les questionnaires diffusés en cours d'étude, d'autre part par une réunion tenue en **février 2006** pour préciser les évolutions potentielles des différents sites inclus, à l'exception de **Figicourt** dans l'espace urbain du village et du hameau.

a) Exploitation Serans 1

Siège d'exploitation

La liaison entre la ferme et les zones de culture est assurée par un passage entre l'ancienne habitation et la grange est. Le corps de ferme est constitué de **2** ensembles de bâtiments se faisant vis-à-vis de part et d'autre de la cour :

- au sud, l'ancienne maison d'habitation et des granges, bâtiments remontant pour partie au **XVIII^e** siècle (**65 m + 42 m**). Sans entretien depuis des décennies, ces bâtiments sont utilisés en stockage. L'exploitant est attaché à leur préservation en tant que patrimoine historique de sa famille et du village.
- au nord, le long du mur de clôture sur la **Grande Rue** des silos (**22m x 15 m**) d'une capacité insuffisante vu les données actuelles d'exploitation et un abri à matériel (**50 m x 7m**) dont la structure bois est en mauvais état.

L'exploitant estime que les caractéristiques du site et des bâtiments ne permettent pas une adaptation sur place conforme à l'évolution de son activité, notamment en raison de la réglementation toujours plus stricte des mesures de protection. Son activité devant être poursuivie dans le cadre familial, il envisage donc une délocalisation au moins partielle de son installation dans la zone de culture en limite sud du village. Pour cette délocalisation qu'il souhaite au plus près du siège actuel, l'exploitant évoque **2** sites tenant compte du site naturel, des problèmes de ruissellement et de la réalisation ultérieure des travaux d'assainissement :

- soit au sud de la jonction entre le par cet l'allée plantée ;
- soit en bordure du **chemin de Magny-en-Vexin**.

(suite p.39)

Zones de culture et desserte

La plantation de cerisiers ne doit pas être distinguée des zones de grande culture, ce type d'exploitation étant lié à un marché très évolutif. Il est très important pour l'exploitant que la continuité soit intégralement préservée entre le siège actuel et ses zones de culture dans une même zone de réglementation à fonction agricole.

b) Exploitation Serans 2

Son activité devant être poursuivie dans le cadre familial, le site actuel ne comprenant aucun bâtiment exploitable et étant séparé des zones de culture, l'exploitant confirme que dans l'évolution ultérieure de son exploitation, la création d'une unité située sur le domaine agricole qu'il exploite n'est pas à écarter. La fonction résidentielle nécessairement liée à une telle implantation lui fait souhaiter de la réaliser au plus près du village à proximité de la **RD 153** ouest. Cette implantation devrait être compatible avec la nature de la voie (*classée à grande circulation*) et la protection du site du château. Un accès depuis le **chemin de Montagny** (*desservi par le réseau d'eau potable*) pourrait être envisagée.

A défaut ou en attendant, la réalisation d'une liaison agricole entre la **RD157** et le **chemin de Magny** permettrait une liaison hors village entre le site actuel et les zones de culture.

c) Exploitation de Figicourt

Pour l'instant, la continuité de l'exploitation sur le long terme n'est pas assurée. Le corps de ferme, typique des fermes isolées du Vexin, a une valeur patrimoniale qui doit être préservée. Une évolution des fonctions dans le cadre de la zone agricole devra être envisagée.

d) Exploitations du Petit Serans

La continuité familiale des exploitations est assurée. La continuité entre le site d'exploitation et les zones de culture est entièrement maîtrisée puisque l'îlot bâti est en continuité avec l'espace de culture et que l'exploitation dispose d'un accès hors hameau sur la voie communale de liaison vers la **RD915**. Les projets portent sur le développement des 2 activités agricoles et de formation et sur la reconversion possible des bâtiments à l'alignement de la **rue de Montjavoult** ou en retour à l'ouest qui n'auraient plus à moyen terme de fonction agricole.

1.10: LA STRUCTURE PAYSAGERE

(planche **C1-09** p. 36)

L'analyse visuelle a pour objet de mettre en évidence les différentes unités de paysage constituant des zones homogènes et d'établir leurs caractéristiques et leurs relations.

Les limites sont soit de **nature permanente** morphologiques (*relief, mouvements de terrain, effet de crête*) ou bâties (*bâtiments, ouvrages d'art*), soit de **nature saisonnière** végétales (*massifs boisés, parcs et jardins, haies*). Leur importance est diverse: limite d'espace régional (*ex. reliefs boisés*), limite d'espace global (*ex. lisière de forêt, limite de village*), ou limite de sous-espace (*ex. haie, talus, ligne de crête en plaine*). Leurs différents types de franchissement mettent en évidence le mode de perception des espaces.

1.10-1 : Les éléments du grand paysage

Le territoire communal s'inscrit en limite de **2** espaces de grand paysage distincts séparés par la **butte de la Molière**:

- **1** : La **plaine sud** largement ouverte du sud à l'ouest sur le plateau du **Vexin Français** jusqu'aux hauteurs boisées dominant le **vallée de la Seine**. L'espace est fortement délimité du nord-ouest au sud-est par les boisements situés sur la commune. Il est ponctuellement compartimenté par le modelé lié aux thalwegs d'orientation générale nord-ouest/sud-est (*cf. ph.2 pl. P01 p.21*).

- **2** : La **plaine nord** ouverte sur la section du plateau délimitée par les **2** lignes de buttes boisées (**Bois du poteau, Bois des Taillis**) et traversée par la **RD 915**. Les villages et hameaux y sont en co-visibilité ponctuellement réduite par la butte cultivée du **Fayel**. Le grand paysage est délimité au-delà du **plateau du Vexin** par les boisement du **plateau de Thelle** qui domine toute la région (cf. *ph.3 pl. P01 p.21*)

1.10-2 : Les sites du village et du hameau

Les principaux sites bâtis sont situés dans l'espace naturel de la **butte de la Molière** en piémont, en marge de l'espace **1** pour le village et de l'espace **2** pour le **Petit-Serans**.

a) Le village

Il s'inscrit dans une structure paysagère forte où les éléments bâtis et les éléments naturels composent un site de haute qualité dont la préservation est au cœur du projet communal (cf. *ph.1 pl. P01 p.19*). Les relations bâti/site naturel reposent donc sur **2** notions opposées :

- **La visibilité** pour l'ensemble du site du château formant l'extrémité ouest du village, constitué d'un corps de ferme clos et, d'un parc en terrasse intégrant un petit bâtiment néo-classique ; cette visibilité est « mise en scène » par le tracé rectiligne de la route de **Magny-en-Vexin** axé sur le bâtiment ; visibilité ponctuelle pour l'église située en pont haut du village.

- **L'intégration paysagère** par une couronne verte de l'ensemble du village ; cette couronne verte est constituée d'une zone de jardins et des éléments structurant la grande propriété qui se développait au sud de la **Grande Rue** : parc boisé, allée plantée et **Bois Vicomte**.

Le modelé du flanc de la butte et le bâti villageois déterminent un certains nombres « **d'espaces clos** » isolés du grand paysage. L'extension sud-est du village sous forme de lotissement occupe l'un d'eux (*isolé par l'allée plantée, le Bois Vicomte, et, actuellement, par une zone de plantations fruitières*). Les autres sont situés à flanc de coteau dans l'espace protégé de la butte (cf. *pl. P02 p.41*).

b) Le hameau du Petit-Serans

Depuis le principal axe de perception de l'espace nord (**RD915**), le **Petit Serans** s'inscrit dans la succession des petits hameaux de piémont développés en aval des lignes de sources de la butte : **Damval, Le Mesnil Lance Levée, Le Bout du Bois**. Le front bâti sur la plaine était constitué de grands corps de ferme se distinguant par la qualité du traitement du bâti et des espaces de transition (cf. *pl. P03 p.40*). Le bâti du hameau et les découpes des lisières boisées du **Bois de la Molière** déterminent plusieurs « **espaces clos** » en périphérie sud et est du hameau (cf. *pl. C09 p.38*) dont la plupart sont situés dans le périmètre de protection de la butte.

1.10-3 : Les espaces principaux

Le territoire communal est pour l'essentiel constitué par les **2** espaces principaux, zones de grandes cultures largement ouvertes sur les territoires des communes voisines. Il n'y a pas d'espace propre à la commune. En dehors des espaces restreints en périphérie du village et du hameau (cf. *ci-dessus*), seuls **2** petits secteurs sont isolés des espaces dominant :

- en limite de **Montagny-en-Vexin** sur le flanc ouest de la butte, en tête d'un vallon drainé en dehors des **2** bassins versants principaux (e) ;
- en limite de la **vallée de l'Aubette**, dans une clairière du **Bois à la Pigeonne** (f).

Comme la **butte de la Molière**, la zone naturelle de la **vallée de l'Aubette** ne constitue pas, au niveau du territoire communal, d'espace global puisque les secteurs participant à cet espace sont entièrement boisés.

(suite *p. 43*)

1.10.4 : **Transitions et perceptions**

Les trames viaires et la structure paysagère étant très simples les types de transition et de perception des sites naturels et bâtis répondent à des mécanismes de même nature pour le village et le hameau..

a) **Définition et rôle**

La cartographie rend compte des principaux mécanismes sensoriels d'appréhension des espaces:

- La **transition lente**; C'est le mode d'appréhension de traversée des grands espaces (*espace des plateaux nord et sud*). Les éléments du grand paysage constituent un cadre permanent et la perception des limites se modifie progressivement, plus ou moins rythmée par le franchissement des thalwegs modelant l'espace global.
- Les **découvertes à longue portée**; Elles correspondent le plus souvent au franchissement d'un obstacle faisant limite en entrée d'un espace principal (**RD157** en provenance de Montagny-en-Vexin, ou franchissement par la voie communale de liaison entre le village et le hameau vers le plateau nord ...); La découverte à longue portée suppose un point de focalisation de la vue assez précis (*village ou élément naturel*).
- Les **points de vue**; Ils correspondent le plus souvent au franchissement d'une crête entre 2 éléments majeurs du grand paysage fournissant une lecture globale ou partielle de l'espace micro régional. C'est le cas hors commune aux points de franchissement des lignes de crête (**RD915**, **RD153 sud**).
- Les **découvertes à courte portée**; Elles sont le plus souvent liées à la perception du bâti et correspondent au franchissement d'une limite fermant un espace clos : franchissement d'un contrefort de la butte en entrée est du village (**RD153**) ; sinuosité du tracé et encastrement de la voie (**RD157 ouest** et **RD157 sud-est**)
- Les **vues remarquables**; Elles apportent aux éléments précédents un complément qualitatif pouvant justifier au niveau du projet de mesures particulières de protection des sites naturels ou bâtis. C'est le cas des vues vers le château et le centre village depuis le plateau sud

b) **La RD 915.**

Sur l'ensemble de la section considérée, cette voie traverse longitudinalement un espace naturel restreint délimité par les boisements des 2 lignes de butte témoin. Totalement rectiligne, le tracé illustre le principe même de la transition lente, s'élargissant à des points de vue plus ou moins étendus au passage des lignes de crête. Elle offre une vue d'ensemble sur le plateau nord et le **Petit-Serans**. Toutefois, l'accès principal au territoire communal se situe en dehors de ce secteur de visibilité.

c) **La RD153**

Elle constitue la principale voie d'accès au territoire communal depuis la **RD915** à l'est et depuis la **RN14** au sud.

- sur l'accès est, elle contourne la **butte de la Molière**, franchissant la ligne de crête dans la traversée de **Hadancourt-le-Haut-Clocher**. De ce point haut, on a une vue partielle sur le plateau sud ; le village fait l'objet d'une découverte très partielle à courte portée (**150 m**) en franchissant une crête entre 2 thalwegs drainant la butte au point d'entrée sur le territoire communal (*cf. ph.3 pl. P02 p.39*).
- sur l'accès sud, elle s'oriente en sortant de la **vallée de l'Aubette** droit sur le château. Cette approche rectiligne de **1.600 m** constitue une séquence contribuant très fortement à l'identité visuelle de la commune, mettant en valeur le principal ensemble bâti (*château, église, centre village*).

1.11: CONCLUSION

1.11-1: Synthèse des analyses du milieu naturel

Le projet communal s'inscrit dans une volonté prédominante de protection du site dans la logique de son inscription de 1974. Cette protection est portée au niveau du contexte régional (Vexin Français) et micro régional (butte de la Molière) par plusieurs associations. Les éléments d'analyse devraient donc conduire à une préservation des éléments mis en évidence.

Topographie et organisation générale du territoire

Le territoire communal se compose de deux ensembles correspondant aux 2 grandes unités spatiales dont il relève de part et d'autre de la butte boisée qui occupe le centre du territoire. Au sud comme au nord il s'agit d'espaces de grandes cultures, largement ouverts sur les communes voisines, en relation avec les zones agglomérées implantées en piémont. L'espace de la Vallée de l'Aubette constitue au sud-est le point bas de la commune ; le dénivelé total est de 110 m (210 m au sommet de la butte, 100 m sur les coteaux de l'Aubette.

Hydrographie et hydrogéologie

L'écoulement des eaux constitue la principale contrainte à prendre en compte dans l'aménagement des 2 zones urbaines. Les eaux de ruissellement et de source en provenance de la butte sont en partie recueillies par des plans d'eau à mi coteau et sont drainées vers la vallée dans une succession de vallons secs. La faible pente des zones de plateau provoque des zones de rétention potentielle notamment au sud du village.

Géologie

Les sites urbains sont établis sur les formations sablo-argileuses hydromorphes peu propices à l'assainissement individuel. Ces caractéristiques ont d'ores et déjà conduit la commune à faire le choix de la réalisation d'un assainissement collectif pour le village comme pour le hameau de Petit-Serans.

Sensibilité floristique et faunistique

L'espace central est protégé dans le cadre d'une ZNIEFF étendue sur les 4 communes. Cette protection est également intégrée de façon contraignante dans le SCOT du Vexin-Sablons. Les principaux espaces interstitiels non cultivés sont situés en périphérie du village et du hameau dans la zone de protection.

Desserte du territoire

La trame des voies intercommunales s'inscrit dans un schéma simple :

- 1 axe nord/sud reliant la RD 915 à Magny-en-Vexin en traversant le Petit Serans, et le village ; il est constitué de la RD915 au village par une voie communale de liaison, puis par la RD153 sud ;*
- 2 axes est/ouest l'un traversant le Petit Serans constitué de voies communales reliant le hameau à Hadancourt-le-Haut-Clocher à l'est et Montjavoult à l'ouest ; l'autre reliant la RD915 au village (RD153) et le village à Montagny-en-Vexin (RD157).*

La liaison RD915/Magny par la RD153 est une infrastructure de liaison entre les axes inter régionaux ; elle est classée à grande circulation

La trame constituée par les chemins ruraux s'articule autour du GR125 et des 2 espaces principaux dans lesquels elle reprend pour partie les tracés des liaisons historiques entre

le village, le Petit-Serans et les villages ou hameaux voisins. Compte tenu de la structure très regroupée des exploitations agricoles, une partie de la trame cadastrée n'a pas de fonction de desserte des diverses exploitations

Contraintes

En dehors des contraintes environnementales et de protection des sites et des monuments historiques, elles n'ont pas d'impact fort sur l'aménagement du territoire.

Patrimoine

La commune possède, dans le contexte du site inscrit, un ensemble bâti remarquable constitué du château, de l'église et des constructions du centre village.

L'activité agricole

Ce secteur apparaît solide du triple point de vue de l'ancienneté et la continuité, de la maîtrise foncière et de la taille des exploitations. Le territoire communal est presque exclusivement cultivé par des exploitants établis sur la commune. Les sites bâtis sont concernés par la présence d'exploitations intégrées. Les exploitations sont orientées exclusivement vers la polyculture. Les zones de culture sont regroupées avec les sièges d'exploitation au sud (3 exploitants) comme au nord (2 structures d'exploitation). Le projet communal devra prendre en compte la réalisation d'installations adaptées (délocalisation totale ou partielle envisagée pour 2 exploitations) en gérant la préservation des sites bâtis intégrés au village et au hameau.

La structure du paysage

L'étude du paysage définit les spécificités des 2 espaces principaux, leur relation et leur inscription dans le grand paysage micro régional. Pour les 2 espaces, elle a mis en évidence:

- L'unité et la sensibilité des espaces largement ouverts sur l'espace microrégional.*
- Les particularités des sites naturels du bourg et du hameau;*
- Les perceptions et transitions sur les principaux axes de déplacement permettant la délimitation de secteurs de sensibilité paysagère particulière.*

1.11-2: Les grandes options d'aménagement de l'espace naturel

La commune s'est fixée comme objectif dans l'étude de PLU de ne pas modifier les équilibres existant entre site urbain et milieu naturels. L'évolution communale s'effectuera exclusivement à l'intérieur des sites urbains, après identification et préservation de leurs limites.

Celles-ci résultent :

- pour partie du contexte des études et des orientations du SCOT du Vexin-Sablons qui délimite les périmètres de protection intégrale au contact du bâti du village comme du Petit-Serans ;*
- pour partie des dispositions prises au droit des exploitations agricoles desservies par les voies publiques du village ou du hameau. Au village en particulier, ces options concernent les éléments naturels qui délimitent le site urbain et la plaine sud (Parc du Châtillon, Allée plantée, Bois Vicomte) ainsi que la zone d'écoulement des eaux.*

L'espace naturel devrait donc être intégralement protégé.

chapitre 2 LE MILIEU HUMAIN

2.1 : LA DEMOGRAPHIE

2.1-1 : Evolution de la population communale

	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999
POPULATION	300	261	259	164	242	243	241
VARIATION ABSOLUE	- 34	- 39	-2	-95	+ 78	+ 1	- 2
Tx ANNUEL MOYEN			+1,93	- 6,34	+5,69	+ 0,05	- 0,09
mouvement naturel			0,00	-0,33	+0,80	-0,05	+0,23
solde migratoire			1,93	-6,01	+4,88	+0,10	-0,32

En **1856**, la commune comptait **330** habitants et **109** maisons.⁴ Le milieu du **XIX^e** siècle marque l'apogée démographique du canton avec l'installation d'industries rurales (filatures). Les crises agricoles et industrielles de la fin du siècle puis la guerre de **1914** conduiront à un exode continu réduisant du quart la population cantonale à la veille de la **2^e** guerre. L'année **1954** bénéficie dans plusieurs villages du canton des effets du "*baby-boom*" d'après guerre et de la vogue des résidences secondaires.⁵

Jusqu'en **1968**, l'évolution de la population sur **Serans** apparaît liée à ce mouvement général et à des circonstances locales. La chute de **1975** s'inscrit à contre courant de l'évolution des communes rurales du canton de **Chaumont**. Trois circonstances locales peuvent expliquer le profil particulier de l'évolution démographique :

- La fermeture de l'unité de transformation (*distillerie*) liée à l'exploitation agricole du village;
- La réalisation d'un lotissement de **15 lots au sud-est du village**
- Le blocage d'une part importante du bâti du village (*dont une grande part de logements locatifs*) dans une querelle successorale engagée au début des années **1970** (cf. §2.2)

Aujourd'hui, le village est le hameau n'ont pas récupéré le niveau de population de 1968 avant l'effondrement de **1975**. La stabilité constatée depuis **25 ans** s'inscrit a contrario de l'évolution du canton

2.1-2 : L'évolution du contexte local (1975/1999)

a) Le contexte du **Vexin Sablons**⁶

"Le Vexin Sablons est largement entré dans une dynamique de périurbanisation liée à la proximité des principaux pôles franciliens".⁷

Le territoire, qui regroupe **2** cantons aux profils démographiques assez différents, a connu en moyenne de **1968 à 1999** une croissance annuelle de **2,13%**, avec un fort développement sur la période **1975/1982**, et un ralentissement sur la période **1990/1999** (**1,21%/an**). Cette croissance résulte essentiellement du **solde migratoire** provoqué par une population venue à **80%** de la région Ile de France.

b) **Serans** et son environnement immédiat

Magny-en-Vexin mis à part, les villages limitrophes de **Serans** constituent un ensemble de petites communes rurales présentant en **1975** **3** types de profil démographique avec une population d'environ: **220 à 250** habitants (**3**); **320 à 380** habitants (**2**); **450 à 550** habitants (**2**).

⁴ Louis Graves, Précis statistique sur le canton de Chaumont p.22.

⁵ Christian Ménard: "La démographie du canton de Chaumont" in SHGBE n°34 1994

⁶ S.D. Rapport de présentation p.45 et ss

⁷ idem p.

En **25 ans**, leur population s'est accrue de **35%**. Sur des populations aussi restreintes et sur la période courte étudiée ici, le contexte local (*en particulier foncier*) joue un rôle déterminant.

Communes (évolution 1975/1999)	1982	évolution 75/82		1990	évolution 82/90		1999	évolution 90/99	
		Taux moyen	Migr.		Taux moyen	Migr.		Taux moyen	Migr.
Boubiers (+47%)	254	+0,17	+0,39	320	+2,68	+2,04	370	+1,62	+0,71
Delincourt	447	+4,32	+4,17	503	+1,49	+1,41	510	+0,15	+0,64
Hadancourt (+119%)	221	+2,64	+2,78	304	+4,06	+3,82	355	+1,74	+0,75
Montagny (+29%)	376	+6,46	+5,79	528	+4,33	+3,68	542	+0,53	-0,25
Montjavoult	324	+1,49	+1,30	449	+4,16	+3,73	465	+0,39	-0,15
Nucourt	544	-1,22	-1,17	542	-0,05	-0,39	779	+4,11	+2,81
Serans (+14%)	242	+5,69	+4,88	243	+0,05	+0,10	241	-0,09	-0,37
Tot. communes (+29%)	2.408			2.889			3.262		
total RP									
Chaumont-en-Vexin	2.698	+4,14	+4,63	2.951	+1,19	+1,73	3.078	+0,42	+1,09
canton Chaumont		+2,68	+2,74		+2,0	+1,86		+0,88	+0,64
Vexin-Sablons		+3,34	+0,4		+1,65	+1,13		+1,08	+0,53

*communes du regroupement scolaire - **gras** sur fond gris: taux de variation annuels supérieurs à ceux de **Serans**

Ce tableau souligne la particularité du développement démographique de **Serans**: Un taux de développement nul sur la période; Forte croissance sur la période **1975/1982**; Croissance moyenne sur la période **1990/1999** (**0,75%/an**).

2.1-3 : Evolution des caractéristiques de la population (1982/1999)

a) Structure par âge et sexe

La structure de la population du **Vexin Sablons** a évolué depuis **20 ans** dans le sens d'un vieillissement continu se traduisant par une baisse en pourcentage des **2** premières tranches d'âge: de **33,6** à **29,7%** pour les **0/19 ans** et de **31,8** à **26,8 %** pour les **20/39 ans**. Les anciens jeunes ménages avec enfants venus s'installer dans les années **1975/1982** participent à la croissance des classes de **40 à 74 ans** tandis que leurs enfants en quête de formation ou d'emploi ont quitté le territoire. La progression du coût du foncier dans un marché cependant actif ne permet plus aux jeunes ménages de remplacer leurs aînés.

	Serans 1990			Serans 1999			canton		SCOT		Oise	
	T (%)	H	F	T (%)	H	F	1990	1999	1990	1999	1990	1999
0 à 19	32,0	37	41	22,0			30,6	28,03	31,81	29,71	30,6	28,1
20 à 39	25,0	33	28	22,4			29,14	24,65	30,33	26,84	31,3	28,6
40 à 59	29,5	34	38	39,8			23,36	29,52	23,85	28,6	23,0	26,7
60 à 74	10,2	12	13	12,1			9,94	11,03	8,8	9,57	10,0	11,1
75 ou +	3,3	5	3	3,7			6,96	6,77	5,21	5,27	5,1	5,5

Gras: pourcentage en baisse 90/99 ; **italique gras** sur fond gris: pourcentages supérieurs à ceux de **Liancourt**

L'évolution de la structure par âge de la population souligne les problèmes posés par l'évolution du village qui a en **1999** une population plus âgée que tous les groupements de référence :

- La chute (**-10%**) de la tranche des moins de **20 ans** qui était supérieure en **1990** aux collectivités de référence montre que les jeunes n'ont pu sur cette période se maintenir sur la commune ;
- La faiblesse des populations de **75 ans** et plus sur les **2** périodes traduit les conséquences de l'exode des années

b) Taille et population des ménages

L'évolution de la taille des ménages suit sur la commune l'évolution générale à la baisse: De **3,3** environ en **1968** elle était en **1999** de **2,8**

	Serans 1990		Serans 1999		canton		S.D.		Oise	
	(%)	N	T (%)	N	1990	1999	1990	1999	1990	1999
1	12,3	10	19,8	19	18,13	20,58	16,5	19,00	20,18	23,32
2	27,2	22	36,5	35	26,13	30,59	25,66	29,80	27,73	30,53
3	24,7	20	26,0	25	20,81	18,88	21,76	19,55	19,98	18,70
4	23,5	19	10,4	10	20,85	18,72	21,08	18,89	18,57	16,54
5	7,4	6	5,2	5	9,75	8,32	10,09	8,52	8,78	7,28
6 et +	4,9	4	2,1	2	4,33	2,91	4,9	4,24	4,76	3,63
Total		81		96						

Gras: pourcentage en hausse 90/99 ; *italique gras* sur fond gris: pourcentages supérieurs à ceux de Serans

Conformément à l'évolution du profil démographique du village, la structure des ménages a évolué sur la période **1990/1999** avec une forte diminution des ménages de **4** personnes et plus (-**18,1%**) situant ces catégories en dessous des tailles moyennes dans les collectivités de référence. Conformément à la tendance générale, le nombre des ménages de **1** personne augmente, mais de manière beaucoup plus forte que dans le département (**+7,5% pour +3,2%**)

La composition familiale en **1999** faisait apparaître **20** couples sans enfants et **40** ménages avec enfants dont **8** familles monoparentales (*femme*), **20** ménages avec **1** enfant et **12** ménages avec **2, 3** ou **4** enfants et plus (**4** de chaque catégorie)

c) Population étrangère

Elle représente **0,8 %** de la population, ce qui correspond à la moyenne départementale (**0,5%**)

d) Mobilité

64% de la population de **1999** résidait sur la commune en **1990**. Les personnes ayant emménagées dans la période **1990/1999** provenaient à **18%** du département de l'Oise et à **79%** de la région Ile de France ou d'autres régions hors Picardie. Sur l'ensemble du territoire et sur la période **1982/1990**, la répartition des migrants hors région était de **80%** pour la région **Ile de France** et de **5%** pour la région **Normandie**.⁸

2.1-4 : Les orientations du SCOT

Le Schéma Directeur ayant été approuvé, ses éléments constituent l'une des données de l'état existant.

Le **Schéma Directeur** a opté sur le territoire pour un scénario de "**maîtrise et structuration**" correspondant globalement à un ralentissement de la croissance démographique mais dont les applications dans le cadre de la structuration et du rééquilibrage est/ouest fixe pour certaines communes des orientations pouvant impliquer une très forte croissance. C'est le cas pour l'ensemble de "*l'aire de Chaumont*" dont le taux de croissance annuel moyen est fixé à **1,8%**. Pour les communes limitrophes du Val d'Oise, dont **Serans**, supposées être davantage soumises aux pressions du développement de l'Ile de France, le taux annuel moyen est fixé à **1,2 %**.

Cette valeur s'impose comme un maximum à ne pas dépasser et ne présume pas des choix que chaque commune peut être amenée à faire pour son évolution à l'intérieur de ce cadre.

⁸ Cf. S.D. rapport de présentation p.46.

2.2 : LE LOGEMENT

2.2-1 : Evolution du logement sur la commune

- Les données par type de résidence

ANNEES	TOTAL		RESID. PRINCIPALES			RESID. SECOND.		VACANTS	
	N	Var logt/an	N	Tx occ	Var logt/an	N	%	N	%
1962			75	3,1					
1968	92		74	3,5	neg	18		0	
1975	102	1,4	56	2,9	neg	28		18	
1982	121	2,7	77	3,1	1,6	20		24	
1990	116	neg	81	2,9	0,5	12		23	
1999	105	neg	96	2,5	1,7	7		2	

Le village est dans un contexte très particulier depuis plus de **30 ans** du fait de sa structure foncière (cf. **chap.3**). Une grande partie du territoire sud de la commune constituait une même propriété foncière comportant :

- une grande part des terres agricoles en périphérie du village tant sur le coteau que dans la plaine ;
- un grand nombre d'immeubles dont le Château et son parc, le Châtillon et son parc, les bâtiments agricoles et la distillerie au sud de la Grande Rue, une ancienne bergerie rue du Prieuré, un ensemble de logements ouvriers, et un quinzaine d'immeubles d'habitations, la plupart loués en logements.

L'évolution du village était en grande partie liée à ce patrimoine qui suite à une mésentente familiale est resté en grande partie à l'abandon. Les particularités de l'évolution du parc sur les **40** dernières années (*nombre important de logements vacants sur la période 75/90, diminution du nombre global de logements sur la période 1982/1999...*) sont la conséquence directe de cette situation qui a eu et a encore un impact sur la plupart des données d'aménagement et en particulier le logement.

On note que dans ce contexte, la croissance des résidences principales (**+40**) a cependant été alimentée sur la période sur la période **1975/1999** par :

- la réalisation du lotissement sud-est (**15** logements)
- la mutation des résidences secondaires (**21** logements)
- la réalisation de **2** pavillons au Petit-Serans et de quelques constructions interstitielles au village.

2.2-2 : L'évolution du contexte local (1982/1999)

Le contexte du Vexin Sablons⁹

Le Schéma Directeur préconise "*la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière et immobilière devant éviter la poursuite d'un développement pavillonnaire allant à l'encontre de l'organisation traditionnelle des tissus agglomérés*" (cf. **chap.3**).

Le logement a évolué sur les communes rurales du secteur (*bors **Chaumont-en-Vexin** et **Méru***) dans le cadre de la périurbanisation évoquée et suivant les motivations conduisant les nouveaux résidents à s'installer dans la région : Moindre coût foncier permettant l'acquisition (**80%** de propriétaires en **1999**, localisation en communes rurales peu équipées), environnement et cadre de vie (**89%** de maisons individuelles).

2.2-3 : Le parc bâti

Le parc immobilier communal est peu diversifié:

- **94,3% est constitué d'immeubles d'un seul logement;**
- **83 % du parc est constitué de maisons de 4 pièces et plus, dont 18 % de 5 pièces et 31,5 % de 6 pièces et plus;**
- **75 % du parc est constitué de bâtiments réalisés avant 1949**

⁹ S.D. Rapport de présentation p.52 et ss

2.2-4 : Les résidences principales (1999)

La commune de Serans est dans le bassin d'habitat du **Vexin Thelle**

a) Caractéristiques principales

- Elles sont occupées à **78,1%** par leurs propriétaires (*taux supérieur de +8,6% à celui du bassin d'habitat de référence*) ;
- **75%** ont été réalisées avant **1949**, **4,2%** entre **1949** et **1974**, **17,7%** entre **1975** et **1989**, **3,1%** depuis **1990**.
- **85,4%** sont constituées de logements de **4 pièces** et plus ; seules **2,1%** sont inférieures à **40 m²** (*pour 6,3 % dans le bassin d'habitat de référence*) ;
- **80,2%** sont classées tout confort (*WC intérieur, baignoire ou douche, chauffage central*) ; **16,7%** disposent de **2** salles d'eau
- **69,8 %** disposent d'un garage, d'un box ou d'une aire de stationnement alors que **93,7%** disposent d'une voiture (*pour 48% des résidences on compte 2 voitures ou plus*).

b) Mobilité des occupants

- **16,7%** des résidences (**16**) sont occupées depuis moins de **2** ans; cette mobilité porte pour **37,5%** sur des logements de **2** ou **3** pièces ;
- **26%** des résidences (**16**) sont occupées depuis **2 à 9** ans;
- **57,3 %** sont occupées depuis plus de **9** ans

2.3 : LES ELEMENTS DE LA MIXITE SOCIALE

2.3-1: Population active et emploi en 1999

L'activité économique de la commune (*hors agriculture*) et en particulier la structure de l'emploi est analysée ci-après au § 2.6.

a) Le contexte du Vexin Sablons¹⁰

L'évolution de la population active sur l'ensemble du territoire (**1975/1999**) est marquée par une forte croissance liée au développement du travail féminin, la croissance des services marchands et une influence accrue des régions limitrophes liée aux implantations de nouveaux résidents ayant conservé leur emploi dans leur région d'origine (**Paris**, pôles de **Cergy** et de **Roissy**, **Gisors**).

b) Profil général de la population active et de l'emploi

La population active comportait en **1999** **135** personnes (*taux d'activité 88,0%*)¹¹ dont **128** ayant un emploi (*taux de chômage 5,2%*)¹²

- **68** hommes (*taux d'activité 94,4%*) dont **66** ayant un emploi (*taux de chômage 3,0%*)
- **67** femmes (*taux d'activité 84,4%*) dont **62** ayant un emploi (*taux de chômage 7,4%*);

Sur les **128** personnes ayant un emploi:

- **86,4** sont salariées (**105** soit **48h+ 57 f**);
- **16,2 %** travaillent à temps partiel (*dont 35,6% des femmes actives*);
- **16,4%** travaillent dans la commune (**21**), **10,1%** dans la zone d'emploi de Beauvais (**13**) et **70,3%** en dehors de la Région Picardie (**90**).

On observe une diminution sensible des actifs travaillant sur la commune (*- 32% sur la période 1990/1999*)

¹⁰ S.D. Rapport de présentation p.16 et ss

¹¹ **Taux d'activité**: rapport de la population active sur la population en âge de travailler de **15 à 65** ans. Pour l'INSEE : population de 15 et +;

¹² **Taux de chômage**: rapport entre le nombre de chômeurs et le nombre d'actifs

c) Les déplacements

Sur les **128** actifs ayant un emploi, **102** utilisent un seul moyen de transport dont **83** se déplaçant hors région.

2.3-2 : Le logement locatif et social

Sur le plan du logement locatif, **Serans** est à proximité de **3** pôles urbains :

- dans le département, **Chaumont-en-Vexin** dont le parc immobilier comporte **41%** de logements locatifs ;
- hors région **Magny-en-Vexin** et **Gisors**

a) Le contexte du Vexin Sablons¹³

L'objectif fixé dans le rapport est de développer le logement locatif à concurrence d'un objectif minimal de **20%** pour **2015**, toutes catégories confondues (*privé, public, RPA*), cet objectif étant modulé suivant l'état actuel du parc sur chaque commune et impliquant pour chaque commune un "*suivi*" du marché privé et la mise en place d'une stratégie qui lui soit propre.

c) Le parc locatif de Serans en 1999

Le parc locatif de **Serans** est constitué de **21** logements (*21,8% des résidences principales*) dont **3** logements occupés à titre gratuit. La commune ne comporte aucun logement locatif social, ni logement loué meublé. Il n'existe pas de gestion des demandes locatives sur la commune.

2.4 : LES EQUIPEMENTS

2.4-1: Le contexte du Vexin Sablons

a) Les équipements d'infrastructure¹⁴

Le diagnostic établi sur le territoire dans le cadre de l'établissement du **SAGE** a montré la nécessité d'une meilleure gestion de l'eau potable, des eaux de surface et des eaux usées. La gestion des déchets est assurée par chaque district (*centre de stockage sur les communes de **Liancourt-Saint-Pierre** et **Lierville***). Outre les orientations de protection du milieu naturel, le SCOT a mis en place des études intercommunales d'assainissement. Concernant la gestion des déchets il prévoit un renforcement du réseau des déchetteries avec une implantation préférentielle sur **Liancourt-Saint-Pierre**.

b) Les équipements de superstructure¹⁵

Dans le cadre de la structuration du territoire, le SCOT dresse un bilan de l'état actuel du territoire et préconise un certains nombres de réalisations au niveau intercommunal (*piscines, pistes d'athlétisme, salles de sport et salles multifonctions de plus de 150 m²*). Aucune réalisation de ce type n'est prévue sur la commune. La réalisation progressive des objectifs du SCOT devrait aboutir à renforcer le pôle d'équipement de **Chaumont-en-Vexin**: Aménagement de la piscine existante, création d'un 2^o établissement, création d'une salle polyvalente, etc...

2.4-2 : Les équipements d'infrastructure

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement eau pluviale et eaux usées de la commune font l'objet d'une annexe au **P.L.U.** (*cf. 8, annexe sanitaire*) comportant une note d'analyse et les plans des divers réseaux.

¹³ S.D. Rapport de présentation p.53 et ss

¹⁴ Cf. SD rapport de présentation p.41 et ss

¹⁵ Cf. SD rapport de présentation p.23 et ss.

a) L'eau potable

- **Origine, concessionnaire**

La commune de **Serans** dépend du **syndicat des Eaux de Hadancourt-le-Haut-Clocher** qui réunit la commune aux communes de **Boubiers, Bouconwilliers et Lierville**.

Le service de l'eau est géré par la **SAGEA**. Les forages utilisés pour l'adduction d'eau potable sont situés sur la commune de **Hadancourt-le-Haut-Clocher** au lieux-dits « **le Chemin du Bellay** » et « **le Buisson des Loges** ». Les captages sont protégés par arrêté préfectoral du **05.08.1985**. Les périmètres de protection se situent hors commune.

- **Le réseau de distribution**

Le réseau principal est en fonte, sauf exception signalée.

- Le village est alimenté par une conduite de diamètre **150 mm** depuis **Hadancourt le Haut Clocher** ; les antennes ont des diamètres de **80 mm** ou de **53/63 mm**.
- La ferme de **Figicourt** est alimentée en antenne depuis le village (*conduite de 60mm suivant le chemin de Montagny*) ;
- le hameau du **Petit-Serans** est alimenté à partir du hameau du **Mesnil-Lance-Levée** par une conduite de diamètre **150 mm**. La distribution interne est par canalisation de **60 mm**.

b) La protection incendie

Les dispositions de protection sont portées aux plans des réseaux joints à l'annexe sanitaire (*dossier n°8*)

c) L'assainissement des eaux usées

La commune fait l'objet dans le cadre de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle d'une étude de schéma directeur d'assainissement conduite par le bureau d'étude **SOGETI** (*décembre 2003*).

L'étude de l'habitat a montré que l'état existant était peu favorable à une réhabilitation de l'assainissement non collectif. Le contexte pédologique général étant peu favorable, la décision de principe a été prise d'opter :

- pour la réalisation d'un assainissement collectif de la totalité du bourg, du lotissement au sud-est, et du hameau du **Petit-Serans**;
- pour un assainissement individuel sur la ferme de **Figicourt**;

L'étude ne permet pas actuellement de fixer le site de la station d'épuration qui sera implantée en aval du village.

2.4-3 : Collecte et traitement des ordures ménagères

a) La collecte des déchets

La commune adhère au **SMIRTOM de Vigny** qui regroupait **26** communes du canton de **Chaumont-en-Vexin** (*9 communes dont le chef-lieu étant regroupées dans le **SIVOM** de Gisors*). L'orientation fixée dans le cadre du District est une gestion de proximité et une valorisation optimum des déchets.

La collecte est actuellement effectuée par la société **SITA SD** dont le siège social est à **Nanterre (Hauts de Seine)**. Elle était hebdomadaire pour les déchets ménagers et mensuelle pour les objets encombrants. L'organisation a été réaménagée dans le cadre de la mise en place du tri sélectif (**2003**).

Les déchets ménagers sont acheminés vers le centre d'enfouissement technique de **Liancourt/Lierville**.

Des conteneurs sont mis à disposition des habitants pour la collecte du verre.

b) La déchetterie intercommunale

Elle est regroupée avec le centre d'enfouissement au sud de la halte de **Liancourt-Saint-Pierre** et reçoit les déchets verts, gravas, objets encombrants, etc...

2.4-4 : Les équipements de superstructure

a) Localisation des équipements

L'ensemble du patrimoine bâti communal en centre village répond aux besoins actuels et à l'évolution prévisible de la commune ; il comprend :

- La **mairie** et l'**école** sur un terrain de **2.000 m²** environ accessible depuis l'angle de la **rue de la Mairie** et de l'**avenue de l'Eglise**.
- L'**église** et l'**ancien prieuré** sur un terrain de **3.200 m²** environ desservi par la **rue du Prieuré**. L'ancien prieuré est aménagé en **salle de réunion** et **salle des fêtes**.
- Le cimetière sur un terrain de **2.000 m²** environ desservi à partir de la Grande Rue sur un élargissement de l'espace public intégrant le monument commémoratif.

b) Les équipements scolaires et périscolaires sur la commune

La commune est en **RPI**. Le regroupement comporte **3** classes à niveaux multiples. Dans le cadre du **RPI**, l'accueil des enfants et la cantine sont assurés.

c) Les équipements scolaires hors commune

- Le secondaire

Le collège de rattachement est le collège **Guy de Maupassant** de **Chaumont-en-Vexin**. Les établissements scolaires de **2^o** cycle de rattachement pour l'ouest du territoire du **Vexin Sablons** sont éclatés sur diverses villes du département ou hors région (**Méru, Beauvais, Gisors**).

Le SCOT envisage "à terme " la création d'un lycée à **Chaumont-en-Vexin** dont la programmation dépendra des décisions de l'académie d'**Amiens** et du Conseil régional. La majorité des jeunes de **Serans** sont scolarisés aux lycées professionnels et d'enseignement général de **Gisors (Eure)**. Certains vont au lycée professionnel de **Chars (Val d'Oise)**.

d) Les équipements sportifs

La commune ne comporte aucune installation de ce type.

2.5 : LA VIE COMMUNALE

Deux associations ont répondu au questionnaire. Leur objet est la protection de l'environnement local :

- Les **Amis de la Molière** est une association créée en **1973** dont l'objet est la protection de l'environnement des villages de la **Butte de la Molière** ; Elle comptait en **2004 46** adhérents. Elle a formulé un certain nombre de souhaits concernant l'étude de **PLU** (*Prise en compte du caractère rural, maintien et réhabilitation du patrimoine bâti et du paysage naturel, évolution maîtrisée de la construction, référence au Vexin Français*). A l'initiative de M. le Maire, elle a participé aux réunions de commission.
- L'**Association pour la sauvegarde de Serans** est une association créée en **1998** qui comportait en **2004 43** adhérents; Son objet est la défense du cadre de vie dans le village et dans ce cadre, elle souhaitait participer à l'élaboration du PLU, ce qui s'est fait à l'initiative de M. le Maire.

2.6 : LES ACTIVITES ECONOMIQUES

a) Le commerce

L'environnement commercial de la commune comprend **3** niveaux :

Le commerce local :

Serans ne compte plus qu'un commerce dans la *Grande Rue* Restaurant/**café/tabac**; Cet équipement fixe est complété par les services ambulants: Boulanger et boucher/charcutier.

- le **restaurant de la Molière** a été créé en **1989** dans une maison exerçant cette activité depuis **1900**. La surface des locaux est de **135 m²** ; il emploie une personne et 2 apprentis. La réalisation de l'assainissement collectif et l'aménagement de stationnement en centre village amélioreraient les conditions d'exploitation en progression sur les dernières années.

La desserte micro-régionale

Le principal centre attractif pour les commerces de détail et de proximité est le centre de **Magnyt-en-Vexin** hors région; Sur le département, le pôle attractif est **Chaumont-en-Vexin** qui accueille également les principales administrations, services publics et services desservant la commune. On trouve à ce niveau non seulement les commerces de centre ville (*habillement, librairie, etc...*) et les services bancaires, mais aussi les grandes surfaces généralistes.

Les centres ville et les pôles de grande distribution:

Dans un rayon plus large, on trouve à la fois des commerces spécialisés de centre ville (**Gisors 7 km, Beauvais 42 km, Cergy-Pontoise 30km**) et des pôles de grande distribution avec des hyper généralistes, ou des magasins spécialisés (*meubles, électroménager, jardinage, bricolage, sports, vêtements, décoration, etc...*).

Les deux premiers niveaux correspondent à une fréquentation de la population pour ses besoins quotidiens, alors que le troisième niveau correspond plutôt à une fréquentation hebdomadaire.

b) Les activités touristiques

La vente d'une partie du patrimoine bâti du village gelé dans le cadre de l'indivision à la **société Brunel** devrait modifier le contexte de développement du village sur les prochaines années ; le château a été aménagé durant la période d'étude du **PLU**, et le **Châtillon** acquis en **2006** est en voie d'aménagement. La société développe une activité d'hébergement, de restauration, d'accueil de séminaires, de locations de salles et d'activités de loisirs à la **ferme de Brunel à Aincourt (Val d'Oise)**. Elle doit étendre ces activités sur la commune. Une concertation a eu lieu dans le cadre du **PLU** pour définir les conditions de développement de l'activité sur les **2** sites. Le projet d'aménagement du château a fait l'objet d'une étude de nuisance pour la localisation des salles de réception. L'accès au domaine a fait l'objet d'un accord avec la commune.

c) Les autres activités

Outre diverses activités libérales, la commune accueille une entreprise d'entretien et de création d'espaces verts qui occupe **1** personne résidant sur la commune.

2.7 : CONCLUSION

2.7-1 : Synthèse des données du milieu humain

a) La population

Serans comme l'ensemble de communes du canton de Chaumont-en-Vexin se situe dans une aire privilégiée de desserrement de la Région Ile de France qui évolue depuis 25 ans sous la pression d'un fort solde migratoire. Jusqu'en 1990 ce mouvement a soutenu sur la région une forte mobilité. La commune qui enregistre une diminution de sa population sur les 40 dernières années ne participe pas à cette évolution notamment en raison de

circonstances locales ayant conduit au gel d'une partie du patrimoine bâti du village et de la plupart des terrains périphériques. Par ailleurs la commune est le siège d'une activité agricole forte, très structurée et durable. L'analyse de la structure de la population en 1999 montre que la stagnation des 25 dernières années aboutit à une accélération du vieillissement qui a inversé les tendances constatées en 1990. Le pourcentage de la population de moins de 30 ans est plus faible que dans les ensembles de référence (canton, département, Communauté de Communes)

b) Le logement

Le contexte évoqué ci-dessus a conduit à une diminution globale du nombre de logements sur les 25 dernières années. La mutation des résidences secondaires a permis une progression des résidences principales après la réalisation d'un lotissement à la fin des années 70. Actuellement les potentialités de création de logements nouveaux sont très restreintes. La commune souhaite exploiter prioritairement le patrimoine existant qui pourrait se retrouver sur le marché dans la prochaine période.

c) Les éléments de la mixité sociale

La situation de la commune doit être appréciée dans l'ensemble de son environnement et en particulier dans le groupe des communes constituant "l'aire de Chaumont-en-Vexin " distinguée dans le rapport de présentation du Schéma Directeur. Le contexte est celui d'une micro-région résidentielle peu structurée au niveau de l'emploi, où les migrations quotidiennes vers les bassins d'emploi des régions voisines (Cergy-Pontoise, Paris, Gisors) domine la vie des habitants. Dans ce contexte, la population active présente un taux de qualification et de formation légèrement supérieur aux moyennes cantonales et départementales sans que sa structure présente un profil spécifique lié à la situation communale. La structure du chômage frappant un peu plus la population féminine n'est pas en relation avec la situation communale. La situation communale devrait évoluer favorablement avec l'exploitation du Château et du Châtillon. Le parc de logement locatif est intégralement privé et occupé par une population plutôt âgée.

d) Les équipements

L'action communale en matière d'équipements se situe pour partie dans le cadre de l'intercommunalité. Préalablement au lancement des études de PLU, la commune a engagé des actions concernant les équipements d'infrastructure et de superstructure en liaison avec son développement constaté sur la période 1990/1999:

- pour les infrastructures: La mise en conformité des réseaux pour assurer la défense incendie a été en partie réalisée. La commune a par ailleurs décidé de réaliser un assainissement collectif des eaux usées sur le bourg et le hameau..*
- pour les superstructures, des acquisitions foncières en centre village devraient compléter les équipements existant et améliorer le fonctionnement des espaces publics (stationnement notamment)*

e) La vie communale

Elle est limitée et orientée à travers les associations locales vers la protection de l'environnement local (butte de la Molière et village)

f) Les activités économiques non agricoles

Elles sont marquées par la réalisation d'un important projet d'activité d'accueil et de réception mettant en valeur le patrimoine historique du village (Château et Châtillon) ; l'impact de ces activités sur le développement du village ne pourra être évalué que dans quelques années, mais il devrait être positif.

Chapitre 3 LE CADRE BATI

3.1 : CONSTITUTION DE L'AGGLOMERATION

3.1-1: Toponymie

Le toponyme est probablement fondée sur une racine gauloise dont le sens est inconnu.¹⁶

Le village est attesté au **XI^e** dans la charte du prieuré de **Villers-Saint-Sépulcre** sous le nom de **Seranciae** puis au **XII^e** dans le cartulaire de l'abbaye de **Saint Germer** sous le nom de **Serranum**. Le nom évolue sous ses formes latines ou francisées et apparaît sous sa forme actuelle dès le **XIII^e**.¹⁷

Le hameau est attesté dans le même cartulaire au **XII^e** (*capella de Serendo vasto*) ; Le nom évolue sous ses formes latines ou francisées de **Serenz le Gast** ou **Seranz le Wast**¹⁸. La forme actuelle apparaît au **XIX^e**.

3.1-2: Le bâti ancien et ses développements

Les sites urbains de la commune n'ont pratiquement pas évolué et conservent le site et la trame urbaine de leurs implantations historiques. Il existait en **1860** plus de maisons qu'aujourd'hui au village et au hameau (*109 pour 105 en 1999, dont 65 au village, 42 au Petit Serans et 2 à Figicourt*). Le caractère urbain du village est souligné : « **Le village est bien aéré ; ses constructions sont en pierre et moellons et la plupart sont couvertes en tuile** »¹⁹ La **Grande Rue** était pavée. Il existait au village un système d'irrigation par conduites souterraines à partir des eaux captées de la Molière.

a) Le village de Serans. (cf. planche **P1-07** ci-contre)

Le village s'est développé de part et d'autre du tracé de la route de **Beauvais à Mantes** et sur les pentes au nord de celle-ci. La trame ancienne s'organise à partir de cette voie (**Grande Rue**), et de l'église et du château (*démoli au début du XIX^e*) reliés par une allée plantée à mi pente. Deux liaisons perpendiculaires l'une au droit de l'église, l'autre de l'entrée du parc délimitent les îlots de centre village.

Le village actuel s'est structuré à partir de l'église et du prieuré et de **2** grandes propriétés :

- Le château et sa ferme à l'extrémité ouest du village ;
- La grande propriété agricole du centre village au sud de la **Grande Rue** qui se développait sur **300 m** à partir du carrefour de la **rue du Prieuré**. Cette propriété se divise en **3** parties devant donner lieu à **3** unités foncières : une propriété résidentielle et son parc, un corps de ferme autour d'une cour et le site d'une ancienne distillerie ; Cette activité a généré un petit développement au nord de la **Grande Rue** autour d'une impasse de **90 m** pour réaliser des logements ouvriers.

Le seul développement est le lotissement réalisé au sud de la **Grande Rue** en entrée est du village.

b) Le hameau du Petit-Serans

Le hameau est établi à l'intersection de l'axe nord sud franchissant la butte et du chemin de piémont reliant les divers hameaux en point bas du versant nord. Le schéma est rendu moins lisible du fait de l'interruption du chemin reliant la place au hameau de **Mesnil-Lance-Levée**. Il comptait au **XIX^e** une douzaine de maisons de plus qu'aujourd'hui ; la toponymie des lieux-dits semble indiquer l'existence de **2** groupements distincts :

¹⁶ Michel Roblin : Le Terroir de l'Oise p.93

¹⁷ Emile Lambert: Dictionnaire topographique de l'Oise p.542

¹⁸ Le pauvre, le dévasté, le ruiné... idem p.426.

¹⁹ Graves Précis du canton de Chaumont 1859 ;

- **Serans le Gast-est** autour de la place actuelle et du chemin qui reliait celle-ci au hameau de **Mesnil Lance-Levée** ; le lieudit « *derrière les Jardins* » confirme l'urbanisation de ce secteur ;
- **Serans le Gast-ouest** autour de la *sente de la Chapelle* ; La chapelle de style flamboyant dédiée à **Saint Nicolas** disposait encore à la fin du **XIX^e** siècle « *d'une voûte remarquablement ornée de nervures et pendentifs* » ²⁰ Elle servait de sépulture à la famille de **Cléry-Serans** qui possédait le château et les terres jusqu'en **1813**.

La structure du hameau peut être simplifiée comme suit :

- **au nord** de l'axe longitudinal (*rue de Montjavoult et place*) de grandes propriétés agricoles dont les maisons d'habitation sont établies avec pignon sur rue pour rechercher l'orientation vers le midi ;
- **au sud** de l'axe des habitations plus modestes desservies par un réseau de petites voies reliant les zones de pâture à flanc de coteau au hameau (*sente et chemin de la Chapelle, sente privée, rue de liaison avec le village*).

Hors la réalisation de **2** pavillons formant une enclave dans l'îlot agricole occupé par l'exploitation en activité, et la réalisation restée inachevée d'une grande maison sur un terrain délimité par la place et l'emprise de l'ancien chemin du **Mesnil-Lance-Levée** le hameau n'a pas évolué sur les

3.2 : LA TRAME VIAIRE

(Planches **C1-10** et **C1-11** p.73/74)

3.2-1: Le village

a) Les îlots

La trame viaire divise le village en **7** îlots. La structure dominante de l'agglomération étant linéaire, **5** îlots sur **7** sont en continuité directe avec l'espace naturel périphérique

- **1** : desservi par la **Grande Rue (360 m)** et la **rue du Prieuré (130 m ph.6 pl.P1-04 p.61)** ; Il est divisé en **2** partie par la voie en impasse créée pour desservir la petite opération de logements ouvriers liés à l'exploitation agricole et à la distillerie (**80m, ph.3 pl.P1-04 p.61**) :

- **1a.** : C'est l'îlot central comportant l'église, l'ancien prieuré aménagé en salle communal et le seul commerce du village ; il inclut également le site de l'ancienne bergerie (*inclus dans l'indivision et à l'abandon*) ; Cet espace de **3.000 m²** offre des potentialités d'extension des équipements publics et d'aménagement des espaces publics de centre village exceptionnelles. Il comporte également **6** propriétés résidentielles. Sa délimitation nord pourrait être complétée par une liaison de **Tour de Ville** reliant l'avenue de l'église à l'impasse.

- **1b** : Outre l'ensemble de logements ouvriers (**7 parcelles**), il inclut **2** écarts du village de **2** et **3** maisons séparés par l'un des rares linéaires non bâtis du village (**40 m**). La propriété la plus à l'ouest présente une façade de **120 m** sur la Grande Rue, ce qui détermine une option de délimitation du périmètre urbain dans cette section très sensible d'entrée de village.

- **2** : îlot fermé desservi par la **rue du Prieuré (60 m)**, l'**avenue de l'église (80 m)**, la **rue de la mairie (70 m ph.5 pl.P1-04 p.61)**, la **ruelle sous la Mairie (80 m ph.8 pl.P1-04 p.61)** ; Il inclut l'école et la mairie et **5** propriétés résidentielles dont une maison ne relevant pas du bâti villageois.

- **3** : îlot fermé desservi par la **rue du Prieuré (70 m)**, la **Grande Rue (120 m ph.1 pl.P1-04 p.61)**, la **rue de la mairie (80 m)**, la **ruelle sous la Mairie (80 m)** ; C'est l'îlot le plus complexe du village avec extension de la ruelle ; Il inclut **une quinzaine** de propriétés résidentielles.

²⁰ Graves ouvrage cité p.183.

- **4** : C'est le plus grand îlot du village desservi par la **Grande Rue (100 m)**, la **route de Nucourt (220 m)**, le **chemin de Magny (80 m)** ; Il était presque intégralement occupé par la grande propriété agricole avec au centre la partie résidentielle (**Châtillon**), à l'est la ferme et la distillerie, et à l'ouest des habitations ouvrières; la partie résidentielle couvre une dizaine de parcelles dont **2** intégrées au corps de ferme (**Serans1**) et un pavillon récent.
- **5** : Desservi par la **Grande Rue (120 m)**, le **chemin de Montagny** correspondant à la façade de la ferme du château (**120 m**), et la **rue de la mairie (150 m)** ; Il est occupé par le **château de Serans** et une douzaine de propriétés résidentielles.
- **6** : Desservi par la **Grande Rue (100 m)**, et le **chemin de Magny (80 m)** c'est un îlot soumis à de nombreuses contraintes : zone humide drainée en point bas par un fossé vers une mare ; zone de forte sensibilité visuelle en entrée de village, à proximité du château et dans la perspective de la **RD153**. Il est occupé par le cimetière du village et 4 propriétés résidentielles ; il présente une propriété non bâtie de **20 m** de façade.
- **7** : desservi par la **rue de Nucourt (200m)** et une voie interne avec placette de retournement, il est délimité au nord par la **RD153** sans accès sur la partie lotie ; il est occupé par un ancien écart et le lotissement réalisé en extension du village (**15 lots**).

b) Les espaces publics

La Grande Rue (*cf.ph.1,2 et 4 pl.P1-04 p.61*)

Des premières maisons villageoises à l'est à l'entrée de la cour de la ferme du Château à l'ouest elle se développe sur **650 m** avec **2** points structurants particuliers :

- la placette de la **rue du Preuré (500 m²)** offrant quelques places de stationnement à proximité du restaurant ;
- l'espace aménagé avec le monument commémoratif en entrée du cimetière au carrefour du **Chemin de Magny**.

Sa largeur moyenne est de **10 à 12 m**. Elle présente des aménagements pour le stationnement latéral à droit de la ferme et fait l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble demandé par la commune à la **DDE**.

C'est l'espace public majeur du village avec au droit du village ancien un caractère urbain affirmé par des alignements d'immeubles de **1** étage sur rez-de-chaussée. C'est également un espace conflictuel avec un trafic estimé à **9.500 véhicules/jour**.

L'avenue de l'église

C'est l'un des espaces publics majeurs du village par la perspective qu'elle offre sur le portail de l'église, sur l'espace naturel des pâtures en lisière du **bois de la Molière**, et sur l'entrée et le parc du château. Elle constitue une section (**90m**) de la perspective plantée reliant l'église et le château (**250 m**). C'est également un espace majeur par ses fonctions de desserte des principaux équipements publics du village (mairie, école, salles de réunion et salle des fêtes). Elle marque la limite entre la zone urbaine et la zone protégée (**ZNIEFF et SCOT**).

Les autres voies de centre village

Rues ou ruelles elles constituent un petit réseau (**400 m**) homogène caractérisé par un tracé irrégulier et un environnement associant le minéral de maisons et de murs en pierre et le végétal des haies, plantes grimpantes et jardins (*cf.ph.5 à 8 pl.P1-04 p.61*). La préservation de l'homogénéité de cet ensemble sera l'un des enjeux de l'élaboration du document réglementaire.

La rue de Nucourt et la voie de lotissement

La **rue de Nucourt (RD157, cf.ph.5 pl.P1-02 p.41)** ne dessert aucune habitation ; sa fonction actuelle est réduite à l'accès au lotissement et à l'allée plantée desservant les exploitations agricoles. Elle est traitée en voie rurale sans réseaux ni aménagement urbain. La voie de lotissement présente une homogénéité de traitement des ouvrages sur l'espace public. Elle est reliée par un passage piéton à la Grande Rue.

c) Les entrées de village

Les entrées de village constituent des zones particulièrement sensibles pour la sécurité et la préservation des espaces naturels environnant les sites urbains. Leur étude regroupe l'ensemble des éléments caractérisant le passage de la zone rurale à la zone bâtie sur les principales voies d'accès en fonction des objectifs de sécurité, de protection des paysages et d'aménagement urbain. Elles couvrent les sections allant de la découverte du village à la desserte des premières propriétés bâties.

RD153 est (cf.ph.3 pl.P1-02 p.41)

Correspondant sensiblement à l'entrée sur le territoire communal elle est définie par le franchissement d'un point haut et la découverte du village ; rectiligne et en pente vers le village elle est longue de **300 m** jusqu'aux premières maisons anciennes (**370 m jusqu'au carrefour avec la rue de Nucourt**) ; Le problème principal étant la transition entre vitesse routière et conduite urbaine, il convient de ne pas réduire la zone de sécurité qui peut être déterminée par la sortie piétonne du lotissement sur la voie.

RD153 ouest (cf.ph.1 pl.P1-01 p.21)

Elle s'inscrit dans la « **transition lente** » analysée au **chap.1** (cf. §1.10) ; elle est soulignée par le changement de direction pour traverser le village (section aménagée) et comprise dans la zone de protection de l'environnement du château (*zone intégralement protégée*).

3.2-2: Le Petit Serans

a) Les îlots

La trame viaire divise le village en 4 îlots tous en continuité directe avec l'espace naturel périphérique

- **11** : desservi par la **rue de Montjavoult** (**170 m** ph.2 et 3 pl.P1-05 p.64) la **sente de la Chapelle** (**220 m**) et la **rue de Serans** (**110 m** ph.5 pl.P1-05 p.64) ; Il est divisé en 2 parties par le **chemin de la Chapelle**. Il est occupé par une quinzaine de propriétés résidentielles :
- **12** : il regroupe les constructions desservies par la **rue de Serans** et la place du village autrefois réparties sur 2 îlots séparés par le **chemin du Mesnil** ; Il est occupé par 9 propriétés résidentielles dont un pavillon et un terrain en construction.
- **13** : desservi par la **rue de Montjavoult** (**280 m**) il est occupé par l'exploitation agricole en activité, un écart du hameau et 2 pavillons détachés de l'ensemble foncier initial. Il est à noter que l'exploitation a une activité pédagogique autour des cultures florales ; elle comporte donc une partie de salles de réunion et d'ateliers, ainsi qu'un vaste jardin dont l'aménagement est intégré à cette activité.
- **14** : Cet îlot est occupé par une pâture, les ruines de l'ancienne chapelle et 5 propriétés résidentielles. Il est étudié au chapitre 4 en raison de ses potentialités

b) Les espaces publics (Cf. Planches **P1-05** p. 64)

Les espaces publics du hameau se distinguent par leur tracé irrégulier et la diversité de leur environnement végétal et bâti. Ils sont aménagés en voie rurale .:

3.3 : LA STRUCTURE FONCIERE

(Cf. Planches **C1-12** et **C1-13** p. 67et 68)

La structure foncière de l'ensemble du territoire, marquée par la présence de grands ensembles fonciers correspondant pour partie aux grandes exploitations agricoles a été étudiée avec le milieu naturel (cf. chap.1 § 1.9) ; Sur la partie sud du territoire la structure foncière est essentiellement marquée par la plus grande propriété du village tant au niveau du bâti que des terres. Les problèmes posés par cet ensemble foncier en indivision conflictuelle depuis plus de **30 ans** a été analysé dans différents chapitres du diagnostic territorial (agricole, logement, équipements, activités etc...) (suite p.65)

3.3-1 : Caractéristiques générales de la structure foncière des "sites urbains"

Dans les zones urbaines, les propriétés sont de 4 types:

- les exploitations agricoles:

Elles occupent dans le bourg et dans le hameau du **Petit-Serans** des situations périphériques.

- Pour le village, au sud de la **Grande Rue** ; elles participent à l'indivision et sont en continuité avec leurs terres. Il est à noter que la présence d'une très grande exploitation avec un développement industriel associé a conduit à la présence d'un parc locatif relativement important sur l'ensemble foncier indivis : petite cité ouvrière greffée sur la Grande Rue ou maisons diverses sur la même Grande Rue.
- Pour le **Petit Serans** au nord de la **rue de Montjavoult** ; elle est en continuité avec ses terres ; L'ensemble situé au nord de la place, bien que n'ayant plus de fonction agricole relève du même type foncier
- A **Figicourt**, la ferme est située en liaison avec ses terres de culture, l'ensemble étant loué à bail

- le tissu villageois:

Il occupe les îlots denses de centre village, les anciens écarts desservis par la **Grande Rue** et le hameau du **Petit Serans** :

- au village, il se présente sous 2 aspects :

- Dans les îlots urbains denses (**2, 3 et 5**) ou dans les reliquats enclavés dans la grande propriété (**4**), il se présente sous forme de propriétés diversifiées, de surface limitée (*dominante inférieure à 1.000 m², une dizaine de propriétés inférieures à 300 m², 3 propriétés de 1.200 à 2.000 m²*) très imbriquées. Cette diversité donne son caractère au tissu urbain dont l'intérêt a été souligné au § précédent.
- Sur les sections linéaires, on note quelques propriétés correspondant à la structure traditionnelle (*ensemble de 80 m de profondeur sur façade étroite*).
- au Petit-Serans, hors les propriétés agricoles ou d'origine agricole il se présente sous 2 aspects très différenciés correspondant à la structure historique du hameau dont le nom ancien (**Serans le Gast** : *Serans la friche ou Serans délaissé*) témoigne qu'il était habité en partie par une population modeste :
 - De grandes propriétés sur terrains de **2 à 5.000 m²**
 - Un tissu plus différencié et complexe correspondant aux parties denses et anciennes du hameau développées sur la **rue de Serans**, la **sente** ou le **chemin de la Chapelle** (*5 propriétés inférieures à 300 m², 6 propriétés comprises entre 500 et 800 m², 5 propriétés comprises entre 1.200 et 5.000 m²*). Comme pour le centre village, cette diversité contribue à l'intérêt patrimonial du hameau.

- les villas ou maisons bourgeoises:

Seules deux propriétés relevaient de cette catégorie au village :

- La partie résidentielle de la grande propriété (*le Châtillon*) ; l'évolution de cette propriété a été traitée par ailleurs (cf. chap. 2) ;
- Une maison de maître caractéristique du **Vexin** au nord de la **Grande Rue** sur un terrain de **3.000 m²** environ.

- le tissu pavillonnaire

Il s'est développé de façon récente (cf. §3.1a.) soit sous forme de lotissement avec terrains homogènes de **500 à 800 m²**, soit ponctuellement (*Petit Serans*), soit par construction interstitielle.

3.3-2 Synthèse et capacité résiduelle

(Cf. Planches **C1-14** et **C1-15** p. 73 et 74)

La capacité résiduelle du tissu urbain est estimée à partir des données foncières et de l'existence d'une voirie de desserte. Elle ne prend pas en compte l'état actuel des réseaux dont on a vu qu'ils devraient faire l'objet de mise aux normes (*eau potable et défense incendie*), ni l'assainissement, le réseau d'assainissement collectif devant être réalisé ultérieurement. Elle prend en compte par

contre les dispositions du SCOT concernant la protection de la **butte de la Molière** et les options concernant la délimitation des zones agricoles. Elle peut résulter soit de propriétés desservies et non bâties, soit des potentialités de séparation d'un parcellaire non bâti d'une propriété bâtie.

- **Au village**

- Elle est limitée à **3** terrains libres dont **2** relèvent de la propriété principale en indivision. Les potentialités de division réparties sur **5** propriétés sont extrêmement limitées.

- **Au Petit Serans**

- Le cas de la pâture non bâtie est abordé au **chapitre 4**. Il a constitué l'un des principaux débats lors de l'élaboration du **PLU**.

- Les possibilités de division eu égard aux options générales de délimitation des zones urbaines sont limitées à **4** propriétés. Elles devront être appréciées en fonction des dispositions réglementaires (*zonage et dispositions concernant les implantations*).

3.4 : LE BATI

3.4-1 : les différents types de tissu urbain dans le village et les hameaux

a) Situation locale et régionale

Les sites bâtis occupent des positions de piémont à fortes contraintes qui ont déterminé le long des rues du village un habitat ancien dense, comprenant souvent un étage et ponctuellement des structures d'adaptation au terrain (*soutènements*). Les extensions récentes de caractère pavillonnaire sont très limitées (*cf. ci-dessus*). Il en résulte une forte homogénéité des différents types d'habitat avec une prédominance de l'habitat villageois. (*cf. analyse par îlots §3.3*).

Concernant le village, l'ensemble bâti se trouve dans un contexte de haute qualité compte tenu de l'église remarquable, de l'ensemble restauré de la ferme du château, du bâtiment de l'ancien prieuré, ou pour une autre époque, de la construction anglo-normande du Châtillon.

L'église et une partie du château étant classés ou inscrits à l'inventaire et le territoire communal se trouvant intégralement dans le site inscrit du **Vexin Français**, l'ensemble des constructions est soumis à l'avis du **Service Départemental de l'Architecture**.

Par ailleurs la commune compte **2** associations de sauvegarde du site de **la Molière**, de **Serans** ou de leur environnement outre les associations défense du **Vexin** actives sur toute la région ; une charte architecturale concernant le **Vexin** a été établie et la Communauté de Communes a, avec l'aide du **CAUE de l'Oise**, publié des fiches de recommandations concernant le traitement des constructions dans la région. La commune a également un architecte conseil qui a suivi à ce titre la phase réglementaire d'élaboration du PLU.

a) le tissu villageois

Il se caractérise par sa fonction généraliste, les matériaux employés (*pierre et tuile plate*), et l'économie de l'adaptation au sol qui génère une continuité des formes bâties par delà les divisions foncières. Ces formes varient suivant sa situation qui relève sur la commune de **3** types :

- Les constructions sur la **Grand Rue** : Le village était traversé dans sa partie basse par la route reliant Beauvais à Mantes. Sauf quelques la ferme et quelques écarts au sud, cette route délimitait le village avant le développement de la propriété principale. Cette situation a généré un habitat de type urbain avec de grands alignements bâtis entre la **rue du Prieuré** et le château. A l'est de la **rue du Prieuré**, on trouve un habitat villageois plus traditionnel composé de petites maisons entre cour et jardin implantées sur une bande étroite (**20 m environ**) avec parcelle non bâtie à flanc de coteau en jardin, pâture ou verger.

(suite p. 69)

- Les constructions de centre village présentent un aspect diversifié alternant sur rue façades et pignons suivant la recherche de l'exposition au midi.. La taille restreinte des îlots et la pente du sol naturel contribuent à la diversité des formes et des orientations mettant en valeur l'unité des matériaux locaux (pierre et tuile).
- Le bâti ouvrier réalisé au nord de la **Grande Rue** dans une petite opération homogène utilise les codes de l'architecture néo régionale du début du **XX^e** siècle : façades enduites d'un crépi clair rehaussées de briques rouges, angles harpés, chaînages et encadrements, larges débords de toiture protégeant les murs gouttereaux et les lucarnes, tuile rouge d'Auneuil, éléments décoratifs en pignon (*œil de bœuf*). La rénovation de cet ensemble homogène est inscrite dans le projet communal.
- les constructions du **Petit-Serans** appartiennent pour les plus petites propriétés au constructions de centre village (*volumes bas, dessertes sur cour, imbrication des volumes, ou mini alignements*). Les constructions sur les parcelles de **2.000 m²** ou plus distinguent par leur formes régulières, leur association à des linéaires de murs importants qui donnent à l'ensemble du hameau un « rythme » très différent de celui du village.

b) le tissu pavillonnaire

Les bâtiments récents sont réalisés comme l'ensemble de la production pavillonnaire actuelle en parpaings enduits "ton pierre" et couverts de tuiles dont le modèle varie en fonction de leur ancienneté. En dehors de l'ensemble loti du village, ces constructions sont ponctuelles..

3.4-2 : Les matériaux

a) La pierre

La présence d'anciennes carrières exploitées pour la construction locale donne une grande unité au village pour les constructions antérieures à la 2^e moitié du **XX^e** siècle (**70% du bâti**). La pierre est exploitée dans les carrières de **Serans** depuis la date de construction de l'église, soit le **XII^e**. Exploitées par galeries, elles étaient très importantes (*plus de 4 km de circonférence*). Les bancs exploités, de **4 à 5 m** de hauteur comportaient une couche dure l'autre plus tendre et de meilleure qualité pour la construction.

b) La chaux

Les rénovations modernes ont tendance à faire disparaître les enduits pourtant traditionnels dans l'architecture du Vexin. Les principales fabriques de chaux étaient situées à **Lavilleteville**, **Bachivillers**, **Trie-Château**, **Enencourt-Léage**, et **Rebetz**, un hameau de **Chaumont**. Concernant le village, cette mutation est avérée, sauf pour certains ensembles bâtis de part et d'autre de la Grande Rue.

c) La brique

On la trouve sur la commune très ponctuellement associée à la pierre dans des bâtiments du début du **XX^e** siècle ou en matériau économique pour des annexes ou des remaniements tardifs.

d) La tuile

La tuile plate de **60 à 80/m²** demeure le matériau de couverture dominant. La région de Chaumont comptait plusieurs sites de production (**Trie-Château**, **Eragny**, **Montagny**, **Montjavoult**, **Parnes**, **Thibivillers** et **Enencourt-Léage**) à partir des argiles locales.

3.5: CONCLUSION

3.5-1: Synthèse des données du cadre bâti

a) La constitution des agglomérations

Les structures urbaines du village comme du hameau se sont constituées à partir de la trame des chemins voie principale remontant à l'époque gallo-romaine et sur divers sites. Les formes urbaines historiques constituées jusqu'au début du XX^e siècle ont peu évolué et constituent toujours au village chef-lieu et au hameau des Groux des ensembles homogènes représentant environ 65% des logements de la commune (environ 130 au village et 30 dans les différents écarts et hameaux). Les extensions pavillonnaires se sont développées à partir des années 60 en périphérie nord et est du village chef-lieu et entre celui-ci et le hameau des Groux, occupant sauf une extension ponctuelle de 18 logements en marge de l'espace du plateau, les espaces disponibles sur la cuesta et dans les zones humides de fond de vallée contiguës au village.

b) La structure urbaine

L'analyse de la trame viaire met en évidence les contraintes et les potentialités pour l'aménagement futur:

Les contraintes :

- Le territoire communal se caractérise par la limitation des liaisons entre l'espace de plateau et l'espace de vallée au seul axe historique traversant le village. Cela vaut aussi bien pour la circulation automobile que pour les chemins ruraux et les chemins piétons. Il est à noter également que les espaces agricoles de coteau et de fond de vallée sont compartimentés en ce qui concerne leur accessibilité en raison de l'état du chemin du Sausset dans la traversée des zones humides à l'est du Vivray et de l'absence de chemin à l'est de la rue de Loconville.*
- Les voies urbaines sont dans leur grande majorité étroites. Elles ne peuvent être élargies sur certaines sections de traversée du tissu villageois en raison du caractère de celui-ci et des ouvrages importants de soutènement liés à une partie des bâtiments ou terrains riverains.*
- Les espaces publics sont peu nombreux et de petites dimensions en particulier dans le village.*
- Le quartier Saint-Pierre et le hameau des Groux sont desservis par des voies en impasse sans aménagement de places de retournement. Les zones d'extension pavillonnaire se sont développées sur les chemins ruraux sans mise au gabarit urbain de ceux-ci (rues du Fournil, des Jardins, etc...)*
- Les liaisons entre les espaces urbains et les zones naturelles environnantes du coteau sont limitées. Une extension urbaine hors des périmètres bâtis actuels nécessiterait la création de liaisons nouvelles*
- L'ensemble des espaces publics étant en pente soutenue, les ruissellements sont importants. Leur évacuation repose sur un réseau de fossés en partie basse qui doit être entretenu, de même que les zones de talus boisés inscrites dans l'espace urbain.*

Les potentialités :

Le village et le hameau des Groux ont atteint un stade de développement se situant à la limite des capacités de leurs trame urbaine. L'analyse parcellaire permettra d'évaluer les capacités résiduelles des îlots urbains par densification ou mutation, mais toute évolution significative devrait reposer sur des liaisons interquartiers complétant le dispositif actuel. Le projet communal doit donc s'inscrire dans une réflexion sur le long terme pour permettre la création de ces infrastructures

c) La structure foncière

Le caractère rural de la commune est confirmé par la forte correspondance entre les grandes propriétés et les principales exploitations agricoles. Les sites urbains et leur périphérie présentent des structures foncières morcelées, à l'exception de la frange sud du village marquée par une grande propriété non agricole (domaine du Parc).

Les capacités résiduelles des tissus urbains (hors rénovation du bâti) sont limitées à quelques sites dans le tissu villageois (9 îlots couvrant 25 ha) et faibles dans le tissu pavillonnaire d'extension récente -(6 îlots couvrant 25 ha).

d) Le bâti

La carte de synthèse du bâti (cf. planche C19) met en évidence sur le site du village et du hameau des Groux la cohérence des principaux ensembles: Le village présente un tissu villageois bien structuré de part et d'autre de l'axe historique avec 2 extensions pavillonnaires (nord-est et sud-est). Le hameau des Groux a préservé une structure exclusivement villageoise. Les écarts du Moulin et des Marronniers forment un hameau pavillonnaire isolé sur la voie de liaison des 2 agglomérations.

3.5-2: Les options de programmation

a) Rappel des orientations et des objectifs

Le Schéma Directeur laisse une relative liberté à la commune concernant sa stratégie de développement puisque le statut de "bourg autonome " et l'incorporation de la commune dans l'aire de Chaumont ouvrent la potentialité d'un développement plus soutenu sans contraindre la commune à accélérer son rythme de croissance.

Le conseil municipal a fixé comme objectifs initiaux à l'étude un développement qualitatif (restructuration du centre village, développement des équipements) et modéré ne remettant pas en cause le caractère rural du village (préservation des équilibres entre activité agricole et développement résidentiel).

b) La localisation des éléments structurants

Le village présente actuellement une structure multipolaire avec 3 pôles d'équipements:

- en centre village le pôle des équipements administratifs et scolaires; Une restructuration en cours pourrait permettre d'associer à ces équipements un espace urbain significatif et de faire coïncider le centre historique et les principales fonctions publiques.*
- en périphérie est, le pôle constitué par l'église et le cimetière; Ce secteur pourrait se développer d'une part par l'ouverture sur les espaces naturels protégés du coteau (d), d'autre part par la jonction avec une zone d'extension urbaine éventuelle (1).*
- en périphérie ouest (entrée de village depuis Chaumont) le pôle constitué par la salle polyvalente et ses aires de dégagement (place de village, accueil de manifestations temporaires). Ce pôle pourrait se développer par une liaison avec les espaces naturels ouest (Tour de Ville) et par la création d'espaces affectés au sport et au loisir (b).*

Les 3 pôles sont reliés par la trame urbaine historique (rue de Boubier, Grande Rue, rue de l'Eglise) et un certains nombres d'espaces urbains intermédiaires (ancienne mare, placette, calvaire) susceptibles de s'intégrer à un axe urbain mis en valeur par un traitement qualitatif.

Suivant les options prises pour le développement à long terme du village (développement résidentiel en direction des Groux), une localisation nouvelle compatible avec les options

de protection du Schéma Directeur pourrait être également recherchée (c, entrée de villa sud-est).

Le Conseil municipal s'est fixé comme l'un des objectifs de l'aménagement communal la mise en valeur des chemins sur l'ensemble de son territoire. Le site urbain peut participer à cette mise en valeur par 2 types d'actions:

- aménagement à l'est et à l'ouest de liaisons mixtes permettant des liaisons alternatives plateau/vallée; Ces liaisons ne remettraient pas en cause dans un premier temps la statut rural des chemins mais maintiendrait leur caractère carrossable et l'accessibilité aux engins agricoles tout en valorisant leurs abords.*
- reconstitution du "Tour de Ville à l'ouest en liaison avec la mise en valeur des boisement de pente et zones d'anciennes carrières (d).*

c) La localisation des zones résidentielles

Au niveau de la synthèse des analyses, l'objectif est le repérage des sites présentant des potentialités éventuelles de développement au delà des capacités résiduelle du tissu aggloméré (20 logements environ). Ces sites correspondent à 3 stratégies (ou 3 stades de développement:

- Développement périphérique du village à partir des infrastructures existantes. Ces sites font, pour les 2 principaux d'entre eux (1 quartier de l'Eglise et 2 rue de Loconville) l'objet d'options alternatives (développement des activités agricoles, protection du site). Les sites 3 et 4 portent sur des options très ponctuelles et limitées.*
- Développement résidentiel à partir des hameaux existants (5 et 6); Pour être compatibles avec le Schéma directeur, de tels développement doivent être limités et faire l'objet d'une étude précise d'insertion paysagère.*
- Préservation de potentialités à long terme en engageant une réflexion sur les sites hors village présentant des possibilités de liaison structurante avec le village (7 et 8).*

2° partie

Potentialités

chapitre 4

OPTIONS ET SCENARIOS

4.1: LES OBJECTIFS COMMUNAUX

4.1-1 : Le contexte local d'élaboration du PLU

La délibération de prescription du **PLU** du **1^o juin 2004** rappelle, par l'exposé préalable de **M. le Maire**, que le **Plan d'Occupation des Sols** de la commune approuvé le **29 janvier 2001** avait été annulé par le Tribunal Administratif le **23 mars 2004**.

Cette annulation a fait suite aux actions conduites conjointement par **l'Association pour la sauvegarde de Serans**, **l'Association des Amis du Vexin Français**, et **l'Association des amis de la Molière**. La disposition attaquée portait sur l'inscription au nord-est du village de **Serans** d'une zone d'extension **2 NAh** de **2,5 ha** et d'une capacité prévisionnelle de **20 logements**. Au-delà des irrégularités de procédure évoquées, c'est bien sur le rejet de cette forme de développement et sur sa localisation que l'action des associations a été engagée et c'est donc avec un objectif de stricte protection du site et de développement très maîtrisé que la procédure d'étude a été engagée et que les travaux ont été conduits.

4.1-2 : Les objectifs du projet communal

La commune jugeant que la seule application du **RNU** n'était pas de nature à répondre à ses objectifs qualitatifs concernant la protection de l'environnement naturel ou bâti a donc décidé d'élaborer un **PLU** pour « *réfléchir en concertation avec les habitants, à partir des objectifs que (le conseil) aura définis, à un projet d'aménagement de la commune afin de favoriser un développement harmonieux et durable de l'ensemble du territoire* »

Les objectifs retenus par le conseil à l'issue de la phase de diagnostic ont été présentés dans le **PADD** :

- *Préservation des activités agricoles ; maintien des sièges d'exploitation dans la zone protégée ; Préservation du bâti traditionnel inclus en zone agricole (bâtiments repérés)*
- *Maintien du périmètre urbain actuel au village. Evolution limitée au Petit Serans sur un terrain agricole en centre hameau ;*
- *Préservation du cadre de vie (milieu naturel, activité agricole et cadre bâti) ; Préservation renforcée des ensembles de bâti villageois au village et au hameau.*
- *Développement résidentiel basé prioritairement sur l'utilisation du bâti existant compte tenu de l'importance du patrimoine vacant au village. Diversification du logement dans le cadre de la réhabilitation des anciennes maisons ouvrières liée à l'ancienne distillerie.*
- *Renforcement des équipements de centre village.*
- *Soutien à l'implantation des activités touristiques (Château et Châtillon)*

4.1.3 : Les potentialités

Elles ont été examinées dans la stricte limite des objectifs fixés ; ceux-ci s'inscrivent dans la continuité de l'action conduite antérieurement par la commune pour introduire le patrimoine bâti gelé dans les potentialités de développement du village. Cette action a abouti à la sauvegarde de **2** des plus importants bâtiments privés du village (*le **château** et le **châtillon***) et à la réalisation de projets valorisant le village. L'option prise par le conseil concernant le développement résidentiel, l'aménagement des espaces publics et le développement des équipements s'inscrit dans cette

logique et se traduit par la création des **ER 1** (*extension du « pôle » du prieuré*) et **3** (*préservation d'un ensemble caractéristique et diversification du parc de logement*).

4.2: LA DELIMITATION DE LA ZONE AGRICOLE

La concertation avec les exploitants s'est effectuée à partir de propositions faites dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs fixés par le conseil. Les esquisses de zonage établies par la commission comportaient 2 éléments principaux concernant l'activité agricole :

- une proposition de classement des sièges d'exploitation ;
- une proposition de division du territoire hors agglomération entre zones protégées agricoles (A) et zones naturelles protégées (N).

4.2-1 : Les propositions du bureau d'étude

a) Principes généraux

Ils ont été fixés et approuvés par la commission dans le cadre de la préparation des esquisses :

- *Protection des sites d'exploitation avec une diversification favorisant la préservation et la valorisation du bâti actuel à valeur patrimoniale.*
- *Protection des continuités entre l'espace rural et les exploitations ou bâtiments agricoles en périphérie du village et du hameau pour permettre le développement ultérieur.*
- *Protection intégrale des zones de pâture, de vergers ou de petites cultures constitutives de la couronne verte à l'est du village et au nord du hameau*
- *Organisation des transitions entre espace rural et espace urbain par la préservation ou la recréation des chemins de Tour de ville.*

b) Classement des sièges d'exploitation

Sous réserve d'examen cas par cas, la commission a proposé en application du 1^o principe une éventuelle diversification des sièges d'exploitation allant au-delà des potentialités de la zone A (cf. *article R123-7: « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A »*). En utilisant les potentialités de la zone N, la commission a proposé un secteur Na dont le profil réglementaire restait à préciser en fonction des perspectives d'évolution sur chaque site (cf. *article R123-8 dernier alinéa: « des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages »*).

La délimitation des secteurs Na reposait sur les limites cadastrales ou foncières :

- à **Serans 1** et **2** sur les limites des terrains relevant de l'indivision et indiqués par les exploitants comme destinés à devenir leur propriété ;
- à **Figicourt**, sur les limites des parcelles bâties et du jardin clos ;
- au **Petit-Serans** sur l'identification des bâtiments relevant de la protection patrimoniale et susceptible d'un changement de destination ne remettant pas en cause le fonctionnement agricole de l'ensemble du site.

La concertation avec les exploitants a conduit à opter pour un secteur inclus dans la zone agricole (**Aa**), l'appartenance à une zone de protection intégrale pouvant, suivant évolution de la réglementation ultérieure, nuire à l'implantation de certaines installations.

c) La répartition des zones A et N

Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

- L'article **R123-7** déjà cité précise (*1^o alinéa*) : « *Les zones agricoles sont dites zones A ; peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »
- L'article **R123-8** déjà cité précise (*1^o alinéa*) : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, (...), soit de leur caractère d'espace naturel.* »

Parti général sur la commune

Les zones de protection générale des espaces naturels résultent de **3** documents faisant partie du « *contexte de l'étude* »

- Les espaces de **protection forte** inscrits au **SCOT du Vexin-Sablons** ;
- Le périmètre de la **ZNIEFF de la Molière de Serans** en annexe du **P.A.C.**
- Les propositions de la **D.D.A.F.** (courrier du **31.08.05**).

Elles résultent également :

- Du site naturel et notamment des zones de thalwegs (*notamment au sud et à l'ouest du village, à l'est du village et à l'est du **Petit-Serans***).
- De l'étude d'assainissement réalisée par la **SOGETI** dans le cadre de la Communauté de Communes (*mars 2003*) ayant conduit au choix de l'assainissement collectif sur **Serans** et le **Petit-Serans** avec stations séparées et proposant un traitement du ruissellement en amont et en aval du village.²¹
- Du classement de la **RD153** en voie à grande circulation contraignant en application de l'*article 111-1-4* du Code de l'Urbanisme à la création d'une **zone non aedificandi (ZNAe)** de **75 m** de part et d'autre de l'axe de la voie « *sauf dispositions justifiées dans le PLU au regard de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* » Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole, mais s'appliquerait aux constructions résidentielles ou de diversification accompagnant ces bâtiments.
- De la prise en compte de l'environnement des monuments classés sur le village (*église et le château et la ferme*).

L'ensemble de ces éléments sont synthétisés dans la planche de synthèse du **diagnostic territorial** reprises dans le **PADD**.

Les propositions faites par la commission reposaient sur :

- la délimitation pour chaque agglomération d'un site naturel pérenne fondé sur des éléments structurants du territoire (*notamment la structure foncière et les chemins, et plus particulièrement les Tours de Ville existants ou reconstitués*) ; Ses sites peuvent inclure des zones protégées (*exemple du parc sud ou des coteaux nord à **Serans***), mais le reste du territoire relève intégralement des zones protégées (**A** ou **N**).
- la prise en compte dans les zones protégées de l'étude de contraintes ;
- la prise en compte du principe de réciprocité dans l'implantation des installations agricoles nuisantes en protégeant la périphérie des zones urbaines pour les secteurs non agricoles (*création d'une zone de protection renforcée en périphérie du lotissement*).

Serans et Figicourt

Le nord du village étant dans la zone de protection de la **butte de la Molière**, les options à prendre concernant les secteurs est de part et d'autre de la **RD153 est, sud** entre les **RD157** et **153 sud** et ouest, à l'ouest de la **RD153** et du château.

- **secteur est** : La **RD153** présente une section de **150 m** environ jusqu'à la limite communale ; le nord de la voie est un coteau cultivé jusqu'à la lisière du bois à **250 m**

²¹ cf. rapport d'étude SOGETI p.18 à 20

(150 m jusqu'à la zone de lisière incluse dans la **ZNIEFF**), le sud est occupé actuellement par une cerisaie, cette culture ne constituant qu'une utilisation conjoncturelle des sols. La **DDAF** a proposé de fixer la limite entre zones naturelles à la **RD153** ; la commission a proposé une extension à la périphérie du lotissement (en continuité avec le Bois Vicomte).

- **secteur sud** : historiquement le sud du village entre la **route de Nucourt (RD157 est)** et le **chemin de Magny** constituait une même propriété avec, pour la partie bâtie dans l'espace du village, le « **Châtillon** » et son parc, la ferme et la distillerie, le tout en continuité avec le domaine agricole cultivé. La structure foncière à l'ouest du **chemin de Magny** et le tracé d'un chemin privé contournant le parc du « **châtillon** » jusqu'à l'allée plantée, permet cependant une délimitation du site urbain soulignée par le thalweg qui draine la partie sud-est de la butte et l'ensemble du site du village. L'enjeu de l'aménagement au sud du village est la préservation des boisements du parc, de l'allée, du **Bois Vicomte** et de la zone d'écoulement des eaux de ruissellement.. La proposition de la commission portait sur le tracé d'un « **Tour de Ville** » délimitant le site urbain (en intégrant l'allée plantée) et la création d'une zone de protection (**N**) de **100 à 200 m** de profondeur.

- **secteur ouest** : Le **chemin de Montagny** délimite la **ZNIEFF** et, au droit de **Figicourt**, la zone de protection forte du **SCOT**. Il est proposé par la **DDAF** comme limite de la zone **N** à l'ouest du château. La proposition de la commission prend en compte **2** autres données : la **Zone Non Aedificandi** de la **RD 153** et la protection du site du château et notamment des vues depuis l'axe rectiligne de la **route de Magny-en-Vexin**. Elle a donc proposé une protection sur **150 m** de part et d'autre de la **RD153**.

Petit-Serans

Le sud et le sud-ouest du hameau sont dans la zone de protection de la **butte de la Molière (ZNIEFF et zone de protection forte du SCOT)**. Compte tenu des possibilités d'une extension des sièges d'exploitation en continuité sur des terres attenantes, le bureau d'étude a proposé d'étendre la protection à la périphérie est du village jusqu'à la **VC n°6 (route du Mesnil-Lance-Lévé)** dans la zone traversée par le thalweg.

4.2-2 : L'examen des options d'aménagement

a) Les observations générales des exploitants

Classement des sièges d'exploitation :

- Le classement en zone **N** des sièges d'exploitation par le biais d'un secteur de réglementation peut constituer à l'avenir un contexte défavorable à l'implantation et au développement des installations agricoles notamment nuisantes.

Délimitation de la zone N stricte sur les zones de culture:

- L'évolution de la réglementation sous la pression des associations environnementales risque d'étendre sur les secteurs cultivés classés en zone **N** des restrictions sur la nature et le mode des cultures. Observations localisées : la délimitation de la zone **N** en périphérie de **Serans** isole les exploitations **Serans 1** et **Serans 2** de leurs zones de culture dans un secteur particulièrement stratégique eu égard aux projets de délocalisation ; le classement de part et d'autre de la **RD 153 (est et ouest)** et dans l'environnement du château restreint considérablement les potentialités de délocalisation ou de création d'une nouvelle unité d'exploitation sur la zone cultivée par **Serans 2**. La desserte par les infrastructures routières est en effet très importante pour les nouveaux sièges d'exploitation en raison de l'accès des semi-remorques poids lourd de livraison.

Création d'un Tour de Ville sud :

- La fonction de chemin de promenade péri-urbain est incompatible avec une utilisation agricole (*ornières, transport de produits de traitement, etc...*). Par ailleurs, contrairement à l'objectif général de continuité entre les exploitations et les zones de culture, ce tracé viendrait créer une division entre l'exploitation **Serans 1** et sa zone de culture.

b) Les observations spécifiques aux divers sites d'exploitation

Exploitations Serans 1 :

La création d'un chemin ouvert au public entre les exploitations et les zones de culture constituerait une gêne et une cause d'insécurité pour les exploitants. L'exploitant envisage d'ailleurs de procéder à la fermeture du chemin privé actuellement libre d'accès en raison des vols récemment commis sur les 2 exploitations. Par ailleurs les protections nécessaires vis-à-vis du public conduiraient à neutraliser un secteur primordial dans la stratégie de développement agricole. Ces observations ne concernent pas l'exercice du droit de passage consenti entre exploitants. Le corps de ferme actuel est vétuste et peu adapté aux techniques modernes de culture. Un changement d'affectation doit pouvoir être envisagé

Exploitations Serans 2 :

Dans l'évolution ultérieure de l'exploitation, la création d'une unité d'exploitation située sur le domaine agricole exploité de part et d'autre de la **RD153** n'est pas à écarter. La fonction résidentielle nécessairement liée à une telle implantation conduit à la réaliser au plus près du village à proximité de la **RD 153** ouest hors les périmètres de protection de la vue sur le corps de ferme du château inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Figicourt

L'exploitant a rappelé que son cas différait de celui des autres exploitants, dans la mesure où il occupait son exploitation en vertu d'un bail. L'objectif de diversification pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti risque donc de nuire à son activité en lui apportant des contraintes nouvelles.

4.2-3 : Les options retenues pour le projet

a) Classement des exploitations

Les projets exposés étant compatibles avec la définition stricte de la zone **A** (*constructions et installations nécessaires à l'activité agricole*) avec application éventuelle de changement de destination autorisées pour les bâtiments existants, le classement en **zone A** (*secteur Aa*) a été retenu.

Concernant les possibilités de changement d'affectation liées à des bâtiments repérés, elle sera applicable à l'ensemble des bâtiments ayant une valeur patrimoniale; il convient de distinguer le cas de **Figicourt** : en raison de l'isolement du site et de son maintien en zone d'assainissement individuel la création de logements sera limitée aux logements de fonction nécessaires aux activités créées

b) La délimitation de la zone N

Il y a lieu dans les propositions faites de distinguer :

Les données fondamentales

Elles résultent de l'application des contraintes en amont de l'étude (**SCOT, ZNIEFF**). Elles fixent les limites de protection de la **butte de la Molière** (cf. *planche C1-07 p.32*). Les options retenues suivent les propositions de la **DDAF**:

- au sud (**Serans**), d'ouest en est : le **chemin de Montagny**, le parc du Château, l'**avenue de l'Eglise** et les limites bâties du village, et la **RD 153**.
- au nord (**Petit-Serans**), d'ouest en est : la **route de Montjavoult**, les limites bâties du hameau et la zone de pâture en lisière du boisement de la butte.

La préservation d'éléments identifiés du site

Au sud du village, l'ensemble **Bois Vicomte**, de l'allée plantée et du parc peut être préservé dans l'une ou dans l'autre zone naturelle dans le cadre d'un classement en espaces boisés protégés (**EBC**) ou dans le cadre des éléments pris en compte en fonction de l'article **L123-1-7°**.

Les propositions en extension de ces dispositions :

- Périphérie sud et ouest de Serans : Le **chemin de Magny** qui sépare les 2 sites d'exploitation peut constituer une localisation intéressante pour les 2 exploitations,

sous réserve de son aménagement, de la création des réseaux et de l'aménagement de son débouché sur la **rue Principale**. La **RD157** pour l'exploitation **Serans 1** et le **chemin de Montagny** pour l'exploitation **Serans 2** pourraient constituer des alternatives.

- **RD153 est** : le secteur nord isolé des zones de culture semble de peu d'intérêt pour les constructions agricoles (*classement en N proposé par la DDAF*); le secteur sud pourrait se prêter éventuellement à une implantation avec un recul suffisant par rapport au périmètre urbain du lotissement. Toutefois il s'agit d'une section d'entrée de village où toute contrainte nouvelle sur le trafic doit être évitée.

- **RD153 ouest** : la création d'un périmètre de protection en périphérie du château et de part et d'autre de la voie a pour objet de préserver la perspective actuelle sur le château en renforçant les dispositions de l'article **L111-1-4**. Cette disposition s'inscrit dans l'ensemble du projet qualitatif de la commune et dans les options prises concernant l'exploitation et la mise en valeur du site du château. Dans l'éventualité de constructions agricoles nouvelles, il apparaît souhaitable que le PLU traduise un consensus sur ce point.

- **Secteur est du Petit-Serans** : Les dispositions actuelles du bâti agricole et du foncier sur le hameau rendent peu vraisemblable des constructions agricoles dans ce secteur. Il convient toutefois de distinguer la section desservie par la route de **Serans** du reste du secteur. L'objectif de protection est plus lié à la fonction résidentielle de cette partie du hameau qu'à la protection des grandes unités de paysage.

c) création d'un « Tour de Ville sud à Serans

Vu la localisation des sièges d'exploitation en périphérie du village, il est clair qu'une emprise publique entre ceux-ci et le domaine agricole n'est pas nécessaire à la transition et peut gêner le développement des exploitations. Toutefois, dans ce secteur comme dans les autres secteurs visés par l'étude de zonage d'assainissement, les emprises nécessaires aux travaux de maîtrise du ruissellement et de réalisation de l'assainissement devront être recensés et faire, si nécessaire, l'objet d'emplacements réservés.

4.3: L'AMENAGEMENT DU PETIT-SERANS

(cf. planche **E1-01 et E1 02 p.87 et 88**)

L'option générale concernant le **Petit Serans** est la préservation du caractère du hameau fondé sur l'activité agricole et une architecture villageoise dominante (cf. *PADD cahier 3 §1.2-3 p.10*).

4.3-1 : Un espace non bâti dans le site du hameau

La principale option d'aménagement du **Petit Serans** porte sur les dispositions à inscrire au **PLU** sur le secteur non bâti de la **rue de Montjavoult (90 m)** et de la **sente de la Chapelle (110 m)**.

a) Etat actuel du site

A la jonction des **2** voies est localisée une ancienne chapelle en ruine dont la restauration est inscrite dans les objectifs communaux. Par ailleurs, les voies étant encastrées dans le sol naturel, les différences de niveau entre le site d'étude et les voies de desserte sont traitées :

- sur la **rue de Montjavoult** par un talus avec accès au nord au droit de la parcelle **62** ;

- sur la **sente de la Chapelle** par un soutènement ;

Sauf création d'un **Emplacement Réservé**, ces terrains desservis dans la continuité du bâti villageois, en vis-à-vis de propriété bâties, sont constructibles, y compris actuellement par application du **RNU**.

b) L'option communale

L'un des principaux objectifs de la commune dans le cadre de l'élaboration du **PLU** est la préservation du cadre de vie actuel et la stricte maîtrise quantitative et qualitative du développement.

Deux options étaient envisageables pour l'aménagement de ce secteur :

- L'inscription dans la continuité bâtie avec création d'une **zone urbaine (U)** limitée en profondeur ; cette option (*déclinable en bâti villageois ou en bâti pavillonnaire*) avait pour effet de modifier profondément l'environnement actuel. Elle ne permettait pas la maîtrise dans le temps de la réalisation et conduirait à une profonde modification de l'environnement en multipliant les accès dans les zone de talus (*cf. pl. E1 01*)
- L'inscription d'une zone à urbaniser (**AU**) fondée sur la prise en compte de l'ensemble du site, sur la protection des éléments naturels et bâtis au droit des voies de desserte et sur la création d'une voie interne.

Les débats en commission ont été longs dans la mesure où la notion d'aménagement d'ensemble était a priori rejetée comme susceptible d'entraîner une modification excessive et brutale de l'environnement du hameau. Cette opération potentielle relativement modeste étant ressentie comme très délicate dans le contexte fragile du hameau, elle a fait l'objet d'une approche détaillée pour permettre aux élus de faire leur choix.

c) Le point de vue de l'Architecte des Bâtiments de France

Dans le cadre du **site protégé du Vexin**, l'**Architecte des Bâtiments de France** aura autorité pour délivrer un avis sur l'aménagement du site concerné. Une réflexion préalable formulée dans le cadre d'un avis défavorable à l'option communale prise dans le **PADD** a été présentée lors de la consultation des services (*cf. annexe 1, §1.2 Avis*).

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) constatant la qualité paysagère du hameau, ne peut que relever que l'unité de celui-ci est caractéristique du paysage Vexinois en raison de ses composantes parmi lesquelles le végétal et le minéral s'organisent dans sa topographie. Dans l'hypothèse où les parcelles concernées par le zonage en **2AU** seraient ouvertes à l'urbanisation, après modification du PLU, ce secteur devra être réglementé. Dans ce cas de figure, l'élaboration d'un règlement adapté se devrait de garantir la réalisation de constructions dont les caractéristiques architecturales seraient conformes à la typologie du bâti existant environnant cet espace, en l'occurrence :

- implantation à l'alignement des voies existantes ;
- implantation sur l'une ou d'une limite séparative à l'autre ;
- implantation sur une emprise rectangulaire allongée parallèle à la voie ;
- hauteur limitée à un étage plus comble ;
- niveau de plancher inférieur à +40 cm des voies existantes ;
- matériaux de même aspect, etc. ...

Or ces dispositions s'avèrent techniquement impossible à mettre en œuvre sans déstructurer cet espace ni sans bouleverser la topographie. Le respect de la géomorphologie de ce site dans ce paysage induit donc la non constructibilité de ces parcelles pour en préserver la qualité et l'intérêt.

La proposition consistant à desservir les propriétés par une voie interne respectant ces caractéristiques paraît inacceptable au service dans la mesure où l'espace public du hameau offrirait des vues sur l'arrière des propriétés.

d) L'application ultérieure du projet communal

La commune estimant que le débat sur la mise en forme du projet devra être lié à l'ouverture à l'urbanisation de la zone sur la base d'une analyse plus fine de la typologie du bâti du hameau²² et de l'environnement de ses espaces publics, a opté, après avis et enquête publique, de maintenir les dispositions du projet en apportant au rapport de présentation les compléments nécessaires pour sa réalisation qualitative.

Le dispositif proposé repose sur le parti suivant : préserver l'aspect actuel du hameau et la juxtaposition minéral/végétal du secteur et créer une extension de l'espace public sur lequel les caractéristiques évoquées de bâti à l'alignement pourront être imposées, la voie de desserte interne jouant le même rôle que l'actuelle sente de la Chapelle, avec des conditions de circulation améliorées. Les limites privatives de propriété ne concerneront pas les alignements sur la rue de Monjavoult puisque le projet communal incorpore les espaces plantés à protéger au domaine public et prévoit l'aménagement d'un espace public autour de la ruine de la chapelle. La réglementation de la zone **2AU** prévoira notamment le type de clôture à réaliser et le dossier de lotissement prévoira une réalisation homogène des clôtures périphériques par l'aménageur.

4.3-2 : Les esquisses : Méthode d'élaboration

Pour comparer les solutions d'aménagement les esquisses ont été établies à partir d'options communes, en dehors d'un programme pré établi :

a) Délimitation d'un site cohérent

L'unité d'aménagement est assez nettement définie par son environnement :

- les propriétés bâties desservies par la **rue de Montjavoult** au nord et un espace de jardin assez boisé en dépendant (*parcelles 59, 60, 61, 62*) ;
- les propriétés bâties desservies par la **rue de la Chapelle** au sud (*parcelles 66, 68, 69, 70*) ;
- un espace de lande inclut dans le périmètre de protection de la **butte de la Molière** définit au Schéma Directeur à l'ouest, cet espace couvrant une dépression amorçant un thalweg drainant les eaux de la butte vers le territoire de **Vaudancourt**.

L'imbrication des parcelles **63 (1,2 ha)**, **65 (0,1 ha)** et **67 (0,3 ha)** et la lisibilité de la limite créée entre espace naturel et espace urbain par leur inclusion dans le périmètre urbain permet d'affirmer qu'elles constituent une unité cohérente d'aménagement. Le site ainsi défini à une surface de **1,6 ha** environ.

L'inclusion d'une partie de la parcelle 60 a été exclue en raison de son rôle dans la délimitation du hameau.

b) Inscription du projet dans la trame urbaine du hameau

Hors site d'étude :

- La circulation et le stationnement : élargir ponctuellement la **rue de la Chapelle** (*croisement, stationnement*), créer une aire de retournement en extrémité ;

²² Le bâti villageois repose sur **3** éléments fondamentaux : l'analyse des fonctions, l'analyse des contraintes environnementales et les moyens de construction disponibles et accessibles, l'ensemble étant traité dans une recherche de rationalité et d'économie qui a conduit le plus souvent à un assemblage de divers volumes bâtis ; Un bâtisseur des siècles dernier n'a jamais eu comme contrainte première de réaliser « une emprise rectangulaire allongée parallèle à la voie ». Cette disposition lorsqu'elle existe est une résultante, non un objectif, la valorisation primordiale de la façade sur rue relevant des maisons bourgeoises ou de certains ensembles urbains. Une étude plus détaillée de la typologie bâtie du hameau montre d'ailleurs que cette disposition n'est pas majoritaire (*sur 26 ensembles bâtis hors constructions récentes, 11 seulement participent de la typologie normative avancée par le SDAP, l'une de ces constructions n'étant pas implantée en limite séparative*).

Sur le site

- Créer une liaison avec la voie de desserte de l'opération envisagée (*sauf esquisse 5 illustrant l'application de la zone urbaine*); cette option est déclinée suivant **3** options différentes (*cf. pl. **E1-01** esquisses 1 à 3*)
- Mettre en valeur du vestige de la Chapelle ;
- Créer des espaces publics dans l'esprit de ceux du hameau avec un fort traitement planté (emprises variables **10 m** moyen)

c) Création d'un tissu urbain intégré au hameau

Les esquisses **1 à 3** reprennent certaines dispositions caractéristiques : diversité du parcellaire, surface moyenne des propriétés résidentielles, prise en compte de l'orientation dans l'implantation, implantations ponctuelles à l'alignement. Les options présentées sont les suivantes :

- Esquisse **1**, réceptivité de **9 à 10** lots (*parcelles de **1.000 à 1.500 m²***) ;
- Esquisses **2 à 3**, réceptivité de **7** lots (*parcelles de **1.000 à 2.500 m²***) ;

d) Scénario pour la délimitation des emprises potentielles

Elles constituent à ce stade une simple indication illustrant l'une des formes possibles de l'organisation du bâti à partir de contraintes réglementaires imposables dans la zone **AU** ou dans le règlement de lotissement. Les critères retenus pour les esquisses **1 à 3** sont :

- une plate-forme pour le bâtiment principal de **12 x 16 m** ;
- une plateforme pour les doubles garages de **6 x 8 m** ,
- une « cour » ou aire de desserte permettant le stationnement et l'évolution des véhicules de **12 x 8 m.**

Pour l'esquisse **5** illustrant la zone urbaine :

- une plate-forme pour le bâtiment principal de **12 x 15 m** ;

4.3-3 : Les options d'aménagement

a) Circulation automobile

Esquisses 1 à 3

Le principe proposé est de desservir le terrain par une voie de **150 à 170 m** reliant la **rue de Montjavoult** à la **sente de la Chapelle** :

- soit sur une placette de retournement aménagée au **2/3** de la voie (*esquisses 1 et 3*); aucune desserte nouvelle ne se ferait sur la **rue de la Chapelle** qui pourrait être mise à sens unique jusqu'à la placette (*sens entrée sur la voie*), la voie interne étant à double sens (*accès privilégié par la **rue de Montjavoult***). La placette **rue de la Chapelle** serait située entre les propriétés existantes (*parcelles 66 et 68*). D'une surface de **600 m²** environ elle pourrait comporter une aire de stationnement de **5 à 6** places.
- soit sur la **1^o** section de la **sente de Chapelle** (*esquisse 2*); cette solution augmente la circulation sur la **1^o** section de la **sente de la Chapelle** (**60 m**) sans permettre de l'inscrire dans un schéma de circulation améliorant le fonctionnement actuel

Variante : desserte par une voie interne sans liaison avec la sente de la Chapelle (*esquisse 4*)

L'accès depuis la **rue de Montjavoult** serait distinct de l'actuel carrefour avec la **rue de la Chapelle** sur lequel donne déjà l'entrée de l'exploitation agricole à l'est de la voie et qui est bordé par les vestiges à protéger. Il est proposé de situer cet accès :

- En vis-à-vis du bâtiment agricole en pierre dont le volume constitue le principal repère bâti du secteur (*esquisse 1*) ; Cette option implique un réaménagement du talus compris dans l'aménagement du site de la chapelle (*création d'un espace public planté*) ;
- Au droit de l'entrée actuelle de la pâture au nord de la **rue de Montjavoult** (*esquisses 2 et 3*) ;

L'accès à la **rue de la Chapelle** pourrait être élargi en vis-à-vis des propriétés bâties à l'alignement (*parcelles 74 et 75*) et au droit du carrefour avec la **sente de la Chapelle** (*stationnement, élargissement ponctuel de voirie, plantations*).

b) Circulation piétonne

Comme sur l'ensemble du hameau, la chaussée aurait une vocation mixte. Toutefois, l'opération pourrait être complétée avec la création d'un section de **Tour de ville** reliant la **sente de la Chapelle** à la **rue de Montjavoult** (**220 m**). Le secteur à l'ouest du site est constitué par une lande amorçant un thalweg drainant ce secteur vers le territoire de **Montjavoult** et offrant des vues sur la **butte de la Molière** et le **bois du Bout du Bois**. Une liaison avec le **Tour de ville** serait aménagée dans l'opération (**40 m**).

Dans les esquisses **2** et **3**, une liaison piétonne est créée entre la chapelle et le centre de l'opération.

c) Parti paysager, espaces plantés, espaces publics

En cas d'aménagement dans le cadre de la zone urbaine, l'espace public est limité à l'environnement de la chapelle, avec liaison avec l'espace naturel préservé en retrait (*cf. pl. E1-01*);

En cas d'aménagement dans le cadre de l'ensemble du site, les espaces publics proposés sont de **2** types : les espaces publics de transition créant la liaison avec l'espace public et les constructions actuelles du hameau (*espaces plantés **rue de Montjavoult**, placette **sente de la Chapelle***), et les espaces publics propres à l'opération (*voie de desserte*).

Espace public sur la rue de Montjavoult :

Il est conçu comme un ensemble assurant **3** fonctions : traitement paysager de l'environnement de la Chapelle, espace d'accès à l'opération et traitement de la **1^o** section de la **sente de la Chapelle**. Les éléments pris en compte sont la ruine de la Chapelle, le muret de soutènement en pierre **sente de la Chapelle**, le traitement du talus au droit de la **rue de Montjavoult** et de l'accès à l'opération.

- Esquisse 1 : L'ensemble couvrirait environ **1.000 m²** L'espace serait aménagé sur l'entrée de la **sente de la Chapelle** et au droit de celle-ci au niveau du terrain naturel ; sur l'entrée de l'opération, les talus seraient profilés suivant un schéma demi circulaire de part et d'autre de la voie.

- Esquisses 2 et 3 : L'ensemble couvrirait environ **800 à 900 m²**. Les talus seraient intégrés dans l'espace public

Placette rue de la Chapelle (esquisses 1 et 3)

Il s'agit d'une espace fonctionnel puisque devant assurer le retournement des véhicules en provenance de l'opération en cas de mise en sens unique de la **sente de la Chapelle**. Il s'agit également d'un espace public de proximité pour les habitations existantes de la rue et les habitations riveraines à créer. Il intègre du stationnement, des espaces plantés et un traitement minéralisé. L'alignement d'arbres perpendiculaires à la rue marque l'entrée de l'opération. Elle pourrait également comprendre une aire de dépôt des déchets pour les maisons en fond d'impasse.

Voirie interne de desserte :

Le traitement de la voie nouvelle doit s'inspirer des espaces publics villageois traditionnels plutôt que des voies de lotissement classiques. La chaussée pourrait être réduite en section courante (**4 m**) avec zones plantées de part et d'autre, entrées de lots aménagées (*éventuellement en retrait des alignements*) et quelques places de stationnement. Le traitement paysager devrait être simple et mettre en valeur des espaces limités et contrastés.

(suite p. 89)

4.3-4 : L'aménagement des espaces privés, la réceptivité et le traitement architectural

a) Le plan parcellaire

La simplicité de la trame viaire laisse une grande latitude d'organisation des lots qui devraient présenter une diversité de formes incitant à une diversité des implantations et des constructions. Les esquisses sont purement indicatives. Un travail d'organisation de l'espace à partir d'une analyse plus approfondie du site et de son environnement devrait être entreprise soit dans le cadre du **PLU** (*en cas de secteur de plan de masse*) soit dans le cadre de l'étude de modification du PLU (*en cas de zone d'extension différée 2 AU*—cf. §4 ci-après). Le découpage propose, le cas échéant, de proposer un espace de jardin à la propriété riveraine qui en est dépourvue (*parcelle 66, cf. esquisses 1 et 2*).

b) La réceptivité

Elle est fonction :

- dans le cadre de la zone **AU** (*esquisses 1 à 4*) du programme et de l'accord entre la commune et l'aménageur au moment de la mise en œuvre du programme (cf. §4).
- dans le cadre de la zone **U** (*UA ou UD* *esquisse 5*) de la réglementation de la zone

L'objet des esquisses étant de comparer des options d'aménagement, il a été choisi de présenter les esquisses **2 à 5** sur la base d'une réceptivité de **7** logements qui serait celle de la solution zone urbaine a minima (*esquisse 5*) ;

L'option qualitative tendant à développer dans ce secteur un bâti de type villageois (*implantations, rapport à l'espace public, orientations, matériaux*) implique un découpage diversifié et des règles d'implantation (*à l'alignement et en limite*) pouvant inciter à une certaine densité ; l'esquisse **1** traduit cet objectif.

Le **PLU** peut agir directement sur la réceptivité de la zone :

- en délimitant les **ER** destinés à la commune dans tous les cas (*zones U ou AU*) ;
- en fixant des zones non aedificandi (*marges de recul par rapport aux espaces naturels par exemple*) dans le périmètre de la zone **AU** ;
- en délimitant une bande constructible dans la zone **U**

Esquisse 1

L'esquisse propose **1,1 ha** environ d'espaces privés et **0,6 ha** d'espaces publics dont **4/5** environ d'espaces plantés. Sur la base de lots d'une surface moyenne de **1.100 à 1.200 m²**, la réceptivité serait de **9 à 10** logements.

Esquisses 2 et 3

L'esquisse propose **1,3 ha** environ d'espaces privés et **0,3 ha** d'espaces publics dont **3/5** environ d'espaces plantés. Sur la base de lots d'une surface moyenne de **1.400 à 2.000 m²**, la réceptivité serait de **7** logements.

c) Le traitement des constructions

La création d'une zone spécifique permet à travers l'**article 11** de fixer des contraintes architecturales qui pourront ensuite être précisées et complétées par le règlement de lotissement. Elle permet également à travers le plan de zonage et la formulation des articles **6** et **7** de fixer des règles d'implantation qui pourront elles aussi être précisées dans le plan de lotissement (*à travers notamment les pavés d'implantation qui peuvent imposer des implantations particulières*).

La zone AU constitue un outil efficace pour promouvoir un projet qualitatif soumis au contrôle des élus.

4.3-5 : Les moyens de la mise en œuvre

Pour mettre en œuvre à travers le **PLU** dans un secteur donné des contraintes déterminant une forme précise de tissu urbain, les élus disposent de **3** moyens :

a) Le secteur de plan de masse

En application de l'article **R123-12 3° alinea**, peuvent être définis dans les zones **U** et **AU** « *les secteurs pour lesquels un plan de masse côté à 3 dimensions définit des règles spéciales* ».

Cette approche nécessite une étude spécifique et engage la réalisation du secteur dans un sens très précis et contraignant. Elle suppose lors de l'élaboration du **PLU** un projet de réalisation précis soumis à des contraintes environnementales fortes.

b) La zone 1AU

Sont classés en zone **AU** « *les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* ». Si les voies et réseaux au droit de la zone sont considérés comme suffisants, le **PADD** et le règlement définissent « *les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone* ». Cette définition doit prendre dans le **PADD** la forme d'un programme et des grands principes d'insertion dans le milieu naturel et urbain et éventuellement en annexe d'un schéma d'aménagement illustrant ces principes; le règlement fixe la nature et les conditions d'implantation des constructions comme dans les zones urbaines.

c) La zone 2AU

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau d'électricité et le cas échéant d'assainissement ne n'ont pas une capacité suffisante, « *l'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.* ». L'aménagement envisagé peut faire l'objet d'un schéma inclut dans le rapport de présentation. La réglementation peut être soit précisée dans le document, soit élaborée lors de la modification.

Dans le cas du **Petit Serans**, la réalisation de l'assainissement collectif prévu peut être la condition à l'aménagement de la zone.

Le classement en zone 2AU permet à la commune de conditionner la modification du PLU à la présentation d'un projet répondant à ses objectifs qualitatifs.

4.2-6 : Le Parti d'aménagement retenu au PLU

(cf. planche **E1 02 p.88**)

La commission a décidé de réduire l'impact de la zone en excluant la parcelle non desservie par les voies, et de limiter la liaison *rue de Montjavoult/sente de la Chapelle* à une liaison piétonne. Ces dispositions serviront à l'élaboration de la réglementation du **PLU**.

COMMUNE DE SERANS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2.2

arrêt

Vu pour être annexé à la
délibération du **19.06.2007**

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à
l'arrêté du **26 octobre 2007**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du **05.02.2008**

EXECUTOIRE

A compter du **.03.2008**

Rapport de présentation

3° partie : EXPLICATION DES CHOIX

3° partie : EVALUATION DES INCIDENCES

ENJEUX - Atelier d'Urbanisme et d'Aménagement Urbain

14 avenue Albert 1^{er} - 60300 SENLIS Tel : 03.44.60.05.01 - Fax : 03.44.53.62.64

Sarl au capital de 50.000 f. - RCS SENLIS B 385157474 - CODE APE - SIRET 38515747400011

Rapport de Présentation

Cahier 2.2

SOMMAIRE¹

3° partie: JUSTIFICATION

Chapitre 5 : LE PROJET D'AMENAGEMENT	p. 9
5.1 : LES OBJECTIFS ET LES OPTIONS COMMUNALES	
1 : Les orientations générales	
2 Les orientations de protection	
3 Les orientations de développement	
5.2: LES ORIENTATIONS ET IMPLICATIONS DU PA DD.	p. 10
a) La préservation des paysages et de l'environnement	
b) Equilibre entre développement urbain et espaces agricoles	
c) La mixité sociale et urbaine	
d) Le renouvellement urbain et l'utilisation économe de l'espace	p. 11
e) La sauvegarde du patrimoine urbain: bâti, espaces publics	
f) La maîtrise du développement et des déplacements;	
5.3 LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE	
1: Les orientations de l'aménagement à long terme	
2 Les zones d'extension	
Chapitre 6 : LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	p. 13
6.1 : GENERALITES	
1: Les zones urbaines	
2: La zone à urbaniser AU	
3: Les zones naturelles protégées	p. 14
6.2: LE DECOUPAGE EN ZONES DE REGLEMENTATION	
1 : La délimitation des zones urbaines	
a) Options générales de délimitation	
b) La zone UA	p. 15
c) La zone UD	p. 17
d) La zone UL	
2 : La délimitation de la zone d'extension	
3 : La délimitation des zones naturelles protégées	
a) Application des options générales de protection	
b) La zone A	
b) La zone N:	p. 18
6.3: LES OPTIONS DE REGLEMENTATION	
1: Les orientations générales	
2: La section I (<i>article 1 et article 2</i>)	p. 19
a) Les enjeux	
b) Les choix	p. 20
3: La section 2 : Les dispositions liées au terrain	
a) Les enjeux	
b) Les choix	p. 21
4: La section 2 : Dispositions liées à l'implantation des constructions	
a) Les enjeux	
b) Les outils	p. 23
c) Les choix	
5: La section 2 : Les caractéristiques générales des constructions	p. 24
a) Les enjeux	
b) Les choix	p. 25
6: Les aspects qualitatifs des constructions	
a) Les enjeux	
b) Les choix	

¹ Les chapitres de la 2° partie du rapport font suite à ceux de la 1° partie (cahier2.1). La pagination est indépendante

7: Le stationnement et l'aménagement extérieur	p. 26
a) Les enjeux	
b) Les choix	p. 27
8: Les surfaces hors oeuvres nettes constructibles	
Chapitre 7 : LES AUTRES DISPOSITIONS	p. 29
7.1 : LES ESPACES BOISES	
1: Les espaces boisés classés	
2: Les éléments d paysage protégés	
7.2 : LES EMPLACEMENTS RESERVES	
1: Généralités	
2: Les emplacements réservés pour la commune	p. 30
a) Le développement des équipements	
b) La réalisation de logements sociaux	
c) L'aménagement de l'espace public	
3: L'emplacement réservé pour le Conseil Général	p. 31
7.3 : LES ALIGNEMENTS	
1 : Alignement et Plan Local d'Urbanisme	
2 : Les dispositions du PLU.	
7.4 : TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES	p. 32
1 : Les zones urbaines et à urbaniser	
2 : Les zones naturelles et protégées	
 4° partie EVALUATION DES IMPACTS	
 chapitre 8 : LES ELEMENTS S'IMPOSANT AU P.L.U.	p. 37
8.1 : STRUCTURATION DU TERRITOIRE, INTERCOMMUNALITE	
8.2: LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	
1: Les données du PAC	
2: Les dispositions du PLU	
8.3: LA PREVENTION DES RISQUES	
1: Les données du PAC	
2: Les dispositions du PLU	p. 38
8.4: LA PROTECTION DU CADRE DE VIE, DU PATRIMOINE ET DES RESSOURCES NATURELLES	
1: Les données du PAC	
2: Les dispositions du PLU	p. 39
8.5: DEMOGRAPHIE ET TRANSPORT ; EMPLOI ET HABITAT	p. 40
1: Les données du PAC	
2: Les dispositions du PLU	
 chapitre 9 : EVALUATION DES IMPACTS – MESURES COMPENSATOIRES	p. 41
9.1 : PREAMBULE	
9.2: LES IMPACTS SUR LE MILIEU NATUREL ET L'ENVIRONNEMENT	
9.3: LES IMPACTS SUR LE MILIEU HUMAIN ET L'ENVIRONNEMENT BATI	p. 42
9.4: LES IMPLICATIONS DE LA REALISATION DU P.L.U.	
1: Les implications financiers	
a) Les dépenses nouvelles	
b) Les ressources	p. 43
c) Les dispositions du document	
2 : Les implications sociales	
9.5: LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES	
1 : L'action foncière	
2 : L'aménagement des espaces publics existants	p. 44
 PLANCHES CARTOGRAPHIQUES ET PHOTOGRAPHIQUES DANS LE TEXT E	
 Planche C2 16: Localisation des îlots de réglementation (ensemble, Petit-Serans)	p. 33
Planche C2 17: Localisation des îlots de réglementation (village)	p. 34

3^o partie

Justification des choix

Chapitre 5

LE PARTI D'AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement mis en œuvre dans la PLU se fonde sur les dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui a fixé les grandes orientations du territoire communal à partir de la prise en compte de l'état initial et des objectifs d'aménagement des élus.

5.1 : LES OBJECTIFS ET LES OPTIONS COMMUNALES

La phase antérieure de développement du village a été principalement marquée par des actions communales ayant pour objet d'améliorer les équipements d'infrastructure (réseau d'eau potable, projet d'assainissement collectif, étude de traversée du village par la RD153) et de superstructure (aménagement du Prieuré). et de préserver le site naturel (zone protégée de la butte de la Molière), le caractère rural (exploitations agricoles) et le patrimoine bâti du village (aménagement du château et du Châtillon).

L'étude du PLU a été engagée suite à l'annulation d'un POS approuvé le 29 janvier 2001. Ce document prévoyait un développement du village de Serans par une zone NAh de 2,5 ha environ au nord de la RD153 sur le flanc est du coteau.

5.1-1 : Les orientations générales

Le projet communal

- s'inscrit dans une perspective de développement résidentiel très limité à l'intérieur des périmètres urbains actuels du village et du hameau. Ses dispositions tendent essentiellement au maintien des équilibres existant entre le milieu naturel (exploitations agricoles et sites protégés) et les zones agglomérées.*
- prends en compte une évolution possible à plus long terme du hameau de Petit Serans par l'aménagement d'une zone de pâture au cœur du hameau ;*
- prends en compte le développement des activités touristiques et hôtelières mettant en valeur le patrimoine bâti du village*

5.1-2 Les orientations de protection

- Protection du milieu naturel sur les grands ensembles protégés, la périphérie des zones agglomérées et les secteurs de plaine constituant le nord et le sud du territoire communal.*
- Préservation des activités agricoles ; maintien des sièges d'exploitation dans la zone protégée ; Préservation du bâti traditionnel inclus en zone agricole (bâtiments repérés) ;*
- Préservation renforcée des ensembles de bâti villageois au village et au hameau.*

5.1-3 Les orientations de développement

- Développement résidentiel basé prioritairement au village sur l'utilisation du bâti existant (compte tenu de l'importance du patrimoine vacant) et, à long terme au hameau par une opération limitée de lotissement.*

- *Développement de l'habitat social dans le cadre du patrimoine bâti du village (rénovation de l'ensemble de logements ouvriers*
- *Renforcement des équipements de centre village.*
- *Soutien au développement des activités touristiques (Château et Châtillon)*

5.2: LES ORIENTATIONS ET IMPLICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.

Les grandes orientations choisies pour l'aménagement de la commune ont été fixées dans le cadre du **PADD**, suivant les objectifs fixés par le code de l'urbanisme aux **P.LU** (*article L121-1*)². Elles sont rappelées ci-après:

a) La préservation des paysages et de l'environnement

- Sur l'ensemble du territoire communal, préservation des espaces boisés, des thalwegs et du grand paysage.
- Protection du site de la "*butte de la Molière*"
- Préservation des grands ensembles agricoles de la plaine sud et de la plaine nord
- Préservation des perspectives et des vues remarquables (*château depuis la RD153 sud*)
- Protection et renforcement des éléments de la couronne verte délimitant le village à l'ouest et au sud (*parc du Château, parc du Châtillon, Allée plantée, Bois Vicomte, zone de jardins*)

b) Equilibre entre développement urbain et protection des espaces agricoles

- Délimitation du "*site du village*" et du « *site du hameau* » à partir des structures historiques et des orientations du **Schéma Directeur** ;
- Maintien des sièges d'exploitation en zone protégée et de leurs liens avec le milieu naturel ;
- En zone agricole, évolution possible du bâti traditionnel repéré au village et au hameau.

c) La mixité sociale et urbaine

- Maintien de la vocation plurifonctionnelle du tissu villageois au village et au hameau ;
- Possibilité de diversification des sièges d'exploitation agricole pour la mise en valeur du bâti traditionnel et les activités en liaison avec l'activité touristique.
- Préservation et développement du pôle touristique du château et du « *Châtillon* » de **Serans**. Potentialités de fonctions annexes liées à la mise en valeur de l'artisanat ou des produits locaux ;
- Remise en occupation du bâti vacant du village avec une diversification du parc de logement possible.
- Emplacement réservé sur l'ensemble de bâti ouvrier pour une rénovation locative sociale ;

d) Le renouvellement urbain et l'utilisation économe de l'espace

- Stricte délimitation des périmètres urbains au bâti existant ;
- Mise en valeur du bâti existant au village et au hameau;
- Constructibilité linéaire des espaces interstitiels au village et au hameau ;
- Extension à long terme sur une pâture en centre village en préservant la patrimoine bâti (*chapelle*) et l'environnement naturel sur l'espace public (*talus plantés*) ;

² Cf. document 3 p.11 et ss.

e) La sauvegarde du patrimoine urbain: bâti, espaces publics

Le projet s'appuie sur les ensembles remarquables constitués :

- au village par l'église et le prieuré, le château, le bâti du centre village, le « **Châtillon** » et son parc ;
- au hameau par les grandes propriétés agricoles ou résidentielles de part et d'autre de **la Grande Rue**.

Les dispositions du projet sont les suivantes:

- Préservation de l'environnement des ensembles remarquables dans le cadre de l'application de l'article **L123-1 7°**;
- Préservation prioritaire de l'urbanisme et du bâti villageois;
- Préservation de l'architecture spécifique du « **Châtillon** »
- Préservation des bâtiments à valeur patrimoniale en zone agricole en autorisant leur changement d'affectation.

f) La maîtrise du développement et des déplacements; La préservation des risques.

- Développement limité de la population et du logement dans le cadre du **PLU** en conformité avec l'option générale du **SD** pour les villages (**1 à 1,5 logt/an**) ;
- Maîtrise de la mutation du patrimoine locatif par l'inscription d'un Emplacement Réservé ;
- Procédure de modification pour la réalisation de l'extension du **Petit Serans** ;
- Risques naturels: la préservation des zones naturelles périphériques au village et au hameau (*lisières, versants amont*) et le renforcement de certaines limites renforce globalement la protection actuelle.
- Gestion de l'eau: mise en œuvre dans la période d'application du **PLU** de l'assainissement collectif au village et au hameau. Le projet devrait s'accompagner d'une remise en état des écoulements des eaux de ruissellement en aval du village.
- Développement limité des équipements communaux en centre village (*extension du pôle église/prieuré*) ;

5.3 LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

5.3-1: Les orientations de l'aménagement à long terme

Le **PADD** traduit la volonté communale de maintenir les **2** agglomérations dans leurs sites actuels et de limiter strictement le développement résidentiel dans le cadre du **PLU** à leurs capacités résiduelles. Les mutations importantes éventuelles devront faire l'objet d'une étude en révision du **PLU**:

- Les grandes propriétés agricoles sont maintenues en zone naturelle protégée agricole (**A**) ;
- Le Château fait l'objet d'un zonage spécifique couvrant ses fonctions actuelles et leur développement (**UL**);
- La zone urbaine est limitée en profondeur sur les grandes propriétés résidentielles du tissu villageois ; les zones de jardin de la « couronne » verte sont protégées (**Nj**).

5.3-2 La zone d'extension

Elle se situe à l'intérieur du site urbain du hameau ; les principaux objectifs de sa réalisation seront l'insertion qualitative dans le site naturel et bâti du hameau (*cf. chap.4 §4.3 cahier 2.1 p.82 et ss*). Sa mise en œuvre est soumise à une modification du **PLU** (*maîtrise du développement et réalisation de l'assainissement collectif*).

Chapitre 6

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le **PLU** transcrit les orientations du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** dans des dispositions déterminant le droit des sols sur la commune. Les outils en sont le règlement de zones et les plans de délimitation des zones et des secteurs de réglementation ; Ces derniers documents sont réalisés au **1/2.000°** pour le village et au **1/5.000°** pour l'ensemble du territoire. L'ensemble constitue le règlement du **PLU** (*dossier 4*).

Le présent chapitre explicite et justifie ces dispositions..

6.1 : GENERALITES

Les dispositions de la loi **SRU** prévoient **4** types de zones de réglementation:

- Les **zones urbaines** (*zones U*);
- Les **zones à urbaniser** (*zones AU*);

L'ensemble des zones **U** et des zones **AU** constitue le périmètre urbain à terme du village et du hameau.

- Les **zones agricoles** (*zones A*);
- Les **zones naturelles et forestières** (*zones N*).

L'ensemble de la zone **A** et de la zone **N** constitue le périmètre protégé de la commune. Il est par nature inconstructible, sauf exceptions liées aux fonctions de la zone et des secteurs.

Les secteurs de risques naturels ou technologiques sont identifiés de façon particulière indépendamment du zonage. Il en est de même pour les espaces boisés classés ou les espaces qui seraient à protéger en raison de la richesse du sous-sol.

6.1-1: Les zones urbaines

"Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter" (article **R123-5**). Les cas de restriction à la constructibilité en zone **U** sont définis à l'article **R123-12-1°** du **Code de l'urbanisme**:

- pour les terrains cultivés à protéger;
- pour les périmètres délimités et justifiés et au-delà d'un seuil de superficie fixé par le règlement, en attente d'un projet d'aménagement global et pour une période maximale de **5 ans**;
- pour les emplacements réservés en vue de réalisation de programmes de logements définis dans le cadre du respect des objectifs de mixité sociale.

La délimitation des zones U desservies par des voies urbaines, résulte de l'appréciation de la desserte suffisante des réseaux, de la préservation de l'urbanisme villageois (zones de jardin et de vergers situés en retrait du front bâti classées en secteur spécifique de zone naturelle lorsqu'ils constituent des espaces homogènes et significatifs) et éventuellement des fonctions du bâti (agricole notamment).

6.1-2: Les zones à urbaniser AU

Les zones **AU** couvrent ***"les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation"*** (article **R123-6**).

Suivant le contexte urbain dans lequel elles se situent, leurs conditions d'aménagement diffèrent:

- **Capacité suffisante des voies et réseaux publics périphériques:** Le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions sont alors autorisées soit par une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus au **P.A.D.D.** et au règlement (*secteur 1AU*)
- **Capacité insuffisante des voies et réseaux:** "*L'ouverture peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.*" (*secteur 2AU*)

La zone 2AU inscrite au PLU a une fonction strictement résidentielle.

6.1-3: Les zones naturelles protégées

Les zones naturelles protégées comprennent des zones dans lesquelles, de manière générale, en raison de leur richesse ou de leur qualité, les constructions sont interdites.

Ces zones naturelles se répartissent ainsi :

- La zone A :

La zone de richesses naturelles **A**, est une zone à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol ; Seules les constructions liées directement à l'activité agricole ou l'agrandissement et l'amélioration des bâtiments existants pourront être autorisées.

- La zone N :

La zone **N** est une zone à protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances, de la qualité des sites, de milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique ;

Les constructions y sont interdites. Toutefois peuvent être délimités en zone **N** des périmètres où:

- "*s'effectuent les transferts de possibilité de construire*" prévus en vue de favoriser un regroupement des constructions (*article L123-4*) sur "*d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.*"
- sont autorisées des constructions ne portant atteinte "*ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.*"

6.2: LE DECOUPAGE EN ZONES DE REGLEMENTATION (Plans 4.2 et 4.3)

Le règlement est, avec le rapport de présentation et le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**, le 3^o élément du **P.L.U.** (*article R123-1*); Les plans de découpage en zone sont les documents graphiques d'application du règlement qui "*délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières*" (*article R 123-4*).

6.2-1 : La délimitation des zones urbaines

a) Options générales de délimitation

La délimitation globale des zones urbaines regroupe l'ensemble des propriétés non agricoles bâties, sauf application des options de préservation prises à l'intérieur du site urbain ou à sa périphérie.

Le **PADD** a distingué 3 types de zones dans le tissu urbain:

- La **zone plurifonctionnelle de centre village et du hameau** correspondant à un bâti continu demeuré homogène au village et dominant au hameau

- La **zone résidentielle** constituée par le lotissement réalisé en extension sud-est du village.
- Le **domaine du Château**.

Le **PLU** limite le zonage dans le village aux trois grandes catégories de bâti présentes:

- La zone agglomérée **UA** couvrira les zones dominantes de bâti villageois;
- La zone résidentielle **UD** couvrira le lotissement ;
- La zone touristique et hôtelière **UL** couvrira la partie bâtie du domaine du Château

Le hameau de **Petit-Serans** est intégralement inscrit en zone **UA**.

b) La zone UA

Les caractères principaux de cette zone sont la **pluri fonctionnalité** et la préservation du caractère particulier de l'habitat villageois ; Elle concerne le village et le hameau, couvrant la totalité du bâti à l'exception :

- du périmètre des exploitations agricoles ;
- du lotissement ;
- du domaine du château ;

La zone **UA** comporte **2** secteurs de réglementation :

- Le **secteur UAa** qui couvre le bâti villageois traditionnel au village et au hameau.
- Le **secteur UAb** qui couvre le groupe de logements ouvriers du village. Cet ensemble destiné à être rénové en préservant l'homogénéité de l'ensemble et ses caractéristiques architecturales est couvert par un emplacement réservé au bénéfice de la commune. Le secteur **UAb** couvre l'ensemble de l'unité foncière correspondant à cet ensemble.

Délimitation au village

- **au nord**: la limite de la zone se confond avec le périmètre urbain lui-même figé par les options du Schéma Directeur (*zone de protection intégrale de la Butte de la Molière traduit par une zone de protection intégrale N*) ; d'ouest en est :

- avenue de l'église et emplacement réservé (*n°2*) contournant l'église et assurant un « **Tour de Ville** » en liaison avec l'impasse privée desservant les logements à rénover ;
- ensemble foncier destiné l'opération communale de logements sociaux (*secteur UAb*) ;
- bande constructible limitée sur les propriétés non bâties à **40 m**, en concordance avec les caractéristiques des propriétés bâties de part et d'autre.

- **à l'est**: l'extrémité est du village de part et d'autre de la **RD153** est constituée au nord de cet axe par une grande propriété présentant une façade de **145 m** sur l'alignement et au sud par le lotissement (*sans accès carrossable*). Le réseau d'eau potable reliant le village à **Hadancourt-le Haut-Clocher** suit l'axe départemental dont cette section de **180 m** précédant le carrefour avec la **rue de Nucourt** (*desservant le lotissement*) constitue un élément essentiel de sécurité sur cette voie classée à grande circulation. Les dispositions de l'article **L111-1-4** s'appliquent à la partie non bâtie de la propriété nord. En conséquence, la zone **UA** est limitée :

- au nord, au vis-à-vis de l'accès piéton au lotissement ;
- au sud de la **RD153**, en fonction de la nature du bâti et de l'emprise du lotissement.

- **au sud**: la limite prend en compte les évolutions foncières et les fonctions de la grande propriété agricole: les sièges d'exploitations en activité sont classés en zone **A** (*cf. §6.2-3*) ; A l'ouest de celles-ci, d'est en ouest les limites sont établies:

- en fonction de l'organisation actuelle de l'ancienne résidence et de son parc destinés au développement touristique et hôtelier, le caractère du bâti devant être protégé dans le cadre de l'article **L123-1 7°**. (*cf. §6.3*) ;
- suivant les limites foncières les propriétés bâties desservies par la Grande Rue;
- suivant les limites du cimetière ;
- suivant les limites parcellaires du front bâti en extrémité ouest du village sur une profondeur de **30 à 40 m**, la zone de jardins et de pâtures en limite des zones de

grandes cultures étant protégées au titre de la couronne verte et de la protection de l'environnement du château.

- à l'ouest la limite du site du village est constituée par le domaine du château faisant l'objet d'un classement spécifique (cf. § *ci-après*). La délimitation de la zone **UA** (secteur **UAa**) est fonction des limites foncières du domaine à l'exception de la maison de garde desservie par la rue de la Mairie qui est incluse en zone **UA** en raison de son insertion dans l'ensemble bâti du village.

Délimitation au Petit-Serans

Au **Petit Serans** le bâti villageois est dominant et les objectifs de protection du caractère du hameau sont élevés. Le bâti pavillonnaire en extension ou interstitiel ne justifie donc pas un zonage séparé. La zone couvre l'ensemble du bâti sauf exploitation agricole en activité et exclut toute extension sur les voies d'accès au-delà des limites bâties existantes. Les principales options de délimitation concernent la prise en compte des options de protection (*zones agricoles, zones périphériques protégées, zone de développement*) :

- avec la zone agricole (**A**) au nord et à l'est : la limite suit d'ouest en est : les limites foncières de l'extension pavillonnaire prolongée jusqu'aux bâtiments d'exploitation ; la **rue de Montjavoult** et la voie de liaison avec la **RD915** délimitant la propriété agricole ; le parcellaire bâti à l'est de cette voie.
- avec les zones naturelles protégées (**N** et **Nj**) au sud et à l'ouest ; l'objectif est de préserver d'une part le site de la **butte de la Molière** conformément au **Schéma Directeur**, mais aussi les zones de jardin des grandes propriétés constituant la périphérie du hameau. Les zones de jardin constituent 4 îlots de réglementation en retrait du front bâti (cf. § 6.2-3). **La zone urbaine a une profondeur moyenne de 40 m adaptée aux îlots de propriété ; les propriétés non bâties et non desservies directement par la voie sont classées en zone N.**
- avec la zone d'extension (**2AU**) à l'intérieur du périmètre urbain, la limite est la **rue de Montjavoult** et dans sa partie non bâtie la **rue de la Chapelle**, l'un des objectifs de l'aménagement étant de préserver les caractéristiques naturelles de l'environnement de l'espace public (*talus, ancienne chapelle, soutènements*) au droit de l'opération. Le terrain interstitiel dans la continuité bâtie est inclus en zone **UA** sur la profondeur correspondant à l'option de délimitation sur la voie (cf. ci-après).

Délimitation sur la rue de la Chapelle³

L'espace entre le **chemin** et la **rue de la Chapelle** fait l'objet d'options spécifiques de délimitation de la zone **UA** fondées sur 3 critères :

- respect de la zone protégée du Schéma Directeur dont la limite est une section droite reliant l'extrémité de la **rue de la Chapelle** à l'entrée du hameau sur la voie de liaison avec le village. Cette zone protégée couvre la partie sud-ouest de la propriété bâtie desservie au sud (*parcelles 71/72*) ;
- Maintien du caractère rural du **chemin de la Chapelle** sur lequel aucune extension urbaine n'est envisagée ;
- Maintien du caractère du tissu urbain constitué de propriétés à l'alignement dans une bande construite de profondeur retenue (**25 m au sud, 30 m au nord**).

Au nord de la voie, la limite de la zone avec la zone naturelle protégée **N** ou la zone d'extension **2AU** est constituée par la limite des propriétés bâties ou non (*profondeur maximale 40 m*) ; au sud, la limite de la zone **UA** est constituée par une bande constructible de **35 m** environ et, dans sa partie ouest, par la délimitation de la zone protégée du Schéma Directeur. La partie des propriétés en retrait est inscrite dans un secteur **Nj** préservant les espaces de jardin en périphérie du hameau.

³ La « **sente de la Chapelle** » désigne à la fois la voie bâtie en impasse (*adresse postale*) et le chemin rural assurant la liaison au sud vers la voie reliant le village et le hameau. Il a été convenu avec les élus de désigner la section bâtie sous le nom de **rue de la Chapelle** et le chemin rural sous le nom de **chemin de la Chapelle**.

c) La zone UD

Elle couvre le périmètre du lotissement réalisé en extension sud-est du village avec une desserte interne à partir de la **rue de Nucourt**. Le périmètre est étendu aux terrains non bâtis situés entre la **rue de Nucourt** et le périmètre du lotissement.

d) La zone UL

La zone **UL** a pour fonction de permettre le développement des activités touristiques et hôtelières implantées dans les bâtiments du château. La zone inclut l'ensemble bâti (*à l'exception de l'option retenue en zone UA*). La principale option de délimitation porte sur la limite avec le parc qui se situe en partie dans la zone protégée du **Schéma Directeur**.

La limite exclut les alignements plantés prolongeant l'avenue de l'église et inclut une partie de l'ancienne roseraie en contrebas du parc afin de permettre la réalisation d'installations de loisirs complémentaires (*piscine...*) préservant les impacts sur le site naturel et bâti.

6.2-2 : La délimitation de la zone d'extension

L'orientation du **PADD** est de développer le hameau : sur un espace non bâti inclus dans son site urbain, desservi par les voies (**rues de Montjavoult et de la Chapelle**) et les réseaux, tout en protégeant les éléments de paysage urbain constituant l'une des caractéristiques du hameau : ancienne chapelle, soutènement, talus plantés. La topographie du site implique, pour respecter ces éléments de paysage, une desserte interne du site par création d'une voie nouvelle. L'ouverture à l'urbanisation sera liée à la réalisation de cette voirie et à l'extension des réseaux dont l'échéancier de réalisation sera soumis à une modification du **PLU**.

La délimitation porte sur l'ensemble des propriétés desservies à l'exception de l'option de délimitation de la zone **UA** (cf. §6.2-1b)

6.2-3 : La délimitation des zones naturelles protégées

a) Application des options générales de protection

Le **PADD** définit 2 catégories de protection:

- Celles s'appliquant à l'ensemble du territoire (*protection généralisée au-delà des tours de ville*);
- Celles qui s'appliquent au site de l'agglomération et à son fonctionnement (*protection de la couronne verte, protection des espaces publics aménagés*)

Au delà des limites des sites urbains (*village et hameau*), l'ensemble du territoire communal relève de la zone **A** qui s'étend sur les espaces agricoles au sud et au nord du territoire ou de la zone **N** qui s'inscrit dans le contexte de protection décrit dans les analyses et inscrit au Schéma Directeur (*butte de la Molière entre le village et le hameau, vallée de l'Aubette au sud*).

b) La zone A

La zone **A** est inconstructible sauf pour les bâtiments agricoles. La principale option de délimitation de la zone est l'intégration dans la zone protégée des grands corps de ferme ou sites d'exploitations s'inscrivant dans les sites urbains du village et du hameau.

Cette option a conduit à délimiter un **secteur Aa** dans lequel les contraintes d'implantation et d'aspect spécifiques du tissu urbain villageois seraient prises en compte. Il couvre la partie bâtie ancienne des grandes exploitations agricoles témoignant de l'histoire de la commune : ferme et ancienne distillerie de **Serans** (*2 exploitations*) et ferme du **Petit Serans** (*2 exploitations*). La ferme de **Figicourt** en écart dans la plaine sud ne justifiant pas des mêmes contraintes d'intégration au tissu villageois est classée en zone **A**. Ces 3 ensembles se distinguent par un bâti « historique » important et mal adapté au fonctionnement des exploitations modernes. Les principaux bâtiments caractéristiques dans le site du village, du hameau, ou de l'écart sont repérés (*a à j*) pour permettre leur préservation dans le cadre d'un changement de destination éventuel.

b) La zone N:

En de hors du site urbain

La délimitation de la zone naturelle **N** s'inscrit dans les grandes options de protection du **Schéma Directeur du Vexin-Sablons** (*butte de la Molière, vallée de l'Aubette*) ; Par ailleurs 2 options communales ont été prises en compte :

- **Protection du site du Château** en incluant la protection de la perspective sur l'ensemble architectural depuis la route de Magny-en-Vexin ainsi que l'environnement immédiat de l'enclos bâti (rayon de 250 m depuis le porche d'entrée) ; Ce classement renforce e les dispositions liées aux voies à grande circulation en étendant l'inconstructibilité aux bâtiments agricoles dans la bande protégée.
- **Protection de la limite sud est du village** incluant le bois Vicomte et la frange sud-est du lotissement.

Dans le site urbain

La principale option porte sur le caractère et la délimitation des secteurs spécialisés permettant d'associer protection et occupation des sols actuelle :

- **Le secteur Nj**

Sa délimitation a pour objet la protection de la **couronne verte** du village et du hameau lorsque celle-ci subsiste, des zones de jardin dont la protection s'inscrit dans la protection générale des caractéristiques du tissu villageois, et plus généralement la création chaque fois que le site s'y prête d'une zone de transition entre l'espace urbain et l'espace naturel ; Les zones de jardin, les pâtures et les petites cultures la constituant sont des terrains protégés intégrés aux zones naturelles ; ils dépendent le plus souvent d'une propriété bâtie. L'objet de la réglementation est de limiter leur constructibilité aux bâtiments liés à l'utilisation privative de ces espaces (*abris de jardin, abris pour animaux...*).

- **Le secteur NI**

Il couvre les espaces aménagés en parc des **2** grandes propriétés destinées à l'accueil d'activités hôtelières et touristiques : le Château et le « Châtillon ». L'objet de la réglementation est de permettre l'utilisation de ces espaces pour les compléments non bâtis de ces activités : stationnement sous conditions d'intégration et de traitement des sols, installations extérieures, installations de loisir...

6.3: LES CHOIX DE REGLEMENTATION

La réglementation a pour objet de déterminer dans les zones urbaines les conditions d'évolution du bâti existant et dans l'ensemble des zones les conditions de réalisation des constructions nouvelles en fonction du projet qualitatif déterminé par les élus. Elle peut prescrire des dispositions différentes de celles existantes. Des exceptions formulées de manière générale ou spécifique permettent l'adaptation de la règle aux modifications mineures du bâti existant.

6.3-1: Les orientations générales

Conformément aux options du **P.A.D.D.**, le **P.L.U.** est principalement orienté vers la protection du cadre naturel et bâti tel qu'il se présente aujourd'hui. Aucune extension du périmètre urbain n'est prévue au village et le développement du hameau du **Petit Serans** est limité à l'ouverture à l'urbanisation d'un espace non bâti incluse dans le site urbain actuel.

6.3-2: La section I (article 1 et article 2)

a) Les enjeux.

Le secteur **UAa** couvrant le tissu villageois est pluri fonctionnel. Les autres zones ou secteurs urbains (**UAb**, **UD**, **UL**) sont des zones spécifiques où seules les constructions et installations correspondant à la vocation de la zone ou du secteur sont autorisées. La zone **A**, le secteur **Aa** et les secteurs **Nj** et **Nl** sont des zones protégées où la construction constitue l'exception. Le secteur **N** est totalement inconstructible, sauf pour les abris pour animaux liés au pacage.

- **En secteur UAa:**

Les justifications des interdictions édictées reposent sur les capacités limitées de l'espace public (*activités générant un fort trafic et stationnement: garages, commerces, etc...*), sur les dangers (*activités classées soumises à autorisation*), ou sur les nuisances jugées incompatibles avec la fonction résidentielle dominante de la zone (*camping, parcs d'attraction, etc...*). Les contraintes liées à la traversée du village par un axe à forte circulation limite les installations générant de fortes contraintes d'accès. Sont également prises en compte les nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel dominant et la caractère particulier du bâti susceptible de reconversion (*cas du **Châtillon** dont l'architecture anglo-normande mérite d'être préservée*)⁴.

- **En secteur UAb, en zone UD et en zone 2AU :**

Le caractère est résidentiel. Le principal enjeu concerne l'encadrement des activités liées à l'habitat.

- **En zone UL**

Le projet de réaménagement et d'exploitation hôtelière et touristique des bâtiments est en voie d'achèvement et l'enjeu de la réglementation est de permettre un développement ultérieur des activités dans le cadre du bâti existant, notamment en permettant d'y intégrer certaines activités commerciales ou artisanales liées à la mise en valeur des activités artistiques ou artisanales et des produits régionaux ; Il est également de permettre l'adjonction de constructions limitées liées à l'activité principale (*installations de détente sportive notamment*).

- **En zone A**

La zone incluant la totalité du bâti agricole de la commune, la réglementation présente 2 enjeux principaux :

- préciser, dans le cadre limitatif des fonctions de la zone, l'évolution potentielle des activités de diversification. La ferme du **Petit-Serans** est par exemple engagée dans des actions de sensibilisation à l'activité du monde agricole et à ses productions ou aux cultures florales ;
- permettre la reconversion des bâtiments traditionnels dont la préservation s'inscrit dans le projet communal.

- **En zone N**

La fonction de protection intégrale de la zone est adaptée pour 2 types d'espaces particuliers s'inscrivant en transition entre le périmètre bâti et le milieu naturel :

- Les parcs des grandes propriétés mises en valeur par des activités hôtelières et touristiques. La préservation de ses espaces n'exclut pas leur aménagement partiel pour des fonctions complémentaires (*stationnement, jeux, installations temporaires*).
- Les jardins privatifs périphériques où les constructions sont limitées aux abris de jardin ou aux abris pour animaux.

⁴ La restauration du bâtiment est en cours dans le cadre de l'activité hôtelière et touristique du château.

b) Les choix

- En zone UA:

La zone ne comporte que des potentialités très limitées de constructions nouvelles et, les grandes propriétés agricoles étant exclues, les principaux enjeux de renouvellement du tissu urbain sont couverts soit par des projets en cours (**Châtillon**), soit par des projets communaux faisant l'objet d'**E.R.** (*bergerie, ensembles de logements ouvriers, cf. chapitre 7*). Les restrictions sont donc limitées :

- à la création d'activités agricoles ou d'activités commerciales impliquant la présence d'animaux ;
- aux installations pouvant nuire à la qualité du site urbain (camping, caravaning, constructions légères) ;
- à la bonne intégration dans le contexte résidentiel dominant du village des activités économiques ;
- à l'encadrement des garages collectifs.

- En zone UD :

La zone ne comporte que des potentialités très limitées de constructions nouvelles (*terrains sur la rue de Nucourt*). Toute fonction autre que l'habitat et les équipements publics y sont interdits. L'article 2 encadre les activités liées à l'habitat du point de vue de leur impact sur les propriétés voisines (*circulation, dépôts*) et sur la préservation du caractère résidentiel dominant (*limitation des surfaces*)

- En zone UL :

La règle distingue les fonctions autorisées dans les extensions limitées des bâtiments existants (*liaisons, vérandas, etc...*) et dans le bâti additionnel dans la propriété (*bâti spécifique de loisir*) ;

- En zone 2AU:

Compte tenu des objectifs communaux sur cette extension limitée du hameau (*après modification du PLU*), le caractère de la zone est strictement résidentiel.

- En zone A

Les dispositions ont pour objet de limiter l'implantation des fonctions annexes (*habitat*) ou de diversification (*gîte, camping*) à proximité des sites d'exploitation pour préserver la fonction dominante de la zone et le mode groupé d'occupation actuel du territoire. Par ailleurs la commune opte :

- pour la potentialité de réaliser dans l'espace protégé agricole les équipements nécessaires à la production des énergies renouvelables ;
- pour la protection d'une partie du bâti rural traditionnel en ouvrant la possibilité d'un changement d'affectation pour des fonctions non agricoles, sous réserve de compatibilité avec les activités existantes maintenues.

- En zone N

Les dispositions réglementaires fixent de façon précise et limitative pour les secteurs **Nj** et **Nl** les fonctions autorisées et leurs conditions d'insertion dans le milieu naturel protégé.

6.3-3: Les dispositions liées au terrain (articles 3 à 5)

a) Les enjeux.

- Les accès et la voirie (*article 3*)

Les dispositions des zones urbaines n'impliquent aucune création de voie nouvelle. Les dispositions réglementaires assurent la sécurité des accès et la compatibilité des projets et de l'espace public. Les principaux enjeux sont :

- la **desserte directe** de la propriété à bâtir par la voie de desserte ; le découpage de la zone **UA** limite toutefois les possibilités de construction en retrait des fronts bâtis actuels (*dans les zones **UD** et **UL** le plan d'aménagement du lotissement fixe les unités foncières pour la réalisation d'une habitation*).
- la **limitation des accès** ; celle-ci a diverses justifications: aménagement de l'espace public et sécurité, mais aussi en zone **UA** la protection du bâti villageois en imposant le

respect du fonctionnement des ensembles bâtis (*accès unique sur cour par portail ou porte cochère*) et du caractère des constructions à l'alignement (*proscrire les portes de garage sur rue dans les bâtiments anciens*). Elle peut également protéger le caractère des abords de l'espace public (*talus et soutènements au droit de la zone 2AU du **Petit-Serans***).

- la **diversification des accès** en zone **A** dans le cas de changement d'affectation d'une partie des bâtiments et de maintien sur le même site de l'activité agricole. Les exigences de sécurité imposent alors des accès séparés.

- L'**interdiction des accès nouveaux** en zone **Nj** (*situé en retrait du front bâti et dans la plupart des cas sur les mêmes propriétés foncières*) qui a pour objet la protection du caractère naturel de ces espaces.

- **Les réseaux (article 4)**

Le principal enjeu sur le village est lié à la réalisation d'un assainissement collectif au village et au hameau suivant l'option prise par la commune. Le règlement gère la phase intermédiaire d'assainissement individuel.

Concernant les eaux pluviales, en fonction de la nature du sous sol et des risques éventuels de pollution des nappes on optera donc soit pour un système de collecte par réseau public des eaux privées, soit pour l'imposition de système d'infiltration contrôlés. La limitation du site urbain et le maintien de quelques secteurs protégés en périphérie du site du village (*secteur **Nj***) joue un rôle dans le traitement global du ruissellement. Concernant les nouvelles voiries (*en zone 2AU*), les systèmes de stockage permettant de limiter et contrôler les rejets sur le réseau périphérique doivent être imposés soit par bassin enterré, soit par bassin intégré à l'aménagement.

- **Le terrain (article 5)**

La seule application de cet article est liée au maintien de l'assainissement individuel dans la phase transitoire. Cette indication est fournie dans la mise en œuvre de l'assainissement à l'article 4..

b) Choix

- **Les accès et voiries (article 3)**

La commune a opté :

- En zone **UA** pour une limitation des accès par section linéaire de façade pour préserver le fonctionnement de l'espace public et le caractère du bâti à l'alignement tout en prenant en compte le cas de certaines grandes propriétés ;

- En zone **UD** et **2AU** pour un accès unique aux propriétés desservies, ces 2 zones étant résidentielles et réalisées suivant des plans d'ensemble qui définissent les contraintes d'accès. Par ailleurs en zone **2AU**, les éléments du site en bordure de la **rue de Montjavoult** sont protégés dans le cadre d'un **ER** (*cf. chapitre 7*) ce qui exclut la desserte directe des lots par cette voie.

- En zone **A** pour imposer un accès séparé des ensembles non agricoles réalisés par changement de destination des immeubles existants repérés aux plans de zonage ;

- en secteur **Nj** pour interdire la création d'accès nouveaux.

- **Les réseaux (article 4)**

Toutes les zones sont réglementées de façon homogène suivant les choix techniques faits par la commune : assainissement collectif pour les zones urbaines et à urbaniser, système individuel d'absorption pour les eaux pluviales, réseaux enterrés pour les raccordements électriques sur les propriétés.

- **Le terrain (article 5)**

Cet article n'est pas réglementé

6.3-4: Les dispositions liées à l'implantation des constructions (articles 6 à 8)

a) Les enjeux

Sans réglementation de l'article 5, ces 3 articles associés ont un rôle considérable dans l'aménagement urbain de divers points de vue.

- L'implantation par rapport à l'espace public. (article 6)

Avec les articles 3 (*accès*), 10 (*hauteur*) et 11 (*aspect*), l'article 6 est essentiel pour le traitement de l'espace public (*implantation du bâti par rapport à l'alignement*) et, éventuellement, la délimitation des zones constructibles (*indication d'une profondeur par rapport à l'alignement*). Pour les 2 types de tissu urbain résidentiel, l'enjeu principal est la perception depuis l'espace public et l'intégration des constructions nouvelles ou modifiées dans la cadre bâti actuel. Suivant la qualité et l'homogénéité des espaces à traiter elle justifie de contraintes impératives ou de liberté de choix. Elle est à considérer également du point de vue de la sécurité (*visibilité, adaptation au sol*) et de l'aménagement des propriétés privées (*accès, stationnement, circulation interne*). De ce point de vue il convient d'imposer le respect de la caractéristique principale des zones homogènes :

- **UA** constructions majoritairement à l'alignement (*bâtiments d'habitation ou fonctionnels, implantés parallèlement ou en pignon*), de façon discontinue (*jardin clos, portail*), avec ponctuellement un second front bâti entre cour et jardin (*retrait de 15 à 20 m*).
- **UD** zone homogène bâtie en retrait.
- **UL** : bâti spécifique constituant un ensemble architectural.

Les marges de recul imposées ont un caractère:

- fonctionnel (*accès, stationnement et manœuvre des véhicules sur la propriété*)
- d'aspect de l'espace public pour les tissus ouverts (*espaces orientés sur rue en UD*)
- de bon aménagement des propriétés bâties (*ensoleillement, protection de la vie privée, réduction des nuisances...*).

En cas de construction interstitielle dans la continuité bâtie existante, la construction à l'alignement en zone **UA** est peu conforme à l'insertion des pavillons standard proposés pour l'implantation en milieu de parcelle. Il est à noter que les parcelles non bâties dans les continuités bâties sont très limitées (*entrée est du village et secteurs ponctuels au **Petit Serans***). A défaut de bâtiment fonctionnel faisant écran, on retiendra une solution utilisant le second front bâti du tissu villageois et restituant l'espace de cour fermé sur rue (*marge de recul en complément de l'alignement et clôture haute sur rue*) ou des maisons de maître avec jardin (*exemple en centre village*).

- Les limites séparatives (article 7)

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives contribue de façon prioritaire à la définition du tissu urbain, continu ou discontinu; elle génère des rapports de voisinage de différente nature. Les enjeux varient suivant que l'on considère les limites séparatives perpendiculaires à la desserte dans et hors la zone construite (*limites latérales*), et les limites de fond de parcelle donnant sur une autre propriété bâtie ou sur un espace naturel (*limite de fond*). L'homogénéité des implantations dans une même zone est un facteur favorisant les bons rapports de voisinage. Les dispositions en limites séparatives doivent permettre une privatisation des espaces extérieurs, une atténuation des nuisances éventuelles résultant des types d'occupation des constructions, tout en limitant les contraintes éventuelles pour les propriétés voisines. Elles jouent également un rôle important dans la perception du tissu urbain depuis l'espace public ou les espaces urbains. Les types d'implantation actuels sont les suivants:

- **bâti villageois** (zone **UA**): Le principe général au village comme au hameau est la continuité bâtie les zones de cour ou de jardin accessibles directement depuis la rue étant fermées par des murs. Les bâtiments sont implantés à l'alignement ou en limite séparative suivant l'orientation la plus favorable (*sud ou sud-ouest*). L'implantation en limite à perpendiculaire se développe sur une profondeur de **20 à 45 m**. Les limites de fond sont en général non bâties, la propriété étant à l'origine constituée d'une parcelle bâtie et d'une parcelle de jardin en retrait. Ces dispositions doivent être intégrées dans la réglementation de zone; Toutes les constructions sont situées dans la bande construite les ilots de centre village étant découpés suivant une trame serrée de rues ou venelles.

- **bâti pavillonnaire** (zone **UD**): Les constructions sont en retrait des limites.

L'implantation par rapport aux limites de fond joue un rôle particulier en périphérie des zones urbaines puisqu'elle détermine en partie la perception du site urbain par rapport aux limites

naturelles. La délimitation de zones de jardin associées au bâti villageois tend à limiter les cas d'application

- L'implantation sur une même propriété (article 8)

Cet article joue un rôle essentiel dans la maîtrise de la densification du tissu urbain puisque une propriété bâtie peut toujours être divisée. Il doit donc être cohérent avec les dispositions choisies pour l'article 7 en respectant en cas de division les distances entre les constructions et la limite de propriété pouvant être créée.

b) Les outils

Les principaux outils sont:

- pour l'article 6 la prescription de l'implantation à l'alignement ou en retrait (*avec choix d'une marge de recul minimale*) et, éventuellement, la définition de la profondeur dans laquelle peuvent être édifiées les constructions d'habitation (*pour éviter la réalisation d'un second front bâti ou protéger le caractère privatif des jardins*) et les garages (*limitation des nuisances*).

- pour l'article 7 la prescription de l'implantation sur 2 limites, 1 limite, ou en retrait (*avec variations possibles suivant le type de limite ou la situation par rapport à l'alignement*) et la définition des **prospects**.

Le prospect est la marge de recul imposée au droit d'une façade en tout point de celle-ci par rapport à la limite de propriété ou à une autre construction.

Dans le bâti villageois, les vues sont généralement perpendiculaires à la rue, sur cour (**10 à 20 m**) ou sur jardin (*plusieurs dizaines de mètres*). Dans les zones pavillonnaires, les vues latérales sont fréquentes (*fenêtre en pignon éclairant le comble ou accès latéral*).

Le prospect minimum constitue l'une des dispositions majeures de la règle d'implantation pour déterminer un tissu urbain. Le retrait minimal est le plus souvent fixé à **3 m** (*assurant un passage latéral, une sécurité minimale par rapport aux constructions voisines en cas d'incendie et un aménagement possible de la parcelle*). Sans définition des caractéristiques minimales du terrain (*article 5*), cette disposition minimale peut être liée à une disposition plus contraignante concernant les façades avec vues principales; elles sont dans les lotissements classiques de **20 à 40 m**, dans les lotissements denses de **8 à 15 m**, mais peuvent être encore plus réduites en cas de division patrimoniale du bâti ou de bâtiments sur cour. La réglementation de cette disposition a pour fonction d'assurer les conditions habitables minimales pour un habitat pavillonnaire.

c) Les choix

Les dispositions ont pour objet d'inscrire les constructions nouvelles dans les différents types de tissu urbain existant en préservant les caractéristiques conformément aux orientations du projet communal. Les principes appliqués sur l'ensemble des zones urbaines résidentielles (**UA et UD**) sont :

- Pour l'article 6, de distinguer les voies de desserte des autres voies (*voie secondaire, chemin piéton*) ;
- Pour l'article 7, de fixer les prospects imposés en fonction de la présence ou non d'ouvertures à l'exception des accès principaux et de vues secondaires limitées (notion de vues directes définies dans le texte.
- pour l'article 8, de fixer les prospects en cohérence avec ceux de l'article 7 en cas d'une division ultérieure de la propriété.

Pour les 3 articles, un corps de règles adapte ces dispositions à l'état existant du bâti afin de permettre sa modification ou son extension sans aggraver les dérogations aux règles fixées. Les dispositions spécifiques pour chaque zone sont les suivantes

- En zone UA :

Inscription dans le tissu villageois continu, à l'alignement et édifié sur un front bâti limité :

- Définition d'une bande constructible limitant le front bâti à ses caractéristiques actuelles et implantation des bâtiments à l'alignement, sauf réalisation d'une clôture

assurant la continuité bâtie : l'implantation peut alors se faire en retrait dans la zone d'implantation des bâtiments sur cour (intégration de bâtiments de type pavillonnaire) ;

- Possibilité de bâtir en continu dans la bande constructible ou avec des prospects limités ;

- En zone UD

Préservation du caractère ouvert et discontinu du tissu pavillonnaire ;

- En zone UL et dans le secteur Aa (*pour les changements d'affectation*)

Le droit à construire est déterminé en fonction du bâti existant. Les limites sur l'espace public sont déterminées par les ensembles architecturaux existants dont les évolutions sont limitées ; la réglementation préserve les retraits existants sur les fonds voisins (**UL**) ou les fixe conformément aux règles de la zone **UA (Aa)** ;

- En zone 2AU

Le choix de l'option entre bâti villageois (*conforme au bâti dominant du hameau*) et bâti pavillonnaire (*intégré par la préservation des espaces naturels en limite des espaces publics*) est laissé à la phase de modification du **PLU** et de l'étude détaillée du projet.

- Dans les zones naturelles protégées (A et N)

Le principe d'implantation discontinue à l'intérieur des propriétés est appliqué sur l'ensemble des zones et des secteurs.

6.3-5: Les caractéristiques générales des constructions (*articles 9 et 10*)

a) Les enjeux

Il convient de respecter les caractéristiques générales du tissu urbain et le caractère rural du village juxtaposant des espaces bâtis associés à une part dominante d'espaces non bâtis (*article 9*) et de permettre une bonne insertion des constructions dans le site naturel (*épanelage général du village avec des bâtiments dominants – église, château*) et dans leur environnement urbain (*alignements bâtis au droit des espaces publics*) en favorisant pour les terrains en pente les adaptations au sol (*article 10*).

- les emprises (*article 9*)

Elles s'expriment le plus souvent en % de la surface de la propriété. En tissu villageois (*zone UA*), la diversité des surfaces de propriété (*cf. analyses*) rend peu contraignante la règle d'emprise nécessairement fixée de façon moyenne. Une étude de cas sera effectuée avec les propositions de réglementation. En zone pavillonnaire elles peuvent jouer un rôle en étant modulées suivant les caractéristiques d'une opération homogène (*lotissement en zone UD*). L'article 9 peut également fixer une emprise maximale pour certains types de construction autorisés au delà de la bande constructible ou dans les secteurs où la construction constitue l'exception (*zone Nj*). par exemple les abris de jardin.

- les hauteurs (*article 10*)

Elles sont déterminées suivant **2** critères :

- la **hauteur maximale** ou **au faîtage** prise au point le plus haut de la construction ; elle détermine notamment l'inscription des constructions dans le grand paysage ;
- la **hauteur de façade** ou **à l'égout de toiture** qui détermine l'insertion de la construction dans le paysage urbain.

Il est recommandé de réglementer ces **2** aspects par cote métrique en fonction du contexte.

Les constructions à **1** étage sur rez-de-chaussée sont nombreuses en tissu villageois. En tissu pavillonnaire l'ensemble est constitué de constructions basses à rez-de-chaussée + comble. La réglementation doit prévoir les évolutions possibles du bâti tout en répondant à l'objectif d'insertion. La règle générale est d'autoriser le **R+1+comble**, mais des mesures localisées peuvent être prises soit en cas de tissu structuré homogène (*lotissement*) soit pour préserver l'aspect des alignements en bâti villageois.

b) Les choix

La réglementation des caractéristiques générales des constructions est liée pour la zone d'extension **2AU** à la mise au point du projet dans le cadre de la modification du **PLU**.

- Les emprises

Elles sont réglementées pour les zones urbaines en fonction des caractéristiques du tissu urbain et des objectifs d'aménagement :

- **En zone UA** le cas du petit parcellaire (*en centre village ou en centre hameau*) est traité par une capacité minimale d'emprise bâtie, la règle fixée s'appliquant au-delà de façon homogène pour tous les types de construction en assurant une proportion majoritaire d'espaces non bâtis ; les abris de jardin autorisés au-delà de la bande constructible sont réglementés par une emprise maximale.
- **En zone UD** l'emprise est fixée de façon homogène pour tous types de construction en fonction du bâti existant et de son évolution potentielle ;
- En zone **UL**, l'emprise globale a pour fonction de limiter les potentialités de construction complémentaires par rapport au bâti existant.

Dans les **zones naturelles protégées** seules sont réglementées les constructions autorisées dans le secteur **Nj** (*abris de jardin et box pour chevaux*).

- Les hauteurs

Elles sont réglementées dans l'ensemble des zones urbaines en fonction de la hauteur maximale (*au faitage*) et de la hauteur de la façade (*à l'égout de toiture*) ; Les constructions en terrasse sont limitées à un rez-de-chaussée :

- **En zone UA**, suivant l'analyse du bâti, ce qui conduit à une réglementation différenciée du tissu villageois dans son ensemble (*secteur UAa*) et de l'ensemble de logements ouvriers dont les caractéristiques architecturales sont protégées (*secteur UAb*) ;
- **En zone UD**, en fonction des caractéristiques du lotissement (*R + comble*) ;
- **En zone UL** suivant la volumétrie du bâti existant pour les extensions et suivant un épannelage plus bas ne modifiant pas la perception de l'ensemble bâti et du village pour les constructions isolées de loisir.

Dans les **zones naturelles protégées** les constructions agricoles sont réglementées en fonction des contraintes fonctionnelles de leur exploitation et dans le secteur naturel protégé (**Nj**) en fonction des caractéristiques fonctionnelles des constructions autorisées (*abris de jardin, box*).

6.3-6: Les aspects qualitatifs des constructions (article 11)

a) Les enjeux

Définir une politique qualitative de l'aménagement urbain qui accompagne l'objectif d'amélioration des espaces publics. Cette politique qualitative porte sur:

- La préservation du bâti ancien (*formes et matériaux*) : le bilan de ce point de vue est plutôt satisfaisant au village (*homogénéité du centre village au nord de la Grande Rue*) comme au hameau (*de part et d'autre de la **rue de Montjavoult***) ;
- La qualité des ouvrages à l'alignement (*murs de clôtures*) et l'harmonisation des constructions dans les zones d'extension.

Le village est situé dans le périmètre de bâtiments classés ou inscrits et l'ensemble de la commune dans le site inscrit du **Vexin Français**. Les autorisations de construire sont donc soumises à l'approbation de l'**Architecte des Bâtiments de France**. L'un des objectifs de la réglementation est de mettre en harmonie les prescriptions du règlement local et les recommandations du **Service Départemental de l'Architecture**.

b) Les choix

Ils sont complémentaires des dispositions concernant l'implantation et les hauteurs pour appliquer l'objectif communal de préserver les caractéristiques régionales et locales du bâti et la qualité des sites naturels et bâtis.

Les principales options sont:

- **En zone UAa**

Les principaux espaces publics au village (***rues de la Mairie et du Prieuré***) et au hameau (***rues °de Serans et de Montjavoult***) font l'objet d'une protection au titre de l'article **L123-1 7°**. Les dispositions réglementaires ont pour objet de préserver :

- la volumétrie des constructions traditionnelles (*toitures à 2 pans ou croupes, limitation des terrasses, encadrement des pentes de toiture, orientation des faitages*);
- l'usage de la pierre pour les bâtiments et les clôtures notamment à l'alignement ;
- l'usage de la petite tuile plate ou de l'ardoise en couverture ;
- les proportions des ouvertures, notamment à l'alignement de l'espace public et le traitement traditionnel des menuiseries et des fermetures.
- le types de clôture urbaine;

- **En zone UAb**

De préserver un ensemble architectural spécifique en le réhabilitant dans sa fonction et dans son aspect.

- **En zone UD**

La zone étant limitée à un lotissement homogène dans lequel les enjeux de préservation qualitative sont restreints, la réglementation a principalement pour objet de s'inscrire dans les prescriptions générales concernant le bâti dans le **Vexin Français**.

- **En zone UL**

La réglementation est limitée puisque toutes les interventions se situent dans un projet global d'aménagement du site bâti sous contrôle direct de l'**Architecte des Bâtiments de France**. Les orientations communales sur le village sont néanmoins rappelées (*usage de la pierre en maçonnerie notamment*).

- **En zone 2 AU**

L'article **11** n'est pas réglementé ; il le sera dans le cadre de la modification en fonction du projet d'aménagement.

- **En zone A**

La spécificité vient de l'inclusion dans la zone **A** des sites bâtis des exploitations du village et du hameau. La réglementation du **secteur Aa** couvrant les zones de bâti traditionnel incluant les bâtiments dont le changement de destination pourra être autorisé en raison de leur intérêt patrimonial reprend les grands objectifs de protection du secteur **UAa** (*volumétrie, matériaux, traitement des ouvertures, clôtures*)

Sur le reste de la zone les prescriptions sont limitées au traitement des volumes et des revêtements pour favoriser la meilleure intégration dans le site naturel.

- **En secteur Nj**

Le bois naturel est imposé pour les constructions autorisées afin d'en limiter la perception et l'impact sur le paysage.

6.3-7: Le stationnement et l'aménagement extérieur (articles 12 et 13)

a) Les enjeux

Il s'agit d'assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique (*article 12*) et de préserver l'aspect général du village en instituant des règles d'aménagement des espaces extérieurs (*article 13*) ;

- **stationnement (article 12)**

Dans le contexte rural, la norme est en général fixée à **2 places/logt** à assurer à l'intérieur de la propriété. Dans le tissu villageois les dispositions concernant le stationnement sont l'un des seuls moyens de limiter la densification excessive par changement de destination ou division du bâti. Sur les opérations d'ensemble (*notamment en zone AU, cette disposition étant précisée lors de la modification du PLU*) le règlement peut également fixer les normes de stationnement public banalisé.

La prescription d'une place couverte obligatoire est à apprécier en fonction du contexte. Elle favorise la réflexion sur la localisation du garage dont les caractéristiques sont définies dès le **P.C.** La surface étant prise en compte dans l'emprise elle joue également sur le contrôle de la densité.

- plantations (article 13)

Les dispositions de cet article, souvent réduit à des conditions générales de peu d'effet, s'appliquent notamment dans le volet paysager des autorisations de construire dont le contrôle à posteriori est le plus souvent inexistant ou symbolique. Il peut cependant prescrire des dispositions importantes pour l'évolution à moyen et long terme du territoire et du site urbain : traitement des espaces publics en zone **AU**, périphérie du site urbain, traitement des clôtures, protection des espaces boisés, recours à des plantations locales, etc. ... Il peut être précisé et complété par des documents annexes (*prescriptions du CAUE de l'Oise*).

b) Les choix

- Le stationnement

La commune n'a pas souhaité imposer un garage couvert.

- Dans l'ensemble des zones

- 2 pl/logt ; en cas de lotissement ou d'opération groupée la création de places banalisées est exigé en proportion du nombre de logements réalisés.

- En zone UA :

Pas de prescription pour les modifications ou extension de l'existant sans création de logement, mais application de la règle pour la totalité du programme;

- Les plantations

Les dispositions complètent la réglementation s'inscrivant dans l'objectif de protection du tissu villageois en faisant respecter un traitement végétal minimal des propriétés urbaines notamment par l'imposition de bandes plantées le long des clôtures. L'usage des espèces locales suivant les indications de la plaquette « Plantons dans l'Oise » est imposé.

6.3-8: Les surfaces hors oeuvres nettes constructibles (article 14)

Le **COS** est *le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.*

La **SHOB** (*surface hors oeuvre brute*) est *la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction*; La **SHON** (*surface hors oeuvre nette*) est égale à la **SHOB** après déduction de certaines surfaces (*art. R112-2: combles et sous-sols non aménageables, surfaces non closes à rez-de-chaussée, stationnement des véhicules, etc...*).

Sauf dans la zone **2AU** où il est fixé à **0** pour rendre la zone inconstructible en l'attente de la modification du **PLU**, le **COS** n'est pas réglementé, les autres dispositions réglementaires suffisant à préciser les potentialités de chaque propriété.

Chapitre 7 LES AUTRES DISPOSITIONS

7.1 : LES ESPACES BOISES

7.1-1 : Les espaces boisés classés

Dans le cadre du parti d'aménagement, les zones naturelles protégées couvrent **98%** du territoire communal.

La zone naturelle **N** stricte inclut les principaux espaces boisés (***bois de la Molière, de l'Île et Vicomte***) ; Le secteur **NI** couvre les espaces boisés des parcs ; Les remises et bosquets en plaine sont inclus dans la zone agricole **A** ; Tous les massifs boisés sont couverts par une prescription d'espace boisé classé au titre de l'article **L130-1** du Code de l'Urbanisme, conformément au projet communal

- La ***ZNIEFF de la Molière de Sérans*** qui s'étend sur **4** communes et occupe le centre du territoire communal inclut le principal ensemble boisé de la commune (***EBC 1***)

Les ensembles protégés se présentent comme suit:

REF.	ZONE	LOCALISATION	ENSEMBLE NATUREL	NATURE	SURFACE
EBC 1	N	bois de la Molière	Butte de la Molière	Bois	111,0
	A			Bois	1,0
	NI	Parc du Château		Bois	0,9
EBC 2	N	bois de l'Île	Vallée de l'Aubette	Bois	28,5
EBC 3	N	bois Vicomte		Bosquets	6,5
EBC 4	A	La Croisette		Remise	3,0
EBC 5	A	Le Pierret		Bois	1,3 +0,3
EBC 6	NI	Parc du Châtillon		Bois	0,6
EBC 7	A	Le Bois des Violettes		Remise	1,0
EBC 8	A	La Brolotte		Remise	0,9
TOTAL	A				7,5
	N				147,5

La protection des boisements s'inscrit la protection intégrale des zones naturelles majeures du territoire (*la **butte de la Molière** et la **vallée de l'Aubette***) et dans la protection de la périphérie du village (***Bois Vicomte, parc du Châtillon***).

7.1-2 : Les éléments de paysage

Certains éléments végétaux liés au paysage urbain sont également protégés en application des dispositions de l'article **L123-1 7°**, la gestion de la protection de ces ensembles relevant du niveau communal.

- L'allée plantée reliant le ***Bois Vicomte*** au ***parc du Châtillon*** ;
- L'allée plantée prolongeant dans le parc du Château la perspective de la rue de l'Eglise ;
- des sujets remarquables dans le parc du château et au **Petit-Sérans** ;

7.2 : LES EMPLACEMENTS RESERVES

7.2-1: Généralités

Les emplacements réservés sont destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, (*article **L 123-1** du Code de l'Urbanisme*) ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (*article **L 123-2 a** du Code*

de l'Urbanisme). Ils font l'objet d'une annexe comprenant un tableau des propriétés concernées et des plans détaillés (cf. dossier 5 du PLU). Ils sont localisés sur le plan 4.3 au 1/2.000^e, annexe graphiques au règlement. Les plans de détail figurent, à l'annexe 5 du présent dossier de PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé (ER) au PLU ouvre au propriétaire le droit de mettre la commune en demeure de procéder à son acquisition. Saisie de cette demande, la commune à 1 an pour répondre et 1 an pour régler le montant convenu fixé soit à l'amiable, soit par intervention du juge des expropriations. Si la commune ne donne pas suite, l'ER tombe et le droit des sols prévu dans le zonage peut s'appliquer. Les ER ont une fonction précise que le PLU spécifie et que la commune est tenue de respecter sous peine de restitution du terrain à son propriétaire. Sans accord amiable, la commune ne peut acquérir que dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DPU).

7.2-2: Les emplacements réservés pour la commune (cf. annexe 5)

Le village est confronté à une situation très particulière : Depuis plus de 30 ans, une part très importante du patrimoine bâti du village est « gelée » dans le cadre d'un règlement successoral et laissée sans entretien. Dans la période récente, la commune a été amenée à intervenir sous forme d'arrêtés de péril, permettant la vente et la rénovation des 2 ensembles les plus importants (le **Château** et le **Châtillon**). Le projet communal implique l'aménagement de 2 autres sites relevant de cet ensemble foncier pour préserver la qualité de l'ensemble urbain, développer les équipements et espaces publics et conduire une politique de mixité sociale.

a) Le développement des équipements

- **ER n°1 (3.350 m²) rue de l'Eglise** : L'église et l'ancien prieuré constituent en point haut du village un ensemble architectural de première qualité, consacré pour la partie Prieuré aux équipements publics. En contrebas de cet ensemble, une ancienne bergerie est en état d'abandon sur un terrain de 0,3 ha environ desservi par la **rue de l'Eglise**. La commune souhaite sur ce terrain développer les espaces publics de centre village (*stationnement, espaces plantés*) et les équipements publics (*salles associatives et locaux para scolaires*).

b) La réalisation de logements sociaux

- **ER n°3 (3.780 m²) Grande Rue** : Ce petit ensemble de 7 logements « ouvriers » desservi par une voie en impasse au nord de la **Grande Rue** a été édifié au début du siècle dernier pour répondre aux besoins du personnel de la distillerie annexée au corps de ferme de l'exploitation principale du village. Il constitue un ensemble architectural homogène actuellement partiellement à l'abandon. Le projet communal s'inscrit dans la protection de cet ensemble et dans la perspective d'une diversification de l'offre de logement sur la commune par la création de quelques logements locatifs sociaux.

c) L'aménagement de l'espace public

- **ER n°2 (670 m²)** pour la réalisation d'une liaison de « **Tour de Ville** » entre la **rue de l'Eglise** et l'ensemble de logements aménagés sur l'**ER n°3** ; le chemin de 3 m d'emprise contournera l'église et le parc du Prieuré en limite de l'espace protégé.

- **ER n°4 (110 m²) rue de la Chapelle** : emplacement réservé pour l'élargissement de la rue au droit d'un terrain constructible non bâti et non clos, permettant l'aménagement d'une aire de croisement.

- **ER n°5 (300 m²)** à l'extrémité de la **rue de la Chapelle** pour l'aménagement d'une aire de retournement et de places de stationnement régularisant et sécurisant la circulation sur cette voie en impasse.

- **ER n°6 (1.320 m²) rue de Montjavoult et de la Chapelle** pour l'aménagement de l'espace public du hameau protégeant le site d'une ancienne chapelle dont la réhabilitation est envisagée par la commune et l'environnement naturel de l'espace public (*talus*).

7.2-3: L'emplacement réservé pour le Conseil Général (cf. annexe 5)

Le rétablissement de la **RD 157** nécessite la déviation de la voie en dehors de la zone d'anciennes carrières qui a provoqué un affaissement. Le Conseil Général a établi un projet conduisant à l'inscription d'un **ER**.

- **ER n°7 (9.500 m² environ)** au lieudit « *La Longue Haie* » suite aux arrêtés interdépartementaux du **31.08.2003** afin d'établir le nouveau tracé de la voie en dehors de la zone à risque des galeries de l'ancienne champignonnière.

7.3 : LES ALIGNEMENTS

7.3-1 : Alignement et Plan Local d'Urbanisme

Le plan d'alignement et le plan d'occupation des sols sont deux documents totalement différents, dans leur nature comme dans leurs effets :

- le **P.L.U**, ne peut en aucun cas modifier, par ses dispositions, le plan d'alignement, qui ne peut être modifié que par la procédure qui lui est propre ;
- les alignements fixés par le **P.L.U** n'ont aucun des effets du plan d'alignement, notamment en ce qui concerne l'attribution au domaine public du sol des propriétés concernées (*voir le paragraphe "Effets de la servitude"*)

En revanche, dès lors qu'il existe un **P.L.U** approuvé, les dispositions du plan d'alignement, comme pour toute servitude, ne sont elles-mêmes opposables aux tiers que si elles ont été reportées au P.O.S dans l'annexe "Servitudes". Dans le cas contraire, le plan d'alignement est inopposable (et non pas caduc), et peut être modifié par la commune selon la procédure qui lui est propre.

7.3-2 : Les dispositions du PLU.

Aucune disposition n'est inscrite dans le **PLU** au titre des alignements puisque le projet communal tend à préserver l'état actuel du bâti et que les emprises étroites ne concernent que des voies communales de liaisons locales.

7.4 : TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES (planche C2-19)

7.4-1 : Les zones urbaines et à urbaniser

ZONE	SECTEUR	REPÈRE	SURFACE	TOTAL	% (PU)	LOCALISATION
UA	a	1	5,6			Centre village
		2	1,0			Village est
		3	4,5			Petit Serans
<i>Ss Total UAa</i>				<i>11,1</i>		
	b		0,4			Centre village
Total UA				11,5	67,2	
UD			2,1		12,3	Lotissement village
UL			2,4		14,0	Château village
Total zone U %(surf. com.)				16,0	1,8	
2AU			1,1		6,5	Petit Serans
T. pér. urbain %(surf. com.)				17,1	2,0	

7.4-2 : Les zones naturelles et protégées

ZONE	SECTEUR	REPÈRE	SURFACE	TOTAL	% (C)	LOCALISATION
A		1	179,0			Plaine sud-est
		2	180,1			Plaine sud-ouest
		3	190,0			Plaine nord
<i>Ss Total A</i>				549,1		
	a	1	0,7			Village
		2	0,7			Petit Serans
<i>Ss Total Aa</i>				1,4		
Total A dont EBC %(surf. com.)				550,5 7,5	62,6	
N		1	256,2			Butte de la Molière
		2	46,5			Vallée de l'Aubette
<i>Ss Total N</i>				302,7		
<i>Ss Total Nj</i>	j	1	0,9			Village sud
		2	0,3			Petit Serans sud-est
		3	0,45			Petit Serans sud
		4	0,25			Petit Serans sud-ouest
		5	0,4			Petit Serans ouest
				2,3		
	l	1	4,8			Château
		2	1,6			Châtillon
<i>Ss Total Nl</i>				6,4		
Total N dont EBC %(surf. com.)				311,4 147,5	35,4	
T. zones prot. %(surf. com.)				861,9		
Total dont EBC				879,0 155		

4^o partie

Evaluation des impacts

Chapitre 8 LES ELEMENTS S'IMPOSANT AU P.L.U.

(Porter à Connaissance du 31 janvier 2005)

Les données concernant le contexte intercommunal, les activités économiques installées sur la commune, et les équipements publics ont été pris en compte dans les analyses (*cf. rapport de présentation 1^o partie chap. 2*) et dans le **PADD**.

Les données concernant la desserte routière, la sécurité routière et la desserte par les transports en commun ont été pris en compte dans les analyses (*cf. rapport de présentation 1^o partie chap. 3*) et dans le **PADD**.

Les données concernant la prévention des risques et la protection du cadre de vie, du patrimoine et des ressources naturelles fondent les principales dispositions du projet communal et du **PLU**.

8.1 : STRUCTURATION DU TERRITOIRE, INTERCOMMUNALITE

La commune s'inscrit dans la **Communauté de Commune du Vexin-Sablons**. La commune est couverte par un **SCOT**.

8.2: LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (*cf. annexe 6 cahier 6.1*)

8.2-1: Les données du PAC

Les servitudes sont peu nombreuses; Elles concernent:

- La **protection des monuments historiques (AC1)** et des **sites naturels (AC2)**; La protection s'applique à l'Eglise, au château et à la ferme, et à l'ensemble du territoire inclus dans le site inscrit du Vexin Français. (*cf. chap.1 §1.6*).
- La servitudes liée au stockage souterrain de gaz de **Saint-Clair sur Epte (I7)** ;
- Les servitudes relatives au **pylône de transmissions radioélectriques (PT1)**. Elles génèrent des servitudes non altus tollendi sans effet sur l'aménagement communal

8.2-2: Dispositions du PLU

Protection du site et des monuments

Ces éléments s'inscrivent dans l'objectif principal d'aménagement de la commune qui est la préservation du site et la protection du bâti ; les dispositions du projet communal étendent cette protection au hameau du **Petit-Serans** et à des bâtiments caractéristiques du village (*construction anglo-normande du Châtillon*)

Stockage de gaz et transmission radioélectriques:

Ces servitudes sont sans effet sur l'aménagement de la commune (*cf. chap.1 §1.7*).

8.3: LA PREVENTION DES RISQUES

8.3-1: Les données du PAC

Elle porte sur:

les risques naturels

- ceux ayant fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle (**août et novembre 97, inondation et coulée de boue ; 25,29,30.12.99: inondation, coulées de boue et mouvements de terrain**);

- la localisation des anciennes carrières exploitées au sud du village et comportant 2 cavités connues et 3 cavités à préciser
- **la prévention des risques incendie.**

8.3-2: Dispositions du PLU

La prise en compte du ruissellement

La carte de thalwegs et des lignes de crête est reprise sur la plupart des documents d'étude et les lignes de niveau sont reportées sur les plans de zonage (*cf. chap.1 §1.1 et 1.2*); la localisation du village et du hameau en piémont impliquent une adaptation historique au site (*position et orientation des rues à Serans notamment*).

Le **PLU** a pris les dispositions suivantes :

- Les périmètres urbains sont intégralement maintenus ; les zones amont pour leur plus grande part incluses dans le périmètre de protection de la butte sont intégralement protégées, renforcées au Petit-Serans par des zones de jardin limitant la zone urbaine constructible ;
- Les boisements de pente sont inclus dans les espaces boisés protégés ;
- Les plans d'eau dont le rôle a été précisé dans l'étude hydraulique (*cf. chap.1 § 1.2*) sont inclus dans les zones protégées
- Les transitions entre les zones naturelles de culture et le périmètre urbain font l'objet de dispositions spécifiques : protection des zones de jardin contribuant à la ceinture verte, dispositions réglementaires dans les zones urbaines (*limitation de l'imperméabilisation, clôtures végétales*), espace public de Tour de Ville au village nord.

La localisation des carrières

Ce secteur est à l'écart des zones agglomérées. La **RD157** a été fermée en raison des problèmes de traversée du secteur ; le **PLU** prend en compte cette fermeture (*cf. chap.1 §1.5*)

La protection incendie

Elle a été analysée dans le présent rapport (*cf. cahier 2.1 pl. C1-10 et 11 p.45*). Les dispositions de renforcement ont été prise antérieurement au **PLU** (*renforcement du réseau*). La protection est conforme, notamment pour le développement du hameau à moyen terme (**2AU**).

8.4: LA PROTECTION DU CADRE DE VIE, DU PATRIMOINE ET DES RESSOURCES NATURELLES

8.4-1: Les données du PAC

Elles portent sur :

- La lutte contre le bruit (**RD915** en limite nord du territoire communal);
- Les contraintes liées aux infrastructures routières départementales dont 2 sont classées voies à grande circulation (**RD915, RD153**).
- La gestion des déchets (*aucune ancienne décharge sur la commune*);
- La protection de l'environnement : périmètre de la **ZNIEFF** de **la Molière de Serans, GR125 et 11**, délimitation des espaces naturels, recul par rapport aux installations d'élevage.
- La protection du patrimoine archéologique: aucune indication n'est fournie concernant la commune
- La gestion de l'eau. (*assainissement et eaux pluviales - cf. ci-dessus*);
- Les bois et forêts et la nécessité de repérer les talus, haies et bandes boisées en complément des principaux massifs (*cf. ci-dessus concernant l'espace de plaine*).
- L'hydraulique : situation de la commune dans les bassins versants
- Les données concernant l'agriculture (*données analysées avec le milieu naturel*)

8.4-2: Dispositions du PLU

Les données évoquées dans ce paragraphe ont le plus souvent déterminé les dispositions fondamentales du projet, les sites urbains se situant en contact direct avec la **ZNIEFF** et l'ensemble du territoire étant concerné par la protection du site du Vexin Français. Les principales informations rassemblées dans le **PAC** et ayant donné lieu à des impacts pris en compte par des dispositions particulières sont examinées ci-après.

Le bruit

La **RD 915** est éloignée du **Petit-Serans** (**1,4 km**) ; aucune modification n'est prévue dans cette zone agricole protégée.

La sécurité routière

Les 2 principales entrées de village (*est et sud*) et sa traversée ont fait l'objet de dispositions dans le cadre de l'aménagement antérieur du village (*signalisation au sol*). Le problème est lié à la situation historique du village ; des aménagement sur la maille reliant la **RD915** à la **RN14** pourraient réduire le trafic de poids-lourds (*liaison par la RD43*). Les entrées de village ont été analysées (*cf. chap.3 §3.2*). Le **PLU** n'apporte aucune modification au périmètre urbain du village et ne crée aucune zone d'extension susceptible de modifier la sécurité routière. Trois dispositions concernent directement le trafic sur la **RD153/Grande Rue** :

- Aucune extension de la zone urbaine sur l'entrée est ;
- Maintien en zone agricole protégée de l'îlot urbain sud sur **200 m** ;
- Protection intégrale de l'environnement du château sur **250 m** dans la zone correspondant à l'entrée de village sud, et protection de part et d'autre de l'axe de la voie sur la traversée du plateau sud, étendant les dispositions résultant de l'application de l'article **L111-1-4**.

La protection de l'environnement

La prise en compte des contraintes environnementales est l'une des bases du projet communal traduit dans le **PLU**.

- **ZNIEFF** : elle est intégralement intégrée dans les zones naturelles protégées (**N**) ;
- La délimitation des espaces naturels intégralement protégés reprend les propositions de la **DDAF** ; leur délimitation en extension de ces propositions (*secteur du Château, axe de la RD 153, liaison avec le Bois Vicomte*) a fait l'objet d'une concertation avec les exploitants agricoles.

La gestion de l'eau

Le **PLU** ne prévoit aucun développement urbain ; La décision de réalisation de l'assainissement collectif est antérieure au **PLU**.

Les boisements

Ils jouent un rôle primordial dans le paysage communal : les espaces boisés de la butte déterminent les 2 espaces principaux et tous les éléments de boisement périphériques contribuant à la perception de ces espaces sont protégés soit par classement, soit par protection au titre de l'article **L123-1-7°** lorsqu'ils relèvent du site urbain ou de sa périphérie ;

Les haies, les talus, les sujets isolés

Il y a peu de zones bocagères dans la périphérie du village, sauf quelques alignement dans les zones de piémont au nord de la **RD 153** ou du **chemin de Montagny**, ces espaces étant entièrement inclus dans la zone de protection intégrale. La protection des haies vise principalement la couronne verte (*zones de jardins périphériques*) et de manière plus générale la périphérie du site urbain délimité sur le long terme. La préservation ou la reconstitution des transitions végétales est l'un des objectifs de l'aménagement traduit soit par le zonage (**les zones de jardin Nj**), soit par la réglementation des zones concernées (*marges de recul plantées, clôtures végétales*). Par ailleurs à la demande des élus, le **PLU** protège au titre de l'article **L127-3-7°** des alignements d'arbre (*parc du château, allée plantée reliant le bois Vicomte au parc du Châtillon*) et des sujets isolés remarquables (*parc du Château et Petit Serans*).

L'agriculture

La commune ne comprend aucune exploitation d'élevage. Le zonage agricole dans les sites urbains a fait l'objet d'une concertation avec les exploitants qui a conduit :

- à déterminer un secteur de réglementation (**Aa**) couvrant les zones de bâti traditionnel dans lesquelles la réglementation d'aspect est renforcée en relation avec les dispositions de la zone **UA** ;
- à inscrire au plan les bâtiments dont la préservation s'inscrit dans le projet communal en raison de leur intérêt pour la définition de l'espace public, de leur intérêt historique ou de leur valeur patrimoniale ;

La zone **2AU** du **Petit Serans** concerne une pâture intégrée au site urbain dont l'exploitant est propriétaire ; aucun impact sur l'activité agricole ne pourrait résulter de son éventuelle ouverture à l'urbanisation ; le projet ne comporte aucune extension du site urbain sur les zones de culture.

8.5: DEMOGRAPHIE ET TRANSPORT ; EMPLOI ET HABITAT

8.5-1: Les données du PAC

Le PAC fournit les principales données emploi, logement, transport, emploi à partir des statistiques **INSEE** (*données analysées avec le milieu humain, cf. cahier 2.1, chap. 2*).

8.5-2: Dispositions du PLU

Elles ont été rappelées ci-dessus dans les objectifs généraux. Le **PLU** suivant les objectifs du PADD est un document tendant à préserver l'état existant, les évolutions de la commune dans son cadre étant limitées à celles qui pourront résulter de la mise sur le marché de tout ou partie du patrimoine gelé au village depuis plus de **30 ans**. Parmi celui-ci, l'ensemble de logements ouvriers édifié en vis-à-vis de l'ancienne distillerie fait l'objet d'un emplacement réservé, la commune entendant le restaurer en lui conservant sa fonction originelle.

Les transports et la circulation

La commune n'est pas desservie directement par les infrastructures ferroviaires pour le trafic voyageur (*gares de rabattement sur les pôles de Seine Maritime **Gisors** ou **Chaumont***). L'évolution de l'emploi sur le bassin local (récession) maintient l'impact de la région Ile de France sur la population active ;

Le territoire est à proximité de la **RD 915** (*axe Cergy/Dieppe*) et de la **RN14** (*axe Rouen/Cergy-Pontoise*) constituant les principales liaisons inter régionales.

C'est essentiellement les équilibres internes (décohabitation, maintien des jeunes sur la commune, demandes de logement social) qui pourront motiver une nouvelle phase de développement de la commune une fois réalisé l'assainissement collectif ; Il n'entraine pas dans le projet des élus d'engager cette réflexion dans le cadre du PLU.

Chapitre 9

EVALUATION DES IMPACTS – MESURES COMPENSATOIRES

9.1 : PREAMBULE

L'article **R123-2** du Code de l'Urbanisme dispose dans son 4^o alinéa que le rapport de présentation "*évalue les incidences des orientations 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.*"

Par ailleurs divers chapitres du **PAC** précisent les attentes des services de l'Etat concernant les conséquences du Plan sur le milieu naturel et la vie sociale.

Le chapitre fait également le point sur les implications financières et sociales de l'application du document

9.2: LES IMPACTS SUR LE MILIEU NATUREL ET L'ENVIRONNEMENT

Les objectifs techniques et les contraintes liés au milieu naturel ont été rappelés dans le précédent chapitre. Ils tendent à la protection des grands ensembles naturels constituant l'environnement du village et la périphérie du territoire communal

Le projet communal n'apporte aucune modification aux sites urbains du village et du hameau ; il en identifie les limites et assure leur protection. La réglementation édictée en lieu et place des dispositions du **RNU** contribue à encadrer l'évolution du bâti dans le respect de l'état existant. Les installations agricoles, y compris ceux qui son situés dans le site urbain son intégralement protégées par une inscription en zone **A**.

Le projet communal ne génère donc aucun impact sur le milieu naturel et l'environnement.

Parmi les éléments de transition entre espace urbain et zones naturelles, 2 ensembles méritent une approche particulière compte tenu de leur importance :

- le **parc du Château** qui se développe à flanc de coteau dans la zone de protection de *la Molière* ;
- le **parc du Châtillon** qui contribue à la limite sud du village

Ces 2 espaces s'inscrivent dans le projet de développement touristique du village par la mise en valeur de son patrimoine bâti ; classés en zone urbaine (*UL pour le **château**, UA pour le **châtillon***) les sites bâtis et leur environnement font l'objet d'une réhabilitation qualitative portant non seulement sur l'ensemble inscrit à l'inventaire, mais également pour la résidence anglo-normande du *châtillon* dont la protection a été inscrite au **PLU**.

Les dispositions prises dans le **PLU** (*classement des parcs dans un secteur naturel spécifique **NI***) ont d'abord pour objet de reconnaître la particularité historique de ces espace par rapport à leur environnement naturel de bois ou de cultures. Les fonctions autorisées dans le secteur sont celles correspondant à la fonction de ces espaces dans l'ensemble qu'ils constituent avec le bâti rénové, donc celles correspondant à l'utilisation des espaces naturels privatifs : stationnement, installations de détente et de loisir, installations provisoires pour réception etc...

Le document réglementaire ne se dégage pas de la nécessité d'assurer la bonne intégration et la protection environnementale des zones sensibles. Les dispositions principales en sont :

- Le classement des bandes boisées jouant un rôle particulier dans la lecture du paysage ou la liaison avec les espaces naturels ;
- Des prescriptions de traitement paysager dans les secteurs de vue sensible (*environnement de l'église*) ;

- Des dispositions réglementaires adaptées aux fonctions autorisées limitant notamment l'emprise au sol et l'imperméabilisation des sols.

Le classement en secteur NI des espaces de parc a pour objet de confirmer la vocation historique de ces espaces en liaison avec le patrimoine bâti dont ils dépendent.

9.3: LES IMPACTS SUR LE MILIEU HUMAIN ET L'ENVIRONNEMENT BATI

Le projet communal n'implique pas de modification sensible de l'environnement bâti qu'il se propose de préserver d'une part par l'application de l'article **L123-1-7°** aux principaux espaces publics en centre village et au **Petit-Serans**, d'autre part par une réglementation qualitative assez développée.

Par la même, il peut avoir un impact sur le milieu humain en limitant de façon drastique le développement résidentiel et la diversification de l'offre de logement dans un contexte où l'on a constaté de **1990 à 1999** un vieillissement très important d'une population stagnante (*ou stable*) depuis **25 ans**.

De ce point de vue, le projet communal s'inscrit dans une action engagée de longue date pour répondre à la situation très particulière du village dont une part très importante du patrimoine foncier et bâti est bloqué par une procédure contentieuse plus que trentenaire. Cette action a porté ses fruits puisqu'elle a permis de réintégrer dans la vie du village le **château** et le **châtillon** pour des projets dont l'intérêt pour la collectivité est manifeste. Dans le phase d'application du PLU, le projet communal implique une utilisation de **2** espaces « gelés » qui font l'objet d'Emplacements Réservés :

- l'amélioration du fonctionnement des équipements de centre village par l'aménagement d'un espace de **3.000 m²** environ contigu à l'îlot communal de l'église et du prieuré .
- la réhabilitation dans sa fonction d'origine de l'ensemble de logements ouvriers (**7 maisons**) qui devrait contribuer de façon sensible à la diversification du logement pour répondre aux demandes de décohabitation locale.

Par ailleurs, la commune a la faculté d'ouvrir à l'urbanisation la zone **2AU** du **Petit-Serans**, ce qui, à l'échelle de la commune, représenterait la plus forte opération de développement depuis **30 ans**.

9.4: LES IMPLICATIONS DE LA REALISATION DU P.L.U.

Elles sont d'ordre financier et social :

9.4-1: Les implications financiers

Il est préalablement rappelé que l'ensemble des dispositions du **P.L.U** s'inscrit dans une volonté de la commune de gérer et protéger le territoire communal sans modification sensible.

a) Les dépenses nouvelles

Le plan prévoit quelques emplacements réservés destinés au développement des équipements de superstructure, au développement de l'habitat social, et à l'amélioration de la trame urbaine pour la circulation générale et pour la préservation du patrimoine (*chapelle du **Petit-Serans***). La commune devra prévoir la capacité d'acquérir ces emplacements en cas de mise en demeure par les propriétaires.

Elle doit également poursuivre l'amélioration l'entretien et la maintenance des voiries, réseaux, espaces plantés et équipements divers de la zone urbaine. L'échéancier de l'urbanisation de l'unique zone d'extension est maîtrisé par la commune ; elle n'est d'ailleurs pas de nature à nécessiter un renforcement des équipements publics ou de nécessiter des dépenses d'investissement.

b) Les ressources

Pour assurer les charges nouvelles, la commune :

- peut bénéficier depuis **1981** de la taxe locale d'équipement (**T.L.E**) sur les constructions, reconstructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (*cf. Code Général des Impôts*)
- peut solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- peut demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation de la zone **AU** (*si dans celles-ci la T.L.E n'est pas applicable*) dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (**P.A.E**) aura été approuvé par le Conseil Municipal (*cf. article L. 332- 9 du Code de l'Urbanisme*).
- bénéficiera de ressources nouvelles en percevant la taxe d'habitation et la taxe professionnelle sur les habitations et les entreprises nouvellement installées (château et châillon).

c) Les dispositions du document

Il ne modifie pas à court terme le mode de fonctionnement du budget communal concernant les dépenses d'aménagement puisqu'il s'inscrit dans la continuité de la politique urbaine antérieure et greffe l'opération d'extension sur les voiries et réseaux existants.

9.4-2 : Les implications sociales

Le rythme de développement est à appréhender dans un contexte de baisse globale de la population depuis **45 ans** ; il sera généré par **2** éléments distincts :

- La réalisation des quelques terrains en zone urbaine, et la mise sur le marché du reliquat du patrimoine bâti gelé dans le cadre de la succession litigieuse ; La commune en maîtrise partiellement les effets à travers les emplacements réservés inscrits au PLU.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone du Petit Serans sous contrôle de la commune (procédure de modification). La commune conserve donc également un moyen d'intervention sur le développement résidentiel et sur la nature des logements réalisés.

9.5: LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES

9.5-1 : L'action foncière

Hors le cas des emplacements réservés inscrits au document, la commune ne devrait pas avoir besoin d'engager des actions foncières.

Toutefois, dans le cadre du **P.L.U**, outre la procédure d'acquisition d'**Emplacements Réservés** pour les opérations inscrites au Plan, la Municipalité a la possibilité d'user du droit de préemption urbain (**D.P.U**) qui permet la réalisation d'acquisitions d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (**U**) et des Zones d'extension future (**AU**) définies dans le Plan de Zonage.

La commune dispose également pour la réalisation de ses projets d'aménagement de la déclaration d'Utilité Publique (**DUP**)

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités

économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non des espaces naturels. A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la ville peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

9.5-2 : L'aménagement des espaces publics existants

Le village de **Serans** du fait du traitement très minéral de ses espaces publics a un caractère urbain très affirmé dans le tissu villageois. Le hameau du **Petit Serans** juxtapose les alignements bâtis (*maisons à l'alignement et murs*) et le traitement végétal de l'espace public (*banquettes d'herbe*) et de ses abords (*talus*) Les règles fixées pour l'implantation et l'aspect des bâtiments par rapport au domaine public dans le tissu ancien comme dans le quartier à réaliser devraient accompagner l'aménagement des rues et des places réalisé par la commune (*dans la traversée du village et au **Petit-Serans** notamment*).

La qualité des espaces publics constitue un des meilleurs garants de la préservation à long terme de la qualité de vie dans le village.