

COMMUNE DE SERANS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3

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**

PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

*Le territoire français est le
patrimoine commun de la
nation. Chaque collectivité
publique en est le
gestionnaire et le garant
dans le cadre de ses
compétences (article L110)*

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

Sommaire

<u>1: PREAMBULE</u>	p. 5
<u>1.1: La commune et son aménagement</u>	
1: Le territoire communal	
2: Le site urbain dans le grand paysage	
3: La desserte	
4: L'aménagement antérieur	p. 6
5: Le village, le Petit Serans et Figicourt	
6: Rappel des données d'aménagement	
a) <i>La population</i>	
b) <i>Le logement</i>	
c) <i>Les équipements d'infrastructure</i>	p. 7
d) <i>Les équipements de superstructure</i>	
e) <i>Les activités économiques</i>	
f) <i>Le foncier et le bâti</i>	
g) <i>Les espaces publics</i>	
<u>1.2: Les orientations communales</u>	p. 9
1: Les actions récentes ou en cours	
2: Les orientations générales	
3: Les options localisées	
a) <i>Au village</i>	
b) <i>Au hameau</i>	p.10
c) <i>A Figicourt</i>	
<u>1.3: Harmonisation des prévisions</u>	p.11
<u>2: LE PADD</u>	
<u>2.1: Les grandes orientations</u>	p.13
a) <i>Préservation des paysages et de l'environnement</i>	
b) <i>Equilibre développement urbain/ Protection des espaces agricoles</i>	
c) <i>Mixité sociale et urbaine.</i>	
d) <i>Renouvellement urbain</i>	
e) <i>Sauvegarde du patrimoine</i>	
f) <i>Maîtrise du développement et des risques</i>	p.14
<u>2.2: Les choix de protection</u>	p.15
<u>2.3: Les choix de développement</u>	p.16
Planches	
1: <u>Choix de Protection (territoire)</u>	p.17
2: <u>Choix de Protection et de Développement (Serans)</u>	p.18
3: <u>Choix de Protection et de Développement (Petit Serans)</u>	p.19

1 : Préambule

1.1

LA COMMUNE ET SON AMENAGEMENT

1.1-1: Le territoire communal

Le territoire communal s'étend sur **879 ha** sur le **plateau du Vexin**, au nord de la vallée de **l'Aubette**. Il se développe de part et d'autre de la butte boisée de **la Molière** culminant à **212 m**, **2** thalwegs drainant le territoire sud vers **l'Aubette** et **1** thalweg drainant le territoire nord vers **le Réveillon**. La totalité du territoire est donc dans le bassin versant de **l'Epte**. Aucun cours d'eau ne traverse la commune. De part et d'autre de la butte, le sol est constitué de limons bruns de plateau en forte épaisseur; la butte témoin calcaire occupant le centre du territoire présente une succession d'horizons sableux et calcaires. Vers la cote **160 m** des affleurements argileux déterminent une zone de sources.

1.1-2 : Les sites urbains dans le grand paysage

Les sites urbains (*village sur le flanc sud, hameau du **Petit Serans** sur le flanc nord*) sont situés en bas de pente entre les cotes **130 m** et **140 m** sur les **sables d'Auvers** en limite des zones limoneuses de culture. Ils s'inscrivent en limite des boisements de la butte, le village étant fortement encadré par des éléments végétaux qui en limitent l'impact, à l'exception du secteur sud-ouest marqué par l'ensemble bâti du **château de Serans**. Le territoire communal s'inscrit au nord et au sud dans **2** espaces de grand paysage largement ouvert au nord sur l'espace de plateau de part et d'autre de la **RD915**, et ouvert au sud vers le sud et le sud-ouest. Au sud, **Serans** est en co-visibilité avec **Montagny-en-Vexin**; au nord, le **Petit Serans** s'inscrit dans la série de hameaux et de villages établis au sud de la **RD915** entre **Hadancourt-le-Haut-Clocher** et **Beaugrenier**.

1.1-3 : La desserte

La commune est délimitée au nord par la **RD915** (*axe **Pontoise/Gisors/Dieppe***) et traversée au sud par la **RD153**, voie à grande circulation qui relie la **RD915** à la **RN14** et à la ville de **Magny-en-Vexin**; elle constitue la rue principale du village. A partir du village, la **RD157** assure une liaison locale avec le village de **Nucourt** (*Val d'Oise*); la voie est actuellement coupée au niveau des anciennes carrières.

1.1-4 : L'aménagement antérieur et en cours

La commune est incluse dans la **Communauté de Commune du Vexin Thelle** couverte par un **Schéma Directeur**. Historiquement dominé par une grande propriété (*château, Châtillon et ferme*), le village s'est peu développé à l'exception d'un lotissement réalisé au sud-est du village. Une situation

successorale particulière a entraîné depuis **30** ans une neutralisation de cette propriété et d'une part importante du patrimoine bâti du village. La vente et l'aménagement en **2004/2005** du **château de Serans** en centre de séminaires et de réceptions constitue la 1^o mutation de ce patrimoine.

1.1-5 : Le village, le hameau de Petit Serans, et l'écart de Figicourt

Serans est un village rural très marqué par son passé. Le château (*inscrit à l'inventaire*) et l'église (*classée*) bâtie à flanc de coteau délimitent un petit centre bourg de qualité très homogène. Le sud de la **Grande Rue (RD153)** est principalement occupé par la partie de la grande propriété comportant maison d'habitation et parc, bâtiments agricoles et les installations d'une ancienne distillerie.

Le **Petit Serans** est un hameau dominé par les grandes propriétés rurales au nord de la et comportant de belles propriétés résidentielles au sud de celle-ci.. Quelques constructions pavillonnaires ont été réalisées à l'est et à l'ouest du hameau.

L'écart de **Figicourt** à l'ouest du village est constitué d'une ferme caractéristique des ensembles agricoles isolés du **Vexin**.

1.1-6: Rappel des données de l'aménagement

La commune ne s'est développée que par le lotissement de **15 lots** en limite sud-est et par quelques constructions interstitielles réalisées au village et au **Petit-Serans**.

a) La population

Les mutations des activités agricoles et de l'industrie rurale (*distillerie*) ont provoqué jusqu'en **1975** une forte diminution de la population (*-50% entre 1936 et 1975*). La seule période de croissance est liée au développement résidentiel à la fin des années **70**. Depuis **25 ans**, la population est stable notamment en raison de l'évolution du parc de logements et de la diminution de la taille moyenne des ménages (**3,2 en 1982, 2,5 en 1999**).

b) Le logement

Le parc est majoritairement ancien (**70% antérieur à 1949**); Depuis **1975**, les constructions neuves et les évolutions à l'intérieur du parc bâti (*diminution des résidences secondaires*) ont porté l'augmentation des résidences principales à **1,3/an** en moyenne. Les logements vacants représentent depuis **1975 20%** du parc environ ; de **1982 à 1999**, le nombre global de logement a baissé de **15%**, une partie de cette catégorie n'étant plus considérée comme habitable. Le taux de propriétaires est de **78%**, le parc locatif étant exclusivement privé ; **85%** des résidences principales ont **4 pièces** ou plus ; La mobilité est sensiblement équivalente aux moyennes cantonales (**43% d'emménagements depuis 1990**).

c) Les équipements d'infrastructure

La commune est rattachée au **SIE de Hadancourt le Haut Clocher** ; le village et le hameau sont alimentés séparément à partir de cette commune. **Figicourt** est alimenté en antenne depuis le village. Le réseau a fait l'objet de travaux de rénovation et de renforcement.

L'assainissement des eaux usées a donné lieu à une étude de la **CC du Vexin-Thelle** et à un plan de zonage (**2004**) plaçant l'ensemble du village et du hameau en assainissement collectif. Seul l'écart de **Figicourt** resterait en individuel.

d) Les équipements de superstructure

La commune dispose en centre village d'un patrimoine foncier réparti sur **2** sites : la mairie école et l'ancien prieuré aménagé en salle de réunion ; l'enclos du cimetière est en limite sud du village. La commune est en RPI avec

e) Les activités économiques

Elles sont diversifiées : l'activité agricole est dominante avec 2 exploitations au village, 2 au hameau et 1 à **Figicourt**; la rénovation du château et du « Châtillon » et l'ouverture de salles de réception et de chambres va amener une activité liée au tourisme sur les prochaines années; le village conserve 1 restaurant ; diverses activités tertiaires sont exercées par les résidents.

f) Le bâti

Le caractère des propriétés foncières rurales (*regroupement du bâti associé à des occupations du sol non bâties diverses, organisation des propriétés en profondeur*) a été largement préservé dans le centre village, dans le hameau et à **Figicourt**, ce qui renforce l'intérêt des ensembles majeurs : l'église et le château. La préservation des sites bâtis est l'un des enjeux de l'aménagement notamment au hameau et à **Figicourt** (*hors périmètre protégé des monuments*).

g) La qualité des espaces publics

La traversée du village et l'environnement du château et de l'église constituent les principaux enjeux avec les ruelles du centre village et la rue principale et l'espace public central du hameau. Hors le centre village, le traitement rural des espaces publics est le caractère dominant.

1.2

LES ORIENTATIONS COMMUNALES

1.2-1: Les actions récentes ou en cours

- **Développement des équipements d'infrastructure** (réseau d'eau potable, assainissement collectif).
- **Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti du village** (opération du château)
- **Renforcement des équipements de centre village** (aménagement du Prieuré).
- **Etude de traversée du village par la RD153** (confiée à la DDE subdivision de Méru, elle devrait aboutir à des propositions courant 2006).

1.2-2 : Les orientations générales

- **Le projet communal s'inscrit dans une perspective de développement résidentiel très limité du village et du hameau. Ses dispositions tendent essentiellement au maintien des équilibres existant entre le milieu naturel et les zones agglomérées.**
- **Le projet prends en compte une évolution possible à plus long terme du hameau de Petit Serans. Ses orientations générales sont :**

- **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.**
- **Renforcement des équipements de centre village.**
- **Soutien à l'implantation des activités touristiques (Château et Châtillon)**

1.2-3 : Les options localisées

- **Au village.**
 - **Préservation intégrale des limites nord** (zone de protection totale du SCOT , environnement de l'église, coteau est) ; **Mise en valeur du Parc du Château en liaison avec les activités implantées ;**

- **Préservation des éléments boisés en limite sud** (Bois Vicomte, allée plantée) ; **Mise en valeur du Parc du Châtillon en liaison avec les activités implantées ; Préservation de la zone de jardins au sud du Château ;**
- **Maintien des activités agricoles au sud de la Grande Rue ;** préservation de la continuité entre les exploitations en périphérie du village et les zones de culture.
- **Extension du pôle d'équipement du Prieuré** (locaux pour les services techniques) ;
- **Préservation de l'ensemble d'anciens logements ouvriers dans le cadre d'une opération d'habitat locatif ;**
- **Protection renforcée du bâti villageois sur les rues et ruelles du centre village.**

- **Au hameau**

- **Développement limité du hameau à long terme au sud de la Chapelle; Préservation de la Chapelle et de son environnement naturel** (talus, soutènement) ;
- **Préservation intégrale des limites sud** (zone de protection totale du SCOT :, jardins et pâtures) ;
- **Maintien des activités agricoles au nord de la rue de Montjavoult ;**
- **Limitation et maîtrise de l'urbanisation sur les espaces non bâtis à l'ouest de la rue de Montjavoult. Pas d'urbanisation en profondeur, développement sur les linéaires de façades des espaces publics actuels ;**
- **Protection renforcée du bâti villageois sur la rues de Montjavoult.**

- **A Figicourt**

- **Maintien de l'activité agricole. La préservation du patrimoine bâti pourrait conduire à une diversification qui devra sur la période du PLU être compatible avec les dispositions de la zone agricole A.**

1.3

HARMONISATION DES PREVISIONS ET DES DECISIONS

L'aménagement doit être en cohérence avec les dispositions du **SCOT** du **Vexin-Sablons**.

	Le Schéma du Vexin Sablons	Options du projet communal
1.1	L'organisation de l'espace: - secteur rural soumis à l'attraction de la région Ile de France ; encadrement de la mutation vers un bassin de vie ayant son identité et sa logique de développement ; structuration est ouest du territoire.	En marge de l'axe structurant - Préservation des limites des sites urbains - Maintien des exploitations et espaces ruraux inclus - Limitation du développement
1.2	Paysages et espaces naturels - Maintien de la diversité des entités - Préservation des vallées - Conservation des masses boisées - Délimitation et dessin des franges bourg/campagne - Respect de la destination générale des sol	- Préservation de l'ensemble des structures de paysage en dehors des sites urbains - Protection intégrale des limites amont (butte) et de la limite sud du village - Préservation des liaisons exploitations/ zones de culture - Prise en compte des espaces de protection de la butte de la Molière en limite des sites urbains.
1.3	Paysage bâti - Mise en valeur du patrimoine ; - Cahier des recommandations architecture et paysage	- Protection de l'environnement des MH et du bâti rural ; - Prescriptions réglementaires sur les ensembles de bâti villageois
1.4	Infrastructures - Aménagements sur le maillage primaire ; - Maintien des liaisons ferroviaires - Assainissement collectif	- Sans objet - Sans objet - 2° phase d'étude en cours
1.5	Structure urbaine - Serans simple village	- Préservation du caractère rural et résidentiel
1.6	Développement économique et touristique - Pérennité du secteur agricole ; - Requalification des sites inter cantonaux ; - Tourisme vecteur complémentaire	- Protection des exploitations ; - Sans objet - Aménagement du château et du Châtillon
1.7	Croissance démographique - Rééquilibrage nord/sud ; maîtrise de la croissance des villages (+ 1,2 %/an) - 312 habitants en 2015 (1 lgt/an)	- Priorité au développement qualitatif et à la revalorisation du bâti existant (occupation du patrimoine vacant) - Opération de rénovation locative
1.8	Equipements - Scolaire: concentration des RPI, développement des services annexes - Coordination salles multifonctions et salles de sport (<i>Montagny-en-Vexin</i>). - Santé: Maintien des équipements sur pôle existant	- Aucune modification prévue

2 : Synthèse

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2.1

Les grandes orientations:

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 au sud (*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 ;
- Préservation des sièges d'exploitation et de leurs liens avec le milieu naturel ;
- Protection des plaines nord et sud en zone de culture ;
- Evolution 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**.
- 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 ;

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 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) ;

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 ;
- Préservation prioritaire de l'urbanisme et du bâti villageois;
- Préservation de l'architecture spécifique du « **Châtillon** »
- Contrôle de l'impact des constructions nouvelles sur le grand paysage.
- Aménagement diversifié des voies du village et du hameau ; renforcement de la sécurité sur la **rue Principale** (*traitement des entrées de village, stationnements, traversées, espaces publics*).

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*) ;

2.2: **Les choix de protection**

(*planches 1 à 3*)

- Protection de l'ensemble du territoire communal en dehors des sites urbains

- Protection de la butte de la Molière (*sauf activités agricoles et forestières*).

- au nord du village (*repère **a** : coteau à l'ouest du village ; repère **d** pâtures et jardins sur coteau en lisière, repère **g**, environnement de la **RD153***) ;
- Prise en compte de l'espace spécifique du **Parc du Château** dont l'aménagement est lié à l'ensemble touristique (*repère **4a***)
- au sud du **Petit Serans** (*repères **i** à **k** : protection des lisières et des jardins sur grandes propriétés et des lisières*)

- Renforcement et protection des franges avec les zones de culture

- au sud du village (*repères **b** et **c** : parc du Châtillon et allée plantée ; repère **f** : pâtures et jardins*).
- au nord du **Petit Serans** (*repère **l**, protection du front bâti existant*)

- Protection du bâti villageois et des espaces publics

Au village

- sur la totalité du périmètre bâti hors extension ;
- Protection ponctuelle de l'architecture anglo-normande du Châtillon (*repère **5***)

Au **Petit-Serans**

- sur la totalité du périmètre bâti ;
- Protection de la Chapelle et de son environnement

- Protection du site du château de Serans

- suivant l'axe de la **RD 153** au sud du village, protection de la perspective sur le site du château et du village en renforçant la zone de protection liée à la voie de grande circulation (*Zone Non Aedificandi totale étendue à **150 m** à l'est – repère **e***)
- Création d'un périmètre de protection de **250 m** sur les zones naturelles.

- Protection du caractère résidentiel de l'extension sud-est du village (*lotissement*).

2.3:
Les choix de développement

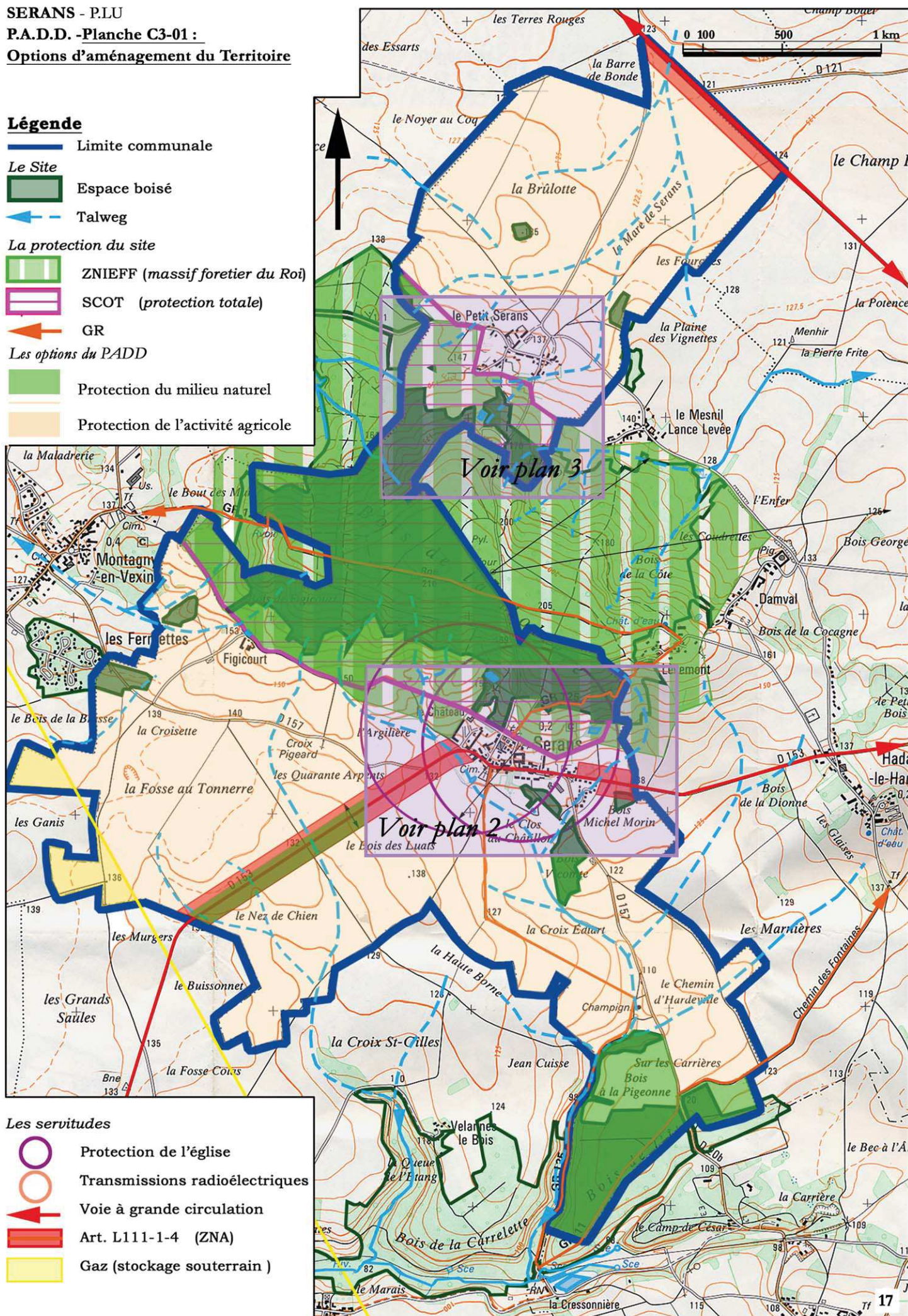
(planches 2 et 3)

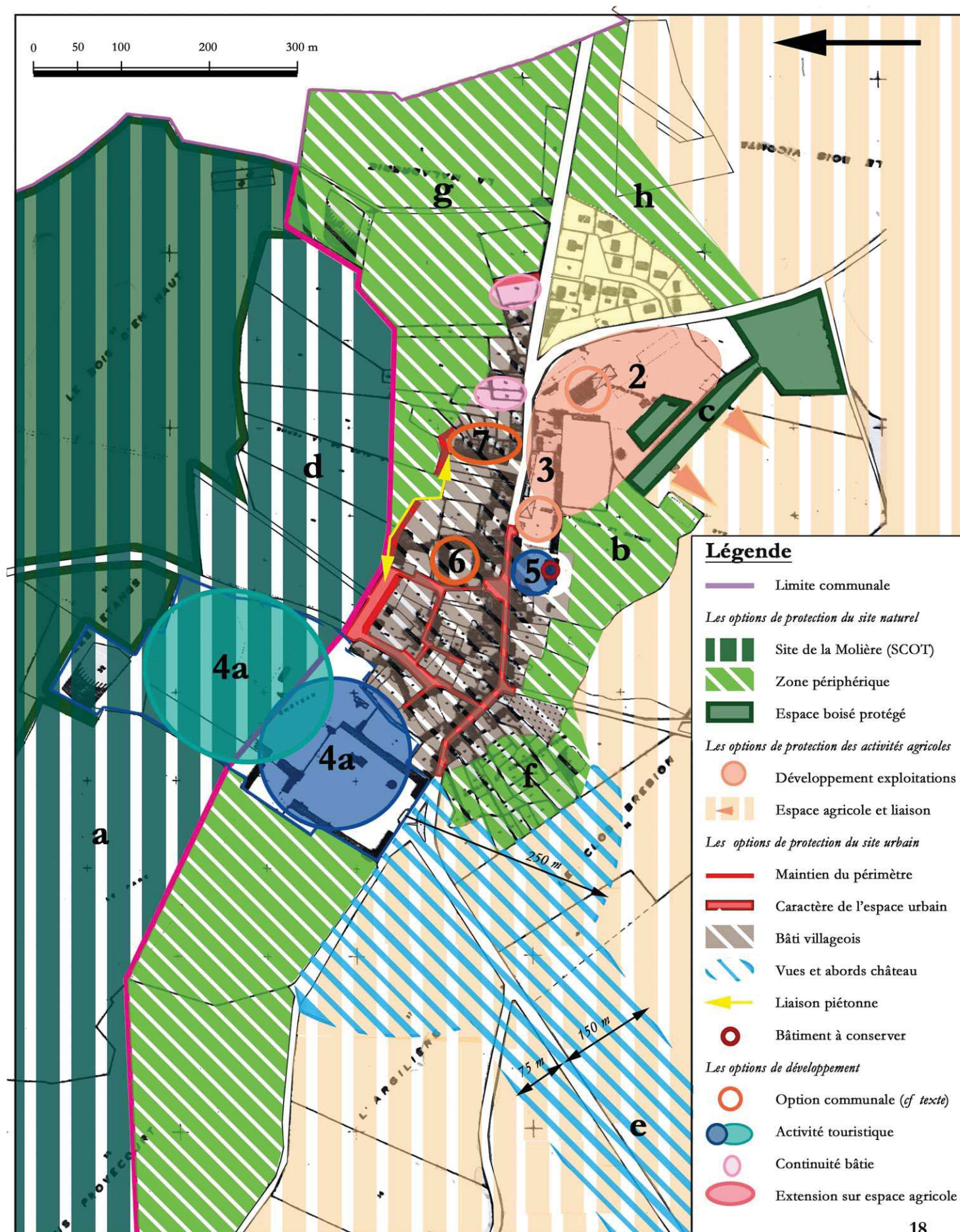
- **Développement de l'activité agricole : Classement des sites d'exploitation en zone protégée** (repères 1a et 1b au Petit-Serans, repères 2 et 3 au village) ;
- **Délimitation des zones urbaines en liaison avec les objectifs structurants** (ensembles remarquables), **qualitatifs** (bâti villageois plurifonctionnel protégé, tissu résidentiel structuré protégé), **ou de développement** (activité touristique) ;
- **Développement des équipements publics en continuité avec l'un des pôles existant** (église et prieuré en centre village, repère 6).
- **Développement des ensembles économiques touristiques** (château, repère 4a, Châtillon repère 5) ;
- **Diversification de l'habitat dans le cadre d'une opération de sauvegarde d'un ensemble immobilier** (logements ouvriers au village, repère 7) ;
- **A court terme, développement résidentiel limité aux potentialités des sites urbains actuels** (bâti vacant au village, espaces interstitiels au hameau).
- **A long terme, extension résidentielle limitée du hameau ;**

.

Protection de l'activité agricole

 Gaz (stockage souterrain)







Légende

— Limite communale

Les options de protection du site naturel



Site de la Molière+(SCOT)



Zone périphérique

Les options de protection des activités agricoles



Développement des exploitations



Espace agricole / Liaison

Les options de protection du site urbain



Maintien du périmètre



Caractère de l'espace urbain



Bâti villageois



Vues et abords



Construction protégée



Espace public aménagé

Les options de développement



Extension sur espace agricole



Continuité bâtie



Desserte (axe de principe)



Liaison piétonne

