SERAINCOURT

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Pièce 1.3 justifications des choix retenus

Dossier approuvé par délibération du conseil municipal le :

TOPOS
URBANISME

Sommaire

Troisième partie : Justifications des choix retenus 5

Superficie des zones 6

Différences POS/PLU 7

Consommation des espaces agricoles et naturels 9

L'articulation avec les plans et schémas 10

Justifications des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques 17

Justifications du PADD 19

Justifications du règlement écrit et graphique 26

Justifications de la zone U 28

Justifications de la zone AU 35

Justifications de la zone A 36

Justifications de la zone N 38

Justifications des orientations d'aménagement et de programmation 41

Justifications des emplacements réservés 43

Justifications des espaces boisés classés 44

Justifications de la liste des éléments remarquables du paysage 45

Troisième Partie : Incidences sur l'environnement 51

Incidences sur le milieu physique 52

Incidences sur le milieu naturel 53

Incidences sur le milieu urbain 54

Incidences sur l'environnement économique et social 54

Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement 56

Quatrième Partie : Indicateurs de suivi 58

Troisième partie

Justification des choix retenus

Superficie des zones

Type de zone	Superficie (ha)	Part de la surface totale (%)
Zone Urbaine (U)	**63,20**	**5,60**
UA	7,42	0,66
UB	52,64	4,67
UI	3,14	0,28
Zone à Urbaniser (AU)	**0,56**	**0,05**
2AU	0,56	0,05
Zone Agricole (A)	**782,24**	**69,3**
Ac	472,08	41,85
Ap	310,16	27,50
Zone Naturelle (N)	**282,92**	**25,08**
Nc	248,61	22,04
Ne	3,44	0,30
Nl	30,88	2,74
Total	**1 128**	**100**

EBC POS révisé 2000 (ha)	EBC PLU (ha)	Part de la surface totale (%)
120,68	116,13	10,30 %

La différence entre les deux documents réside essentiellement dans la demande dans le détourage des systématique des cheminements; des routes, des cours d'eau et des constructions. La différence est de 4,55 ha.

Différences POS/PLU

Principaux changements	Motifs
De manière globale, le zonage du PLU n'est que très sensiblement différent du POS. Il reprend les principes de ce dernier en les adaptant aux évolutions constatées. Adaptation du zonage à la typologie et à la nouvelle occupation du sol. Prise en compte des espaces urbains mixtes (habitat, activité peu nuisante, services, etc.). Meilleure distinction des types d'occupation du sol que ce soit concernant les zones urbaines ou les zones naturelles et agricoles.	Evolution de la situation communale. Prise en compte des différences de morphologies urbaines présentes dans le tissu aggloméré. Protection les espaces naturels. Prise en compte des risques. Prise en compte des documents supra communaux.
Intégration dans le règlement de dispositions faisant suite aux évolutions réglementaires.	Le POS employait des termes qui ne sont aujourd'hui plus utilisés dans les PLU. De même certaines règles ont été réécrites afin de les mettre en conformité avec le contexte actuel.
Le PLU met en avant la volonté de préserver le patrimoine urbain et les richesses naturelles, d'où le maintien de certaines bandes de constructibilité et le passage de certains secteurs en N ou A conjugués à la mise en place d'une liste des éléments remarquables du paysage.	Volonté forte de préservation du cadre de vie des habitants et de mise en valeur du paysage.
Transformation des zones UG et UH en UB.	Les secteurs ne faisant pas partie intégrante des centres anciens étaient classés en UG ou UH dans le POS. Le PLU reprend la même volonté. Néanmoins, un nouveau découpage semblait plus opportun à savoir une zone UB simple et mixte.
Suppression de zones Na.	Les zones NA ont été supprimées car les projets de constructions ont été réalisés. Les secteurs Naa et Nab sont passés en zone UB. Une zone 2AU a été créée afin de pouvoir accueillir des habitants à moyens ou longs termes.
Création de zones Nc, Ne et Nl en remplacement des ND.	Le zonage rendait la lecture du POS assez floue. Cela ne permettait pas non de différencier les zones distinctement. En ce sens, le PLU voit la création de zones pour les massifs boisés et les espaces naturels intra urbain (Nc), une zone pour le golf (Nl) et une zone destinée à l'accueil d'équipements (Ne).
Création des zones Ac et Ap en remplacement des zone NC.	La zone Nc (et Nca) a été revue en fonction des enjeux actuels. La zone Ap reprend les secteurs d'intérêt paysager, souvent sur les points hauts pour y limiter la constructibilité. Les hameaux, écarts et espaces ouverts autres que Ap sont classées en Ac à la constructibilité axée sur l'agriculture et sur les constructions déjà présentes.

Zones du POS	Zones du PLU
UA	UA
UG + UH	UB
UI	UI
NA	UB (+ création 2AU)
NC + NCa	Ac + Ap
ND + NB (+ sous secteurs)	Nc + Ne + Nl

Type de zone	Superficie POS (ha)	Superficie PLU (ha)	Différence
Zone Urbaine	**55,11**	**63,20**	**+ 8,09**
UA / UA	6,11	7,42	+ 1,31
UG + UH / UB	45,77	52,64	+ 6,87
UI / UI	3,23	3,14	- 0,09
Zone de projet	**1,52**	**0,56**	**- 0,96**
NA / 2AU	1, 52	0,56	- 0,96
Zone Agricole	**873**	**782,24**	**- 90,76**
NC + NCa / Ac + Ap	873	791,24	- 81,76
Zone Naturelle	**193,25**	**282,92**	**+ 89,67**
ND + NB / Nc + Ne + Nl	191,25	282,92	+ 89,67
Total	**1 128**	**1 128**	**=**

Consommation des espaces agricoles et naturels

Zones	POS (ha)	PLU (ha)	Total (ha)
U / U	55,11	63,20	+ 8,09
NA / AU	1,52	0,56	- 0,96
NC / A	873	782,24	- 90,76
NB et ND / N	193,25	282,92	+ 89,67

- La somme des espaces NC, NB et ND du POS est de 1 066,25 ha.
- La somme des espaces A et N du PLU est de 1 065,16 ha.
- La différence entre le POS et le PLU est de 1,09 ha.
- Cette différence équivaut à 0,09 % du territoire communal.
- La régression des zones naturelles et agricoles est de 0,19%.

L'articulation avec les plans et schémas

Le SDRIF

Les prescriptions du SDRIF 2030 indiquent que la commune de SERAINCOURT se situe dans un « territoire rural et préservé ».

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations contenues dans le SDRIF, c'est-à-dire que ses objectifs ne doivent pas être en contradiction avec ceux du SDRIF.

« Pour être compatibles, les documents ou décisions concernés doivent «permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF a retenus pour la période d'application» desdits documents ou décisions et « ne pas compromettre la réalisation des objectifs et les options retenus pour une phase ultérieure». Ce rapport de compatibilité «doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF» (avis CE n°349 324 du 5 mars 1991). »

Il fixe deux objectifs transversaux fondamentaux :

- **Améliorer la vie quotidienne des franciliens**
  - Construire 70 000 logements par an et améliorer le parc existant pour résoudre la crise du logement
  - Créer 28 000 emplois par an et améliorer la mixité habitat/emploi
  - Garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité
  - Concevoir des transports pour une vie moins dépendante de l'automobile
  - Améliorer l'espace urbain et son environnement naturel

- **Consolider le fonctionnement métropolitain de l'Ile-de-France**
  - Refonder le dynamisme économique francilien
  - Un système de transport porteur d'attractivité
  - Valoriser les équipements attractifs
  - Gérer durablement l'écosystème naturel et renforcer la robustesse de l'Ile-de-France

- **Améliorer la vie quotidienne des franciliens**

<u>Construire 70 000 logements par an et améliorer le parc existant pour résoudre la crise du logement</u>

Le PLU de SERAINCOURT contribue à cet effort par le développement d'extensions urbaines prévues pour la construction de nouveaux logements . Cette zone permettrait l'accueil de 6 nouveaux logements qui viennent s'ajouter au potentiel de comblement des dents creuses et de réhabilitation des logements vacants. En lien avec l'objectif de limitation de la consommation d'espace, le PLU encourage la mixité de l'habitat en permettant la réalisation de logements intermédiaires et de petits collectifs. La création de logements en adéquation avec le projet communal, permettant l'accueil d'une nouvelle population, est favorisée par l'inscription de cette zone à urbaniser.

- **Améliorer la vie quotidienne des franciliens**

Construire 70 000 logements par an et améliorer le parc existant pour résoudre la crise du logement

Le PLU de SERAINCOURT contribue à cet effort par le développement d'extensions urbaines prévues pour la construction de nouveaux logements . Cette zone permettrait l'accueil de 6 nouveaux logements qui viennent s'ajouter au potentiel de comblement des dents creuses et de réhabilitation des logements vacants. En lien avec l'objectif de limitation de la consommation d'espace, le PLU encourage la mixité de l'habitat en permettant la réalisation de logements intermédiaires et de petits collectifs. La création de logements en adéquation avec le projet communal, permettant l'accueil d'une nouvelle population, est favorisée par l'inscription de cette zone à urbaniser.

Créer 28 000 emplois par an et améliorer la mixité habitat/emploi

L'équipement commercial est relativement bien présent à SERAINCOURT. Le règlement du PLU tend à favoriser le développement d'une mixité urbaine et l'accueil d'activités non nuisantes.
Le développement de la zone d'activité pourrait permettre l'arrivée d'une nouvelle population à SERAINCOURT pour alors devenir un bassin de vie relativement important à l'échelle locale. Le nombre d'emplois créés dans cette zone d'activité pourra permettre d'améliorer l'équilibre habitat/emploi sur le territoire communal.

Garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité

Malgré la grande proximité de communes importantes en termes de démographie et d'équipements, la commune de SERAINCOURT n'en reste pas moins une commune aux caractéristiques rurales. Le développement des équipements et des services publics est conditionné par la taille de la commune, sa proximité avec les bassins de vie majeurs ou encore son attractivité. Néanmoins, le PADD et le règlement du PLU ne vont pas à l'encontre de cet objectif.

Concevoir des transports pour une vie moins dépendante de l'automobile

Située en bordure de l'Ile-de-France, SERAINCOURT présente des caractéristiques rurales qui ne permettent pas de s'affranchir de l'automobile. Le PLU cherche néanmoins à promouvoir les cheminements doux pour les déplacements intra-urbains.

Améliorer l'espace urbain et son environnement naturel

Les espaces naturels sont très présents sur le territoire communal. Les prairies sont garantes de l'identité paysagère du territoire et présentent des intérêts multiples : protection des cultures, gestion de la ressource en eau, lutte contre les phénomènes d'érosion, intérêt écologique et paysager. Le règlement du PLU de SERAINCOURT vise à réduire l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles constructions en imposant une surface laissée en pleine terre dans les parcelles.
En favorisant la modération de la consommation foncière, SERAINCOURT protège ses espaces et sites naturels qui caractérisent son territoire.
Le territoire de la commune de SERAINCOURT comporte de nombreux espaces boisés qui sont, de ce fait, placés en zone naturelle ou en zone agricole protégée.

- **Consolider le fonctionnement métropolitain de l'Ile-de-France**

Refonder le dynamisme économique francilien

SERAINCOURT, de part la présence de la RD913 sur son territoire et grâce à sa position en bordure de l'Ile-de-France, est considéré comme une interface sensible entre ville et campagne où la pression liée au développement urbain est forte.
Permettre le développement de la zone d'activités du Gaillonnet ainsi que la mixité de fonctions au sein de l'espace urbain assurera le maintien d'un certain dynamisme sur le territoire communal mais aussi intercommunal au niveau de l'emploi et de la population.

Un système de transport porteur d'attractivité

Le développement des transports est limité à SERAINCOURT du fait de son caractère rural. Le PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif.

Valoriser les équipements attractifs

Cet objectif concerne essentiellement les pôles d'éducation, les centres commerciaux, les centres culturels et le tourisme.

Les règles définies dans les zones naturelles et agricoles assurent le maintien d'un caractère et d'un paysage communal naturel de qualité. Les nombreuses voies douces déjà existantes ainsi que le développement de nouvelles offrent un environnement de qualité.

Gérer durablement l'écosystème naturel et renforcer la robustesse de l'Ile-de-France

Le projet communal assure la préservation du paysage communal. La préservation des boisements, outre l'intérêt écologique, permet la préservation de points d'accroches visuels ponctuant l'espace. Les règles définies dans les zones urbaines assurent également le maintien d'un caractère et d'un paysage urbain de qualité. La conservation d'une tache urbaine compacte, avec la mise en place d'une zone 2AU en continuité directe et en renforcement des franges urbaines, concorde également avec le maintien du paysage typique. Les transitions paysagères présentent dans l'OAP offriront une possibilité de valorisation du patrimoine naturel.

Le SDRIF indique que les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire en fonction de leur place dans l'armature urbaine de l'Ile-de-France. La commune ne consomme pas ses possibilités offertes en matière de développement urbain (+5% de l'espace urbanisé) puisque la zone 2AU est située dans le tissu urbain actuel et que le reste du projet communal s'appuie sur le comblement des dents creuses.

L'accroissement des capacités d'accueil se mesure quant à lui par l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

En 2013, il y avait 213 emplois sur le territoire pour une population de 1306 habitants. La superficie de l'espace urbanisé (identique à la superficie des zones urbaines) est quant à elle de 63,2 ha. En effet, aucun espace urbanisé tels que « port fluvial », « installation aéroportuaires », « gare routière » ou tout autre espace à exclure du calcul n'est présent sur la territoire de SERAINCOURT à l'exception du golf qui de toute manière est classé en Nl. Cela nous donne une densité humaine de 24,03 en 2013.

Toujours en 2013, 86 personnes habitant la commune travaillent sur le territoire communal soit 6,58% de la population. En partant du principe que ce pourcentage se maintiendra dans le temps (alors qu'il est même susceptible d'augmenter avec le développement du télétravail et de la micro-entreprise) nous pouvons estimer que 93 personnes travaillerons sur le territoire communal à l'horizon 2025 (1400 * 6,58%) soit 7 de plus qu'aujourd'hui.

En 2025, 220 emplois sont prévus sur le territoire (213 + 7) pour une population visée de 1400 personnes. La surface urbanisée devrait être de l'ordre de 63,76 ha (63,2 + 0,56 soit la surface actuelle + zone 2AU).

Ainsi cela nous donnerait une densité humaine de 25,41 soit une augmentation de + 5,74 % soit assez loin des 10% préconisés par le SDRIF pour la commune. Néanmoins, même en l'absence de zone 2AU la densité humaine serait de 25,63 pour une augmentation de 6,65. Il conviendrait donc de viser une population plus importante en augmentant la densité dans la zone 2AU ou en envisageant une disparition de la vacance ce qui est hautement improbable ou impossible sur le territoire de Seraincourt. Ou alors il faudrait plus d'emplois projetés et là il est difficile de maitriser cette variable notamment avec l'impossibilité de développer des zones d'activité.

En revanche, la densité moyenne des surfaces d'habitat est bien augmentée de manière significative dans la zone 2AU puisque une densité de 14 logements à l'ha est imposée alors que celle rencontrée ces dernières années était proche de 10 au coup par coup par comblement de dents creuses.

Pour ce qui est de l'augmentation de 5% de la surface urbanisée, la commune respecte les obligations du SDRIF en la matière puisque l'enveloppe va augmenter de 0,89%.

Par ailleurs, la bande des 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiée, en dehors des sites urbains constitués n'est pas applicable sur la commune en l'absence de ce type de massif boisé.

PDUIF

Le PLU favorise les déplacements à pieds avec une zone de développement au cœur de l'urbanisation et des liaisons à créer au sein des OAP. L'augmentation de la population doit pouvoir renforcer les transports en commun présents. Le projet favorise la densification en proposant qu'une seule zone de développement, les déplacements intra urbains non motorisés sont ainsi encouragés.

Les autres défis que le PDUIF lance ne peuvent pas être relevés par le PLU de SERAINCOURT comme « rendre accessible l'ensemble de la chaine de déplacement » ou alors de manière très indirecte, « rationnaliser l'organisation des flux de marchandise et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train », « construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF ». Quant au dernier défi « faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacement », l'offre en déplacement actuelle n'est pas assez développée pour y parvenir et les possibilités de développement très limitées dans cette version de PLU n'aide en rien pour atteindre cet objectif.

SRCAE

Les objectifs et orientations du SRCAE sont difficilement tous applicables à un document de planification. Néanmoins, nous pouvons affirmer que l'absence d'étalement urbain favorise une limitation des gaz à effet de serre. L'augmentation de la population devrait toutefois faire augmenter le trafic routier puisque le transport principal sur la commune reste la voiture. A noter malgré tout que le projet de PLU favorise la densification des espaces actuels et que la seule zone 2AU est intégrée aux espaces urbains actuels ce qui devrait favoriser les déplacements doux.

SRE

Aucun projet n'est à envisager et encore moins à l'étude sur le territoire.

PCET

Le PLU répond aux objectifs du PCET dans les mêmes proportions que les réponses qu'il apportent pour le SRCAE et le PDUIF.

SDAGE

Au niveau du SDAGE, le document prend en compte l'existence des zones humides avérées. La détermination de la zone 2AU a été réalisée en fonction de l'absence d'impacts sur ces zones humides. Les milieux aquatiques sont préservés, la gestion des eaux pluviales est avérée au niveau du règlement. Le maintien d'une perméabilisation des sols est imposé dans les futurs aménagements (article 13).

Disposition concernant le PLU	Réponse du PLU de SERAINCOURT
Préserver les profils et formes naturels des cours d'eau pour assurer le bon fonctionnement de l'hydrosystème & Assurer la continuité écologique pour atteindre le bon état.	Le PLU prévient l'artificialisation des berges en imposant un recul des constructions vis-à-vis de l'axe des cours d'eau. Les cours d'eau de la commune sont majoritairement en zone naturel ou agricole.
Mettre fin à la dégradation des zones humides, préserver et restaurer leurs fonctionnalités.	Les zones humides de la communes concernent les berges du réseau hydrographique. Les cours d'eau de la commune sont majoritairement en zone naturel ou agricole où la constructibilité est limitée.
Réduire l'incidence des extractions de granulats	Il n'existe pas de carrière ou lieu d'extraction sur le territoire communal.
Limiter la création de nouveaux plans d'eau	Les milieux sensibles ont été placés en zone naturel limitant fortement la constructibilité et interdisant tout projet non nécessaire à l'exercice de l'activité agricole ou forestière.
Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain & Limiter le ruissellement en zones urbaines et rurales	Prise en compte dans chacune des opérations par une régulation des débits pluviaux collectés sur les surfaces imperméabilisées. Le PLU encourage un traitement des eaux pluviales à la parcelle. Le PLU encourage les surfaces en pleine terre lors de projets.
Réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert en zone agricole	Par la protection des berges des cours d'eau (règle de recul des constructions), la ripisylve est préservée permettant de freiner le ruissellement des eaux pluviales + surfaces encouragées en pleine terre.
Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens & Zones naturelles d'expansion de crues	Pas de PPRi mais présence néanmoins d'un risque d'inondation pris en compte dans le règlement du PLU en limitant l'imperméabilisation des sols et en protégeant les zones naturelles où les crues pourront se disperser.
Réduction des apports ponctuels de polluants classiques.	Le PLU encourage un traitement des eaux pluviales à la parcelle. Le règlement du PLU demande à ce que les rejets, notamment agricole, dans le réseau d'assainissement soient contrôlés.
Protéger les aires d'alimentation de captage contre les pollutions diffuses & Protéger les aires d'alimentation de captage de surface contre les pollutions	Les points de captage sont soit en zone A, soit en zone N.
Gestion spécifique par masse d'eau ou partie de masse d'eau souterraine & Protéger les nappes à préserver pour l'alimentation en eau potable future	Aucun impact du PLU de SERAINCOURT.

Le Schéma Départemental des Carrières du Val d'Oise

Le schéma départemental des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites. Mais, ses dispositions n'interfèrent pas avec le PLU.

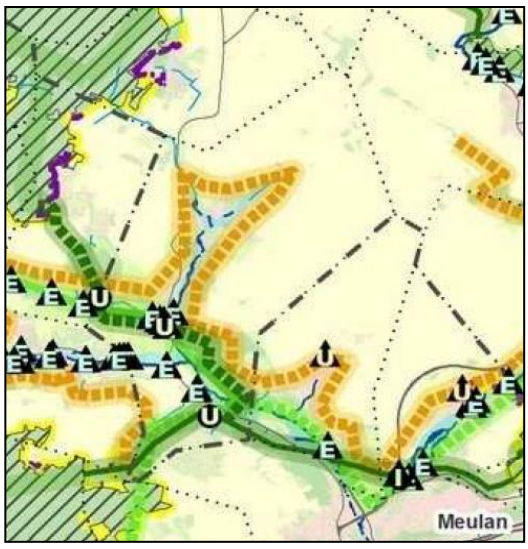
Le Schéma de Cohérence Régional d'Aménagement Numérique de l'Ile-de-France

Les dispositions prisent dans le cadre du PLU, notamment dans le PADD, encouragent le développement des communications numériques sur le territoire communal. Le PLU ne va pas à l'encontre du SCORAN Ile-de-France.

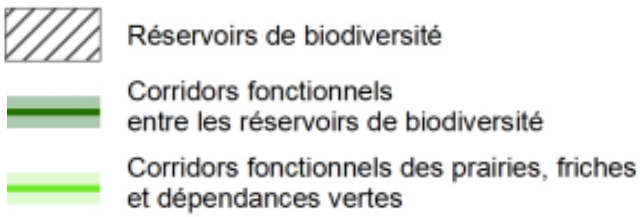
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique – Trame verte et bleue d'Ile-de-France

Le PLU préserve la TVB régionale comme locale par un zonage approprié et la mise en place d'outils comme les éléments remarquables. Il protège les lisières de forêts (zone Nc) et met en avant les corridors tels que les boisements et les cours d'eau.

Aucune zone de développement ne remet en cause le fonctionnement écologique actuel. La localisation de la zone 2AU va dans ce sens.
Au niveau de la restauration, aucune rupture n'est présente sur le territoire au-delà de l'espace urbain.



Le territoire de la commune de SERAINCOURT fait l'objet de corridors écologiques d'après le SRCE. La préservation de ces espaces naturels est l'un des objectifs affiché dans le PADD : SERAINCOURT souhaite maintenir la qualité environnementale de la commune. Cet objectif se traduit dans le zonage par le classement en zone N de l'ensemble des espaces présentant un fort enjeu environnemental.



Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

Assurer l'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé :

- Renouvellement urbain : le PLU de SERAINCOURT favorise le renouvellement urbain par la mobilisation du potentiel foncier intra-urbain et les opérations de rénovation. Son règlement laisse de larges possibilités pour densifier le cœur de village et mobiliser ces espaces.

- Développement urbain maîtrisé : le projet communal tend à limiter la consommation foncière en l'adaptant au mieux à son objectif démographique.

Pour estimer la cohérence entre un projet démographique communal et les surfaces urbanisables réellement inscrites, il convient de prendre en compte plusieurs phénomènes :

- le desserrement des ménages (qui fait que sur un laps de temps donné, à nombre de logement égal, la population d'une commune baisse inexorablement),

- le potentiel de renouvellement urbain qui peut se traduire par la mobilisation des dents creuses, la rénovation/réhabilitation des logements anciens, la remise sur le marché des logements vacants,

- le potentiel de population que représentent les zones d'extension à destination d'habitat.

Le desserrement des ménages : le desserrement des ménages constaté depuis 1999 est important, de 2,8 en 1999 à 2,5 en 2013 (2,47 exactement) soit 0,3 personne en moins par logement. Sur cette base on peut partir du principe que le nombre moyen d'occupants par logement sera approximativement de 2,45 en 2025 dans l'optique de l'accueil de jeunes couples en âge de procréer. Ce qui correspond à une **perte nette de 10 personnes** sur les résidences principales du village (529 résidences principales en 2013).

Le renouvellement urbain : le tableau ci-dessous analyse le potentiel de population apporté par comblement des dents creuses. Le taux de comblement a été estimé en fonction de l'étude sur les dents creuses menée dans le diagnostic. Il ne s'agit que d'hypothèses, la densification pourra être plus rapide ou plus lente selon les blocages fonciers.

Comblement des dents creuses	Nombre (en logement potentiel)	Taux de comblement estimé d'ici 2025	Nombre de logements	Potentiel de population
Dents creuses immédiatement disponibles	18	80%	15	37

La vacance : il subsiste à l'heure actuelle 30 logements inhabités d'après l'INSEE (RP 2013) sur près de 578 logements, ce qui représente un taux de vacance de 5,2 %.
Il est généralement admis qu'un taux de vacance situé entre 5 et 7 % de logements permet d'assurer une fluidité nécessaire sur le marché immobilier : c'est la vacance structurelle. De fait, la commune se situe dans une situation fluide. Avec l'augmentation attendue du nombre de logement dans les prochaines années, le taux de vacance baissera mécaniquement en dessous des 5%. A ce titre, aucun effort n'est attendu dans le projet communal sur la baisse de la vacance mais il s'avère que les élus souhaitent baisser ce nombre jugé trop important. Une réduction de 5 unités est attendue dans la construction du projet.

Le secondaire : bien qu'en légère augmentation ces dernières années, le besoin en logement secondaire ne sera pas pris en compte dans le projet communal.

Les extensions urbaines : la commune possède 0,56 hectare de zone 2AU dédiée à l'habitat à long terme.

En partant d'une densité de 14 logements à l'hectare souhaité par la commune, ce secteur 2AU représente un potentiel de **8 logements soit 20 habitants** à raison de 2,45 personnes par ménage.

Projections démographiques :

En se rapportant aux précédents chapitres, l'apport total de population attendu peut être estimé à :

- Comblement dents creuses : + 37 habitants

- Potentiel de remplissage des logements vacants : + 12 habitants

- Réhabilitation : estimation de 6 logements soit + 15 habitants

Soit un potentiel d'accueil de 64 habitants sans zone d'extension urbaine : la zone urbaine permettrait à elle seule d'absorber le point mort.

- Apport de population sans zone d'extension urbaine : + 64 habitants

- Zone 2AU : + 20 habitants

Au total le projet de PLU permettrait l'apport total de 84 habitants supplémentaires ce qui amènerait à 1390 habitants (1306 habitants en 2013) la population de la commune de SERAINCOURT à l'horizon 2025.

Ainsi, la commune n'atteindrait pas son objectif démographique affiché dans le PADD à savoir dépasser 1400 habitants à horizon 2025. Toutefois, le développement de l'urbanisation à SERAINCOURT est conditionné par la charte du PNR en révision. Le PNR ne souhaite pas actuellement voir les secteurs d'extension de l'urbanisation fleurir sur son territoire. Le développement spatial et démographique de SERAINCOURT est donc freiné pour le moment, ce qui n'empêche pas la commune d'afficher sa volonté dans le PADD. L'urbanisation plus ou moins importante dans les dents creuses ainsi que la densité des éventuelles opérations pourront influer sur la progression démographique et permettra éventuellement l'objectif démographique, le delta étant faible (entre 10 et 15 personnes).

La commune ne souhaitant pas une augmentation trop rapide de sa population a ainsi défini une seule zone d'extension mesurée et ouvrable à long terme.

Justification du PADD

La commune de SERAINCOURT cherche à préserver son paysage communal et à maîtriser son développement urbain tout en augmentant la qualité de ses services pour une attractivité satisfaisante en terme démographique et économique. Par ailleurs, la commune intègre dans ses choix l'ensemble des contraintes supra-communales qui lui incombe. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlements) doivent être cohérentes avec lui. Il doit répondre aux objectifs de la loi SRU.

Le développement urbain devra être réalisé tout en limitant la consommation de l'espace urbain afin de préserver les possibilités d'extensions sur le long terme ; en diversifiant l'offre de logements de façon à répondre au mieux aux besoins des populations locales (maintien des personnes âgées, accueil des populations jeunes…). Ce contrôle des réserves foncières permet par ailleurs d'assurer le maintien du dimensionnement des équipements publics.

Objectifs du PADD

1er axe structurant : Un projet prévoyant une urbanisation et une évolution démographique mesurées

La commune observe une progression démographique régulière de 1968 jusqu'à 2008. SERAINCOURT a vocation à poursuivre son développement démographique et économique de manière raisonnée en prenant en compte les problématiques liées notamment au maintien d'une ruralité propre au Parc Naturel Régional du Vexin Français. La commune propose des terrains urbanisables à des fins d'habitations et d'activités économiques à moyen et long terme tout en limitant l'étalement urbain.

Pour ce faire, le développement urbain préconisé dans le PADD s'appuie principalement sur les possibilités de densification du tissu bâti, mais aussi sur la requalification des espaces et sur l'extension maîtrisée de l'agglomération en adéquation avec la situation des équipements communaux.

La commune souhaite par ailleurs promouvoir la diversification des logements notamment pour les populations plus jeunes et plus âgées.
Une volonté forte de la commune est d'intégrer les extensions au tissu existant afin de limiter l'usage des transports individuels comme la voiture pour les déplacements internes à la commune.

2e axe structurant : Une réflexion portée sur la préservation des espaces naturels et bâtis.

Le PADD intègre la volonté de sauvegarder et de valoriser la richesse, la diversité et la qualité des ressources naturelles présentes sur le territoire communal, et de veiller à la préservation des équilibres entre urbanisation et protection des espaces naturels. L'accent est mis sur la valorisation des milieux naturels et ruraux.

La commune affirme sa volonté de préserver les écosystèmes et les éléments paysagers (maintien des espaces boisés, entretien des berges de rus) sans toutefois mettre en place des systèmes de préservation trop contraignants. La prise en compte des eaux de surface et souterraines ainsi que des espaces ouverts est un enjeu fort pour la commune.

L'objectif est de permettre le développement de SERAINCOURT en tenant compte de la nécessité de conforter un cadre de vie agréable pour les habitants de la commune et de prendre en considération les espaces à fort enjeux paysagers et naturels, à savoir les coteaux et les plateaux. A ce titre, la coulée verte et l'Etang dit de La Cressonnière » sera à préserver.

Le maintien de la biodiversité réside aussi dans la possibilité pour les animaux de se déplacer d'une niche écologique à l'autre. Ainsi, la commune de SERAINCOURT souhaite préserver ses continuités écologiques.
Enfin, le cadre de vie propre à SERAINCOURT est typique du Vexin Français. La charte du PNRVF indique des mesures et des orientations que les élus ont suivies tout au long de leur réflexion de PLU.

3e axe structurant : Un village au caractère rural affirmé et soucieux de prendre en compte son activité économique et agricole.

L'identité de la commune passe par ses espaces naturels mais également par le bâti. Il paraît donc nécessaire de permettre la mise en valeur de ce dernier tout en permettant au tissu économique et notamment industriel de se développer. L'activité économique est vecteur d'emploi, il semble opportun de permettre la création mais aussi le développement des activités présentes sur le territoire et de tout autre projets économiques adapté à la taille de la commune.

Cet enjeu est à mettre en parallèle avec l'activité agricole, garante de la préservation de la diversité paysagère. Ainsi la commune souhaite ne pas entraver le développement des exploitations agricoles. présentes sur son territoire.

4e axe structurant : Des équipements et des services réfléchis et cohérents avec l'identité actuelle et future de SERAINCOURT.

L'offre en équipements et services constitue un élément essentiel de l'attractivité d'une commune. Le PADD met l'accent sur la pérennisation du niveau d'équipements de la commune, tout en adaptant et en améliorant l'offre en direction des habitants du bourg. En gardant à l'esprit l'axe structurant n°1 du PADD d'assurer un développement urbain maîtrisé, le PLU permettra à la commune de réaliser ses projets communaux et de conforter les équipements en place.

Les services sont aujourd'hui, pour une bonne part, dématérialisés. De ce fait, les communications deviennent un enjeu important des secteurs ruraux français. Cela favorise également l'activité économique.

Par ailleurs, les cheminements doux doivent être préservés afin de proposer une alternative communale aux véhicules personnels.

.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE

- Faire le choix d'extensions urbaines mesurées (en nombre et en surfaces) afin de préserver les ressources foncières du village.
    - Création d'une seule zone IIAU.
- Densifier le centre ancien et les parties actuellement urbanisées, notamment dans les secteurs de la rue Normande et de Rueil.
    - Création de la zone UA disposant d'une constructibilité permissive.
- Favoriser les secteurs renforçant la trame urbaine.
    - S'appuyer principalement sur la zone urbaine pour atteindre le projet démographique.
- Stopper les extensions linéaires en sortie de village notamment le long de la RD913, de la rue de l'Aulnaie, de la rue de la Cavée.
    - Limiter les zones urbaines à proximité des dernières constructions.
- Proscrire les voies principales et secondaires en impasses dans les zones de développement.
    - Réalisation d'une OAP au niveau de la zone 2AU pour imposer un bouclage.
- Maintenir le cadre de vie par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain ancien en conservant l'esprit « village ».
    - Imposer des aménagements paysagers par le biais de l'article 13 et des OAP.
- Prendre en compte les conséquences du relief dans la définition des futurs secteurs d'extension (ruissellement, mouvement de terrain).
    - Déterminer des zones de protection (AP) et déterminer la zone de développement au cœur du tissu urbanisé (2AU).
- Enfouir les lignes électriques.
    - Imposer le branchement en souterrain dans les parcelles privés dans l'article 4.
- Imposer des espaces verts dans les zones de développement.
    - Rédiger l'article 13 en cohérence avec les secteurs de la commune.
- Porter une réelle réflexion sur l'intégration des entrées de village au paysage communal dans le secteur de la RD913 et de la rue de la Cavée.
    - Déterminer un zonage prenant en compte cette caractéristique.
- Recenser le patrimoine local et le mettre en valeur à travers une liste des éléments remarquables du paysage.
    - Création de la liste des éléments remarquables localisée sur le plan de zonage et présent dans le règlement écrit.
- Maintenir au sein des parcelles constructibles des espace en pleine terre.
    - Rédaction de l'article 13 en cohérence avec les secteurs de la commune.
- Limiter la hauteur des bâtiments pour conserver une certaine harmonie paysagère (proscrire les bâtiments de plus de 3 niveaux).
    - Rédaction de l'article 10.
- Permettre la création d'aires de stationnement appropriées.
- Rédaction de l'article 12 notamment dans les zones urbaines.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT

- Prendre en compte les problématiques liées à l'eau.
    - Ne pas urbaniser dans les secteurs sensibles et se focaliser sur les zones urbaines existantes.
- Tenir compte des capacités et dimensionnements des voies et réseaux à créer lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (aspect technique et sécurité des usagers).
    - Privilégier les zones urbaines dans le projet de la commune.
- Valoriser les équipements publics existants.
    - Renforcer la trame urbaine et enrayer la baisse récente de la population.
- Maintenir les services et équipements adaptés à la taille de la commune.
    - Enrayer la baisse récente de la population.
- Créer des espaces publics pour l'installation de jardins et des panneaux d'affichage.
    - Permettre règlementairement la création d'équipements dans les zones urbaines et disposer du droit de préemption pour jauger les opportunités d'acquisition foncière.
- Favoriser une politique de gestion raisonnée des eaux pluviales et des énergies.
    - Concentrer le futur développement dans les parties actuellement urbanisées.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- Favoriser le développement d'une agriculture durable.
    - Instaurer une règlementation permettant le développement des activités agricoles en place notamment en offrant la possibilité du complément d'activité.
- Assurer le maintien de l'activité agricole tout en définissant précisément des sites dédiés au développement des exploitations pour éviter le mitage de l'espace.
    - Création de zones spécifiques pour le développement de l'activité.
- Limiter la consommation des espaces agricoles.
    - Déterminer une seule zone de développement et contenir les zones urbaines dans l'enveloppe actuelle.
- Eviter l'urbanisation des coteaux et des plateaux afin de préserver les paysages communaux et ne pas aggraver les risques liés à l'écoulement des eaux.
    - Déterminer des zones de protection (AP).
- Favoriser l'entretien des berges et des cours d'eau.
    - Imposer une marge de recul par rapport aux berges des cours d'eau.
- Préserver la qualité des eaux de surface et souterraines et les zones humides.
    - Déterminer des zones naturelles et limiter l'extension de l'urbanisation.
- Protéger les points de captage des eaux potables.
    - Rendre inconstructible ces secteurs conjuguée à la règlementation en place.
- Préserver les espaces naturels intra urbains comme la coulée verte (rue Normande/Chemin des carrières) et l'Etang dit « la Cressonnière »
    - Ne pas permettre le développement de ces secteurs par un zonage adapté.
- Continuer à s'inscrire dans les mesures et les orientations de la charte du PNR du Vexin Français.
    - Etre compatible avec la charte du parc.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Préserver les continuités écologiques (aquatiques, forestiers et milieux ouverts) en mettant en place des règles strictes et en optant pour un développement urbain et agricole judicieux.
    - Limiter l'emprise des zones urbaines et définir avec exactitude les limites entre les zones agricoles et naturelles. Déterminer des secteurs propices au développement de l'agriculture (Ac) et à la protetion des milieux (Nc).

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

- Respecter et affirmer les caractéristiques architecturales présentes notamment dans le centre ancien : alignement, gabarit, couleurs…
    - Création d'une zone Ua aux caractéristiques règlementaires propres.
- Favoriser la mixité urbaine et la densité dans les futurs projets de construction dans le respect des volumes et des prospects locaux.
    - Permettre la mixité urbaine dans le règlement notamment à travers les articles 1 et 2 au sein des zones U et AU.
- Favoriser le renouvellement urbain valorisant le patrimoine architectural local en mobilisant judicieusement les espaces libres intra-urbains.
    - Limiter les zones d'extension au profit de la restructuration des logements vacants, des anciennes constructions et du comblement des dents creuses.
- Pérenniser le dynamisme démographique communal en développant une offre en logements favorisant le parcours résidentiel local.
    - Imposer une part de logement aidé à travers l'article 2.
- Imposer un pourcentage de logements locatifs aidés dans les futurs aménagements d'envergure.
    - Imposer une part de logement aidé à travers l'article 2.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENTS

- Favoriser l'utilisation des transports collectifs par une densification du tissu urbain.
    - Localiser les zones d'extension dans l'enveloppe urbaine. Limiter les zones d'extension au profit du comblement des dents creuses.
- Permettre le développement des cheminements doux afin de réduire l'usage des véhicules personnels.
    - Encourager le développement des liaisons piétonnes dans les OAP.
- Améliorer l'aménagement urbain et paysager des entrées de village notamment dans les secteurs de la RD913 et de la rue de la Cavée.
    - Limiter l'extension linéaire dans ces secteurs afin de mieux structurer l'urbanisation.
- Renforcer les cheminements piétons et cyclables dans le reste de la commune pour mailler le territoire en cohérence avec les secteurs d'extensions.
    - Protéger les chemins ouverts à la circulation piétonne.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DE RESEAUX D'ENERGIE

- S'assurer de la bonne mise en œuvre dans la commune des objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique.
    - Rédaction de l'article 16 dans les zones U et AU.
- Permettre le raccordement des extensions à la fibre optique.
    - Rédaction de l'article 16 dans les zones U et AU.
- Favoriser le comblement spatial des secteurs disposant des réseaux d'énergie en capacité suffisante et permettre le développement d'énergie propres.
    - Privilégier le renforcement des zones urbaines en limitant les zones d'extension.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Maintenir les services et commerces sur la commune.
    - Enrayer la perte démographique par un projet urbain permettant la création de logement.
- Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations.
    - Rédiger un règlement permissif dans les zones urbaines favorisant la mixité des fonctions urbaines.
- Encourager l'installation de commerces, de services de proximité et d'artisans.
    - Rédiger un règlement permissif dans les zones urbaines favorisant la mixité des fonctions urbaines.
- Permettre un développement maitrisé de la ZA de Gaillonnet.
    - Créer un secteur spécifique (Ul) disposant d'un règlement propre.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS

- Développer les espaces de vie et les équipements de loisirs, notamment dans ou à proximité des secteurs d'extensions.
    - Améliorer le réseau de voirie. Saisir d'éventuelles opportunités grâce au droit de préemption.
- Promouvoir la vie sociale et le tissu associatif.
    - Intégrer les futurs habitants au sein de l'enveloppe urbaine déjà existante.
- Permettre au golf de continuer à développer son activité.
    - Créer une zone spécifique (Nl) au règlement adapté.

Justification du règlement écrit et graphique

Le zonage proposé à travers l'élaboration du PLU répond aux volontés communales et notamment à celle de maitriser son développement.

Au regard de son potentiel et de son environnement à une échelle intercommunale, la commune souhaite à l'horizon 2025 atteindre une population proche de 1400 habitants. Cette hypothèse d'évolution démographique s'appuie sur la charte du PNRVF qui donne un indice de croissance de 0,75% par an. Néanmoins, au regard des possibilités spatiales offertes par cette même charte et à l'évolution récente en matière démographique le taux de variation retenu à travers ce PLU est de 0,6%.

Au recensement de l'INSEE en 2013, SERAINCOURT accueille 1 306 habitants. Ainsi le projet prévoit d'accueillir une centaine d'habitant d'ici 2025. Le foyer moyen est composé 2,5 personnes et devrait être de 2,45 d'ici 2025. Pour accueillir ces nouveaux habitants la construction de 43 logements est nécessaire.

1400 habitants / 2,45 = 572 (arrondi à l'entier supérieur).
529 logements occupés en 2013.
572 – 529 = 43 logements supplémentaires à occuper.

Toutefois, cette production ne devra être se faire au détriment de la qualité des équipements proposés sur l'ensemble du territoire et devra être menée en améliorant la densité de l'espace bâti afin de limiter la consommation d'espace dans un contexte de développement durable.
De part ce zonage, la commune est en accord avec son objectif d'accueillir une centaine d'habitants supplémentaires à l'horizon 2025.

D'une manière générale, les articles 5 et 14 ne sont pas règlementés en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Les chiffres clés du projet de PLU de la commune de SERAINCOURT :

Population actuelle (2013)	**1 306 habitants**
Taille des ménages attendue d'ici 2025	**2,45 habitants par foyer**
Zone urbaine actuelle (UA et UB)	**60,06 ha**
Nombre de résidences principales (2013)	**529**
Espaces à urbaniser (EàU) en zone urbaine	**18**
Rétention foncière dans les EàU en zone urbaine	**20%**
Logements vacants	**30**
Zone de développement liée à l'habitat	**0,56 ha**
Prise en compte des logements vacants	**5 logements**
Densité visée dans les zones de développement	**14 log / ha**
Nombre d'habitants supplémentaires ((espaces à urbaniser - rétention foncière) + extension + logements vacants + réhabilitations –desserrement) x taille des ménages :	**(15 + 8 + 5 + 6 – 4) * 2,45 = 74**
Croissance potentielle de l'enveloppe bâtie	**0,9 %**

Il est important de noter que la rétention foncière n'a pas été appliquée aux zones à urbaniser et que celle enregistrée dans les zones urbaines récemment était plus importante que 20%..
La densité moyenne estimée est de 14 logements à l'hectare dans les secteurs AU.

Le projet de SERAINCOURT vise à accueillir 74 habitants. Ainsi la commune compte sur une meilleure densification du tissu existant et sur la réhabilitation du bâti actuel pour arriver à son projet démographique.

Pour ce faire, la règlementation proposée est plus permissive que celles présentes dans l'ancien POS. La possibilité d'implantation sur limites séparatives et une emprise au sol supérieure vont dans ce sens.

Généralités de la zone U : la zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Typologie : Zone U / Secteur A
Il s'agit des différents centres historiques de la commune. Le secteur de la place de l'Eglise est situé en UA ainsi qu'une partie de la rue de l'Aulnaie et de la rue St Jean. La zone est caractérisée par une structure bâtie plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles et de services.

Surface : 7,42 ha

La zone UA est un secteur à vocation multiple. La première est l'habitat. En ce sens les constructions à usage agricole et/ou forestières ainsi que les constructions à usage d'entrepôt sont interdites. Cette interdiction garantit le caractère de la zone. Les autres constructions en dehors de celle de l'habitat sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec le caractère du secteur.
La commune prend en compte la mixité social et souhaite permettre qu'elle se développe sur son territoire. Ainsi une servitude a été mise en place sur les zones d'habitat au titre de l'article L123-1-5 16°.

Afin de garantir la sécurité des habitants, les voiries et les accès sont règlementés avec une largeur minimum de 3,00 mètres en se terminant soit par un bouclage soit par une placette de retournement. Ceci permettra aux engins de lutte contre l'incendie d'intervenir dans les meilleures conditions. Les accès seront dimensionnés de la même façon.

Afin de garantir la salubrité publique, toute construction devra être raccordée au réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement si existant. Dans le cas d'un réseau inexistant, les constructions devront être raccordées à un système individuel. Afin de préserver le milieu naturel, le rejet sauvage est interdit. Pour les eaux pluviales, en cas d'absence de réseaux spécifique, l'infiltration sera faite à la parcelle et ce par le biais du respect de l'article 13.

Les reculs indiqués dans le règlement permettent une intégration optimale des nouvelles constructions. Les constructions, dans cette zone sont plus anciennes, le recul est souvent inexistant. Le règlement indique qu'une continuité visuelle doit être créée soit par la construction elle-même soit par une clôture. En cas de cours d'eau, berges ou fossés, un recul plus important est obligatoire et ce en vue de respecter les prescriptions du SDAGE. Ce même recul est à observer dans l'article 7 où il est indiqué par ailleurs qu'il est possible de construire sur limite séparative. En cas de recul il devra être d'au moins de 4 mètres afin de conserver un ensoleillement correct et un passage à l'arrière des constructions. Ce passage doit permettre au pétitionnaire d'honorer l'article 12 (stationnement).

Pour des raisons de sécurité et d'ensoleillement et donc de performances énergétiques, le recul de deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égal à 4 mètres en cas de baies éclairantes et 2,50 mètres dans le cas contraire.

L'article 9 indique une emprise au sol égale à 50%. La gestion des eaux pluviales est primordiale. De ce fait, la commune a souhaité limiter l'imperméabilisation des sols à travers les articles 9 et 13.

La hauteur maximale des constructions a été calculée à partir des constructions existantes. Ces dernières sont majoritairement à une hauteur maximum de 7 mètres au faitage. Néanmoins, la commune souhaite permettre la constructions de toiture plate et règlemente ainsi à 5 mètres la hauteur à l'acrotère.

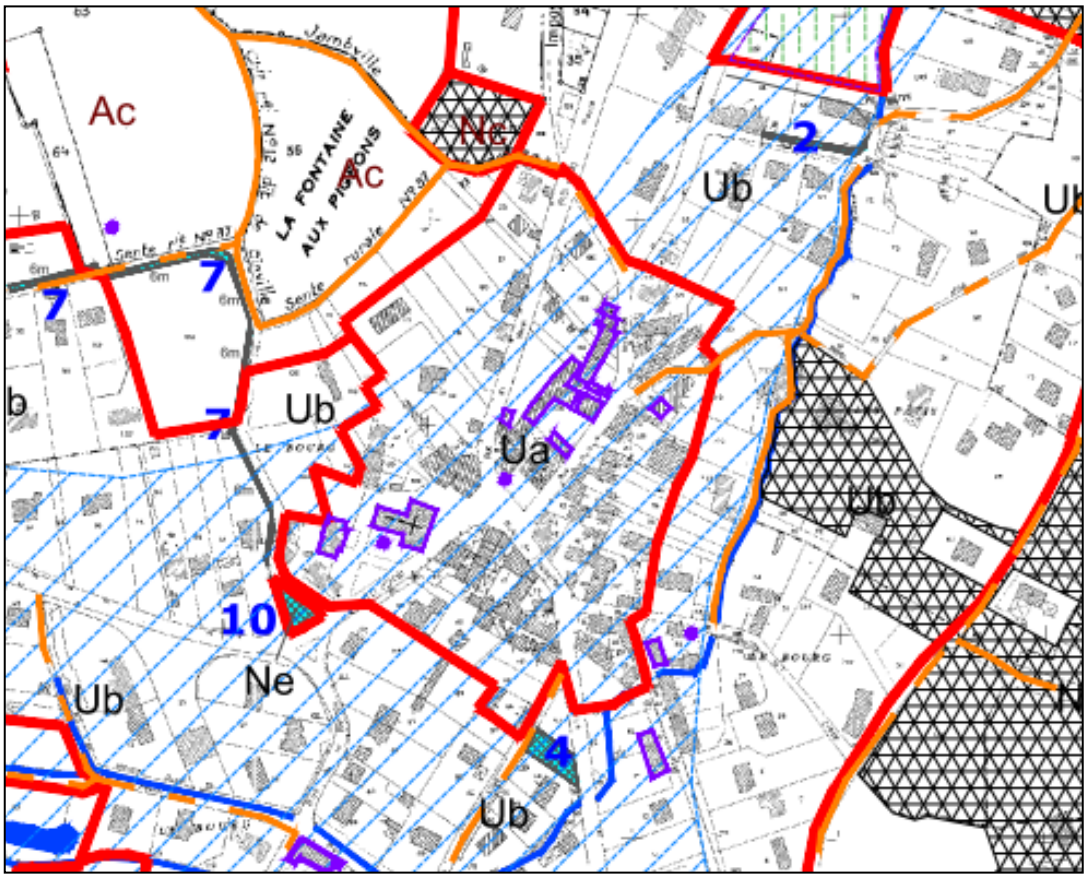
L'article 11 indique que les constructions doivent s'inspirer de l'architecture vernaculaire tout en considérant les sites et paysages. Les clôtures en limite d'emprise publique permettent de mettre en avant l'architecture locale. Pour les limites séparatives, l'enjeu est différent. Il s'agit des relations de voisinage. La commune réglemente ces clôtures comme celles de l'emprise publique au niveau de la hauteur mais laisse un libre choix au pétitionnaire pour le type de clôture. Enfin, en limite de zone non urbaine, les clôtures devront être végétales.
Un parallèle est à faire entre cet article et la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5-7° du code de l'urbanisme).

Le stationnement doit être réalisé en dehors du domaine public afin de préserver la sécurité des habitants. Pour toute construction à usage d'habitation, 2 places minimum sont imposées par logement inférieur à 75 m² et 3 par logement supérieur à 75 m². L'espace public ne doit pas être encombré de voiture afin de garantir une circulation plus aisée aux personnes à mobilité réduite et aux poussettes et enfants. Pour les autres constructions, les besoins seront adaptés.

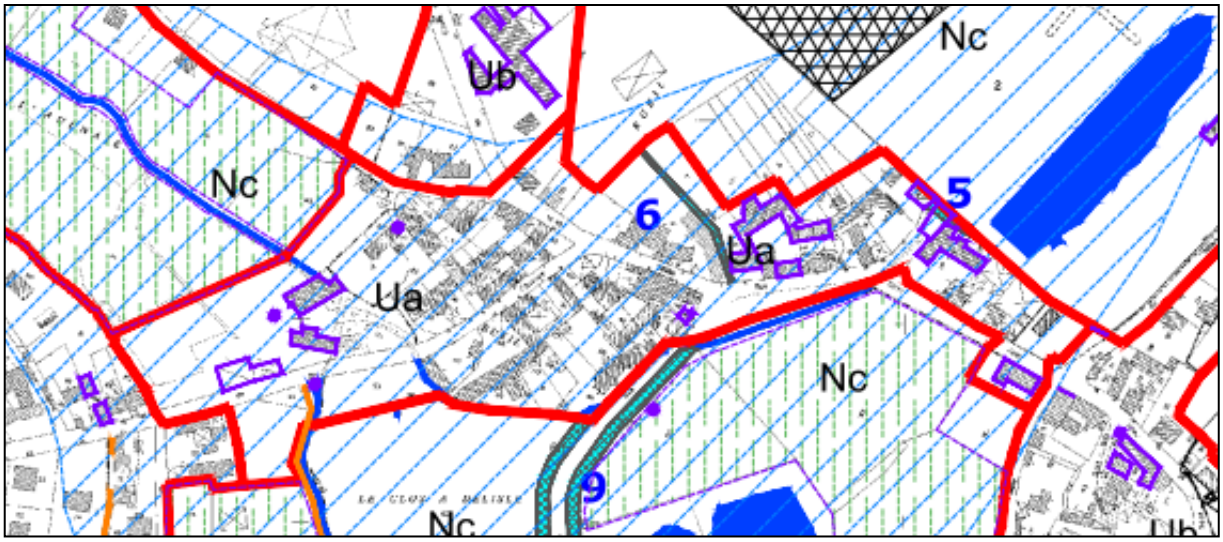
Des arbres seront plantés pour 200m² d'espaces non construits afin d'intégrer au mieux les constructions au paysage via l'article 13.
Un parallèle est à faire entre cet article et la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5-7° du code de l'urbanisme).

Concernant les performances énergétiques des constructions, le pétitionnaire devra, à minima, être conforme aux normes en vigueur. Enfin, le raccordement aux réseaux de télécommunications est possible si le réseau est existant sur l'espace public.

La zone UA reprend, dans sa grande majorité, la zone UA du POS.



SERAINCOURT



RUEIL

Typologie : Zone U / Secteur B

La zone UB correspond aux extensions urbaines. Elle comprend généralement des constructions plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées souvent en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.
Les zones affectées à cette typologie sont les espaces résidentiels principalement de type pavillonnaire.

Les zones UB sont pour la plupart situées autour des zones UA mais sont moins denses au niveau du bâti. En dehors des espaces affectés à l'activité économique (UI) et des centres anciens (UA), la zone UB est le reste de l'enveloppe bâti.

Surface : 52,64 ha

La zone UB est un secteur à vocation multiple. La première est l'habitat. En ce sens les constructions à usage agricole et/ou forestières ainsi que les constructions industrielles sont interdites. Cette interdiction garantit le caractère de la zone. Les autres constructions en dehors de celle de l'habitat sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec le secteur.
La commune prend en compte la mixité social et souhaite permettre qu'elle se développe sur son territoire. Une servitude a été mise en place au titre de l'article L123-1-5 16°.

Afin de garantir la sécurité des habitants, les voiries à créer devront avoir une largeur d'au moins 5 mètres et devront soit se raccorder à une voie existante soit se finir par une placette de retournement utilisable par les engins de lutte contre l'incendie. Cela a aussi pour but de conserver une trame viaire de largeur correcte et homogène. Les accès à créer devront être d'au moins 3 mètres afin de faciliter leur utilisation.

Afin de garantir la salubrité publique, toute construction devra être raccordée au réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement si existant. Dans le cas d'un réseau inexistant, les constructions devront être raccordées à un système individuel. Pour préserver le milieu naturel, le rejet sauvage est interdit. Pour les eaux pluviales, en cas d'absence de réseaux spécifique, l'infiltration sera faite à la parcelle par le biais du respect de l'article 13.

Les reculs indiqués permettent une intégration optimale des nouvelles constructions. Les constructions dans cette zone sont plus récentes que dans la zone UA. De fait, le recul est souvent de 4 mètres à 8 mètres. Le règlement indique un recul minimum de 6 mètres des voies et emprises publiques. En cas de cours d'eau, berges ou fossés, un recul plus important est obligatoire en vue de respecter les prescriptions du SDAGE. Ce même recul est à observer dans l'article 7 ou il est par ailleurs indiqué qu'il est possible de construire en limite séparative. En cas de recul il devra être d'au moins 4 mètres afin de conserver un ensoleillement correct et un passage à l'arrière des constructions. Ce passage doit permettre au pétitionnaire d'honorer l'article 12 (stationnement).

Pour des raisons d'intégration au niveau paysager et d'ensoleillement et donc de performances énergétiques, le recul de deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égal à 8 mètres.

L'article 9 indique une emprise au sol égale à 40%. Les annexes sont quant à elles limitées à 20 m² pour limiter leur impact sur le paysage plus aéré qu'en zone UA. La gestion des eaux pluviales est primordiale. De ce fait, la commune a souhaité limiter l'imperméabilisation des sols à travers les articles 9 et 13.

La hauteur maximale des constructions a été calculée à partir des constructions existantes. Ces dernières sont majoritairement à une hauteur maximum de 7 mètres au faitage. Néanmoins, la commune souhaite permettre la constructions de toiture plate et règlemente ainsi à 5 mètres la hauteur à l'acrotère.

L'article 11 indique que les constructions doivent s'inspirer de l'architecture vernaculaire tout en considérant les sites et paysages. Une certaine liberté est laissée pour les clôtures qui ne devront toutefois pas dépasser 2 mètres que ce soit en limite d'emprise publique ou en limite séparative.
Un parallèle est à faire entre cet article et la liste des éléments remarquables du paysage (L123-1-5-7° du code de l'urbanisme).

Les règles sur le stationnement sont identiques que pour la zone UA. Celles au sein de l'article 13 vont plus loin. Il est imposé que 40% de la surface de la parcelle d'accueil doit rester en pleine terre pour faciliter l'infiltration des eaux de pluies et limiter le ruissellement.

La rédaction des articles 15 et 16 est identique à celle de la zone UA.

La zone UB reprend les parcelles bâtie qui n'ont pas fait l'objet d'un programme d'aménagement d'ensemble. Par équité spatiale, certaines parcelles non bâties ont été intégrées lorsque les caractéristiques des voies et réseaux, des massifs forestiers ou de la topographie le permettait.

Typologie : Zone U / Secteur I

La zone UI est une zone qui a une vocation urbaine économique.

Surface : 3,14 ha

La zone UI est un secteur qui est destiné à l'activité économique. Les constructions à usage d'habitations y sont interdites. L'activité économique peu générer des nuisances. Ces dernières rendent la présence d'habitants compliquée et potentiellement conflictuelle. De plus, l'espace que les habitations pourraient utiliser sont autant d'espaces en moins pour le développement économique.

Afin de garantir la sécurité des habitants, les voiries sont règlementées avec une largeur minimum de 6,00 mètres. Les accès seront dimensionnés en fonction du besoin. Le passage d'engins plus lourds qu'une voiture doit pouvoir s'opérer sans problème. Ainsi les largeurs sont plus élevées en zone UI que dans les autres zones urbaines.

Afin de garantir la salubrité publique, toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement. Si les rejets peuvent entrainer un dysfonctionnement du réseau d'assainissement, un prétraitement sera obligatoire avant rejet dans le réseaux public. Pour les eaux pluviales, en cas d'absence de réseaux, l'infiltration sera faite à la parcelle et ce par le biais du respect de l'article 13.

Les reculs indiqués permettent des accès aisés aux bâtiments sans pour autant imposer trop de contraintes et avoir pour conséquence de limiter l'installation de projets. A ce titre, l'article 8 n'est pas règlementé.
Dans le même ordre d'idée, l'article 9 n'est pas non plus réglementé.

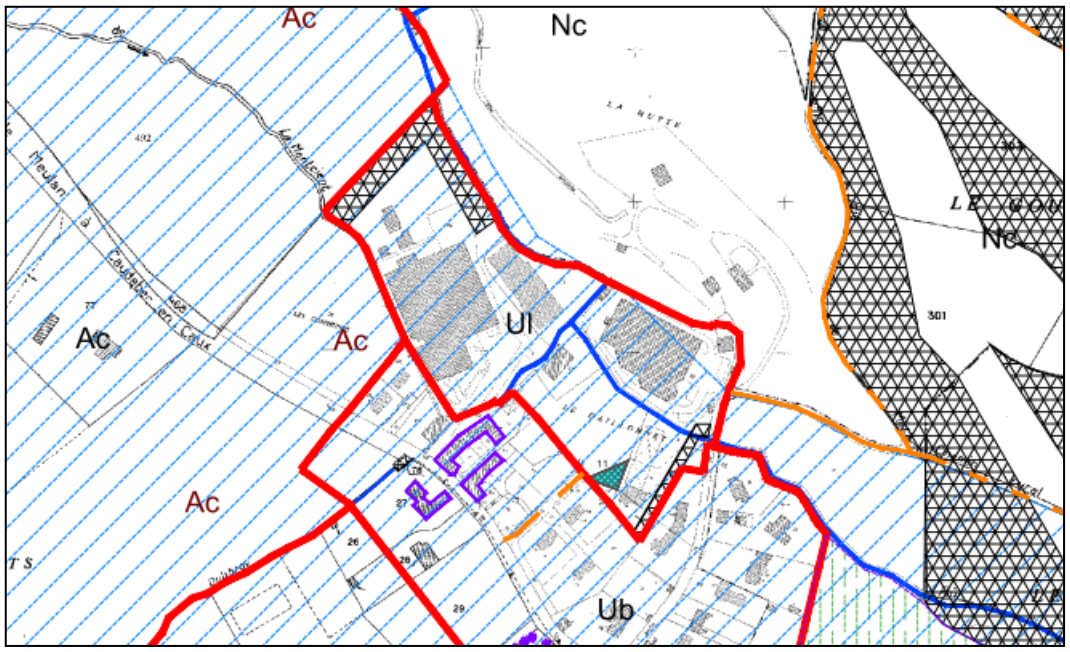
Les besoins en hauteur sont différents pour ce type de secteur. Ainsi la hauteur est portée à 12 mètres. Cela aura un impact quasi nul sur le paysage car Gaillonnet est situé sur des points relativement bas de SERAINCOURT.

L'article 11 de la zone UI ne comprend pas de dispositions particulières. Seules les dispositions générales sont reprises à savoir que les constructions devront être traitées de façon à s'intégrer au mieux à l'environnement dans lequel elles seront bâties. Les clôtures en limites de zone A et N sont réglementées afin de préserver un paysage rural.

Le stationnement doit être fait en dehors du domaine public afin de préserver la sécurité des habitants. Deux places minimum par tranche de 100m² sont à réaliser. Des arbres seront plantés pour 200m² d'espaces non construits afin d'intégrer au mieux les constructions au paysage par le biais de l'article 13.

Concernant les performances énergétiques des constructions, le pétitionnaire devra à minima, être conforme aux normes en vigueur. Le raccordement aux réseaux de télécommunications est possible si le réseau est existant sur l'espace public.

Les limites de la zone Ul reprennent les zones économiques existantes.



La zone Ul « Gaillonnet »

Typologie : Zone AU / secteur 2

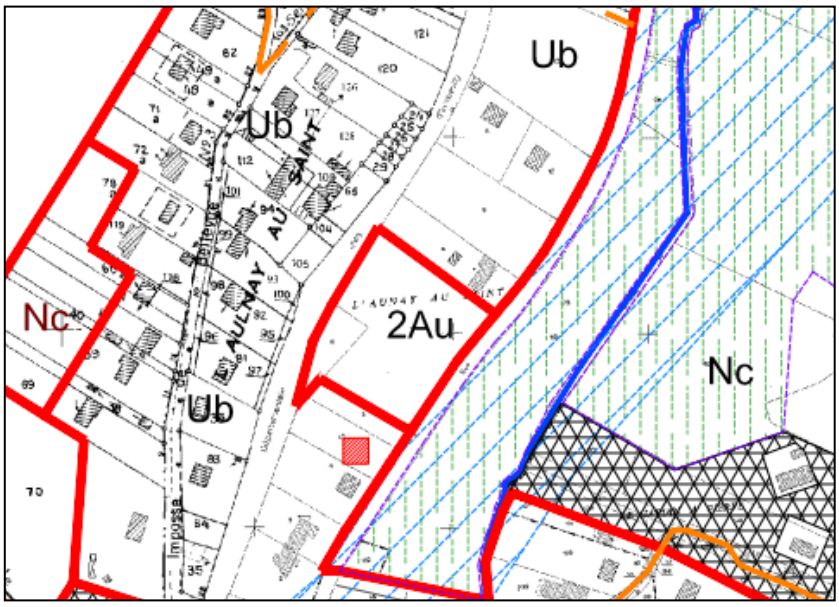
La zones 2AU est non urbanisable par définition et nécessitera une modification du Plan Local d'Urbanisme pour être transformée en 1AU. Elle constitue une réserve foncière pour le développement à long terme de la commune.

La zone 2AU est située au lieu-dit « Aulnay au saint » au Nord du village de Seraincourt.

Superficie : 0,61 ha

N'étant pas urbanisable en l'état, le règlement interdit toute construction en dehors des équipements publics à condition qu'ils soient liés à la création ou au renforcement de la voirie ou des réseaux divers.

La zone 2AU bénéficie d'une OAP.



La zone 2AU « Aulnay au saint »

Généralités de la zone A : il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts.

La zone agricole est articulée autour de deux secteurs :

Ac : constructibilité principalement axée sur le monde agricole
Ap : zone agricole patrimoniale

Typologie : Zone A

La zone A a été identifiée dans les espaces ouverts de la commune où l'activité agricole est déjà implantée, où l'implantation de bâtiments d'exploitation serait la moins impactante du point de vue paysager et où les impacts sur le patrimoine naturel seraient moindres.
La zone A comprend notamment les espaces localisés sur les points hauts de SERAINCOURT.
Le secteur Ac est une zone où les constructions à usages agricoles et/ou forestiers et les constructions pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées sous conditions. Les extensions et les annexes des habitations sont également possibles pour les logements isolés dans ce secteur bien que non liés à l'agriculture.
Le secteur Ap quant à lui correspond aux points hauts du territoire au sein de la zone agricole. Ils sont protégés et les constructions y sont interdites.

Superficie :
472,08 ha pour le secteur Ac
310,08 ha pour le secteur Ap

La possibilité de construire des annexes ou des extensions est encadrée par le règlement comme l'impose le code de l'urbanisme. La notion de densité est évoquée de manière relative dans l'article 2 en imposant une implantation sur la même unité foncière et au sein de l'article 9. Les reculs sont encadrés au sein des articles 6, 7 et 8 tandis que les hauteurs sont encadrées dans l'article 10.
Pour les constructions à usage agricole, le règlement est relativement permissif. Si des obligations existent en matière de réseaux, celles en matière d'accès et de voirie sont générales.

Les berges, zones humides et cours d'eau sont protégés par une bande inconstructible de 20 mètres alors que les constructions doivent observer un recul de 5 mètres par rapport aux emprises publiques et limites séparatives. Quant à la hauteur des bâtiments d'activité, elle est fixée à 15 mètres pour répondre aux besoins liés à l'importance des engins agricoles. Les bâtiments d'habitation sont encadrés de manière plus stricte avec une hauteur de 7 mètres au faitage.

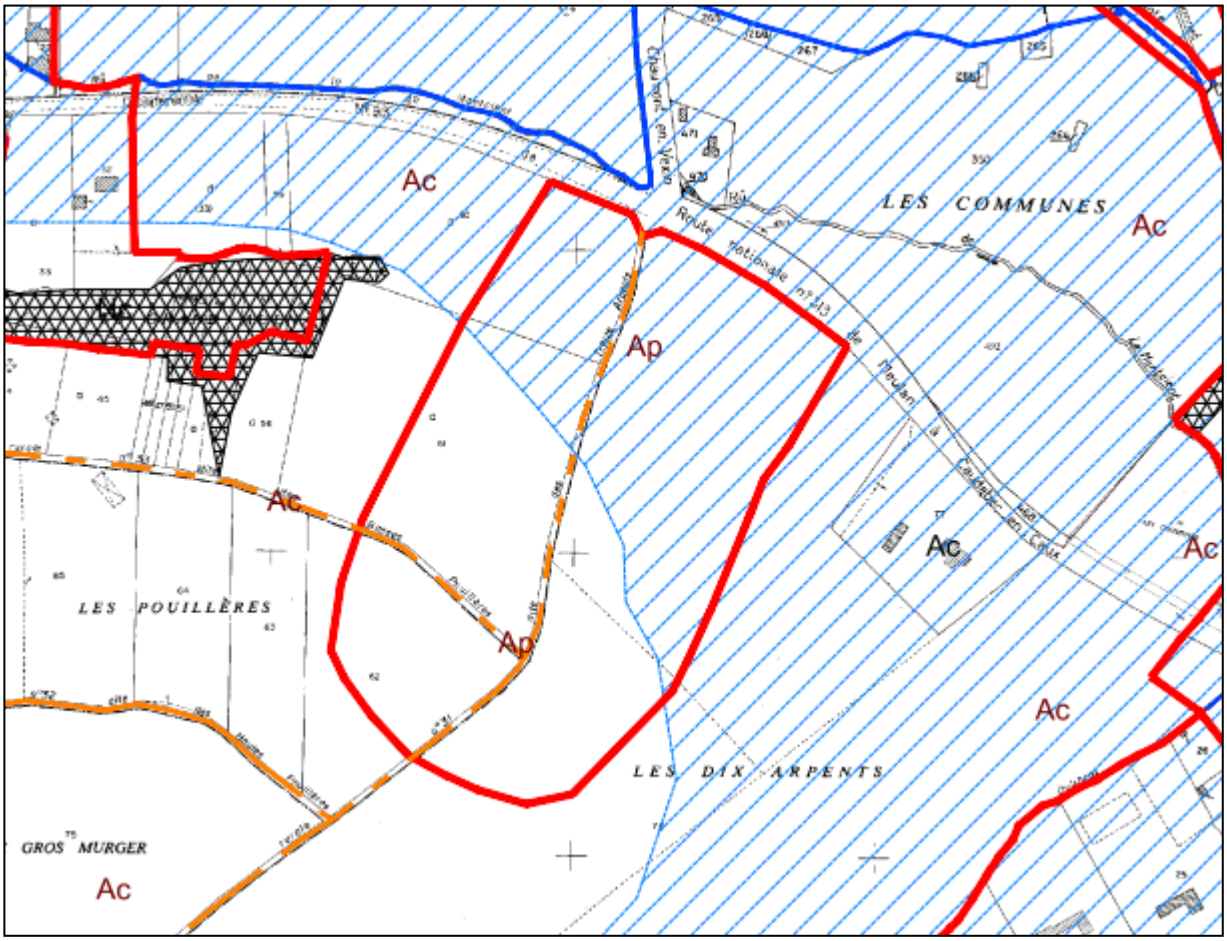
Un effort d'insertion paysagère est demandée au sein des article 11 et 13 alors que les obligations en matière de stationnement sont inexistantes.

Pour la règlementation du secteur Ap, la plupart des articles sont non réglementés étant donné que seuls les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles, les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public et les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers sont autorisés.

Cette zone s'appuie sur la topographie communale, sur l'analyse paysagère et sur la concertation agricole. Les exploitants ont été conviés à deux réunions de concertation agricole et deux représentants du milieu agricole ont été présents aux réunions de travail. A cela s'ajoute une réunion entre agriculteurs qui a été réalisée avec plan pour que ces derniers fassent une proposition de zonage Ap.

Les perspectives paysagères de ces lieux sont notoires. Il convient de les préserver en accord avec les volontés du PADD.

Le plateau agricole est un secteur de grande sensibilité paysagère.



Exemple de zone Ap au cœur de la zone agricole.

Généralités de la zone N : il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.
Elle correspond à plusieurs secteurs du ban communal et participe à l'objectif de préservation du cadre de vie naturel de la commune.

Il s'agit de secteurs naturels et paysagers à protéger où le caractère environnemental et forestier permet une occupation du sol mesurée.

La zone naturelle est articulée autour de trois secteurs :

Nc / espaces naturels disposant d'une constructibilité axée sur les exploitations forestières.

Ne / secteur dédié aux équipements publics.

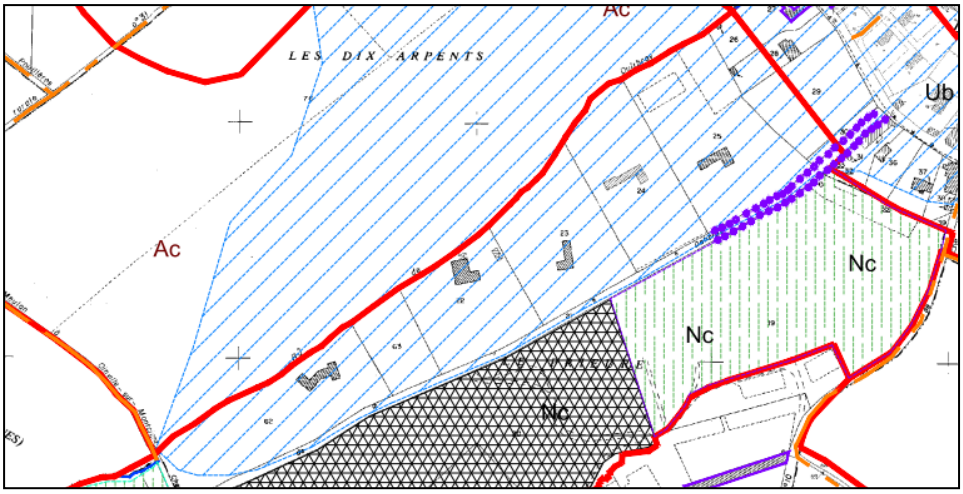
Nl / zone de loisirs caractérisée par la présence de constructions et d'installations utiles et nécessaires au fonctionnement et au développement du golf.

Typologie : Zone N / Secteur c

La zone Nc correspond à deux ensembles. Dans un premier temps, cette zone sert à préserver le ru et ses berges ainsi que toutes zones naturelles intra urbaines. La zone Nc correspond également à des espaces boisés y compris les massifs forestiers et les espaces boisés interstitiels.

Surface : 248,61 ha

Du fait de la présence de certaines constructions isolées la zone permet de construire des annexes ou des extensions de manière encadrée par le règlement comme l'impose le code de l'urbanisme. Les règles sont les mêmes que pour la zone Ac. Par ailleurs, la zone autorise les constructions et installations liées à l'activité agricole ou forestière mais de manière très encadré comme le montre l'article 10 où la hauteur est limitée à 8 mètres contre 15 en zone Ac. Pour les autres articles, la règlementation est similaire à la zone Ac. La présence de nombreux EBC ne permet pas d'envisager une constructibilité dans l'ensemble de la zone Nc. Les possibilités de développement sont réduites.



Exemples de constructions en zone Nc

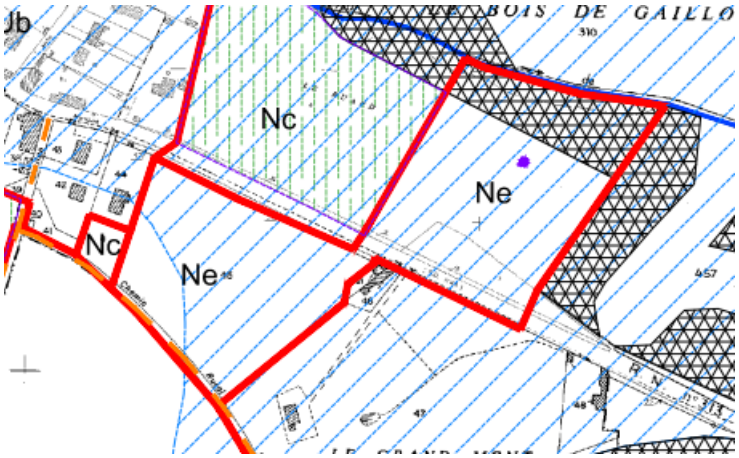
La présence de certaines constructions de type pavillonnaire en zone Nc est justifiée bien que ces constructions ne soient pas des logements de fonction. En effet, la densité de ces constructions au regard de leur parcelle d'accueil est très faible et un classement en zone urbaine pourrait permettre une densification non souhaitée dans ce secteur à forte valeur paysagère. Et classer en zone urbaine des secteurs ou la densification n'est pas souhaitée est un non sens du moins dans ce cas de figure.
La règlementation permet à ces logements d'évoluer en envisageant des extensions ou des annexes. Mais la construction de construction nouvelle à usage d'habitat est interdite.

Typologie : Zone N / Secteur e

Le secteur Ne est un secteur localisés à l'Est de Gaillonnet. Il s'agit de parcelles communales qui ont pour vocation d'accueillir, potentiellement, des équipements publics de faible importance.

Surface : 3,44 ha

Toutes les constructions sont interdites en dehors des équipements publics et/ou d'intérêt collectif. La règlementation est relativement permissive au regard de la destination de la zone et de la maitrise communale du foncier.



La zone Ne à Gaillonnet enregistrant la présence d'EBC.

Typologie : Zone N / Secteur Nl

La zone Nl est un secteur de SERAINCOURT avec un nombre infime de constructions et ayant un rôle de loisirs de plein air. Il s'agit du golf de Seraincourt. Elle comprend le parcours et les constructions qui y sont liées.

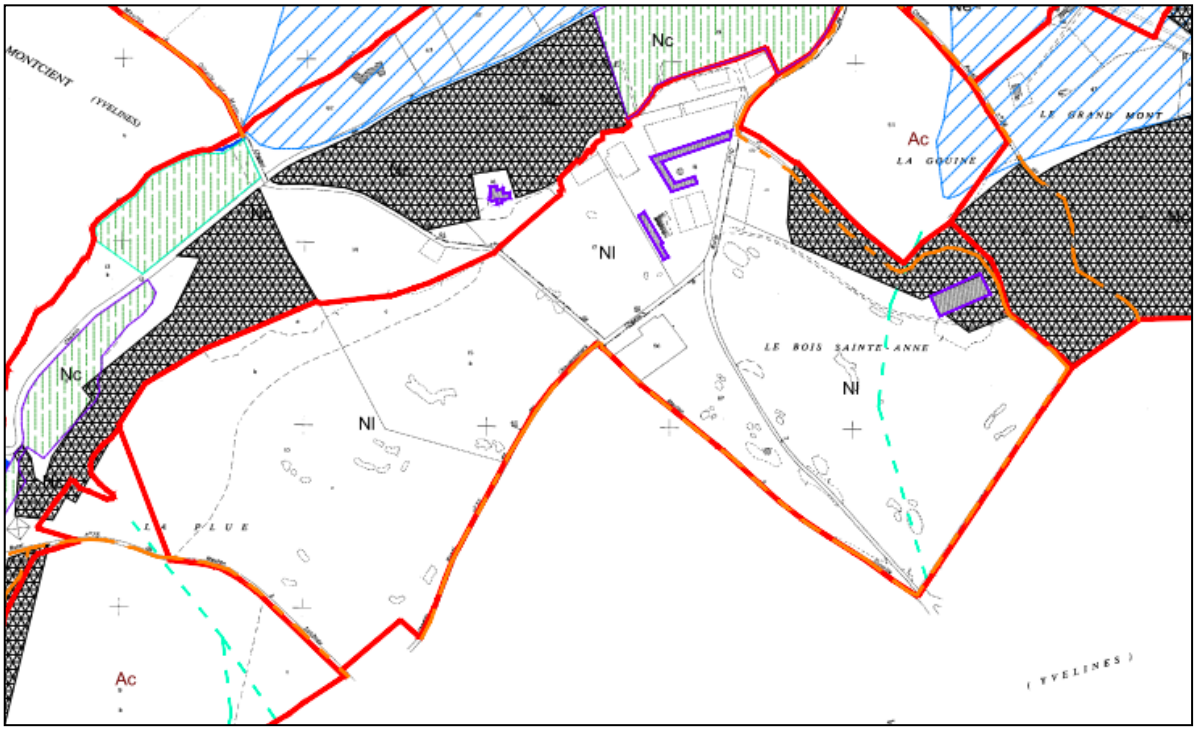
Surface : 30,88 ha

Toutes les constructions sont interdites en dehors des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, les constructions, installations et travaux utiles à l'activité du golf et quelques aménagements comme les sentiers piétonniers.

Les accès, voiries et réseaux doivent respecter les bases de la règlementation.
En matière de reculs, une protection est édictée par rapport aux boisements et aux fossés, berges des cours d'eau, mares, et étangs (15 mètres en limite d'emprise publique comme en limite séparative). De manière plus classique le recule est de 5 mètres par rapport à l'emprise publique et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Bien que l'article 8 ne soit pas réglementé, l'emprise au sol permet un encadrement des possibilités de construction en lien avec la situation présente et les besoins potentiels puisque la somme de toutes les surfaces des constructions est limitée à 200 m². Quant à la hauteur, elle est limité dans l'absolue à 6 mètres au faitage pour les constructions principales et 3 mètres pour les annexes.

Un effort en matière d'insertion paysagère est demandé dans les articles 11 et 13 sans pour autant fixer trop de contraintes. Il est de toute manière dans l'intérêt de l'exploitant d'aménager les espaces de manière harmonieuse et soignée à l'image de ce qui est déjà réalisé.



La zone Nl liée au golf

Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

OAP liée au secteur 2AU de la rue Normande

Les principales orientations de cette Orientation Particulière d'Aménagement (OAP) s'articuleront autour des principes suivants :

- ***Densité de logement***
- ***Schéma de voiries (dont liaisons piétonnes)***
- ***Stationnement***
- ***Aménagement paysager***

Cette zone 2AU devra respecter une densité de 14 logements à l'hectare (cf. page suivante). Une typologie de logement intermédiaire devra être privilégiée.

Secteur soumis à OAP

Surface de la zone : 0,56 hectare.

A travers cette OAP, le conseil municipal souhaite mettre en valeur cet ensemble voué à être densifié. A ce titre, plusieurs préconisations sont imposées dans des domaines différents. Ces préconisations sont les suivantes :

Voirie : la voirie principale s'appuie sur celle qui est aujourd'hui existante et permet de traverser la zone en largeur. Les voiries devront prendre en compte les déplacements doux ainsi que les personnes à mobilité réduite.

Aménagement paysager : un aménagement paysager est à créer. Il s'agit d'une transition paysagère d'une largeur minimum de 2 mètres à raison d'un arbre à moyenne tige tous les 10 mètres et de plantations de type arbustes ou bosquets dans les intervalles. Cela s'avère d'autant plus utile que le site est situé en entrée de ville.

Accès : l'accès à la zone se fera obligatoirement par deux accès dont un sur la rue Normande et un sur la RD43.

Chemins doux: la création d'un espace dédié aux piétons sera à réaliser en parallèle de la voirie créée. Cela permettra de rejoindre la rue de l'Aulnaie et la CD43 sans risque pour les piétons. Cette liaison devra prendre en compte les personnes à mobilité réduite et être reliée à la voirie principale.

Le Conseil Municipal souhaite vivement que l'aménagement de cette zone à vocation d'habitat soit l'objet d'un projet unique afin de réfléchir au mieux l'ensemble des aménagements notamment des réseaux et voiries. 8 logements y sont attendues pour une densité recherché de 14 logements à l'hectare minimum.

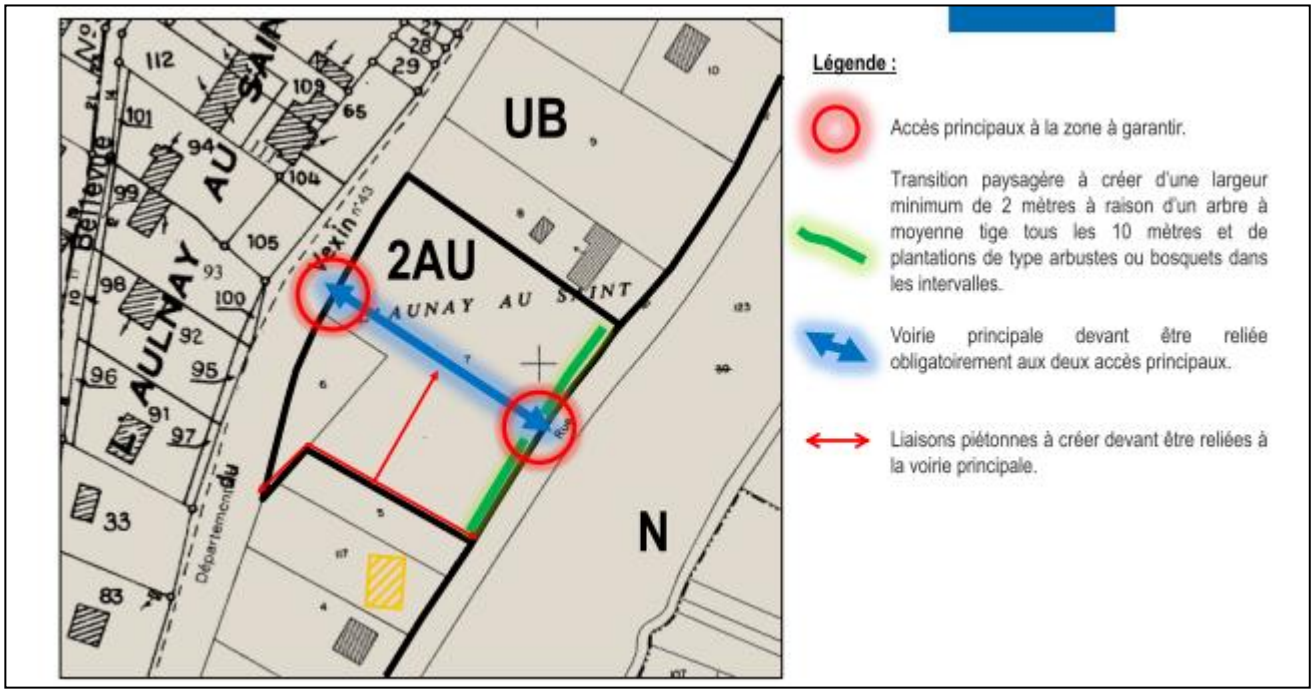


Schéma de principe de l'OAP

Justification des emplacements réservés (ER)

Emplacements réservés	Destination	Superficie	Bénéficiaire
1	Elargissement rue du Blanc Moulin	302 m²	COMMUNE
2	Elargissement rue des Patis	113 m²	COMMUNE
3	Elargissement Chemin des carrières	265 m²	COMMUNE
4	Agrandissement stationnement (rue du Clos Chéron)	303 m²	COMMUNE
5	Elargissement rue de l'Aulnaie/chemin des renoulets	136 m²	COMMUNE
6	Création stationnement rue de la Cavée	200 m²	COMMUNE
7	Elargissement rue de la côte Denise et création stationnement	456 m²	COMMUNE
8	Agrandissement cimetière	1 642 m²	COMMUNE
9	Déviation rû	2 037 m²	COMMUNE
10	Elargissement de la rue cote Denise	272 m²	COMMUNE
11	Aire de demi-tour	212 m²	COMMUNE

Les emplacements réservés 1, 2, 3 et 7 sont repris totalement ou partiellement du POS.

Ces ER permettront d'élargir les voies concernés afin de garantir une circulation plus aisée des véhicules et des personnes. Il sont à mettre en relation avec l'ER 10.

L'ER5 doit permettre de réaliser un bouclage entre la rue de l'Aulnaie et le chemin des renoulets et ainsi désenclaver cette partie du territoire.

Les ER 4 et 6 seront utilisés pour améliorer les capacités de stationnement sur Rueil et sur Seraincourt. L'ER4 est un agrandissement d'un site de stationnement existant et l'ER6 est une création due aux besoins de Rueil notamment pour les activités économiques et de loisirs.

L'ER8 doit permettre d'agrandir le cimetière à long terme.

L'ER9 est instauré pour dévier le ru de l'Eau Brillante sur un espace plus propice, plus loin des habitations et plus proche du lit initial.

L'ER11 doit permettre de terminer une acquisition foncière entamée à travers le POS et aménager une aire de demi-tour en bout de voie.

Justification des espaces boisés classés (EBC)

Les EBC sont des espaces boisés existants ou à créer que la commune souhaite préserver. Cette mesure était déjà employée dans le POS dans les mêmes proportions.

Les différents boisements communaux font l'objet de 2 classement différents sur la commune. Ils sont soit en EBC, soit dans la liste des éléments remarquables du paysage. Chaque boisement est classé dans une ou plusieurs de ces catégories.

Une différence de moins de 5 ha est observée entre le POS et le PLU. Cela s'explique par le détourage systématique des constructions, des chemins et des espaces en eaux. De même, les EBC situés en zone urbaine ont été déclassés et de nouveaux EBC en zone A et N ont été reportés en cohérence avec la configuration et la réalité du terrain.

Les boisements ont été répertoriés par le Service forestier de la DDT95 et la commune.

Par ailleurs, une liste des éléments remarquables du paysage a été mise en place avec le concours du PNR du Vexin Français.

Justification de la liste des éléments remarquables du paysage

La commune de SERAINCOURT possède un paysage remarquable. Le conseil municipal souhaite préserver ce paysage et l'a traduit dans son PADD. Pour ce faire, en plus d'un règlement écrit réfléchi, la mise en place d'une liste des éléments remarquables a été réalisée avec le consentement du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP95). Elle s'appuie sur le code l'urbanisme qui stipule que « le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1. »

Les éléments remarquables répertoriés dans le PLU sont de deux natures: bâtis et naturels.

Pour les éléments bâtis, le choix des constructions s'est fait en se basant sur l'inventaire réalisé par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Ile de France et sur l'expérience des élus. Ces éléments bâtis sont identitaires pour les habitants. De ce fait, il ne sera pas permis de les détruire. Il convient de les préserver, ou en cas de sinistre, de les restaurer ou les refaire à l'identique.

Pour les éléments naturels, les boisements qui ne sont pas classés en EBC ont été répertoriés dans cette liste. Les alignements d'arbres, les franges boisées et les arbres isolés qui participent au paysage particulier communal ont également fait l'objet de ce classement. Tout comme pour les éléments bâtis, les éléments naturels doivent pouvoir être entretenus mais peuvent également être replantés ou délocalisés ailleurs sur la commune.

<u>Ils sont :</u>

- Répertoriés dans la liste suivante,
- Présentés à l'aide photographie,
- Evoqués au sein du règlement écrit et notamment au niveau des articles 11 et 13.

Elément remarquable (n° photo)	Lieu	Adresse	Numéro de parcelle
1	Eglise Saint Sulpice	Place de l'Eglise	Place de l'Eglise
2	Mairie	Place de l'Eglise	Place de l'Eglise
3	Croix de l'ancien cimetière	Place de l'Eglise	Place de l'Eglise
4	Fontaine publique	Intersection rue des Vallées – rue Normande	Intersection rue des Vallées – rue Normande
5	Habitation	4 impasse Normande	51
6	Moulin de la Roue sèche	Angle chemin de la roue sèche et chemin de la Raine	120
7	Moulin à Foulon	Rue du Vieux Moulin	24
8	Ancienne exploitation	Rue du Vieux Moulin	16, 17
9	Lavoir	Rue de la Coline	24
10	Crois de cimetière	RD43	Cimetière
11	Lavoir de Rueil	Rue St Jean	24 et espace public
12	Mare abreuvoir	Rue St Jean	23, 25, 26
13	Domaine de Rueil	Rue du château	2, 4
14	Habitation	Rue St Jean	184
15	Exploitation agricole	Rue St Jean	55
16	Croix St Jean	Impasse St Jean	44
17	Ancienne exploitation	Impasse St Jean	46
18	Mairie (Rueil)	Rue St Jean	8
19	Habitation	159 rue Normande	49

Elément remarquable (n° photo)	Lieu	Adresse	Numéro de parcelle
20	Proche	Impasse de la Dîme	121
21	Exploitation agricole	20 rue de la Cavée	134, 174
22	Ancienne exploitation	8 et 22 rue de la Cavée	175
23	Ferme dite l'Ancienne ferme	6 rue de la Vieille ferme	8
24	Moulin	16 et 26 rue de l'Aulnaie	134
25	Croix des Renoulets	Rue de l'Aulnaie	55
26	Habitation	24 rue de l'Aulnaie	84
27	Le Blanc Moulin	Chemin du Blanc Moulin	98
28	Manoir	2 route de Meulan	27
29	Ancienne exploitation	3 route de Meulan	16, 18, 72
30	Domaine du prieuré	Route de Meulan	59, 72, 79, 83, 84, 82
31	Tombe Louis Friant	Cimetière	Cimetière
32	Ancienne exploitation	9 rue Normande	131, 132, 133, 134, 135, 136
33	Habitation	Rue de la Vieille ferme	179
34	Grange	Chemin de Mézy	161
35	La Croix à Maxi	Chemin de Mézy	99
36	Panneau	Rue Saint Jean	40
37	Habitation	2 rue Chantoiseau	93

Elément remarquable (n° photo)	Lieu	Adresse	Numéro de parcelle
38	Porche	Rue du château	2
39	Forge	Rue St Jean	23, 25, 26
40	Ruines et boisements	La Gâtine	65, 72, 97
41	Noyers	Marais Duval	63
42	Marronnier	Moulin de Rueil	134
43	Frênes /chênes	Chemin des carrières	46, 47
44	Noyer	Rue Normande	60
45	3 sapins	Chemin des carrières	72, 72
46	Franges boisées	Rue des Vallées	1, 4, 25, 29, 130, 131, 132, 133, 146, 147, 148, 149, 150, 152, 155, 156, 162
47	Alignements d'arbres	Rue de Dalibray, espace public	Rue de Dalibray, espace public
48	Frêne	Rue Normande	50

1. Eglise Saint Sulpice

2. Mairie

3. Croix de l'ancien cimetière

4. Fontaine publique

5. Habitation

6. Moulin de la Roue sèche

7. Moulin à Foulon

8. Ancienne exploitation

9. Lavoir privé

10. Croix de cimetière

11. Lavoir de Rueil

47. Alignements d'arbres

12. Mare abreuvoir

13. Domaine de Rueil

14. Habitation

15. Exploitation agricole

16. Croix St Jean

17. Ancienne exploitation

18. Mairie de Rueil

19. Habitation

20. Porche

21. Exploitation agricole

22. Ancienne exploitation

23. Ferme dite l'Ancienne ferme

24. Moulin

25. Croix des Renoulets

26. Habitation

27. Le Blanc Moulin

28. Manoir

29. Ancienne exploitation

48. Frêne

30. Domaine du prieuré

31. Tombe de Louis Friant

32. Ancienne exploitation

33. Habitation

34. Grange

35. Croix à Maxi

36. Panneau

37. Habitation

38. Porche

39 Forge

40. Ruines et boisements

41. Noyers

42. Marronnier

43. Frênes/chênes

44. Noyer

45. 3 sapins

46. Franges boisées

Troisième partie

Incidences sur l'environnement

Incidences du projet sur le milieu physique

1. Topographie

SERAINCOURT présente un relief particulier marqué par ses plateaux agricoles et son réseau hydrographique. L'urbanisation se situe dans les secteurs bas et moyens de la commune. L'implantation des nouvelles constructions se fera à proximité de l'urbanisation existante dans des secteurs prédéfinis (zones U et AU). L'urbanisation des autres zones est plus que limitée.

De ce fait, les incidences du PLU sur la topographie sont quasiment nulles. Les modifications intervenant dans le cadre du PLU ne modifieront pas l'organisation topographique du ban communal.

2. Géologie – Pédologie

Le PLU ne réglemente pas l'occupation végétale du sol. L'extension de la zone urbaine prévue par le PLU se situe en périphérie de l'urbanisation actuelle sur des sols équivalents.

La localisation des extensions urbaines devrait créer un impact relatif des constructions sur les terres fertiles à proximité immédiate de l'espace bâti.

3. Climat

SERAINCOURT connaît un climat océanique doux et humide avec une prédominance des vents d'Ouest à Sud Ouest.

Les choix du PLU ne modifieront pas le climat local, ni le comportement des vents locaux. Toutefois, l'implantation éventuelle de nouveaux bâtiments d'élevage peut entrainer des nuisances olfactives.

4. Les eaux de surface

Le ban communal de SERAINCOURT est irrigué par plusieurs rus et comporte plusieurs étangs. Afin d'éviter sa saturation, les eaux de pluie doivent être infiltrées à la parcelle. Dans ce sens une emprise au sol est mise en place ainsi qu'une règle sur les surfaces non affectées aux constructions. Un recul systématique est obligatoire par rapport aux fossés et berges des cours d'eau pour permettre la bonne gestion de ces éléments et leur maintien.

Le PLU doit contribuer à l'amélioration de la qualité des eaux des cours d'eau et à leur protection en tant que patrimoine de la commune et richesse naturelle.
Le choix de la commune pour le zonage du PLU permet de préserver la ressource en eau.

Les incidences susceptibles de nuire à la qualité des eaux concernent :

- l'augmentation du ruissellement.

Ce phénomène est accentué par l'imperméabilisation des surfaces à urbaniser. La capacité d'infiltration des sols diminue et le ruissellement s'intensifie en cas d'imperméabilisation. La réalisation de structure peut faire obstacle au libre écoulement des eaux de pluie et modifier le sens du ruissellement.

Pour palier à cela, le règlement du PLU prévoit de laisser une place au végétal notamment avec l'instauration d'emprise au sol maximale des constructions.

- l'augmentation de la pollution des eaux.

Cette pollution peut être causée par le rejet d'eaux usées, non ou mal traitées, dans le milieu naturel, la perte de produits polluants sur les voies et les places de stationnement et l'utilisation de produits phytosanitaires chimiques dans l'activité agricole.

Les risques sont limités par le raccordement de toute construction au réseau d'assainissement collectif rendu obligatoire.

Incidences du projet sur le milieu naturel

Le territoire communal présente un environnement riche reconnu. La présence de boisements et de prairies sont une richesse communale indéniable.

Au sein même de ces espaces de grande valeur écologique, les incidences des projets sur la biodiversité devraient être limitées grâce à l'application de multiples protections dont ils bénéficient et qui ont été prises en compte lors de la définition du zonage du PLU et de la rédaction du règlement.

Dans l'objectif de maintenir un cadre de vie de qualité, le projet communal affiche une volonté de préservation et de valorisation de la biodiversité ordinaire au sein de la zone urbanisée. Ainsi, l'une des dispositions du PLU est l'incitation à la plantation d'arbres lors de nouvelles constructions. Cette disposition a également un intérêt paysager marqué.

Le PLU doit entrainer une diversification des essences au sein de la zone urbanisée, grâce à la préservation des espaces verts et de la coupure verte, mais également à l'incitation de plantations lors de nouvelles constructions.

Incidences du projet sur le milieu urbain

SERAINCOURT possède un milieu urbain assez hétérogène, du fait notamment de sa diversité architecturale, témoin de son histoire et de ces deux secteurs anciens. Ainsi, un des objectifs du PADD est de préserver le patrimoine bâti, tout en améliorant l'organisation urbaine actuelle.

Le zonage du PLU est adapté à cette volonté. Un zonage plus précis permet de définir les zones urbaines de manière plus spécifique et de préserver l'identité communale.

Afin de diversifier les différentes zones urbaines, une incitation à la mixité des usages a été préconisée. Ainsi, une des dispositions du PLU est l'autorisation des commerces (compléments évident de l'habitat) dans les zones U.

De plus, dans le but de préserver un cadre de vie de qualité, le projet prévoit des mesures d'intégration des bâtiments, notamment grâce à la plantation d'arbres en cas de construction.

Les dispositions du PLU doivent permettre de préserver et d'accentuer la mixité et la diversité au sein de la zone urbanisée, du point de vue des usages mais également du point de vue paysager. De plus, certains éléments du projet entrainent la conservation de l'unité paysagère et l'amélioration de l'organisation du bâti à travers notamment une meilleure densification.

Incidences du projet sur l'environnement économique et social

L'évolution démographique est positive depuis 1968 mais a connu une légère baisse sur la dernière période intercensitaire. L'objectif de la commune est de retrouver un rythme de croissance modéré prenant en compte les problématiques liées à l'urbanisation des coteaux et des plateaux agricoles. Cette croissance démographique devra suivre l'indication de la charte du PNRVF (0,75% par an maximum). Pour que ce potentiel d'attractivité puisse être utilisé à bon escient par la commune, une adaptation de la politique de l'habitat et de l'offre s'avère nécessaire à moyen terme.

La commune devra prendre les mesures nécessaires à l'accueil des nouveaux arrivants. En effet, le zonage du PLU propose un certain nombre de surfaces ouvertes à l'urbanisation qui engendreront une arrivée de population que la commune devra être en mesure de satisfaire d'un point de vue technique (réseaux, voirie…) et social (enseignement, activités extrascolaires, loisirs…).

Thématique	Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Zones agricoles et les espaces naturels	Protection des milieux naturels	Pérennisation des milieux naturels : -les espaces naturel sont classés en zone N -les espaces agricoles sont classés en zone A Préservation des habitats, de la biodiversité et de la diversité des paysages.
	Inconstructibilité le long des cours d'eau	Préservation des ripisylves et de la qualité des cours d'eau.
	Préservation des terres agricoles	Préservation de l'espace de travail des agriculteurs . Suppression du risque de conflit d'usage entre les constructions à usage agricole et les zones à dominante d'habitat. Préservation du paysage agricole.
	Préserver le cadre de vie et le caractère rural de la commune	Protection des espaces naturels (constructibilité limitée). Normes de plantations strictes. Choix de deux secteurs de développement futur.
Impacts sur l'environnement	L'imperméabilisation des sols	Risques d'imperméabilisation accru mais limité par la plantation des surfaces non affectées aux constructions et au stationnement. Des zones de jardins sont présentes dans l'espace urbain ou à proximité.
	Les paysages	Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement. Les hauteurs sont limitées.
	Les pollutions et dégradations	Augmentation des volumes des eaux usées. La station d'épuration sera agrandie.
	Les milieux	Les emprises des constructions sont limitées, notamment en zones agricoles et naturelles. Les espaces remarquables (berges, zone humide) et les forêts sont protégés. Les essences des plantations seront locales.

Développement économique	Permettre la pérennité des activités économiques	Amélioration de la mixité des fonctions Préservation d'une zone réservée à l'activité économique (UI) Diversification et dynamisation du tissu urbain Evolution du caractère monofonctionnel des extensions urbaines
	Permettre les implantations d'activités non nuisantes en milieu urbain	Développement des activités de la commune, sous conditions Favoriser l'implantation de commerces de proximité
Structuration de l'urbanisation	Prise en compte des différents types de déplacements et de la problématique du stationnement	Développement des liaisons douces au sein du bourg et entre les quartiers Meilleure circulation au sein de la commune et augmentation de la sécurité des habitants
	Limiter le stationnement sauvage en imposant des règles strictes pour les places de stationnement	Meilleure circulation au sein de la commune et augmentation de la sécurité des habitants Risque d'imperméabilisation limité
	Délimitation de différentes zones U en fonction de la morphologie urbaine et l'occupation du sol	Maintien de la morphologie urbaine existante, notamment dans les centres historiques (zone UA) Renforcement de l'homogénéité du bâti et de l'identité des secteurs par un règlement adapté à chaque zone Les règles d'implantation influent sur la forme urbaine car elles mettent en scène le bâti avec l'imposition d'alignement ou de reculs
	Structurer le développement urbain	Consommation limitée d'espaces naturels ou agricoles Densification du tissu urbain Dynamisme démographique nécessitant le développement de nouveaux équipements Accroissement des flux de déplacements

Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

De manière globale, le zonage contribue à la préservation des grandes entités du site et de l'environnement et des zones de vergers et jardins. L'affectation des sols traduit une volonté d'urbanisation groupée et des extensions urbaines localisées en continuité des zones urbanisées ainsi que dans les dents creuses.

➔ Les zones urbaines à usage d'habitat

La préservation et la mise en valeur de l'environnement urbain sont garanties par le respect des dispositions du règlement :

- Le PLU permet d'éviter, dans ces zones, l'implantation d'installations ou de constructions incompatibles avec la proximité des habitations. Cette disposition garantit un environnement urbain exempté de sources de nuisance ou de pollution.
- L'obligation de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement contribue à la préservation de l'environnement et de la qualité de l'eau.
- L'obligation de réaliser des branchements aux réseaux secs (électricité) en souterrain permet de maintenir un environnement urbain purifié de nuisances visuelles.
- La volumétrie réglementée des constructions permettra de mettre en œuvre la mixité de l'habitat sans compromettre le paysage urbain.
- Les normes de stationnement imposées permettent de libérer l'espace public, de sécuriser les voies et d'adapter les projets à la disponibilité du foncier.
- Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations contribuent à l'amélioration du cadre de vie et au développement de la biodiversité au sein de l'espace bâti. Elles permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter que les zones urbaines ne soient entièrement constituées d'éléments minéraux.

➔ Les zones à urbaniser

Le PLU prévoit deux zones de développement urbain en continuité des zones urbanisées et participe ainsi à la préservation du site et de l'environnement. Il empêche une dilution de l'urbanisation dans les zones naturelles périphériques. De plus, son urbanisation sera faite de manière cohérente car elle devra être inscrite dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble associé à des orientations d'aménagement.

L'urbanisation de ces zones va engendrer un accroissement de la circulation motorisée et augmentera le niveau sonore aux abords des principaux axes de circulation. Cependant, l'existence d'un véritable schéma de circulation de ce secteur permettra de ne pas engendrer de nuisances trop importantes.

➔ La zone agricole

La protection des espaces agricoles constitue un des objectifs du PLU. L'encadrement réglementaire des constructions permettra une bonne insertion des bâtiments ou installations à usage agricole qui pourraient être implantés dans le site. En effet, la commune a strictement défini des zones où il est possible d'implanter des bâtiments liés à l'activité agricole..

➔ Les zones naturelles

La constructibilité de ces secteurs est restreinte voire nulle et empêche les implantations susceptibles de nuire à la préservation des milieux naturels. Et ce, d'autant que les zones naturelles ont été définie en fonction des caractéristiques des milieux : secteur naturel sensible, secteurs déjà bâtis… et ainsi le règlement relatif à chacune de ses zones leur est spécifique afin de les protéger et de les préserver au mieux.

Quatrième partie

Indicateur de suivi

Indicateurs de suivi en matière de satisfaction des besoins en logements

		2013	2016	2019	2022	2025
Evolution démographique	Objectif cumulé	1407	1439	1471	1505	1539
	Réalisation cumulée	-				
Logements pour accueil population	Objectif cumulé	-	12	25	37	50
	Réalisation cumulée	2013:				
Point mort	Objectif cumulé	-	1	2	3	4
	Réalisation cumulée	2013:				
Production de locatif	Objectif cumulé	15,2% du parc en 2009	16% des nouvelles constructions		16% des nouvelles constructions	
	Réalisation cumulée	2013:				
Logements aidés	Objectif cumulé	2,9% du parc en 2009	10% des nouvelles constructions			
	Réalisation cumulée					
Production de logements T1 – T2	Objectif cumulé	6,1% du parc en 2009	8% des nouvelles constructions			
	Réalisation cumulée	2013:				

Indicateurs de suivi en matière d'ouverture à l'urbanisation

		2013	2016	2019	2022	2025
Evolution démographique	Objectif cumulé	1407	1439	1471	1505	1539
	Réalisation cumulée					
Besoin en logement	Objectif cumulé	-	13	27	40	54
	Réalisation cumulée					
Besoin cumulé en surface (en ha)		-	1,4	2,9	4,3	5,8
Ouverture (en ha)						

Le densité en logement est de 9,29 log/ha. (565 logements répartis sur les 60,84 des zones UA et UB)

Indicateurs de suivi en matière de réalisation d'équipements

	2013	2016	2019	2022	2025
Evolution démographique	3925	3972	4068	4142	4217
Réseaux eau potable					
Réseaux assainissement					
Réseau électrique					
Réseau de télécommunication					
Equipements scolaires, périscolaires					
Equipements de sports, loisirs, culture					
Equipements de fonctionnement (administratifs, techniques…)					

Contrairement aux tableaux sur les pages précédentes, celui-ci est qualitatif. Son remplissage ce fait donc en répondant simplement à la question suivante sur chaque entrée:

Réseaux:
Les habitants, les actifs et les entreprises sont elles desservies par ces réseaux?

Equipement:
Mes équipements sont ils suffisant pour les besoins de ma population?

TOPOS

URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

GTI

GROUPE TOPOS INGENIERIE