

COMPTE-RENDU PLAN LOCAL D'URBANISME

OBJET : ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME® (AEU®) – ATELIER N°2 – DEMOGRAPHIE, BIODIVERSITE ET FORMES D'HABITAT

MERCREDI 03 OCTOBRE 2018

ETAIENT PRESENT(S) / PRESENTE(S)

- Thomas LANGE, Maire ;
- Sylvie DAGUET, Adjointe ;
- Nadège BETHELOT,
- Philippe BETHELOT, Retraité ;
- Bénédicte ALLAIS, Retraîtée ;
- Pierre AILLAIS, Retraité ;
- Jean-Claude VANDERSTICHEL, Retraité ;
- Colette VANDERSTICHEL, Retraîtée ;
- Gérard CAVALIER, Retraité ;
- François DAGUET, Retraité ;
- Jean-Jacques CHANTARD, Retraité ;
- Georges FROMENT, Retraité agricole ;
- Marie BLANCHARD, Agricultrice ;
- Yvette BONNEFER, Retraîtée ;
- Agnès DE VOS, Assistante maternelle ;
- Christophe DAGUET, Agriculteur ;
- Jean-François LEVILAIN, Retraité ;
- Eric De VOS ;
- Thierry ANSEAUME, Artisan ;
- Philippe CHALLES, Agriculteur ;
- Pascal LECLERC, Agriculteur ;
- Benjamin CHALLES, Agriculteur ;
- Isabelle COLLIN, Directrice du Pôle Aménagement et Equilibre du Territoire – Transports à l'Agglo du Pays de Dreux ;
- Alexis HAIE, Chargé de mission Plan Local d'Urbanisme à l'Agglo du Pays de Dreux.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Serazereux, deux ateliers de concertation doivent être organisés au cours de la phase sur le diagnostic territorial.

Ces ateliers ont pour but d'associer la population au processus de PLU afin de mieux appréhender les besoins des habitants ainsi que les forces et les faiblesses du territoire.

Le mercredi 03 octobre 2018, vingt habitants ont pris part à ce second atelier de concertation. Cette nouvelle rencontre avec les habitants a été l'occasion d'aborder les thèmes suivants : la démographie, la biodiversité et les formes d'habitat.

Pour se faire, l'atelier s'est déroulé en deux temps :

- Dans un premier temps l'atelier a consisté à rappeler en quoi consiste un Plan Local d'Urbanisme (le cadre législatif et règlementaire ainsi que la procédure d'élaboration de celui-ci) ainsi que le rappel de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®). Ensuite, la présentation s'est attardée sur la mise en exergue des enjeux liés à la démographie, à la biodiversité et aux formes d'habitat sur le territoire communal ;
- Dans un second temps, il a été proposé aux personnes présentes de se répartir en groupe de travail (trois groupes) pour discuter des points forts de la commune et des points à améliorer vis-à-vis des thématiques présentées précédemment.

Première partie : la présentation du diaporama

Avant d'entrer dans le vif du sujet, il a été effectué un court retour sur l'atelier n°1 – Climat, Energie et Déplacements, du mercredi 19 septembre 2018. Un compte rendu de ces ateliers sera effectué lors de la réunion publique concernant le diagnostic territorial.

Par ailleurs, il a été rappelé la vocation du Plan Local d'Urbanisme, sa définition, son objectif, son contenu et les éléments méthodologiques de réalisation des pièces qui le composent. De même, l'intérêt de réaliser le Plan Local d'Urbanisme selon une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®).

L'ordre du jour a ensuite été décliné introduisant les premiers éléments de lecture de la commune de Serazereux au travers des thèmes de ce second atelier– démographie, biodiversité et formes d'habitat - ainsi que le débat et les échanges sur la vision future de la commune.

Tout d'abord, le contexte démographie a été présenté. La commune connaît depuis les années 1960 une croissance constante. La commune compte désormais 596 habitants contre 271 en 1968. Depuis les années 1980, la croissance démographique à Serazereux est supérieure à celle enregistrée à l'échelle du canton de Saint-Lubin-des-Joncherets, de l'Agglo du Pays de Dreux ainsi qu'à l'échelle du département d'Eure-et-Loir.

Cette croissance démographie s'explique principalement par un solde migratoire important, traduisant l'attractivité de la commune notamment par sa proximité aux pôles urbains, l'accès rapide et le coût du foncier moins élevé que dans les autres communes périurbaines.

Par ailleurs, la structure des âges s'est maintenue, montrant que le mécanisme de renouvellement de la population fonctionne. En effet, bien qu'il y ait des variations entre les différentes classes d'âges, on constate que le rapport entre les personnes de moins de 45 ans et celles de plus de 45 ans n'a quasiment pas varié.

Le nombre de ménage à Serazereux s'accroît de manière continue pour atteindre 2,89 personnes par ménages en 2014, traduisant un resserrement des ménages. En effet, 64% des ménages se composent d'au moins trois personnes.

Ensuite, la thématique relative à la biodiversité a été présentée. Serazereux s'inscrit dans l'entité paysagère du Thymerais Drouais, caractérisée par les plateaux agricoles, les vallées et les côteaux boisés. A l'échelle communale, trois entités paysagères se distinguent : les espaces boisés situés au Nord et au Sud du territoire, le plateau agricole qui concerne la majorité du territoire avec un paysage d'openfield puis le paysage bâti qui diffère entre le bourg, les hameaux et les lieux-dits entre les constructions traditionnelles, les corps de ferme, les bâtiments agricoles et les constructions récentes.

Le nouvel outil en faveur de la protection et de la valorisation de la biodiversité a été présenté : la Trame Verte et Bleue. A l'échelle communale, une petite partie du territoire est concerné, principalement les milieux boisés ainsi que les fossés de drainage.

Enfin, la dernière thématique concernant l'architecture et les formes d'habitat a été présentée. La commune s'est développée sur plusieurs secteurs avec le bourg de Serazereux, quatre hameaux (Fadainville, Bouconville, et une partie de Borville et Le Péage) ainsi que des lieux-dits isolés (Le Moulin et La Briqueterie).

De la sorte, les formes bâties sont différentes selon les secteurs. D'une part, des constructions traditionnelles implantées en pignon de rue, réduisant l'espace public ou encore des grands corps de ferme. Puis, des constructions récentes de type pavillonnaire, en centre de parcelle, délimitées par des clôtures et un espace public plus important.

Deuxième partie : l'atelier

Suite à la présentation du diaporama et des enjeux en termes de démographie, biodiversité et formes d'habitats, il a été proposé aux participants de s'exprimer sur ces sujets.

Pour se faire, autour d'une enveloppe comprenant des photographies reprenant un riche panel de formes urbaines, de styles architecturaux, de types d'ouvertures, de toitures... les habitants sont amenés à réfléchir sur ce qu'ils souhaitent ou non se voir développer sur leur commune.

Synthèse des résultats

Les interventions de l'ensemble des trois groupes sont synthétisées dans les tableaux ci-dessous.

Groupe 1 :

Les éléments à développer ou à pérenniser	Les éléments à limiter ou à bannir
<ul style="list-style-type: none">• Colombage et brique• Typique du Thymerais avec porte arcade pierre et mur de clôture• Entrée de ville travaillée (rond-point entretenu)• Grand grillage séparatif• Mitoyenneté type ancienne maison• Hangars agricoles bardage bois et panneaux photovoltaïque• Fenêtre PVC• Panneaux solaires en toiture d'une véranda• Bardage en béton et soubassement en pierre accompagné d'une haie végétale• Maison en pierre type corps de ferme• Mare/Plan d'eau/Cour d'eau• Poules• Point de vue paysager ouvert	<ul style="list-style-type: none">• Toitures avec panneaux photovoltaïques intégrés• Eolienne individuelle sur toiture• Haie taillée avec porte taillée dans la haie• Toiture végétalisée• Portail rouge grillagé• Mur plein enduit• Construction (lotissement) et campagne• Maison en bois• Lotissement maisons mitoyennes en front de rue• Mur végétalisé• Maisonnettes type écoquartier• Maison mitoyenne• Chien assis avec deux ouvertures• Bardage et toiture métallique sur hangar• Architecture cubique contemporaine• Mur végétalisé• Toiture en chaume

Groupe 2 :

Les éléments à développer ou à pérenniser	Les éléments à limiter ou à bannir	Les éléments à tolérer ou à accepter sous certaines conditions
<ul style="list-style-type: none">• Chien assis à deux ouvertures• Bardage et toiture métallique sur hangar• Toiture végétalisée• Mur plein enduit• Maisons mitoyennes• Haie taillée avec porte taillée dans la haie• Toiture en chaume• Portail rouge grillagé• Poules• Point de vue paysager ouvert• Hangars agricoles bardage bois et panneaux photovoltaïques• Mitoyenneté type anciennes maisons• Colombage et brique• Mare/Plan d'eau/Cour d'eau• Bardage en béton et soubassement en pierre accompagné d'une haie végétale• Maison en pierre de type corps de ferme• Entrée de ville travaillée• Typique du Thymerais avec porte arcade et mur clôture	<ul style="list-style-type: none">• Grand grillage séparatif• Maison en bois• Lotissement maisons mitoyennes front de rue• Architecture cubique contemporaine• Mur végétalisé• Maisonnette type écoquartier	<ul style="list-style-type: none">• Mur végétalisé : faut un bon entretien• Construction (lotissement) et campagne ; faut une bonne intégration paysagère• Eolienne individuelle sur toiture : ne pas être visible de la rue, ne pas entraîner de nuisances• Fenêtre PVC : éviter les formes trop simples• Toiture avec panneaux photovoltaïques intégrés et panneaux solaires en toiture d'une véranda : ne pas être trop visible

Groupe 3 :

Les éléments à développer ou à pérenniser	Les éléments à limiter ou à bannir
<ul style="list-style-type: none">• Grand grillage séparatif• Maison en bois en RDC non mitoyenne• Architecture cubique contemporaine• Panneaux solaires en toiture d'une véranda• Toiture avec panneaux photovoltaïques intégrés• Poules• Typique du Thymerais avec porte arcade pierre et mur de clôture• Bardage et toiture métallique sur hangar• Colombage et brique• Bardage en béton et soubassement en pierre accompagné d'une haie végétale• Mare/Plan d'eau/Cour d'eau• Point de vue paysager ouvert• Toiture en chaume• Eolienne individuelle sur toiture• Maison en pierre type corps de ferme• Mitoyenneté type anciennes maisons• Fenêtre PVC• Hangars agricoles bardage bois et panneaux photovoltaïques	<ul style="list-style-type: none">• Mur végétalisé• Maison mitoyenne• Entrée de ville travaillée (rond-point entretenu)• Toiture végétalisée• Portail rouge grillagé• Lotissement maisons mitoyennes front de rue• Mur végétalisé• Maisonnettes type écoquartier• Haie taillée avec porte taillée dans la haie• Construction (lotissement) et campagne• Chien assis à deux ouvertures• Mur plein enduit

Conclusion

De manière générale, les habitants participants à ce second atelier de concertation sur le Plan Local d'Urbanisme ont mis en avant leur attachement au caractère traditionnel de l'architecture communale sans oublier l'architecture agricole et à la ruralité qui fait l'identité de leur territoire. Les habitants sont sensibles à l'architecture locale, notamment au niveau des bâtis anciens et souhaitent ainsi que celui-ci reste préservé de toute forme de construction trop moderne ou dont les formes et l'aspect ne s'intégreraient pas au paysage bâti traditionnel et pourraient lui porter atteinte.

Cependant, les habitants restent assez ouverts puisque ceux-ci sont prêts à accepter de nouvelles formes, constructions si celles-ci ne sont pas trop complexes et s'intègrent bien à l'existant.

Suite à l'atelier, Monsieur le Maire a proposé de clôturer la séance.

Thomas LANGE

Maire de Serazereux