

COMPTE-RENDU PLAN LOCAL D'URBANISME

OBJET DE LA REUNION : REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION DU DIAGNOSTIC ET DU PADD

23 MAI 2019

REUNION ANIMEE PAR :

- Séverine DESMOUILLIERES, Responsable de la Cellule Urbanisme à l'Agglo du Pays de Dreux
- Alexis HAIE, Chargé de mission PLU à l'Agglo du Pays de Dreux

La municipalité de Serazereux a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération en date du 22 mars 2018. Un peu moins d'une trentaine de personnes a pris part à la réunion publique de restitution des résultats du diagnostic territorial communal et du PADD, faisant suite à la réunion de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA).

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Population

Depuis 1960, la population de Serazereux a crû de manière continue, dû au renouvellement naturel de la population (taux de natalité) mais aussi du fait de l'arrivée de plus en plus importante de nouveaux ménages (taux migratoire). L'analyse démographique révèle un équilibre de la population au regard de la pyramide des âges, même s'il conviendra d'anticiper un vieillissement de la population. Contrairement à la tendance nationale actuelle, Serazereux n'est pas concernée par un desserrement des ménages, ce qui témoigne de son attractivité. Ces phénomènes doivent être pris pour le développement futur de la commune considérant leur impact dans les années à venir sur la dynamique démographique si les tendances se poursuivent.

Enjeux dégagés :

- Encadrer la croissance démographique pour assurer la durabilité du développement de la commune et ainsi préserver le cadre de vie ;
- Tenir compte de la composition de la population (personne seule, famille...) et d'un resserrement des ménages en adaptant l'offre de logement.

Habitat

La production de logements à Serazereux a augmenté de manière régulière, en corrélation avec l'arrivée de nouvelles populations. Le parc immobilier se révèle très homogène, avec une écrasante majorité de maisons individuelles dont les propriétaires occupent leur bien. La part du locatif est donc faible, ce qui limite le parcours résidentiel sur la commune. Attirés par le cadre de vie et la localisation géographique intéressante vis-à-vis des pôles de vie et d'emploi comme Dreux et la région parisienne, les ménages ont toutefois l'air s'installer à Serazereux de manière durable. On observe en revanche une rotation un peu plus importante sur les 5 dernières années et les logements vacants ont eu tendance à augmenter.

Enjeux dégagés :

- Maîtriser la production de logements au regard des objectifs démographiques de la commune ;
- Permettre le développement d'un habitat diversifié et de qualité notamment pour accueillir des personnes âgées et des jeunes ménages.

Activités

L'activité économique se maintient sur la commune avec des entreprises dans les domaines du commerce, des services ou encore de la construction. L'activité agricole est également encore importante, avec quatre exploitations recensées sur le territoire, principalement orientées vers les cultures céréalières. Il existe d'autres types de productions telles que les volailles, les légumes et les fleurs en circuits courts. Serazereux présente un petit potentiel touristique, grâce notamment à son circuit de bicross situé au hameau du Péage.

Enjeux dégagés :

- Assurer la pérennité du secteur agricole en limitant la consommation d'espaces ;
- Préserver les petites et moyennes entreprises présentes sur le territoire ;
- Garantir le maintien et le développement des activités déjà présentes sur la commune.

Transports

La plupart des actifs travaillent en dehors de la commune. Pour rejoindre les bassins d'emplois voisins, ils peuvent prendre le train en rejoignant les gares de Maintenon, Dreux et Chartres pour les plus proches. Compte tenu de la faible offre en transports en commun (quelques lignes de bus, transport scolaire), une dépendance à la voiture est ainsi observée sur la commune. Le réseau viaire départemental permet de rejoindre rapidement les bassins d'emploi voisins, notamment grâce à la RN154 qui traverse la commune. Le projet autoroutier de mise en 2x2 voies concernant cette infrastructure, déclaré d'utilité publique en juillet 2018, aura des répercussions sur le développement de Serazereux.

Les chemins ruraux constituent autrement un petit réseau de liaisons douces à l'échelle locale.

Enjeux dégagés :

- Développer l'offre de transports alternatifs à la voiture, notamment dans les déplacements domicile-travail, à travers le covoiturage et le transport à la demande ;
- Permettre le développement du covoiturage en lien avec le passage de la RN 154 pour les trajets domicile-travail en direction des grands pôles d'activités.

Equipements

La commune bénéficie de quelques équipements (salle polyvalente, aire de jeux...). Il n'existe aucun établissement scolaire, aussi les maternelles et primaires sont scolarisées à Tremblay-les-Villages, les collégiens sont orientés à Nogent-le-Roi et les lycéens à Dreux.

Concernant l'offre de santé, la commune n'est pas équipée. La population doit donc se rendre sur les pôles de proximités de Tremblay-les-Villages ou Villemeux-sur-Eure pour avoir accès aux offres de santé.

L'offre associative est autrement dynamique avec une dizaine d'associations diversifiées dans les domaines du sport, de la culture, de la chasse, des animaux, du patrimoine...

Enjeux dégagés :

- Assurer la pérennité des équipements existants ;
- Maintenir le fonctionnement des écoles et du tissu associatif.

PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Entités paysagères

La commune de Serazereux s'inscrit au sein de l'entité paysagère du Thymerais-Drouais et à la jonction de la Beauce. Les espaces agricoles ont largement façonné le territoire, n'abritant que quelques éléments boisés. Avec une topographie relativement peu marquée, ces paysages d'openfield permettent des perspectives très lointaines.

Enjeux dégagés :

- Préserver les grandes entités paysagères de la commune ;
- Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles.

Milieux naturels

Disséminés sur le territoire communal, les boisements et les mares constituent des espaces de biodiversité à préserver, tout comme la trame verte urbaine au sein du bourg et des hameaux. La RN154 constituant un élément fragmentant majeur faisant obstacle à la faune, notamment pour les amphibiens et les petits mammifères.

Enjeux dégagés :

- Préserver et valoriser le patrimoine naturel ;
- Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol ;
- Préserver les continuités écologiques identifiées par le SRADDET et la Trame Verte et Bleue.

Ressources

La qualité de l'eau est plutôt bonne à Serazereux. L'adduction d'eau potable est gérée par le SIPEP (syndicat intercommunal de production d'eau potable), tandis que la distribution est assurée par la commune. On recense un captage et un château d'eau à Serazereux. La gestion du service de l'assainissement collectif du bourg de Serazereux et du hameau de Bouconville est assurée par l'Agglo du Pays de Dreux, tandis que les autres hameaux sont en assainissement non collectif. L'Agglo du Pays de Dreux est également compétente pour la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Les énergies renouvelables constituent un potentiel pour la commune.

Enjeux dégagés :

- Préserver la ressource en eau en limitant l'urbanisation et l'artificialisation des sols ;
- Rendre possible le développement de modes de production d'énergies renouvelables tout en veillant à la préservation du cadre de vie de la commune ;
- Adapter les formes urbaines aux enjeux énergétiques actuels, dans le respect du patrimoine historique et architectural local ;
- Préserver l'identité paysagère de la commune ;
- Préserver les mares et les espaces boisés de la commune.

Risques

Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels : retrait et gonflement des argiles ; érosion ; inondation par ruissellement et remontées de nappes phréatiques.

Il existe autrement des risques anthropiques : présence de sites industriels BASIAS (dont l'activité peut être terminée ou en cours), d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) correspondant à la SPA.

La RN 154 a été classée en tant qu'infrastructure de transport génératrice de nuisances sonores. Le trafic important engendré par cet axe induit ainsi un risque lié au transport de marchandises dangereuses.

Enjeux dégagés :

- Prendre en compte les risques naturels identifiés (retrait-gonflement des argiles, érosion, inondations) dans le projet de développement à venir pour la commune ;
- Maintenir le niveau de pollution atmosphérique au plus bas ;
- Veiller à limiter les impacts des activités industriels sur l'environnement et l'habitat résidentiel proche.

Développement urbain

L'urbanisation de Serazereux se répartie entre le bourg et quatre hameaux situés sur la plaine agricole. Ces entités ont globalement peu évolué depuis la deuxième moitié du XVIIIe siècle. Le tissu urbain a gagné en épaisseur, soit au sein du bâti existant avec des opérations au coup par coup de type pavillonnaire, soit autour des centres anciens, notamment dans le bourg ou à Bouconville. On compte quelques constructions isolées sur le territoire (SPA, lieudits La Briqueterie et Le Moulin...). Les parties urbanisées anciennes présentent une architecturale traditionnelle caractéristique du Thymerais-Drouais (briques, petites tuiles plates de pays...).

Serazereux ne possède aucun monument historique, mais compte quelques bâtiments et du petit patrimoine vernaculaire qui sont autant de témoins de l'histoire de la commune (mairie, ancien presbytère, arsenal, pompes à eaux, etc.).

Enjeux dégagés :

- Limiter l'étalement urbain, afin de préserver les espaces naturels et agricoles ;
- Renforcer les règles de bonne intégration du bâti récent dans le tissu existant et dans l'environnement paysager ;
- Assurer la protection du patrimoine vernaculaire ancien.

PRESENTATION DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'appuie sur les enjeux dégagés du diagnostic territorial. Ce document tient une place centrale dans le PLU, remplissant 3 rôles :

- Il présente le projet d'aménagement et d'urbanisme que la commune souhaite poursuivre pour les années à venir sur son territoire ;
- Il sert de guide pour élaborer les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) par secteur ainsi que les règles d'urbanisme (plan de zonage et règlement écrit) contenues dans le PLU ;
- Il constitue une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du PLU.

Le PADD de Serazereux définit des objectifs schématisés, répartis en quatre axes :

- Axe 1 : Maîtriser le développement urbain de Serazereux ;
- Axe 2 : Préserver le cadre paysager et environnemental ;
- Axe 3 : Soutenir l'activité économique locale ;
- Axe 4 : Promouvoir un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.

Maîtriser le développement urbain de Serazereux

Le projet de PLU poursuit une politique d'aménagement très encadrée, définie au regard des justes besoins démographiques de la commune, dans le respect des orientations définies par le PLH de l'Agglo du Pays de Dreux, et traduite par une délimitation stricte de l'espace aggloméré.

Le développement urbain souhaité prendra corps à la fois par l'aboutissement des projets de construction en cours, une politique de densification, la requalification du bâti existant et la résorption des logements vacants et des résidences secondaires.

Cette gestion maîtrisée de l'espace vise une modération de 2,61 ha par rapport à la décennie passée, permettant de limiter toute consommation superflue d'espaces naturels et agricoles.

Préserver le cadre paysager et environnemental

La commune a su jusqu'à présent concilier son développement avec la préservation de la biodiversité locale existante. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la municipalité.

Le choix des terrains potentiellement urbanisables a fait l'objet d'une réflexion sur la qualité du cadre de vie de Serazereux. En effet, les espaces de cultures et autres milieux écologiques (éléments boisés, mares...) sont autant d'aspect et de composantes naturelles que le projet cherche à protéger.

En ce sens, le développement de Serazereux s'organise de façon à limiter l'impact sur les espaces agricoles et naturels, la majorité des secteurs porteurs de développement s'inscrivant au sein de la trame bâtie. Le projet intègre aussi pleinement dans ses orientations d'aménagement la préservation et le renforcement de la trame verte urbaine (traitement paysager des franges urbaines...), à la faveur de la biodiversité locale.

Soutenir l'activité économique locale

Serazereux est une commune historiquement rurale. Avec douze sièges d'exploitation encore présents sur le territoire, il apparaît essentiel de limiter la consommation foncière en surfaces agricoles afin de garantir la pérennité de l'agriculture en place et préserver le paysage local.

En matière d'entrepreneuriat, il s'agit de conforter les activités existantes tout en laissant la possibilité à de petites entreprises de type activités artisanales et services de proximité de s'implanter, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement résidentiel de Serazereux.

Le développement de la commune passe par une valorisation des potentiels du territoire.

Promouvoir un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements

Au vu du nombre croissant d'actifs rejoignant les bassins d'emploi eurélien, normand et francilien voisins, une dépendance à la voiture est observée sur la commune.

Il s'agit donc d'améliorer le fonctionnement urbain et la gestion des flux en préservant le réseau existant et en permettant le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Serazereux bénéficie par ailleurs d'un réseau de chemins ruraux, lesquels constituent autant d'itinéraires de promenade pédestre, cyclable ou équestre.

Le projet de PLU tend à conserver ce maillage, à la faveur d'une utilisation moindre des moyens de transports motorisés.