

SERAINCOURT

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :





SOMMAIRE

- PEAMBULE *Page 5*
- SCENARIO D'EVOLUTION RETENU *Page 6*
- LES GRANDS AXES STRUCTURANTS SOUHAITES PAR LES ELUS *Page 7*
- ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT,
D'URBANISME ET DE PAYSAGE *Page 8*





PREAMBULE

La version approuvée du PLU de la commune ne prend pas en compte la nouvelle codification du code de l'urbanisme rentrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016. Une table de concordance est annexée au document.

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Le PADD :
 - est un document simple accessible à tous les citoyens,
 - permet un débat clair au Conseil Municipal,
 - n'est pas opposable aux tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit et/ou graphique.



SCENARIO D'EVOLUTION RETENU

Redonner une vitalité démographique à la commune

Prévision démographique

- Les élus de la commune souhaitent redonner une vitalité démographique au territoire suite à la diminution de population observée sur la dernière période dans un contexte général de raréfaction des terres agricoles et naturelles. Le scénario retenu permet une croissance limitée pour les dix prochaines en s'appuyant sur les possibilités de densification offertes dans les zones urbanisées.
- Le taux de variation annuel de la population souhaité par les élus d'ici 2025 est situé aux alentours de 0,6 % pour atteindre une population proche de 1400 habitants.
- Ainsi, le PLU prévoit une augmentation de la population d'environ 100 habitants par rapport au 1^{er} janvier 2014 (1299 habitants).
- Au sein de la zone d'extension, une densité minimale sera imposée à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en cohérence avec les orientations du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNRVF) et du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).
- Dans les zones déjà urbanisées, la mise en place d'un règlement adapté permettra d'envisager les réhabilitations des logements existants et un comblement optimum des dents creuses.



LES GRANDS AXES STRUCTURANTS SOUHAITES PAR LES ELUS

- **Un projet visant une urbanisation et une évolution démographique mesurées.**
 - Maitriser l'étalement urbain.
 - Préserver l'identité de la commune.
 - Favoriser la mixité urbaine.

- **Une réflexion portée sur la préservation des espaces naturels et bâtis.**
 - Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels.
 - Préserver les écosystèmes et les éléments paysagers.
 - Conforter un cadre de vie agréable et accueillant.

- **Un village au caractère rural affirmé et soucieux de prendre en compte son activité économique et agricole.**
 - Préserver les éléments remarquables qui font l'identité de SERAINCOURT.
 - Attirer de nouveaux projets économiques qui viendront renforcer le commerce de proximité.
 - Soutenir l'activité agricole.

- **Des équipements et des services réfléchis et cohérents avec l'identité actuelle et future de SERAINCOURT.**
 - Développer des itinéraires permettant des cheminements doux.
 - Développer les services et les commerces de proximité.
 - Diversifier la palette des lieux de rencontre.



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.
- Densifier le centre ancien et les parties actuellement urbanisées, notamment dans les secteurs de la rue Normande et de Rueil.
- Favoriser les secteurs renforçant la trame urbaine.
- 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.
- Proscrire les voies principales et secondaires en impasses dans les zones de développement.
- **Maintenir le cadre de vie par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain ancien en conservant l'esprit « village ».**
- Prendre en compte les conséquences du relief dans la définition des futurs secteurs d'extension (ruissellement, mouvement de terrain).
- Enfouir les lignes électriques.
- Imposer des espaces verts dans les zones de développement.
- 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.
- **Recenser le patrimoine local et le mettre en valeur à travers une liste des éléments remarquables du paysage.**
- Maintenir au sein des parcelles constructibles des espace en pleine terre.
- **Limiter la hauteur des bâtiments pour conserver une certaine harmonie paysagère (proscrire les bâtiments de plus de 3 niveaux).**
- Permettre la création d'aires de stationnement appropriées.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT

- **Prendre en compte les problématiques liées à l'eau.**
- 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).
- Valoriser les équipements publics existants.
- **Maintenir les services et équipements adaptés à la taille de la commune.**
- Créer des espaces publics pour l'installation de jardins et des panneaux d'affichage.
- **Favoriser une politique de gestion raisonnée des eaux pluviales et des énergies.**

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



- Enfouir les lignes électriques
- Maintenir au sein des parcelles constructibles des espaces en herbe
- Permettre la création d'aires de stationnement appropriées.



- Faire le choix d'extensions urbaines mesurées (en nombre et en surfaces) afin de préserver les ressources foncières du village.
- Favoriser les secteurs renforçant la trame urbaine
- Proscrire les voies principales et secondaires en impasses dans les zones de développement
- Prendre en compte les conséquences du relief dans la définition des futurs secteurs d'extension (ruissellement, mouvement de terrain).
- Imposer des espaces verts
- 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).



- Densifier le centre ancien et les parties actuellement urbanisées, notamment dans les secteurs de la rue Normande et de Rueil.



- Stopper le développement linéaire notamment le long de la RD913, de la rue de l'Aulnaie, de la rue de la Cavée.



- 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.

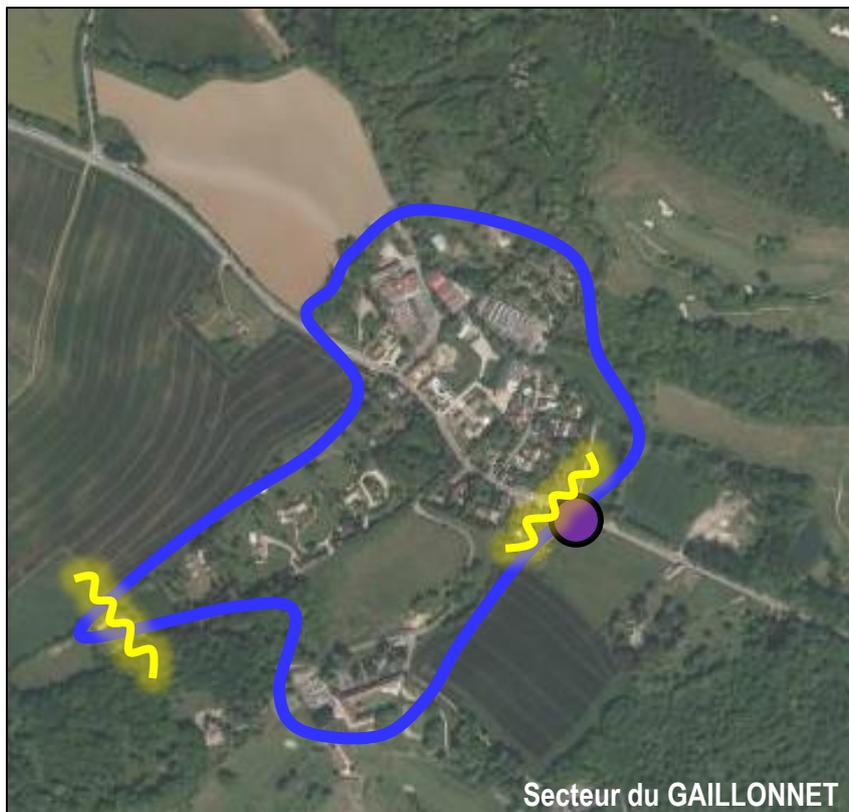


- Valoriser les équipements publics existants.



- Créer des espaces publics pour l'installation de jardins et des panneaux d'affichage.

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



- Enfour les lignes électriques
- Maintenir au sein des parcelles constructibles des espaces en herbe



- Stopper le développement linéaire notamment le long de la RD913, de la rue de l'Aulnaie, de la rue de la Cavée



- 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



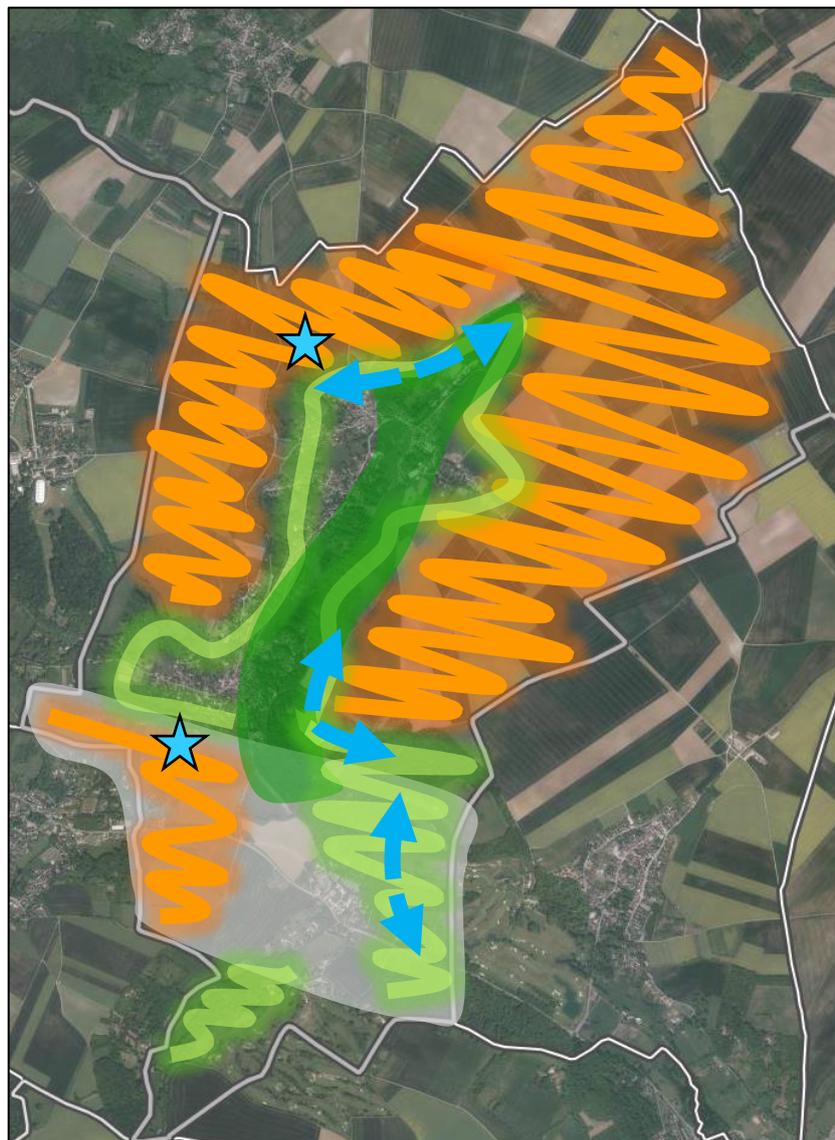
ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- Favoriser le développement d'une agriculture durable.
- 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.
- Limiter la consommation des espaces agricoles.
- 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.
- Favoriser l'entretien des berges et des cours d'eau.
- Préserver la qualité des eaux de surface et souterraines et les zones humides.
- Protéger les points de captage des eaux potables.
- Préserver les espaces naturels intra urbains comme la coulée verte (rue Normande/Chemin des carrières) et l'Etang dit « la Cressonnière »
- Continuer à s'inscrire dans les mesures et les orientations de la charte du PNR du Vexin Français.

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.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES



-  ■ 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
-  ■ Préserver les espaces naturels intra urbains comme la coulée verte (rue Normande/Chemin des carrières) et l'Etang dit « la Cressonnière »
- 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
-  • Trame verte
-  • Continuité écologique
-  • Connexion biologique à maintenir ou rétablir
-  ■ Protéger les points de captage des eaux potables



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

- Respecter et affirmer les caractéristiques architecturales présentes notamment dans le centre ancien : alignement, gabarit, couleurs...
- Favoriser la mixité urbaine et la densité dans les futurs projets de construction dans le respect des volumes et des prospects locaux.
- Favoriser le renouvellement urbain valorisant le patrimoine architectural local en mobilisant judicieusement les espaces libres intra-urbains.
- Pérenniser le dynamisme démographique communal en développant une offre en logements favorisant le parcours résidentiel local.
- Imposer un pourcentage de logements locatifs aidés dans les futurs aménagements d'envergure.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENTS

- Favoriser l'utilisation des transports collectifs par une densification du tissu urbain.
- Permettre le développement des cheminements doux afin de réduire l'usage des véhicules personnels.
- Améliorer l'aménagement urbain et paysager des entrées de village notamment dans les secteurs de la RD913 et de la rue de la Cavée.
- **Renforcer les cheminements piétons et cyclables dans le reste de la commune pour mailler le territoire en cohérence avec les secteurs d'extensions.**

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT, DE TRNASPORTS ET DE DEPLACEMENTS



- Respecter et affirmer les caractéristiques architecturales présentes notamment dans le centre ancien
- Favoriser le renouvellement urbain valorisant le patrimoine architectural local
- Favoriser l'utilisation des transports collectifs par une densification du tissu urbain



- Favoriser la mixité urbaine et la densité dans les futurs projets de construction
- Pérenniser le dynamisme démographique communal
- Imposer un pourcentage de logements accessibles à la propriété
- Imposer un pourcentage de logements locatifs aidés



- Améliorer l'aménagement urbain et paysager des entrées de village notamment dans les secteurs de la RD913 et de la rue de la Cavée
- Permettre le développement des cheminements doux afin de réduire l'usage des véhicules personnels



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.
- Permettre le raccordement des extensions à la fibre optique.
- Favoriser le comblement spatial des secteurs disposant des réseaux d'énergie en capacité suffisante et permettre le développement d'énergie propres.

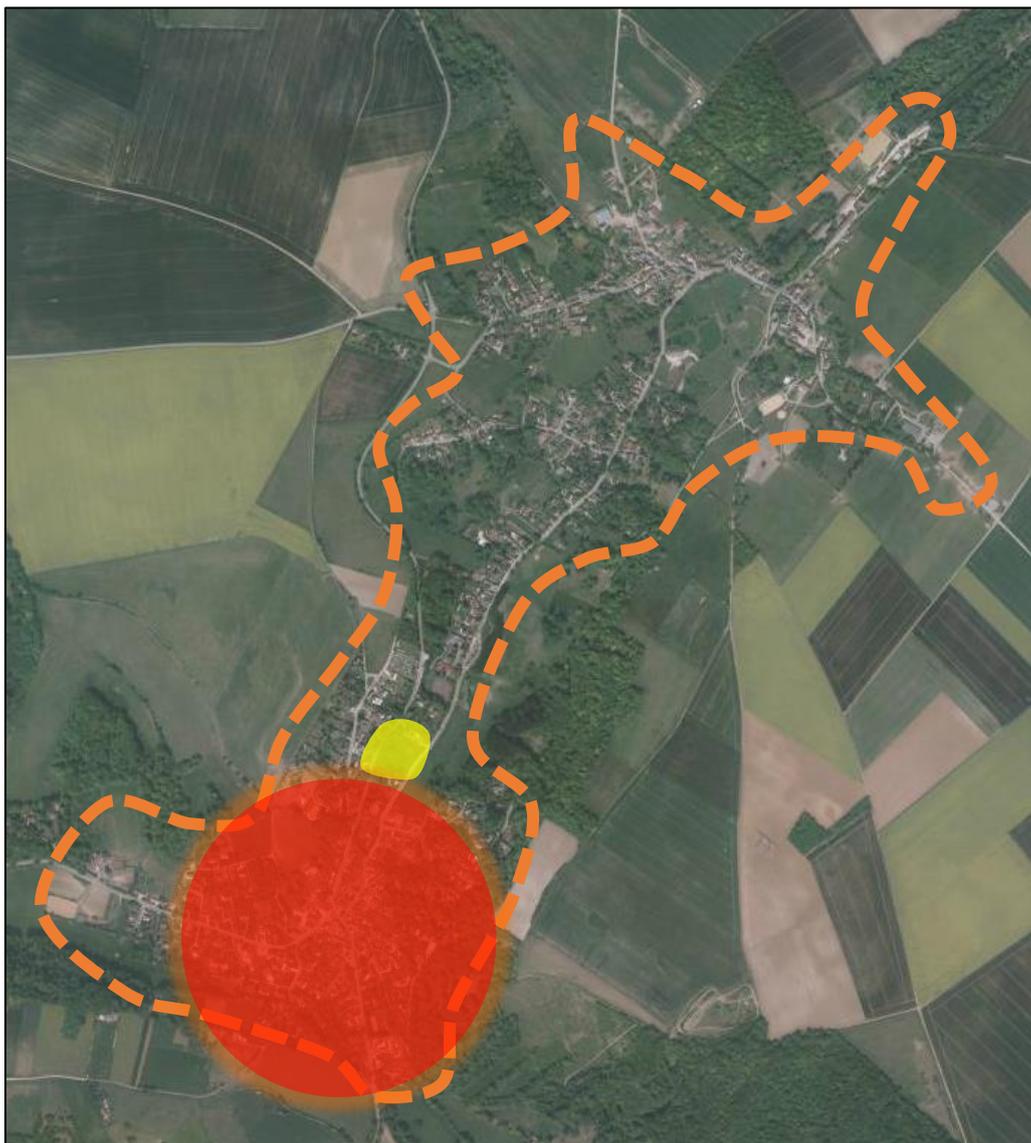
ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- **Maintenir les services et commerces sur la commune.**
- Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations.
- **Encourager l'installation de commerces, de services de proximité et d'artisans.**
- Permettre un développement maîtrisé de la ZA de Gaillonnet.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS

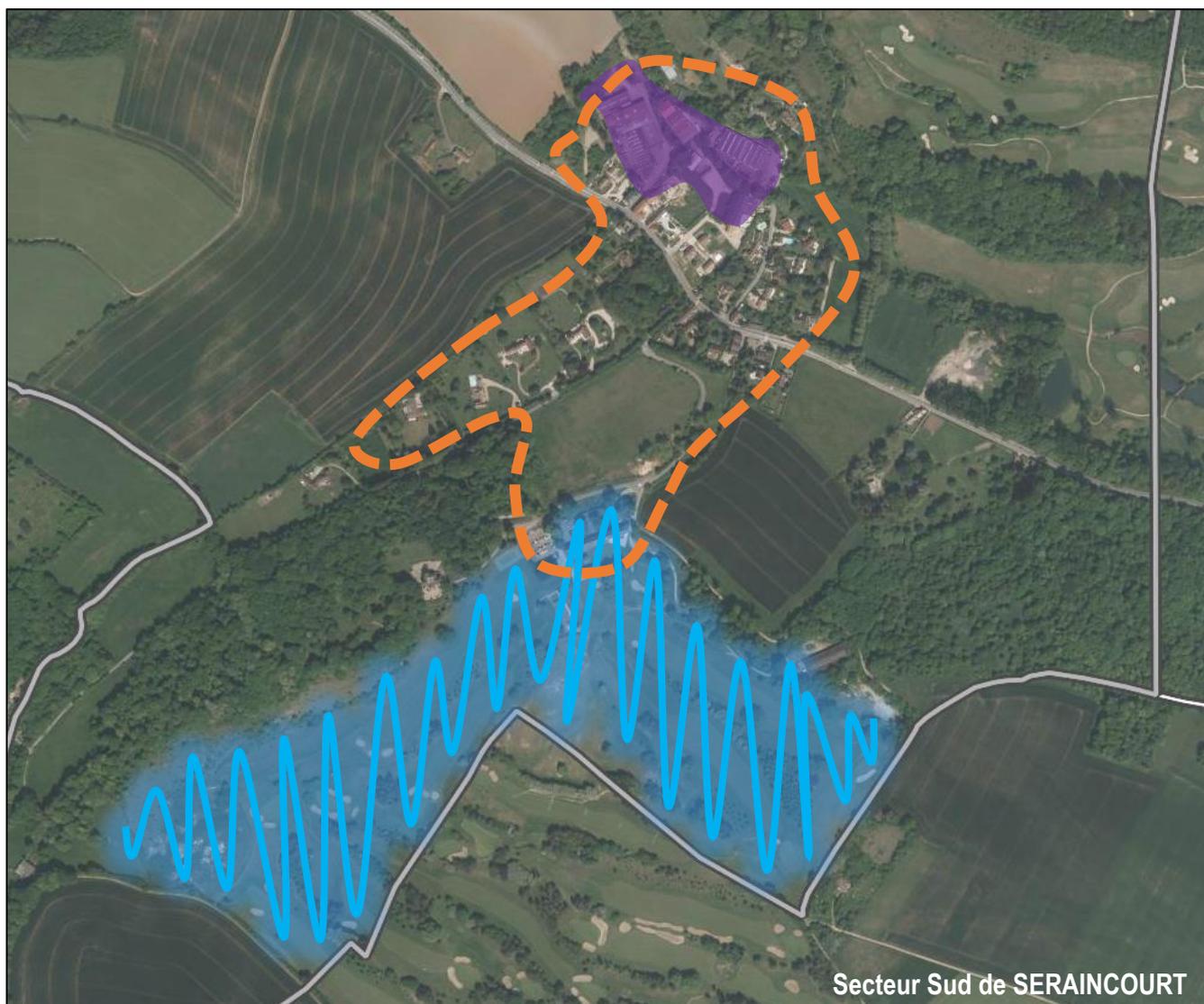
- Développer les espaces de vie et les équipements de loisirs, notamment dans ou à proximité des secteurs d'extensions.
- **Promouvoir la vie sociale et le tissu associatif.**
- Permettre au golf de continuer à développer son activité.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS



-  ■ Permettre le raccordement des extensions à la fibre optique
-  ■ Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations
-  ■ Développer les espaces de vie et les équipements de loisirs, notamment dans ou à proximité des secteurs d'extensions

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS



- 
 - Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations
 - Permettre un développement maîtrisé de la ZA de Gaillonnet
- 
 - Permettre un développement maîtrisé de la ZA de Gaillonnet
- 
 - Permettre au golf de continuer à développer son activité



OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Afin de permettre la réalisation de son objectif démographique, la commune de SERAINCOURT décide de lutter efficacement contre l'étalement urbain en se fixant les objectifs suivants :

- Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages en instaurant de la mixité et de la densité dans les opérations à destination d'habitat pour limiter la consommation foncière.
- Favoriser le renouvellement urbain, grâce au comblement des dents creuses et les réhabilitations de l'existant.
- Mettre fin à l'étalement urbain linéaire au profit d'une densification et d'aménagement des franges urbaines à proximité du centre du village.



OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

En vue de la réalisation de son projet urbain, la commune de SERAINCOURT a décidé de modérer sa consommation d'espace en se fixant les objectifs suivants à l'horizon 2025 :

- Dans le but de limiter la consommation foncière :
 - la commune se fixe comme objectif une production d'environ 70 logements pour l'accueil de ses 150 habitants supplémentaires en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages,
 - la surface moyenne par nouveau logement devra être réduite par rapport à la moyenne observée ces dix dernières années, un pourcentage de logements aidés sera imposé dans les zones principales de développement,
 - il convient de mettre en œuvre une consommation foncière adaptée aux objectifs démographiques communaux raisonnables en favorisant la densité des constructions. A ce titre, la commune souhaite poursuivre une tendance en terme de densité intra-urbaine, en offrant un cadre règlementaire favorable à la densification des zones urbaines et à la libération des dents creuse. Une densité de 14 logements à l'hectare sera imposée dans les zones futures de développement.

- Compte tenu des potentialités estimées en renouvellement urbain, la commune modère sa consommation d'espaces en se fixant comme objectif une consommation inférieure à 0,6 hectare en extension au titre de l'habitat à l'horizon 2025. Ce chiffre est inférieur à la consommation estimée entre 2005 et 2015, qui s'élevait à environ 1,5 hectares en 10 ans dans les zones intra-urbaines.

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPÉ TOPOS INGENIERE