



Plan Local d'Urbanisme PLU

Document 1c :

Rapport de présentation

Partie 3 : Justifications

Prescrit le : 11/04/2015

Arrêt : 03/06/2019

Enquête publique : 02/01/2020 au 03/02/2020

Approbation : 10/03/2020

SERQUIGNY



Une approche environnementale
au service de vos projets



Table des matières

I. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur	5
A. Le cadre dressé par les documents de rang supérieur	5
B. Les documents supra-communaux de Serquigny	6
II. Justifications des choix retenus pour établir le projet	29
1. Rappel des tendances démographiques récentes	29
2. Méthode de calcul et évaluation des besoins	29
3. La résultante : l'estimation des besoins en foncier	30
III. Justifications et compatibilité du document d'urbanisme et de ses pièces 33	
A. Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	33
1. Rappel des grandes orientations du PADD	33
2. Le respect de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme	34
3. La traduction des objectifs du PADD	37
B. Le règlement graphique : la justification des choix retenus pour la délimitation des zones	49
1. La présentation des différentes zones du PLU	49
2. La justification des règles applicables aux zones	50
C. Les choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et leurs justifications	76
1. Liste des OAP définies à travers le PLU	76

2. Justifications de l'élaboration des OAP	77
D. Justifications des différents sous-secteurs définis à travers le règlement	85
1. Les emplacements réservés	85
2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	85
IV. La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	88
A. Rappel de la consommation foncière observée entre 2005 et 2015 88	
B. L'impact du PLU sur la consommation foncière	88
1. L'évolution des espaces à travers l'analyse des zones du PLU	88
2. La consommation foncière prévue à travers le PLU	89
V. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU	90
A. Rappel du contexte réglementaire	90
B. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU de Serquigny ..	91
1. Le fonctionnement des indicateurs	91
2. Les indicateurs de suivi	93



I. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur

A. Le cadre dressé par les documents de rang supérieur

Rappel de la hiérarchie des normes applicables en droit de l'urbanisme

a) La compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux

Comme le prévoit l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1 Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2 Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3 Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du Code des Transports ;
- 4 Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- 5 Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L.112-4. »

b) La prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme des documents supra-communaux

Comme le prévoit l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du Code de l'Environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière ».

Un PLU se doit également de prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) lorsque celui-ci existe.

c) Le principe du SCoT « intégrateur »

Comme le prévoit l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme « les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :

- 1 Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L.172-1 ;
- 2 Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- 3 Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;

- 4 Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L.4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 5 Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
- 6 Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;
- 7 Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;
- 8 Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
- 9 Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
- 10 Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;
- 11 Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ;

- 12 Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4 ».

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est donc censé intégrer l'ensemble des dispositions émises par les documents de rang supérieur précités, lorsque ceux-ci existent. Dès lors, si un Plan Local d'Urbanisme est compatible avec un SCoT applicable, cela sous-entend qu'il intègre également les dispositions de l'ensemble des documents de rang supérieur qui le concernent.

B. Les documents supra-communaux de Serquigny

a) La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine (DTA)

Présentation et objectifs

Conformément à l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme les DTA ont pour objet de :

- Définir les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ;
- Fixer les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ;
- Préciser, si besoin, les modalités d'application de la loi littoral, adaptées aux particularités géographiques locales.



La directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Seine a été approuvée par décret le 10 juillet 2006 et publiée le 12 juillet 2006. C'est par le biais de cette DTA que l'Etat a exprimé et structuré les enjeux qu'il porte dans le large champ de l'aménagement sur son aire d'application.

La traduction de la DTA à travers le PLU de Serquigny

Se reporter à l'évaluation environnementale du PLU (cf. Document 1d).

b) Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle-Charentonne (SCoT)

Le SCoT du Pays de Risle-Charentonne a été approuvé le 18 décembre 2012. Il constitue une démarche-cadre pour l'aménagement et la maîtrise du développement du territoire, à horizon de 15 à 20 ans.

Compte tenu des évolutions administratives ces dernières années, les objectifs du document ne sont plus en cohérence avec l'organisation actuelle du territoire. Le PLU de Serquigny respectera tout de même ces objectifs.

La commune de Serquigny est identifiée comme l'un des pôles principaux au sein du SCoT du Pays Risle-Charentonne.

Orientation	Traduction réglementaire
➔ Les pôles principaux ont pour vocation d’offrir à la fois une capacité de développement résidentielle, de services, d’équipements et d’emploi à l’égard de l’ensemble du territoire.	➔ La vocation principale des zones Ua, Ub et Uc est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. ➔ La zone Ue couvre des terrains communaux et est dédiée aux équipements. Elle concerne notamment le stade de foot et un terrain réservé pour l’extension du cimetière mais aussi la déchetterie et la station d’épuration. ➔ La zone Uz est dédiée à l’activité économique de la commune. Elle concerne trois secteurs de Serquigny (Arkema, la station d’épuration et le centre de tri ; une friche au Petit Nassandres)
➔ Dans les centres des pôles structurants, l’objectif est de tendre vers une densité moyenne de 18 à 20 logements par hectare, en s’appuyant sur les morphologies bâties des centres-bourgs et des villages.	➔ L’OAP Vallée de la Forge prévoit des densités moyennes de 20 logements par hectare. L’OAP Petit Nassandres Gatignol prévoit quant à elle une densité de 15 logements par hectare. Enfin, l’OAP Allée Maubuisson prévoit une densité moyenne de 11 logements par hectare. Cette dernière étant située en face du château de Maubuisson, la densité est plus faible afin de préserver les qualités paysagères du site. ➔ L’OAP rue du Grand Hamel a surtout vocation à préserver la zone humide tout en permettant la construction de 3 logements sur une grande surface. L’ensemble de ces OAP permet de tendre vers une densité globale de 18 logements par hectare sur l’ensemble de la commune.
➔ A l’époque du SCoT, l’objectif de consommation d’espace à horizon 2030 était de 25 hectares pour le logement et 20 hectares pour l’activité pour la Communauté de Communes Risle et Charentonne. Ces chiffres demeurent obsolètes aujourd’hui en raison des fusions administratives ayant eu lieu.	➔ La superficie totale des opérations d’aménagement et de programmation (OAP) pour l’accueil de logements est de 8,1 hectares mais seulement 6,1 hectares sont réellement constructibles. ➔ L’ensemble des zones Uz destinées à l’activité économique représentent 14 hectares.

➔ L'urbanisation des hameaux sera limitée.	➔ Les hameaux pouvant être confortés sont classés en zone Ah sur le plan de zonage n°1. Ce sous-secteur de la zone A ne permet pas l'extension urbaine et privilégie les constructions dans les dents creuses.
➔ Le développement résidentiel sera plus intense, ce qui nécessitera une réflexion et un travail sur les formes urbaines les moins consommatrices d'espace, notamment dans les pôles structurants.	➔ Les secteurs résidentiels sont identifiés en zone Ub sur le plan de zonage n°1. Les espaces de pleine terre devront représenter au minimum 25% de l'unité foncière, l'emprise au sol pourra atteindre 30% de l'unité foncière. Ces pourcentages laissent la possibilité de densifier le tissu urbain en zones Ub et Uc. ➔ En zone AU, les espaces de pleine terre devront représenter au minimum 15% de l'unité foncière, l'emprise au sol pourra atteindre 70% de l'unité foncière.
➔ Les nouvelles urbanisations seront reliées aux autres quartiers ou secteurs des communes par des liaisons, en modes doux ou non (piétonnier, cycliste, automobile).	➔ Les OAP Vallée de la Forge et Allée Maubuisson prévoient la création de liaisons douces et automobiles pour rejoindre les points clés de la commune.
➔ La constitution de liaisons douces prendra appui sur les chemins et éléments de bocage existants ou à aménager, ce qui permettra, outre la constitution d'un réseau hiérarchisé sur lequel s'appuiera le développement, d'optimiser les accès et interconnexions, mais aussi de qualifier l'espace urbain.	➔ Les OAP Vallée de la Forge et Allée Maubuisson prévoient la création de liaisons douces pour rejoindre les points clés de la commune.
➔ Les documents d'urbanisme prévoiront, quand cela est possible, le maintien ou l'aménagement de percées visuelles sur des éléments remarquables paysagers ou bâtis.	➔ Les zones Ap et Np permettent de préserver les qualités paysagères de la commune. Aucune construction n'est autorisée en zone Ap. En zone Np, seules les exploitations agricoles sont autorisées à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager des sites.
➔ L'organisation paysagère des nouvelles zones à urbaniser prendra appui sur des éléments bâtis ou végétaux qui existent dans et aux	➔ Il est demandé que la présence du végétal soit assurée au cœur du projet de l'OAP Vallée de la Forge.



abords du site pour effectuer une intégration réussie de cette urbanisation.	➔ L'OAP Allée Maubuisson prévoit que l'espace actuellement arboré restera en état afin de participer à la qualité environnementale du projet.
➔ Les vallées principales sont des espaces où se concentre la diversité écologique du territoire : valoriser les vallées, c'est préserver l'intégrité de cette ressource principale en biodiversité.	➔ Une partie de la Vallée de la Charentonne est identifiée en zone Np et demeure donc inconstructible afin de préserver l'intégrité de cette ressource principale en biodiversité.
➔ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF 1), les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ne sont pas constructibles et doivent être protégés strictement.	➔ Les secteurs de ZNIEFF 1 sur Serquigny sont identifiés en zone N.
➔ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 (ZNIEFF 2) et les sites inscrits doivent conserver leur qualité naturelle et paysagère dominante.	➔ Une grande partie des ZNIEFF 2 présente sur la commune de Serquigny est classée en zone N.
➔ Le SCoT détermine des corridors biologiques potentiels dont la qualité fonctionnelle et la localisation seront précisées à l'échelle communale. Ces corridors sont des continuités naturelles qui doivent garantir sur le long terme la liaison entre les différents espaces naturels du territoire.	➔ Serquigny est composé de forêts et de la vallée de la Charentonne, espaces naturels constituant des corridors biologiques. Ils sont identifiés en zone N sur le plan de zonage n°1, les espaces boisés sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés représentés sur le plan de zonage n°1.
➔ Les communes préserveront le bocage qui permet de lutter contre les ruissellements et la diffusion des pollutions, qui participe à un corridor biologique ou qui présente un intérêt de structuration du paysage.	➔ La commune est impactée par des axes de ruissellement des eaux pluviales. Ces derniers sont reportés sur le plan de zonage n°2. ➔ Le règlement écrit traite de la question du risque de ruissellement des eaux pluviales à travers l'article 8 de ses Dispositions Générales. ➔ Les règles de maintien des espaces de plaines terres des constructions traduisent par ailleurs un souci de prise en compte de la bonne infiltration dans le sol des eaux pluviales.
➔ Les PLU préserveront les boisements principaux de l'urbanisation et veilleront à maintenir la régularité de leur lisière en empêchant les phénomènes de crénelage causés par la multiplication des enclaves bâties.	➔ Les boisements de Serquigny sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).



➔ Les milieux aquatiques, les zones humides et les axes de ruissellements seront préservés dans l'objectif de conserver leur qualité avérée au plan écologique, pour la maîtrise des ruissellements et de la diffusion des pollutions, pour la gestion des risques d'inondation ou pour la protection de la ressource en eau.	➔ Une grande partie des secteurs concernés par le PPRi Risle Aval est identifiée en zone N. La commune de Serquigny n'est cependant pas impactée par une zone rouge de ce PPRi.
➔ Le nombre de logements à produire pour les pôles principaux de la communauté de communes de Risle Charentonne est de 200 logements. Ces chiffres demeurent obsolètes aujourd'hui en raison des fusions administratives ayant eu lieu.	➔ Le nombre de logements potentiels sur la commune a été évalué à environ 185.
➔ Les logements qui seront construits chercheront à développer des modes résidentiels et de financement diversifié.	➔ Le règlement des zones Ua, Ub et Uc n'empêche pas la diversité résidentielle. ➔ L'OAP Vallée de la Forge devra comprendre une diversité de logements (logements collectifs, individuels et groupés).
➔ La réalisation des logements locatifs sociaux concernera l'ensemble des communes qu'elles soient urbaines ou rurales.	➔ Le règlement des zones Ua, Ub et Uc n'empêche pas la réalisation de logements locatifs sociaux.
➔ Les développements commerciaux se localiseront en priorité dans les pôles structurants du territoire.	➔ Le règlement des zones Ua, Ub et Uc autorise l'implantation de commerces de détails à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances importantes dans un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles et du stationnement. En zone Uz, cette destination est autorisée sans condition.
➔ Le projet commercial du territoire prévoit le maintien des commerces de centre bourg de Bernay, Brionne, Beaumont-le-Roger, Broglie, Rugles et Serquigny au travers de l'aménagement de leur centralité.	➔ Le règlement des zones Ua, Ub et Uc autorise l'implantation de commerces de détails à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances importantes dans un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles et du stationnement. En zone Uz, cette destination est autorisée sans condition.

➡ Le développement de l'artisanat ne doit pas être entravé car il participe au renforcement de l'offre de service.	➡ Le règlement des zones Ua, Ub et Uc autorise l'implantation d'activité d'artisanat à condition de ne pas générer de nuisances importantes dans un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles et du stationnement. En zone Uz, cette destination est autorisée sans condition.
➡ La valorisation touristique des axes paysagers et patrimoniaux sera notamment favorisée dans les PLU et se manifestera par le développement et la mise en lien des liaisons douces notamment.	➡ Les OAP Vallée de la Forge et Allée de Maubuisson prennent en compte l'intégration des cheminements doux à l'échelle des opérations.
➡ Dans le cadre de nouvelles urbanisations, les communes devront définir des périmètres à urbaniser et leurs modalités d'aménagement prenant en compte : ✓ La possibilité d'optimiser l'accessibilité et les déplacements ; ✓ Un cadre de vie qualitatif au regard notamment de l'insertion paysagère, des aménités et de l'accès aux ressources urbaines ; ✓ La gestion optimisée de la ressource en eau, des ruissellements et des eaux pluviales ; ✓ La prise en compte des corridors biologiques et la capacité à insérer des continuités naturelles et fonctionnelles ; ✓ La configuration topographique et les possibilités d'aménagement interne au regard de la gestion énergétique.	➡ L'accessibilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est prise en compte dès la détermination des secteurs projets. ➡ Dans chaque OAP, l'intégration paysagère des projets est demandée. ➡ Le règlement écrit traite de la question du risque de ruissellement des eaux pluviales à travers l'article 8 de ses Dispositions Générales. Les règles d'emprise au sol maximales des constructions traduisent par ailleurs un souci de prise en compte de la bonne infiltration dans le sol des eaux pluviales. ➡ Lorsque d'un secteur d'OAP est situé en bordure de lisière forestière, un recul des constructions est imposé.
➡ Les documents d'urbanisme s'attacheront à impulser l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire, sous réserve des contraintes et/ou des objectifs de préservation patrimoniale des paysages et des bâtiments remarquables.	➡ Dans l'ensemble des zones du PLU, le règlement écrit autorise l'installation de dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
➡ La gestion des eaux pluviales nécessitera une réflexion dès le début des projets, précédant le découpage parcellaire quel que soit la destination de la zone.	➡ Le règlement écrit traite de la question du risque de ruissellement des eaux pluviales à travers l'article 8 de ses Dispositions Générales.

	Les règles de maintien des espaces de plaines terres des constructions traduisent par ailleurs un souci de prise en compte de la bonne infiltration dans le sol des eaux pluviales.
➡ Les communes mettront en œuvre des cônes de vues, afin de conserver des possibilités d'observation des bourgs et des villages, des boisements, des lisières forestières et du maillage bocager qui sont associés au paysage des vallées.	➡ Des cônes de vue à préserver sont identifiés dans le PADD. Ceux-ci sont protégés grâce au zonage N ou Np dans lesquels les constructions ne sont pas autorisées ou très limitées dans leur volume.
➡ Dans le cadre de la valorisation paysagère, les PLU pourront également identifier des coupures d'urbanisation, dans l'objectif de renforcer la diversité et l'alternance des ambiances paysagères.	➡ Des Secteurs de Tailles et de Capacité Limitées (STECAL) sont identifiés sur le plan n°1 de zonage, il s'agit des zones Ah constituant les hameaux et dans lesquelles la densification du tissu bâti existant est permise.
➡ Le territoire présente des éléments de typicités liés au caractère rural et à l'architecture normande qui pourront être valorisés.	➡ Les élus de la commune ont choisi d'identifier des Eléments Remarquables de Paysage (ERP) qui sont protégés au titre des articles L. 151-23 et L.151-29 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions de préservation de ces éléments sont énoncées au document 4b du PLU.
➡ Favoriser la réutilisation des eaux pluviales.	➡ L'article 5 des Dispositions Générales du règlement écrit préconise de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques.
➡ Poursuivre l'amélioration de l'assainissement collectif et non collectif pour faire progresser la qualité écologique des cours d'eau et des milieux humides.	➡ Le règlement écrit fixe des dispositions pour l'amélioration de l'assainissement collectif. ➡ L'OAP Petit Nassandres Gatignol pourra être réalisée sous réserve que l'assainissement collectif soit installé par la collectivité. L'OAP Vallée de la Forge et l'OAP Allée de Maubuisson sont déjà équipées de ce système.

c) *Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie*

Présentation et objectifs

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté le 5 novembre 2015 par le Comité de bassin et arrêté le 1er décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Ce document a été annulé par décision du Tribunal Administratif de Paris, le 18 décembre 2018. Par conséquent, c'est le précédent SDAGE (2009-2015) qui s'applique. Pour autant, l'analyse du PLU de Serquigny se fait en tenant compte des dispositions du SDAGE 2016-2021, dans un souci de justesse par rapport aux récents objectifs de protection de la ressource en eau.

Les huit défis et les deux leviers identifiés dans le SDAGE sont donc les suivants :

- Défi 1 - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 - Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 - Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 - Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 - Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 - Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 - Gérer la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 - Limiter et prévenir le risque d'inondation

- Levier 1 - Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2 - Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

La traduction du SDAGE à travers le PLU de Serquigny

L'évaluation environnementale du PLU fait l'état de la compatibilité du PLU de Serquigny avec le SDAGE Seine-Normandie (*cf. Document 1d*).

Le premier tableau page suivante liste les défis et orientations du SDAGE concernant le PLU de Serquigny, tandis que le second tableau propose une analyse synthétique de la compatibilité du PLU avec ces défis et orientations du SDAGE Seine-Normandie.

Défi du SDAGE	Orientation	Disposition
DEFI 1 : DIMINUER LES POLLUTIONS PONCTUELLES DES MILIEUX PAR LES POLLUANTS CLASSIQUES	<i>Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain</i>	Disposition D1.8 - Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme
		Disposition D1.9 – Réduire les volumes collectés par temps de pluie
		Disposition D1.10 - Optimiser le système d'assainissement et le système de gestion des eaux pluviales pour réduire les déversements par temps de pluie
DEFI 2 : DIMINUER LES POLLUTIONS DIFFUSES DES MILIEUX AQUATIQUES	<i>Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques</i>	Disposition D2.18 - Conserver et développer les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
		Disposition D2.19 – Maintenir et développer les surfaces en herbe existantes (prairies temporaires ou permanentes)
DEFI 6 : PROTEGER ET RESTAURER LES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES	<i>Orientation 18 – Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux ainsi que la biodiversité</i>	Disposition D6.60 – Eviter, réduire, compenser les impacts des projets sur les milieux aquatiques continentaux
	<i>Orientation 19 – Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau</i>	Disposition D6.68 – Décloisonner les cours d'eau pour restaurer certains traits hydromorphologiques, contribuer à l'atteinte du bon état écologique, et améliorer la continuité écologique

	<i>Orientation 22 – Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité</i>	Disposition D6.83 – Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides
		Disposition D6.86 – Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme
	<i>Orientation 23 – Lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes</i>	Disposition D6.93 Éviter l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes par les activités humaines
DEFI 7 : GESTION DE LA RARETE DE LA RESSOURCE EN EAU	<i>Orientation 31 : Prévoir une gestion durable de la ressource en eau</i>	Disposition D7.134 – Favoriser les économies d'eau et sensibiliser les acteurs concernés
DEFI 8 : LIMITER ET PREVENIR LE RISQUE D'INONDATION	<i>Orientation 32 – Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues</i>	Disposition D8.139 Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme
	<i>Orientation 34 - Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées</i>	Disposition D8.142 - Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets
	<i>Orientation 35 - Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement</i>	Disposition D8.143 - Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée
		Disposition D8.144 - Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle



Dispositions du SDAGE	Traduction réglementaire
Disposition D1.8 - Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme	- Le PADD précise dans l'objectif 5 de son Axe 3 que la commune de Serquigny devra favoriser une bonne gestion des ressources en eau du territoire, notamment pour ce qui concerne les eaux pluviales et l'assainissement. - Le règlement écrit traite de la gestion des eaux pluviales à travers l'article 5 de ses Dispositions Générales, en préconisant la gestion de ces eaux à l'échelle parcellaire, en récupérant et en stockant les eaux pluviales. - Les règles d'emprise au sol maximales des constructions (30% en zones Ub et Ah et 70% en zone AU) traduisent par ailleurs un souci de prise en compte de la bonne infiltration dans le sol des eaux pluviales. Dans ces zones, le règlement fixe par ailleurs un minimum d'espaces libres de pleine terre à maintenir par unité foncière, ce qui répond là aussi à un souci de bonne infiltration des eaux pluviales à l'échelle parcellaire.
Disposition D1.9 - Réduire les volumes collectés par temps de pluie	- Le règlement écrit traite de la gestion des eaux pluviales à travers l'article 5 de ses Dispositions Générales, en encourageant les particuliers au stockage de ces eaux et à leur réutilisation pour des usages domestiques. Le règlement encourage également à l'infiltration et au traitement naturel de ces eaux à l'échelle parcellaire. - Le règlement écrit fixe par ailleurs, en zones U et AU, une règle de régulation des rejets des eaux pluviales dans le réseau de collecte à 2 l/s/ha. - En zones A et N, le règlement écrit encadre les futurs aménagements qui doivent garantir un bon écoulement des eaux de pluies dans le milieu récepteur, limiter l'imperméabilisation des sols, étudier les capacités d'infiltration du sol, etc.



Disposition D1.10 - Optimiser le système d'assainissement et le système de gestion des eaux pluviales pour réduire les déversements par temps de pluie	• Le règlement écrit traite de la gestion des eaux pluviales à travers l'article 5 de ses Dispositions Générales, en encourageant les particuliers au stockage de ces eaux et à leur réutilisation pour des usages domestiques. Le règlement encourage également à l'infiltration et au traitement naturel de ces eaux à l'échelle parcellaire. • Le règlement écrit fixe par ailleurs, en zone U et AU, une règle de régulation des rejets des eaux pluviales dans le réseau de collecte à 2 l/s/ha. • En zones A et N, le règlement écrit encadre les futurs aménagements qui doivent garantir un bon écoulement des eaux de pluies dans le milieu récepteur, limiter l'imperméabilisation des sols, étudier les capacités d'infiltration du sol, etc.
Disposition D2.18 - Conserver et développer les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements	• Le PADD, à travers son Axe 3, Objectif 1, entend protéger les éléments remarquables du paysage naturel, autrement dit les haies, alignements d'arbres, bosquets et autres boisements, etc. • Le règlement écrit protège les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres), de façon que ces éléments soient conservés dans l'avenir.
Disposition D2.19 - Maintenir et développer les surfaces en herbe existantes (prairies temporaires ou permanentes)	• Le PADD, à travers son Axe 3, Objectif 4, entend protéger la Trame Verte et Bleue locale en préservant ses éléments constitutifs. • Le plan de zonage classe en zone naturelle (N et Np) les espaces de prairies et les surfaces en herbe existantes au niveau de la vallée de la Charentonne. Ce classement garantit la préservation de ces milieux.
Disposition D6.6o – Eviter, réduire, compenser les impacts des projets sur les milieux aquatiques continentaux	• Le PADD, à travers son Axe 3, Objectif 5, insiste sur le besoin de protection de la ressource en eau présente sur la commune (la Charentonne, la Risle et leurs berges, zones humides).

	La vallée de la Charentonne est en partie classée en zone naturelle (N) ou agricole protégée (Np), ce qui permet d'assurer la préservation des espaces entourant la rivière et ses berges.
Disposition D6.68 – Décloisonner les cours d'eau pour restaurer certains traits hydromorphologiques, contribuer à l'atteinte du bon état écologique, et améliorer la continuité écologique	La vallée de la Charentonne est en partie classée en zone naturelle (N) ou agricole protégée (Np), ce qui permet d'assurer la préservation des espaces entourant la rivière et ses berges.
Disposition D6.83 – Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides	- La zone humide à Serquigny couvre la vallée de la Charentonne. La totalité de la surface impactée par cette zone humide est classée en zone naturelle, ce qui permet d'éviter de lui porter atteinte. - Le règlement écrit, à travers l'article 5 de ses Dispositions Générales, oblige à une compensation en cas de modification ou de diminution d'une zone humide qui interviendrait après un projet de construction.
Disposition D6.86 – Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme	- La zone humide à Serquigny couvre la vallée de la Charentonne. La totalité de la surface impactée par cette zone humide est classée en zone naturelle, ce qui permet d'éviter de lui porter atteinte. - Le règlement écrit, à travers l'article 5 de ses Dispositions Générales, oblige à une compensation en cas de modification ou de diminution d'une zone humide qui interviendrait après un projet de construction.
Disposition D6.93 - Éviter l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes par les activités humaines	En cas de plantations réalisées à travers un projet, le règlement écrit oblige à ce que celles-ci soient constituées d'essences locales, dont une liste (non exhaustive) est proposée en annexe n°2 du règlement.
Disposition D7.134 – Favoriser les économies d'eau et sensibiliser les acteurs concernés	Le règlement écrit traite de la gestion des eaux pluviales à travers l'article 5 de ses Dispositions Générales, en encourageant les particuliers au stockage de ces eaux et à leur réutilisation pour des usages domestiques.

	Le règlement écrit fixe par ailleurs, en zones U et AU, une règle de régulation des rejets des eaux pluviales dans le réseau de collecte à 2 l/s/ha.
Disposition D8.139 - Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme	La Charentonne et son lit majeur (secteur d'expansion des crues) sont en majorité classés en zone naturelle (N) dont le caractère et les règles d'urbanisme fixés à travers le règlement écrit du PLU garantissent une préservation des secteurs concernés, en tant qu'espaces inconstructibles.
Disposition D8.142 - Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets	- Le PADD précise dans l'objectif 5 de son Axe 3 que la commune de Serquigny devra favoriser une bonne gestion des eaux pluviales sur son territoire. - Le règlement écrit traite de la gestion des eaux pluviales à travers l'article 5 de ses Dispositions Générales, en préconisant la gestion de ces eaux à l'échelle parcellaire, en récupérant et en stockant les eaux pluviales. - Les règles d'emprise au sol maximales des constructions (30% en zones Ub et Ah et 70% en zone AU) traduisent par ailleurs un souci de prise en compte de la bonne infiltration dans le sol des eaux pluviales. Dans ces zones, le règlement fixe par ailleurs un minimum d'espaces libres de pleine terre à maintenir par unité foncière, ce qui répond là aussi à un souci de bonne infiltration des eaux pluviales à l'échelle parcellaire.
Disposition D8.143 - Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée	- Le PADD, à travers son Axe 3, Objectif 5 précise notamment la nécessité de préserver les zones humides et la végétation qui les accompagnent, de même que les nappes phréatiques et les espaces inondables. - Le règlement écrit traite de la gestion des eaux pluviales à travers l'article 5 de ses Dispositions Générales, en préconisant la gestion de ces eaux à l'échelle parcellaire, en récupérant et en stockant les eaux pluviales. - La Charentonne et son lit majeur (secteur d'expansion des crues) sont en majorité classés en zone naturelle (N) dont le caractère et les règles

	d'urbanisme fixés à travers le règlement écrit du PLU garantissent une préservation des secteurs concernés, en tant qu'espaces inconstructibles.
Disposition D8.144 - Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle	• Le PADD précise dans l'objectif 5 de son Axe 3 que la commune de Serquigny devra favoriser une bonne gestion des eaux pluviales sur son territoire. • Le règlement écrit traite de la gestion des eaux pluviales à travers l'article 5 de ses Dispositions Générales, en préconisant la gestion de ces eaux à l'échelle parcellaire, en récupérant et en stockant les eaux pluviales. • Les règles d'emprise au sol maximales des constructions (30% en zones Ub et Ah et 70% en zone AU) traduisent par ailleurs un souci de prise en compte de la bonne infiltration dans le sol des eaux pluviales. Dans ces zones, le règlement fixe par ailleurs un minimum d'espaces libres de pleine terre à maintenir par unité foncière, ce qui répond là aussi à un souci de bonne infiltration des eaux pluviales à l'échelle parcellaire.

d) *Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)*

Présentation et objectifs

Le SAGE est un document de planification qui fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. C'est une déclinaison locale, à l'échelle de bassins versants pertinents des SDAGE avec lesquels ils doivent être compatibles.

Le SAGE Risle et Charentonne a été approuvé le 12 octobre 2016 par arrêté inter-préfectoral.

La traduction du SAGE à travers le PLU de Serquigny

Comme cela est expliqué à travers l'évaluation environnementale du PLU (cf. Document 1d), le SAGE Risle et Charentonne se veut compatible avec le SDAGE Seine-Normandie. Comme cela vient d'être démontré, le PLU de Serquigny est compatible avec les orientations et dispositions du SDAGE le concernant. Par conséquent, les motifs de compatibilité entre le PLU et le SAGE Risle et Charentonne sont les mêmes que ceux évoqués pour démontrer la compatibilité entre le PLU et le SDAGE.

e) *Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)*

Présentation et objectifs

Le Schéma Régional Climat Air Energie de Haute-Normandie a été approuvé le 21 mars 2013 par le Conseil Régional de l'ancienne région de Haute-Normandie. Ce document présente la situation et les objectifs du territoire haut-normand dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie ainsi que leurs perspectives d'évolution aux horizons 2020 et 2050.

La stratégie régionale est organisée autour de 9 défis transversaux :

- Responsabiliser et éduquer à des comportements et une consommation durable ;
- Promouvoir et former aux métiers stratégiques de la transition énergétique ;
- Actionner les leviers techniques et financiers pour une diffusion des meilleures solutions d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de polluants ;
- Aménager durablement le territoire et favoriser les nouvelles mobilités ;
- Favoriser les mutations environnementales de l'économie régionale ;
- S'appuyer sur l'innovation pour relever le défi énergétique et climatique ;

- Développer les énergies renouvelables et les matériaux biosourcés ;
- Anticiper la nécessaire adaptation au changement climatique ;
- Assurer le suivi et l'évaluation du SRCAE.

La traduction du SRCAE à travers le PLU de Serquigny

L'évaluation environnementale du PLU fait l'état de la compatibilité du PLU de Serquigny avec le SRCAE de Haute-Normandie (cf. *Document 1d*).

Le tableau suivant propose une analyse synthétique de la compatibilité du PLU avec ces défis et orientations du SRCAE de Haute-Normandie.

Au sein du SRCAE de Haute-Normandie, la commune de Serquigny est concernée par les défis suivants :

Défi	Orientations	Traduction réglementaire
Défi 4 : Aménager durablement le territoire	Limitier l'étalement urbain, densifier les centres urbains et centres-bourgs et permettre une plus grande mixité sociale et fonctionnelle	- Le PADD, à travers son Axe 1, Objectif 2 précise la volonté des élus de ne pas consommer plus de 10 hectares d'espace agricoles, naturels et forestiers d'ici à 2030, de prioriser l'urbanisation des dents creuses et de maîtriser les extensions urbaines. - Le règlement graphique (plan n°1) délimite une zone urbaine (Ua, Ub, Uc, Ue et Uz) qui se cantonne aux espaces déjà bâtis jusqu'ici. Le potentiel densifiable (<i>cf. partie II – Justifications des choix retenus pour établir le projet</i>) n'étant pas suffisant pour répondre à l'objectif démographique de la commune (stabiliser la population autour de 2000 habitants), une zone à urbaniser (AU) a été délimitée dans le projet de PLU.
	Aménager la ville et les territoires pour développer les modes actifs	- L'objectif 3 de l'Axe 3 du PADD entend compléter l'offre de promenade existante en confortant notamment les liens vers Launay via la gare de Serquigny et la zone industrielle. - Les OAP Vallée de la Forge et Allée Maubuisson prévoient la création de liaisons douces pour rejoindre les points clés de la commune.
	Développer la production d'énergie électrique solaire	Dans l'ensemble des zones du PLU, le règlement écrit autorise l'installation de dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.



	Préserver les prairies, les espaces boisés et les espaces naturels	• L'axe 3 du PADD portent sur la préservation du cadre de vie et notamment des espaces de nature et de la Trame Verte et Bleue, ainsi que sur la maîtrise du développement urbain et son impact sur l'environnement. • Le règlement graphique (plan n°1) classe en zones Ap, N et Np les prairies et espaces en herbe des vallées de la Risle et de la Bave, de même que les principaux espaces boisés de la commune. Le plan de zonage (plan n°1) applique également le régime des Espaces Boisés Classés sur la majeure partie de ces espaces boisés.
--	--	---



f) Les Plan Air Climat Energie Régional (PACER) et Plan Climat Energie Territorial (PCET)

Présentation et objectifs

Le PACER (Plan Air Climat Energie Régional) de la région Haute-Normandie a été adopté le 13 octobre 2014.

Il est établi pour fixer des objectifs sur une période 2015-2020. Il définit les quatre blocs d'action suivants :

- Une collectivité exemplaire au service d'une éco-région ;
- Des politiques publiques orientées vers la transition énergétique et le développement économique durable ;
- Agir localement pour s'adapter au changement climatique ;
- Observer, sensibiliser, piloter.

Le PCET du département de l'Eure a été approuvé en 2013. Il définit quatre priorités d'actions :

- Tendre vers des bâtiments publics et privés sobres énergétiquement,
- Développer les déplacements bas carbone (transports en commun, covoiturage),
- Développer les énergies renouvelables,
- Sensibiliser et communiquer auprès des Eurois.

Ces quatre priorités doivent permettre d'atteindre l'objectif national des « 3x20 » d'ici 2020 : baisse de 20 % des consommations d'énergies, baisse de 20 % des émissions de GES, atteindre 23 % d'énergies renouvelables dans le bouquet énergétique.

La traduction du PACER et du PCET à travers le PLU de Serquigny

L'évaluation environnementale du PLU analyse cette compatibilité du PLU de Serquigny avec le PACER et le PCET (cf. Document 1d).

g) Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de Risle Aval

Présentation et objectifs

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie est un document stratégique visant une bonne gestion des inondations à l'échelle du bassin Seine-Normandie. Le PGRI du bassin Seine-Normandie fixe pour six ans quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

Il a été arrêté le 7 décembre 2015.

Le PGRI fixe 4 objectifs :

- réduire la vulnérabilité des territoires,
- agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages,
- raccourcir fortement les délais de retour à la normale des territoires sinistrés,

- mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

La commune de Serquigny est en partie couverte par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de Risle Aval.

La traduction du PPRI à travers le PLU de Serquigny

L'évaluation environnementale du PLU analyse cette compatibilité du PLU de Serquigny avec le PPRI (cf. Document 1d).

h) Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Présentation et objectifs

Le SRCE est un outil d'aménagement du territoire. Les SRCE du territoire normand ont été élaborés avant la fusion de la Normandie. Le SRCE Haute-Normandie a été approuvé le 13 octobre 2014 et adopté le 18 novembre 2014. C'est un document cadre élaboré par le Conseil Régional de Haute-Normandie et l'Etat, en concertation avec les représentants du territoire haut-normand.

Ce document est une déclinaison régionale de la trame verte et bleue, il a pour principal objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, la gestion et la remise en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques.

Le SRCE oriente les stratégies, les documents d'urbanisme et les projets. Il doit être pris en compte par les SCoT et par les PLU.

La prise en compte du SRCE par le PLU de Serquigny

L'évaluation environnementale du PLU analyse la prise en compte du SRCE de Haute-Normandie par le PLU de Serquigny (cf. Document 1d).

i) Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)

Présentation et objectifs

Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) « fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'Etat dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux ».

Le PRAD de Haute-Normandie a été approuvé par arrêté du 5 avril 2013. Il est applicable pour une durée de 7 ans, soit jusqu'en 2020.

Le PRAD définit les défis suivants :

- Défi n°1 : favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions haut-normandes,
- Défi n°2 : accroître la valeur ajoutée à l'échelle des exploitations par la diversification des productions et des modes de productions et par la formation des agriculteurs,
- Défi n°3 : répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols,
- Défi n°4 : conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire,

- Défi n°5 : se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation.

La traduction du PRAD à travers le PLU de Serquigny

L'évaluation environnementale du PLU analyse la prise en compte du PRAD de Haute-Normandie par le PLU de Serquigny (cf. Document 1d).

j) Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)

Présentation et objectifs

Le plan pluriannuel régional de développement forestier (PPRDF) a pour objectif d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts.

Le PPRDF de Haute-Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral en date 27 mars 2012.

Il a été établi sur une période 2012-2016. Bien que révolu, ses objectifs trouvent encore un intérêt sur le territoire.

Les thématiques prioritaires identifiées à l'issue des réflexions et analyses des données pour la durée du PPRDF sont les suivantes :

- 1 Gérer durablement la ressource forestière,
- 2 Améliorer les zones identifiées à particularités ou avec contraintes,
- 3 Placer la forêt au centre des enjeux du territoire et mettre en place les dispositifs d'accompagnement.

La traduction du PPRDF à travers le PLU de Serquigny

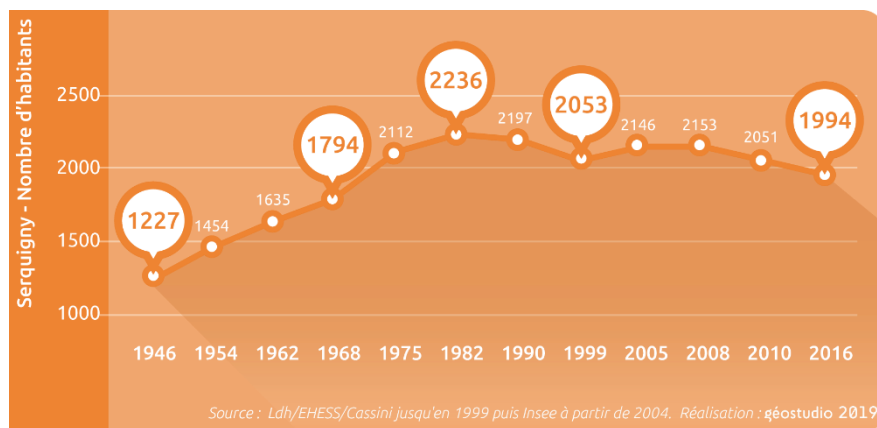
L'évaluation environnementale du PLU analyse la prise en compte du PPRDF de Haute-Normandie par le PLU de Serquigny (cf. Document 1d).

II. Justifications des choix retenus pour établir le projet

La réflexion autour des hypothèses de développement démographique à l'horizon 2030

1. Rappel des tendances démographiques récentes

La commune de Serquigny a observé une forte croissance démographique à la sortie de la Seconde Guerre Mondiale jusqu'aux début des années 80. Cette croissance démographique n'est plus d'actualité puisque la commune stagne autour de 2000 habitants depuis le début des années 90. La commune a même observé une perte d'habitants entre 2008 et 2013 de l'ordre de -1,1%/an. Cette tendance perdure en 2016, c'est pourquoi la commune souhaite stabiliser le nombre d'habitants à horizon 2030.



2. Méthode de calcul et évaluation des besoins

a) L'hypothèse démographique retenue

La commune entend retenir un projet démographique permettant de stabiliser la population actuelle, soit 2000 habitants afin d'inverser la tendance observée depuis le début des années 90 (*scénario 1 : maintien de la population – cf. Rapport de présentation Partie 1*).

b) L'évaluation des besoins en logements

L'hypothèse retenue pour l'évolution de la taille des ménages

En 2016, la taille des ménages de Serquigny est de 2,2. La commune souhaite accueillir de nouvelles familles grâce au projet de logements dans la Vallée de la Forge. On considère donc que la taille moyenne des ménages en 2030 aura augmenté de 0,1 point, soit 2,3 personnes par ménage, ce qui permet d'absorber 40 logements du besoin total de la commune.

Taille des ménages en 2030	Parc de logements à population égale		Besoin de logements pour maintenir la population actuelle
	2015	2030	
2,2	906	866	- 40

L'hypothèse retenue pour l'accueil de nouveaux habitants

La commune prévoit de stabiliser sa population actuelle autour de 2000 habitants. Aucun logement n'est donc nécessaire pour l'accueil de nouveaux habitants engendrant un effet démographique.

Nouveaux habitants 2030	Besoin de logements pour accompagner le développement démographique
0	0

L'intégration des logements vacants dans le calcul du besoin en logement

En 2016, la commune de Serquigny compte 93 logements vacants, soit un taux de 9%. Afin de réduire ce taux à environ 5%, une quarantaine de logements pourraient être réinvestis d'ici à 2030.

Nombre de logements vacants en	A absorber	Nombre de logements vacants en
2016	40	2030
93		53

La suppression de logements sociaux rue Pierre Sépard

De plus, un permis de démolir est en cours de réalisation pour la suppression de trois immeubles rue Pierre Sépard, soit un peu moins de cinquante logements. En 2019, aucun projet de reconstruction n'est prévu par le bailleur.

Actuellement, 15 logements de ces immeubles ont été vidés de leurs occupants depuis environ 2 ans et sont donc compris dans la vacance évoquée par les chiffres INSEE, d'où une augmentation importante ces dernières années.

Evaluation du point mort

Le point mort calculé sur la période 2009-2014 a été évalué à 19 logements par an pour le maintien de la population (cf. *Rapport de présentation Partie 1 – III. Diagnostic humain – D. Les perspectives*). Il s'avère alors que **304 logements sont nécessaires pour maintenir la population.**

3. La résultante : l'estimation des besoins en foncier

a) Les stratégies d'habitat sans consommation de foncier

L'hypothèse retenue pour l'évolution des logements vacants

Les logements vacants représentent 9% du parc de logements de la commune. Les élus de la commune ont choisi de faire descendre ce taux à 5% d'ici à 2030.

L'hypothèse retenue pour les bâtiments pouvant changer de destination

Un seul bâtiment a été identifié comme pouvant changer de destination.

b) Les capacités à construire dans les Parties Actuellement Urbanisées

La commune de Serquigny observe un potentiel constructible de 8,8 hectares (densification au sein de la PAU et extensions de l'espace bâti).

Environ 45 nouveaux logements sont possibles au sein des dents creuses et parcelles mutables, sur lesquelles une rétention foncière a été appliquée (cf. *première partie du rapport de présentation*). L'évaluation du potentiel foncier a projeté une densité d'environ 20 logements par hectare, afin de respecter les objectifs du SCoT.

L'ensemble des OAP cadrant des ouvertures à l'urbanisation permet l'accueil d'environ 100 logements. **La commune de Serquigny a ainsi un potentiel constructible total estimé à 145 logements.**

c) Conclusion

En considérant l'augmentation de la taille des ménages, le besoin en logements est réduit à 264 car 40 logements pourront être absorbés.

Entre 2014 et 2019, un total de 65 logements a été produit. Le besoin en logement évolue donc à 199.

Dans le potentiel constructible (dents creuses, parcelles mutables et OAP), après application des coefficients de rétention, il a été évalué que 145 logements pourront être construits. Le besoin de la commune descend donc à 54 logements.

Enfin, en estimant la reconquête des logements vacants permettant de rendre 40 logements disponibles, **la commune n'a besoin plus que de 14 logements pour son projet démographique.**

La commune de Serquigny a donc un potentiel de 185 logements. Ayant déjà ouvert à l'urbanisation une zone de 5 hectares dans la vallée de la Charentonne, elle a choisi de ne pas ouvrir plus de terrains agricoles à l'urbanisation, quitte à ne pas atteindre 100% de son objectif démographique.



III. Justifications et compatibilité du document d'urbanisme et de ses pièces

A. Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

1. Rappel des grandes orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est structuré autour de quatre axes, comprenant les orientations et objectifs suivants :

- **Axe 1 : Une ambition démographique commençant par une stabilisation de la population actuelle**
 - ✓ Stabiliser la population actuelle ;
 - ✓ Une modération de la consommation de l'espace ;
 - ✓ Poursuivre la politique de densification du centre-ville ;
 - ✓ Travailler sur les logements vacants et l'avenir du site autour de l'avenue Pierre Sépard ;
 - ✓ Réfléchir à l'avenir des espaces disponibles et au site industriel au Petit Nassandres ;
 - ✓ Maîtriser les extensions urbaines en priorité dans la vallée de la Charentonne ;

- ✓ Valoriser la présence et le rôle de la gare ;
- ✓ Des choix d'urbanisation en fonction des contraintes et dessertes ;
- ✓ Une mixité sociale à favoriser en travaillant la typologie des logements ;
- ✓ Un réseau d'équipements à conforter pour favoriser l'accès aux commerces.

• **Axe 2 : Une économie à soutenir**

- ✓ Participer à la pérennisation de l'activité économique ;
- ✓ Préserver l'activité agricole sur le plateau ;
- ✓ Une offre commerciale à pérenniser ou développer.

• **Axe 3 : Un cadre de vie à préserver et valoriser**

- ✓ Des vues remarquables à préserver ;
- ✓ Des identités locales à maintenir ;
- ✓ Une amélioration des modes de déplacement ;
- ✓ Une trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants à protéger ;
- ✓ Un développement urbain devant maîtriser ses impacts sur l'environnement et prendre en compte les nuisances.

2. Le respect de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

a) Les principes fixés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

Article L. 101-2 du Code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1 L'équilibre entre :

- a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b. Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d. La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e. Les besoins en matière de mobilité ;

2 La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3 La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de

réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4 La sécurité et la salubrité publiques ;

5 La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6 La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7 La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

b) Le respect de ces principes par le PADD

Principe n° 1 : L'équilibre entre :

a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

Le projet de PLU prévoit que la commune de Serquigny stabilise sa population actuelle autour de 2000 habitants. Pour cela, la commune a besoin construire environ 189 nouveaux logements à l'horizon 2030 (Axe 1 - objectif 1 du PADD).

Par ailleurs, le PADD veille à travers l'objectif 6 de l'axe 1 à l'équilibre entre les zones urbaines et rurales en priorisant le développement du centre-bourg. L'urbanisation des hameaux sur le plateau se limitera au comblement des dents creuses et aux changements de destination de certains bâtiments.

b. Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux

La commune affiche une volonté de modération de consommation de l'espace en fixant à travers son PADD (Axe 1 – objectif 2) un objectif de développement urbain n'excédant pas 10 hectares.

De plus, l'objectif 2 de l'axe 1 du PADD traduit cette volonté de modérer la consommation de l'espace en suivant une densité moyenne, pour les futurs logements d'environ 20 logements par hectare.

c. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

Les élus souhaitent maintenir et renforcer l'activité agricole en identifiant les terres dédiées à l'agriculture (Axe 2 – objectif 2 du PADD).

L'objectif 4 de l'axe 3 du PADD prévoit de préserver les espaces de nature, les espaces boisés et les lisières forestières de la commune.

d. La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel

L'axe 3 - objectif 1 du PADD vise à préserver l'identité patrimoniale de la commune et à la mettre en valeur. Cela passera par la préservation des cônes de vues, le traitement des entrées de ville, l'harmonisation du tissu urbain dans ses formes, etc.

Les élus de Serquigny souhaitent également protéger les Eléments Remarquables du Paysage (ERP), qu'ils soient bâtis ou naturels au travers l'objectif 1 de l'axe 3 du PADD.

Des fiches patrimoniales indiquant les prescriptions de préservation des ERP sont disponibles en annexe 7 (cf. document 4b du PLU).

e. Les besoins en matière de mobilité

L'objectif 3 de l'axe 3 du PADD prévoit de maintenir l'offre existante de mobilités douces et de compléter les connexions manquantes pour les piétons et les vélos.

Principe n°2 : La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

La commune affiche une volonté de préserver son cadre de vie actuel à travers l'axe 3 - objectif 1 du PADD, notamment en protégeant les Eléments Remarquables du Paysage et en traitant les entrées de ville de manière qualitative si l'urbanisation se développe sur ces secteurs sensibles.

Les élus montrent également leur volonté de maintenir l'identité locale de la commune au travers de l'axe 3 du PADD.

Principe n°3 : La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat

L'objectif 7 de l'axe 1 du PADD veut permettre le développement d'une mixité fonctionnelle autour de la gare.

Principe n°4 : La sécurité et la salubrité publiques

L'objectif 3 de l'axe 3 du PADD précise que l'offre de promenade sera complétée par la valorisation des cheminements doux existants et par la création de nouveaux chemins.

Principe n°5 : la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

A travers l'objectif 5 de son axe 3, le PADD entend prévoir un développement urbain devant maîtriser ses impacts sur l'environnement

et prendre en compte les nuisances. Le projet devra favoriser une bonne gestion des ressources en eau notamment pour ce qui concerne les eaux pluviales et l'assainissement. Les secteurs présentant une suspicion de cavités souterraines seront également protégés.

Principe n°6 : La protection de milieux naturels et des paysages

Le PADD répond à ce principe dans l'objectif 4 de l'axe 3, notamment en se fixant pour objectif de préserver la trame verte et bleue. Il est demandé que les espaces boisés et surtout les lisières forestières soient préservées ainsi que les espaces verts dans les espaces bâtis afin de maintenir des continuités entre les grands espaces naturels de la commune.

Dans l'objectif 5 du même axe, les élus souhaitent mettre en valeur les cours d'eau en protégeant les berges de la Risle, la végétation en berge et les zones humides.

Enfin, les élus de Serquigny souhaitent protéger les Eléments Remarquables du Paysage (ERP), qu'ils soient bâtis ou naturels au travers l'objectif 1 de l'axe 3 du PADD.

Principe n°7 : la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement

La recherche d'un développement durable est affichée en transparence à travers le PADD. En effet, celui-ci, en encourageant à éviter la consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation et à concentrer en priorité le développement urbain dans l'enveloppe bâtie existante, permet de réduire les besoins en déplacements des futurs habitants.

3. La traduction des objectifs du PADD

a) Axe 1 : Une ambition démographique commençant par une stabilisation de la population actuelle

Les enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
➡ La commune de Serquigny a observé une forte croissance démographique à la sortie de la Seconde Guerre Mondiale jusqu'aux années 1960. Le nombre d'habitants stagne autour de 2000 habitants depuis le début des années 90 et à même tendance à diminuer légèrement depuis 2008. ➡ Entre 2008 et 2013, le parc de logements a augmenté de +0,7%, représentant une croissance de +0,15%/an.	Objectif 1 : Stabiliser la population actuelle • La commune de Serquigny observe une perte de population depuis les années 80. Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune souhaite inverser la tendance avec une stabilisation de la population autour de 2000 habitants. • Entre 2014 et 2017, 47 logements ont été produits et 18 logements sont en cours de réalisation sur le site du pôle médical et de l'ancienne gendarmerie. • Le point mort de la commune est de 19 logements par an. Cela signifie que la commune a besoin de construire 19 logements par an uniquement pour maintenir la population actuelle. • La commune observe en 2014 environ 81 logements vacants qui représentent un potentiel d'accueil de nouveaux habitants. • Pour atteindre son objectif, la commune a besoin de produire 189 logements entre 2017 et 2030, soit une moyenne de 14 logements par an.	➡ Le règlement graphique identifie les zones U (Ua, Ub et Uc) dans lesquelles la construction de nouveaux logements est autorisée. Les secteurs Ah représentent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels la construction de nouveaux logements est également autorisée. ➡ L'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit la construction d'environ 100 logements.

➔ Sur la période 2007-2017, 5,3 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières ont été consommées : 4,6 hectares pour la production de logements (dont le lotissement sur la route de Nassandres) et 0,7 hectare pour de l'équipement et de l'activité. ➔ Le potentiel constructible de la commune est aujourd'hui de 1,9 hectares au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU), avec une rétention foncière estimée à 30% pour les dents creuses et 50% pour les parcelles mutables.	Objectif 2 : Une modération de la consommation de l'espace - Entre 2007 et 2017, il a été produit 49 logements soit environ 5 logements par an. Cette production de logements a consommé 4,6ha, soit une densité moyenne de 10 logements/ha. Serquigny se fixe comme objectif de consommer 10ha maximum d'ici 2030 pour la production d'environ 189 logements, soit une densité moyenne de 20 logements/ha. - L'urbanisation des dents creuses sera priorisée et les extensions urbaines seront maîtrisées.	➔ Le règlement graphique identifie les zones U (Ua, Ub et Uc) dans lesquelles la construction de nouveaux logements est autorisée. Les secteurs Ah représentent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels la construction de nouveaux logements est également autorisée. ➔ L'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit la construction d'environ 100 logements. Les OAP Vallée de la Forge et Petit Nassandres Gatignol doivent respecter des densités de respectivement 20 et 15 logements par hectare. L'OAP Allée Maubuisson étant situé dans un secteur aux sensibilités paysagères fortes, la densité attendue est plus faible (14 logements par hectare). L'OAP du Grand Hamel offre une bande 2500m² constructible dans un secteur humide avéré.
➔ Environ 16% du parc de logements de Serquigny est occupé par du logement collectif. La majorité reste la maison individuelle, bien que la commune soit une des rares communes du territoire à proposer une diversité de typologie des logements.	Objectif 3 : Poursuivre la politique de densification du centre-ville Fixer des densités plus fortes dans le centre-ville.	➔ L'OAP Vallée de la Forge fixe une densité moyenne de 20 logements par hectare pour les nouveaux logements. L'OAP Petit Nassandres Gatignol fixe quant à elle une densité moyenne de 15 logements par hectare. L'OAP Allée Maubuisson demande une densité de 14 logements/ha dans un site paysager remarquable.

➔ Des logements collectifs vont être détruits sur l'avenue Pierre Séward. Il s'agit donc d'un secteur à enjeu pour l'avenir de la commune. ➔ Les logements vacants représentent presque 7% du parc de logements.	Objectif 4 : Travailler sur les logements vacants et l'avenir du site autour de l'avenue Pierre Séward • Ouvrir les possibilités d'évolution du site autour de l'avenue Pierre Séward. • Travailler avec les professionnels du logement pour impulser un renouveau des logements vacants.	➔ L'avenue Pierre Séward et ses logements sont identifiés en zone Ua au plan de zonage n°1. Les règles de cette zone permettront de retrouver des constructions dans le style traditionnel de la commune, notamment en termes de hauteurs et d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées. ➔ Le règlement de la zone U permet l'implantation de logement et de ce fait la reconquête des logements vacants.
➔ L'entreprise Arkéma à Launay mais dont l'emprise déborde sur Serquigny joue un rôle d'emploi important. L'avenir industriel de Serquigny est donc un enjeu majeur, il s'agit de d'accompagner cette activité et d'anticiper les besoins des industries en place. ➔ Le hameau du Petit Nassandres ne dispose actuellement pas d'assainissement collectif.	Objectif 5 : Réfléchir à l'avenir des espaces disponibles et au site industriel au Petit Nassandres • Ouvrir les possibilités d'évolution du site industriel. • Prévoir la régularisation de l'assainissement du Petit Nassandres avant toute urbanisation.	➔ Le site industriel au Petit Nassandres est identifié en zone Uz. Les règles appliquées à cette dernière permettent le développement de l'activité industrielle, notamment grâce à un maximum d'emprise au sol des constructions élevé ainsi que des maximums de hauteurs adaptés à cette destination. ➔ L'OAP Petit Nassandres Gatignol précise que l'urbanisation ne pourra avoir lieu seulement quand l'assainissement collectif aura été installé par la collectivité.
➔ La commune a un projet de maison médicale. Ce projet est un atout dans l'accompagnement du développement du centre-bourg de Serquigny. ➔ De nombreux équipements, services et commerces de proximité occupent aujourd'hui le centre-bourg, qu'il convient de	Objectif 6 : Maîtriser les extensions urbaines en priorité dans la vallée de la Charentonne • S'appuyer sur la Vallée de la Forge pour développer le centre-bourg tout en proposant une urbanisation respectant l'environnement, le paysage et le cadre de vie en général.	➔ L'OAP Vallée de la Forge prévoit l'accueil d'environ 75 logements au total. Il est précisé que le projet devra assurer une insertion architecturale, urbaine et paysagère de qualité. De plus, la transition du projet avec le milieu agricole devra être assurée par, à minima, une haie végétale d'essences

développer tout en conservant une organisation spatiale cohérente.	• Limiter les extensions au Bourg aux Ouës pour ne pas augmenter les flux sur les accès contraints. • Organiser les potentielles extensions avec le fonctionnement urbain du centre-bourg. • Limiter l'urbanisation des hameaux sur le plateau au comblement de dents creuses et au changement de destination de certains bâtiments.	locales. La présence du végétal doit être assurée au cœur du projet. ➔ Le Bourg aux Ouës est identifié en zone Ub au plan de zonage n°1. La délimitation de cette dernière se limite à la Partie Actuellement Urbanisée et ne permet donc pas d'étendre d'avantage se quartier. ➔ Les hameaux sont identifiés en Ah et constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). La construction de logements y est permise mais leur délimitation se cantonne à l'espace bâti existant et ne permet donc pas leur extension.
➔ La gare et la voie de chemin de fer constitue une coupure ferroviaire dans la commune, qu'il convient de prendre en compte dans son développement.	Objectif 7 : Valoriser la présence et le rôle de la gare • Améliorer les liens entre le centre-bourg et la gare. • Valoriser les espaces autour de la gare. • Permettre le développement d'une mixité fonctionnelle autour de la gare (habitat, équipement, économie...).	➔ La gare est identifiée en zone Ub sur le plan de zonage n°1, tout comme une grande partie des espaces résidentiels du centre de la commune. Le règlement commun à ces deux secteurs permet donc d'assurer un lien entre eux. ➔ Le règlement de la zone Ub permet le développement d'une mixité fonctionnelle (cf. <i>tableau des destinations et sous-destinations</i>).
➔ Un recensement des poches de stationnement sur la commune de Serquigny a été réalisé.	Objectif 8 : Des choix d'urbanisation en fonction des contraintes et dessertes • Privilégier les secteurs où les réseaux sont présents et en capacité suffisante.	➔ La zone AU est située en prolongement de la zone Ub, les réseaux sont donc déjà présents pour accueillir une nouvelle urbanisation. ➔ Dans l'ensemble des zones du PLU, la réalisation de voies nouvelles devra s'accompagner de l'installation

	• Favoriser le développement des communications numériques pour les habitants. • Prendre en compte le stationnement et l'accessibilité (tous modes confondus) dans les choix d'urbanisation. • Protéger les futures constructions des espaces inondables et des cavités souterraines. • Prendre en compte les nuisances sonores et le transport de matières dangereuses de la voie ferrée pour les constructions futures.	systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique. ➔ Le règlement écrit fixe des dispositions pour le stationnement dans chacune des zones. ➔ Les espaces impactés par des cavités souterraines ou des espaces inondables sont en grande partie classés en zone naturelle (N) et sont, de ce fait, inconstructibles. Le règlement écrit traite du risque de cavités et du risque d'inondation à travers l'article 8 de ses Dispositions Générales. ➔ Le règlement écrit traite des risques et nuisances liés aux infrastructures routières et ferroviaires à travers l'article 8 de ses Dispositions Générales.
➔ Le parc de logements de Serquigny présente une diversité dans ses typologies puisque la maison individuelle est légèrement contrebalancée par près de 16% de logements collectifs. ➔ Le parc de logements est constitué de 39% de locataires. Un site de logements locatifs est en effet géré par Eure Habitat, cependant, deux de ses bâtiments devraient être détruits.	Objectif 9 : Une mixité sociale à favoriser en travaillant la typologie des logements • Autoriser l'évolution du bâti existant sur certains secteurs. • Identifier les bâtiments, notamment agricoles, pouvant changer de destination. • Proposer une offre locative diversifiée.	➔ Dans le centre-bourg, la commune prévoit de passer à un taux de logements vacants d'environ 5% d'ici à 2030. Ces logements représentent presque 9% du parc actuellement. ➔ L'OAP Vallée de la Forge, organisée en 2 phases, devra comprendre une diversité de logements (collectifs, individuels, groupés).
➔ La commune possède un bon niveau de services, notamment de services de santé.	Objectif 10 : Un réseau d'équipements à conforter pour favoriser l'accès aux services	➔ Le règlement des zones Ua, Ub et Uc autorise l'implantation d'établissements



Serquigny porte actuellement un projet de création d'une maison de santé au cœur du centre-bourg. ➔ La commune offre un nombre d'équipements sportifs intéressant, notamment avec le stade de football situé au Bourg aux Ouës. ➔ De nombreux services périscolaires sont mis en place sur la commune. Celle-ci dispose également un centre de loisirs et un pôle ados.	• Continuer le développement des services à la personne. • Conforter le rôle des équipements sportifs et culturels. • Permettre de maintenir voire développer les activités sociales et éducatives	d'enseignement, de santé et d'action sociale. ➔ La zone Ue identifiée au Bourg aux Ouës correspond au terrain de football, elle autorise l'implantation d'équipements sportifs. ➔ L'autre zone Ue correspond à la déchetterie et au site de traitement des eaux ➔ La dernière zone Ue correspond à l'éventuelle extension du cimetière. En zones Ua, Ub et Uc, l'implantation de salles d'art et de spectacle est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances importantes dans un environnement résidentiel.
--	--	---



b) *Axe 2 : Une économie à soutenir*

Les enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
➔ L'entreprise Arkéma à Launay mais dont l'emprise déborde sur Serquigny joue un rôle d'emploi important. L'avenir industriel de Serquigny est donc un enjeu majeur, il s'agit de d'accompagner cette activité et d'anticiper les besoins des industries en place. ➔ Accompagner et anticiper les besoins des industries en place sur le territoire.	Objectif 1 : Participer à la pérennisation de l'activité économique • Accompagner le développement du site industriel tout en préservant le bien être des habitants. • Prendre en compte les besoins de l'ensemble des entreprises de la commune (artisanat, gîtes, etc.). • Favoriser le développement des communications numériques pour les entreprises.	➔ Le règlement graphique (plan n°1) identifie des zones Uz à vocation d'activités (notamment le site Arkéma). Ce secteur permet aux activités déjà présentes de se développer en leur laissant une marge de manœuvre dans le règlement écrit : l'industrie, les entrepôts et les bureaux notamment y sont autorisés. Les espaces de plaines terres doivent représenter au minimum 25% de l'unité foncière, ce qui est un chiffre assez faible, permettant d'implanter de grands volumes. ➔ L'artisanat est autorisé en zones Ua, Ub et Uc, sous réserve qu'il ne génère pas de nuisances importantes dans un environnement résidentiel. ➔ En zone Uc, un bâtiment existant pourra être réutilisé pour un usage industriel et notamment la recherche. ➔ Dans l'ensemble des zones du PLU, la réalisation de voies nouvelles devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

➔ Le paysage de Serquigny est marqué par les activités agricoles notamment sur le plateau au nord de la commune. ➔ Les activités agricoles de Serquigny enregistrent des évolutions positives du nombre d'exploitants et des surfaces agricoles utiles.	Objectif 2 : Préserver l'activité agricole sur le plateau • Maintenir et renforcer l'activité agricole en identifiant les terres dédiées à l'agriculture. • Accompagner un développement cohérent de l'activité agricole à proximité des secteurs habités. • Prendre en compte les périmètres de réciprocité agricole dans les choix d'urbanisation.	➔ Les terres et exploitations agricoles présentes sur la commune de Serquigny sont identifiées en zone A au plan de zonage n°1. Le règlement de celle-ci a vocation à protéger le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ➔ Les secteurs habités en zone agricole bénéficient d'un sous-secteur Ah, ceux sont des hameaux constituant des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées). L'implantation d'exploitation agricole et forestière est interdite dans ces secteurs. ➔ Les périmètres de réciprocité agricole sont pris en compte dans le développement de l'urbanisation.
➔ La commune possède un centre ancien dynamique avec une offre de commerces de proximité encore bien présente.	Objectif 3 : Une offre commerciale à pérenniser ou développer • Permettre le développement du commerce le long de la rue Max Carpentier, de l'Hôtel de Ville à l'ancienne gendarmerie. • Maintenir les rez-de-chaussée commerciaux encore existants.	➔ La rue Max Carpentier et l'hôtel de ville sont situés dans la zone Ua. Le règlement de celle-ci autorise le commerce de détail à condition qu'il ne génère pas de nuisances importantes dans un environnement résidentiel. ➔ La commune dispose d'un droit de préemption commercial pour le maintien de ses commerces dans le centre-ville.

c) *Axe 3 : Un cadre de vie à préserver et valoriser*

Les enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
➡ La commune de Serquigny s'inscrit majoritairement sur trois grands ensembles paysagers : ✓ La vallée de la Charentonne ; ✓ La vallée de la Risle ; ✓ Le plateau du Lieuvin ; ✓ Le plateau du Pays d'Ouche.	Objectif 1 : Des vues remarquables à préserver • Préserver les cônes de vues. • Protéger les éléments remarquables du paysage (bâti et naturel). • Traiter les entrées de ville de manière qualitative si l'urbanisation se développe sur ces secteurs sensibles. • Préserver l'harmonie du tissu urbain dans ses formes.	➡ Les cônes de vues identifiés dans le PADD sont en grande partie préservé grâce à la zone N. Les zones Ua et Np du centre-bourg (château de Maubuisson) permettent également de préserver la vue sur le château depuis le centre-bourg. ➡ Les Eléments Remarquables du Paysage (ERP) sont identifiés sur le plan de zonage n°2 et sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur prescription de conservation sont indiquées en annexe du règlement écrit du PLU. ➡ Le règlement écrit fixe des règles afin de préserver la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la commune. De plus les règles de volumétrie et d'implantation des constructions permettent d'assurer la cohérence avec le bâti existant.
➡ Développer l'espace bâti en conservant une organisation spatiale cohérente et une optimisation de la consommation d'espace. ➡ La commune de Serquigny s'inscrit majoritairement sur trois grands ensembles paysagers : ✓ La vallée de la Charentonne ;	Objectif 2 : Des identités locales à maintenir • Prescrire des tons/couleurs/matériaux pour assurer l'homogénéité des nouvelles constructions dans les secteurs le nécessitant. • Fixer des règles pour l'implantation de bâti dans les secteurs paysagers sensibles.	➡ Le règlement écrit fixe des règles afin de préserver la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la commune. ➡ Des règles de volumétrie et d'implantation des constructions permettent d'assurer la cohérence avec le bâti existant.



✓ La vallée de la Risle ; ✓ Le plateau du Lieuvin ; ✓ Le plateau du Pays d'Ouche.	• Maintenir les qualités urbaines propres aux paysages de la vallée et les qualités rurales propres à ceux du plateau.	➔ La majeure partie de la vallée de la Charentonne est identifiée en zone N. le grand château et ses prairies sont classés en zone Np. La zone N et son sous-secteur permette de limiter fortement les nouvelles constructions et ainsi de préserver ces entités de la commune. ➔ Au nord du bois de Maubuisson, une grande partie du plateau agricole est identifié en zone A. Le règlement de celle-ci a vocation à protéger le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ➔ Les secteurs Ap permettent de protéger les qualités paysagères des plaines agricoles, notamment autour du menhir et au nord de la commune, au cœur de la trame verte. ➔ Des secteurs Ah correspondent aux hameaux. Le règlement écrit autorise au sein de ceux-ci les nouvelles constructions mais la délimitation de la zone ne permet pas d'étendre l'urbanisation, préservant ainsi les qualités agricoles présentes.
➔ Plusieurs circuits de promenade et de randonnées permettent la pratique de la marche à pieds, voire du vélo ou de la balade équestre sur le territoire de Serquigny.	Objectif 3 : Une amélioration des modes de déplacement • Compléter l'offre de promenade existante en en confortant notamment les liens vers Launay via la gare de Serquigny et la zone industrielle.	➔ Les OAP Vallée de la Forge et Allée Maubuisson prévoient la création de liaisons douces pour rejoindre les points clés de la commune.



➔ La commune de Serquigny s'inscrit majoritairement sur trois grands ensembles paysagers : ✓ La vallée de la Charentonne ; ✓ La vallée de la Risle ; ✓ Le plateau du Lieuvain ; ✓ Le plateau du Pays d'Ouche. ➔ La commune est caractérisée par son plateau agricole au nord et la confluence des vallées de la Charentonne et de la Risle au sud.	Objectif 4 : Une trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants à protéger • Préserver les espaces de nature qui constituent également des corridors écologiques principaux entre les réservoirs de biodiversité. • Préserver les espaces boisés et surtout les lisières forestières. • Conserver et valoriser des espaces verts dans les espaces bâtis afin de maintenir des continuités entre les grands espaces naturels de la commune. • Identifier les réservoirs de biodiversité et créer ou maintenir les corridors écologiques : assurer le maintien de la richesse faunistique et floristique grâce notamment aux échanges entre les grands ensembles naturels (Forêt de Beaumont – Bois de Maubuisson – Vallées - Coteaux).	➔ Les vallées de la Risle et de la Charentonne sont en grande partie identifiées en zone N. ➔ Le règlement écrit indique qu'en zone A et N, un bâtiment agricole doit s'implanter à un retrait de 15 mètres minimum de la limite d'un espace boisé classé. ➔ L'OAP Vallée de la Forge demande à ce que la transition avec le milieu agricole soit assurée. De plus, il est prescrit que la présence du végétal soit assurée au cœur du projet. L'OAP Petit Nassandres Gatignol quant à elle préconise qu'une zone tampon de jardin devra être prévue entre les constructions et l'arrière du site. Enfin, l'OAP Allée Maubuisson dispose aujourd'hui d'un espace arboré qui devra rester en état afin de participer à la qualité environnementale du projet.
➔ La commune de Serquigny est concernée par le risque d'inondation par les eaux pluviales. Elle est également en partie couverte par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de Risle Aval. ➔ Le territoire est également concerné par des suspicions de cavités souterraines.	Objectif 5 : Un développement urbain devant maîtriser ses impacts sur l'environnement et prendre en compte les nuisances • Favoriser une bonne gestion des ressources en eau du territoire notamment pour ce qui concerne les eaux pluviales et l'assainissement. • Mettre en valeur les cours d'eau : protéger les berges de la Charentonne et de la Risle,	➔ Le règlement écrit traite de la question du risque de ruissellement des eaux pluviales à travers l'article 8 de ses Dispositions Générales. ➔ Les règles d'emprise au sol maximales des constructions traduisent par ailleurs un souci de prise en compte de la bonne infiltration dans le sol des eaux pluviales.



	préserver les zones humides et la végétation qui les accompagnent. • Veiller à la préservation et à la protection des nappes phréatiques (en préservant les pâtures notamment) et des espaces inondables. • Maintenir les passages d'eau connus libres de toutes constructions. • Protéger les secteurs présentant une suspicion de cavités souterraines.	➔ Les axes de ruissellement des eaux pluviales sont identifiés au plan de zonage n°2. ➔ Les espaces impactés par la présence d'une zone humide sur le territoire de Serquigny sont majoritairement classés en zone N (N ou Np), les rendant inconstructibles. ➔ Les secteurs où des cavités souterraines sont identifiées (cf. plan de zonage n°2) demeurent inconstructibles par leur zonage (le plus souvent, N).
--	--	---



B. Le règlement graphique : la justification des choix retenus pour la délimitation des zones

La délimitation des zones du règlement graphique suit les orientations données par le PADD, elles-mêmes définies suite aux enjeux relevés à travers le diagnostic de territoire sur les thèmes de la démographie, de l'habitat, du développement économique, des transports & mobilités, de l'environnement, des équipements, etc.

1. La présentation des différentes zones du PLU

Le règlement graphique du PLU de Serquigny se compose de deux plans. Le plan n°1 distingue les différentes zones et sous-secteurs applicables à travers le document d'urbanisme et dont la présentation est faite ci-dessous. Le plan n°2 s'attache à représenter les risques et contraintes et la protection du patrimoine bâti et naturel.

a) La zone urbaine (U)

La vocation principale de la zone urbaine est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers et compatibles avec l'habitation.

La zone urbaine comprend cinq sous-secteurs :

- Ua pour l'espace du centre bourg ;
- Ub pour l'espace résidentiel à dominante pavillonnaire ;
- Uc pour le secteur multifonctionnel de Courcelles ;

- Ue pour les équipements ;
- Uz pour les activités économiques.

b) La zone à urbaniser (AU)

La zone à urbaniser est non équipée et est destinée à court ou moyen terme à devenir une zone d'habitat pour laquelle des aménagements seront nécessaires au préalable.

c) La zone agricole (A)

La zone agricole protège le potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- Ah pour les espaces bâtis organisés dans l'espace agricole ;
- Ap qui protège les valeurs paysagères de certains espaces agricoles

d) La zone naturelle (N)

La zone naturelle protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- Nj pour protéger certains espaces de jardins ;

- Np pour la protection des valeurs paysagères de certains sites naturels.

2. La justification des règles applicables aux zones

Le règlement traduit les orientations et objectifs définis à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans un souci de respect des lois Grenelle (I & II) et ALUR.

a) L'organisation générale du règlement

Le règlement du PLU de Serquigny est organisé en suivant la nouvelle forme de règlement instituée par le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU.

La logique recherchée est celle d'une simplification de la lecture de la partie réglementaire du PLU, à travers une réorganisation des parties du règlement selon les 3 grandes thématiques suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Equipements, réseaux.

Au préalable, des dispositions générales fixent les grandes règles applicables à l'échelle de la commune en matière de droit du sol. Ces dispositions portent notamment sur :

- La protection du cadre bâti, naturel et paysager ;

- Les dispositions de la Loi littoral ;
- Les dispositions applicables à certains travaux ;
- Les dispositions relatives au métabolisme urbain ;
- La prise en compte des risques et des nuisances qui s'appliquent sur le territoire ;
- La mise en œuvre des projets urbains et la maîtrise de l'urbanisation.

Le renvoi à ces Dispositions Générales est opéré à travers le règlement de chaque zone, selon la thématique traitée. L'objectif est d'éviter la répétition des règles, pour permettre ainsi d'alléger le règlement de chaque zone.

Le règlement de la zone urbaine comprend également des schémas à caractère purement illustratif (la règle applicable demeure la règle écrite). Ces schémas sont utilisés afin d'aider le pétitionnaire à mieux percevoir les modalités d'application de la règle.

b) La justification des règles appliquées

La zone urbaine (U)

Définition et présentation

La vocation principale de la zone urbaine est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers et compatibles avec l'habitation.



La zone urbaine comprend cinq sous-secteurs :

- Ua pour l'espace du centre bourg ;
- Ub pour l'espace résidentiel à dominante pavillonnaire ;
- Uc pour le secteur multifonctionnel de Courcelles ;
- Ue pour les équipements ;
- Uz pour les activités économiques.

Justification de l'application des règles

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	<i>Pages 17 à 19 du règlement écrit (document 3.a)</i>	- Le règlement reprend les 5 destinations et les 20 sous-destinations définies par l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, en déterminant celles autorisées en zones Ua, Ub, Uc, Ue et Uz. - L'objectif est de permettre le bon fonctionnement de la zone urbaine à vocation d'habitat, en autorisant la construction et le renouvellement du parc de logements, tout en favorisant l'implantation de commerces et de services sans nuisances pour le voisinage, ce qui explique la formulation de certaines règles spécifiques.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Page 20 du règlement écrit</i>	Cette règle vise à interdire les activités nuisantes dans une zone à vocation d'habitat.
Volumétrie et implantation des constructions	<u>L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</u> <i>Page 21</i>	- En zone Ua, la règle édictée doit permettre d'assurer un front bâti homogène. - En zones Ub et Uc la règle édictée doit permettre le stationnement des véhicules sur l'espace privé devant l'habitation. - En zone Uz cette règle doit permettre une sortie aisée et les manœuvres des véhicules tout en préservant une bonne visibilité sur la voie. - L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son maintien même en cas de division parcellaire.

	<u>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</u> <i>Pages 21 et 22</i>	• Ces règles permettent d'optimiser l'utilisation de l'espace disponible. Cependant, la hauteur des constructions s'implantant en limite séparative est limitée afin de permettre le passage de la lumière. • L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son maintien même en cas de division parcellaire.
	<u>Emprise au sol maximale des constructions et espaces de pleine terre :</u> <i>Pages 22 et 23</i>	• Ces règles doivent permettre d'assurer la préservation d'un minimum d'espace non bâti, notamment pour une bonne infiltration des eaux pluviales. • La limitation des surfaces bâties a également pour but de limiter une « sur-densification » de la commune. • La distinction de règles entre les différentes zones tient compte du caractère de celles-ci.
	<u>Hauteurs des constructions :</u> <i>Page 23</i>	• Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti. • La hauteur des annexes ne peut pas excéder celle des constructions principales. • Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas contraints par ces règles.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Gabarits et volumes :</u> <i>Page 24</i>	• Ces règles visent à protéger les habitants du risque de ruissellement des eaux pluviales.

	<u>Façades et ouvertures :</u> Page 24	• Ces règles visent à assurer la préservation de l'architecture observée à Serquigny. • L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer.
	<u>Toitures et couvertures :</u> Pages 25 et 26	• Ces règles visent à assurer la préservation de l'architecture observée à Serquigny. • L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer.
	<u>Clôtures :</u> Page 26	• Les règles édictées pour les clôtures visent à préserver la qualité du front bâti observée dans la commune. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non-construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>Eléments de paysages protégés :</u> Pages 26 et 27	• Ces règles visent à préserver le patrimoine naturel et bâti dont jouit la commune de Serquigny.
	<u>Stationnement :</u> Page 27	• Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone urbaine.
Desserte par les voies publiques ou privées	<u>Accès :</u> Page 28	• Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.

	<u>Voirie :</u> Pages 28 et 29	Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante.
Desserte par les réseaux	<u>Eau potable :</u> Page 29	Cette disposition empêche qu'une construction ne s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	<u>Eaux usées :</u> Page 29	Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle.
	<u>Eaux pluviales :</u> Page 29	Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.
	<u>Electricité, téléphone, réseaux numériques :</u> Page 29	- L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage. - Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.



La zone à urbaniser (AU)

Définition et présentation

La zone AU (à urbaniser) est non équipée et est destinée à court ou moyen terme à devenir une zone d'habitat et pour lequel des aménagements seront nécessaires au préalable.

Justification de l'application des règles

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	<i>Pages 31 à 32 du règlement écrit (document 3.a)</i>	- Le règlement reprend les 5 destinations et les 20 sous-destinations définies par l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, en déterminant celles autorisées en zone AU. - L'objectif est de permettre le bon fonctionnement de la zone à urbaniser en autorisant la construction et le renouvellement du parc de logements, tout en favorisant l'implantation de commerces et de services sans nuisances pour le voisinage, ce qui explique la formulation de certaines règles spécifiques.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Page 33 du règlement écrit</i>	Cette règle vise à interdire les activités nuisantes dans une zone à vocation d'habitat.
Volumétrie et implantation des constructions	<u>L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</u> <i>Page 34</i>	Cette règle est sans objet en zone AU afin de permettre une certaine souplesse de l'aménagement du secteur. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP Vallée de la Forge) est appliquée sur la zone AU afin d'exposer les grandes orientations à suivre.
	<u>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</u> <i>Page 34</i>	Cette règle est sans objet en zone AU afin de permettre une certaine souplesse de l'aménagement du secteur. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP Vallée de la Forge) est appliquée sur la zone



		AU afin d'exposer les grandes orientations à suivre.
	<u>Emprise au sol maximale des constructions :</u> <i>Page 34</i>	• Ces règles doivent permettre d'assurer la préservation d'un minimum d'espace non bâti, notamment pour une bonne infiltration des eaux pluviales. • La distinction de règles entre les différentes zones tient compte du caractère de celles-ci. • L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son maintien même en cas de division parcellaire.
	<u>Hauteurs des constructions :</u> <i>Page 34</i>	• Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti. • La hauteur des annexes ne peut pas excéder celle des constructions principales. • Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas contraints par ces règles.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Gabarits et volumes :</u> <i>Page 35</i>	• Ces règles visent à protéger les habitants du risque de ruissellement des eaux pluviales.
	<u>Façades et ouvertures :</u> <i>Page 35</i>	• Ces règles visent à assurer la préservation de l'architecture observée à Serquigny. • L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer.



	<u>Toitures et couvertures :</u> <i>Pages 35 à 37</i>	• Ces règles visent à assurer la préservation de l'architecture observée à Serquigny. • L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer.
	<u>Clôtures :</u> <i>Page 37</i>	• Les règles édictées pour les clôtures visent à préserver la qualité du front bâti observée dans la commune. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non-construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>Eléments de paysages protégés :</u> <i>Pages 37 et 38</i>	• Ces règles visent à préserver le patrimoine naturel et bâti dont jouit la commune de Serquigny.
	<u>Stationnement :</u> <i>Page 38</i>	• Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone à urbaniser.
Desserte par les voies publiques ou privées	<u>Accès :</u> <i>Page 39</i>	• Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.
	<u>Voirie :</u> <i>Pages 39 et 40</i>	• Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante.

Desserte par les réseaux	<u>Eau potable :</u> <i>Page 40</i>	• Cette disposition empêche qu'une construction ne s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	<u>Eaux usées :</u> <i>Page 40</i>	• Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle.
	<u>Eaux pluviales :</u> <i>Page 40</i>	• Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.
	<u>Electricité, téléphone, réseaux numériques :</u> <i>Page 40</i>	• L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage. • Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.



La zone agricole (A)

Définition et présentation

La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- Ah pour les espaces bâtis organisés dans l'espace agricole ;
- Ap qui protège les valeurs paysagères de certains espaces agricoles

Justification de l'application des règles

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	<i>Pages 41 à 43 du règlement écrit (document 3.a)</i>	- Le règlement reprend les 5 destinations et les 20 sous-destinations définies par l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, en déterminant celles autorisées en zones A, Ah et Ap. - L'objectif est de permettre en zone A le bon fonctionnement de l'activité agricole et forestière, en autorisant la construction de manière encadrée de logements et d'hébergements en lien avec l'activité agricole, tout en favorisant un éventuel développement d'activités connexes, tels que le commerce et la vente directe à la ferme. Ce développement se doit toutefois de demeurer encadré, ce qui explique la formulation de certaines règles spécifiques. Celles-ci concernent en particulier le logement, qui doit rester directement nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole et s'implanter à une distance raisonnable des sites d'exploitation, de manière à éviter le « mitage » de l'espace agricole.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Pages 44 et 45 du règlement écrit</i>	Ces règles visent à interdire toute forme d'activité et d'occupation du sol qui ne seraient pas compatibles avec le fonctionnement de l'activité agricole et forestière.



		Les limites de construction en zone Ap visent à préserver les paysages de la commune de Serquigny.
Volumétrie et implantation des constructions	<u>L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</u> <i>Pages 45 et 46</i>	- En zone A, la règle édictée doit permettre d'éviter une sortie directe des engins agricoles sur la voie publique. - En zone Ah, la règle édictée doit permettre le stationnement des véhicules sur l'espace privé devant l'habitation. - L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son maintien même en cas de division parcellaire.
	<u>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</u> <i>Page 46</i>	- En zone A, l'interdiction d'implanter un bâtiment sur une limite séparative s'explique par le fait que les engins et véhicules agricoles doivent pouvoir manœuvrer à leur guise autour des constructions. Par ailleurs, cette règle trouve sa justification à travers la volonté de limiter l'impact des nuisances liées à l'activité agricole sur les constructions voisines, notamment en limite de zones U, Ah et AU. - En zone Ah, ces règles permettent d'optimiser l'utilisation de l'espace disponible. Cependant, la hauteur des constructions s'implantant en limite séparative est limitée afin de permettre le passage de la lumière.



		• L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son maintien même en cas de division parcellaire.
	<u>Emprise au sol maximale des constructions :</u> <i>Pages 46 et 47</i>	• Ces règles doivent permettre d'assurer la préservation d'un minimum d'espace non bâti, notamment pour une bonne infiltration des eaux pluviales. • Seules les habitations sont concernées par ces règles. • La limitation des surfaces bâties a également pour but de limiter une « sur-densification » de la commune. • La distinction de règles entre les différentes zones tient compte du caractère de celles-ci.
	<u>Hauteurs des constructions :</u> <i>Page 47</i>	• En zone A, les règles de hauteurs édictées doivent permettre un bon fonctionnement de l'activité agricole et le passage des véhicules à l'intérieur des bâtiments d'activité. • En zone Ah, les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Gabarits et volumes :</u> <i>Page 48</i>	• Ces règles visent à protéger les habitants du risque de ruissellement des eaux pluviales.
	<u>Façades et ouvertures :</u> <i>Page 48</i>	• Ces règles visent à assurer la préservation de l'architecture observée à Serquigny.

		• L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer.
	<u>Toitures et couvertures :</u> <i>Pages 48 à 50</i>	• Ces règles visent à assurer la préservation de l'architecture observée à Serquigny. • L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer.
	<u>Clôtures :</u> <i>Page 50</i>	• Les règles édictées pour les clôtures visent à préserver la qualité du front bâti observée dans la commune. • L'interdiction de murs pleins et murs bahuts en limite zone A ou N a pour but de faciliter le passage de la micro-faune et le bon ruissellement des eaux pluviales.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>Éléments de paysages protégés :</u> <i>Pages 50 et 51</i>	• Ces règles visent à préserver le patrimoine naturel et bâti dont jouit la commune de Serquigny.
	<u>Stationnement :</u> <i>Page 51</i>	• Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone agricole. • Aucune règle ne s'applique en ce qui concerne les exploitations agricole et forestière de manière à ne pas les contraindre dans leur fonctionnement.

Desserte par les voies publiques ou privées	<u>Accès :</u> <i>Pages 51 et 52</i>	Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.
	<u>Voirie :</u> <i>Page 52</i>	Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante.
Desserte par les réseaux	<u>Eau potable :</u> <i>Page 52</i>	Cette disposition empêche qu'une construction ne s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	<u>Eaux usées :</u> <i>Page 52</i>	Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle.
	<u>Eaux pluviales :</u> <i>Pages 52 et 53</i>	Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.
	<u>Electricité, téléphone, réseaux numériques :</u> <i>Page 53</i>	- L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage. - Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.

La zone naturelle (N)

Définition et présentation

La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- Nj pour protéger certains espaces de jardins ;
- Np pour la protection des valeurs paysagères de certains sites naturels.

Justification de l'application des règles

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	<i>Pages 55 à 57 du règlement écrit (document 3.a)</i>	- Le règlement reprend les 5 destinations et les 20 sous-destinations définies par l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, en déterminant celles autorisées en zones N, Nj et Np. - L'objectif est de permettre le bon fonctionnement de l'activité agricole et forestière, tout en veillant avant tout à la préservation du milieu naturel et des espaces de respiration.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Page 58 du règlement écrit</i>	- La zone N a vocation à demeurer non bâtie. C'est pourquoi la quasi-totalité des destinations et sous-destinations sont interdites ou autorisées sous condition, de manière à encadrer au maximum la constructibilité en zone N et dans ses sous-secteurs. - La zone Nj est à vocation d'espaces de jardins. Seul le logement est autorisé, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager des sites. Seule la création d'annexe est autorisée, limitée à un total par unité foncière de 20 m² de surface de plancher hors piscine à compter de la date d'approbation du PLU. - La zone Np demeure entièrement inconstructible afin de préserver les qualités paysagères de la commune. Seule l'implantation d'exploitation agricole est autorisée sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel et paysager des sites.

Volumétrie et implantation des constructions	<u>L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</u> Page 59	- La règle édictée doit permettre d'éviter une sortie directe sur la voie publique. - L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son maintien même en cas de division parcellaire.
	<u>Hauteurs des constructions :</u> Page 59	En zone N, les règles de hauteur édictées ne doivent pas entraver les vues paysagères.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Gabarits et volumes :</u> Page 60	Ces règles visent à protéger les habitants du risque de ruissellement des eaux pluviales.
	<u>Façades et ouvertures :</u> Page 60	- Ces règles visent à assurer la préservation de l'architecture observée à Serquigny. - L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer.
	<u>Toitures et couvertures :</u> Pages 60 à 62	- Ces règles visent à assurer la préservation de l'architecture observée à Serquigny. - L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>Éléments de paysages protégés :</u> Page 62	Ces règles visent à préserver le patrimoine naturel et bâti dont jouit la commune de Serquigny.
	<u>Stationnement :</u> Page 62	Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone naturelle.

Desserte par les voies publiques ou privées	<u>Accès :</u> Page 63	Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.
	<u>Voirie :</u> Pages 63 et 64	Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante.
Desserte par les réseaux	<u>Eau potable :</u> Page 64	Cette disposition empêche qu'une construction ne s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	<u>Eaux usées :</u> Page 64	Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle.
	<u>Eaux pluviales :</u> Page 64	Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.
	<u>Electricité, téléphone, réseaux numériques :</u> Page 65	- L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage. - Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.

c) Présentation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Le Code de l'Urbanisme, au travers l'article L. 151-13, définit le cadre législatif en matière de Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1 Des constructions ;
- 2 Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3 Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

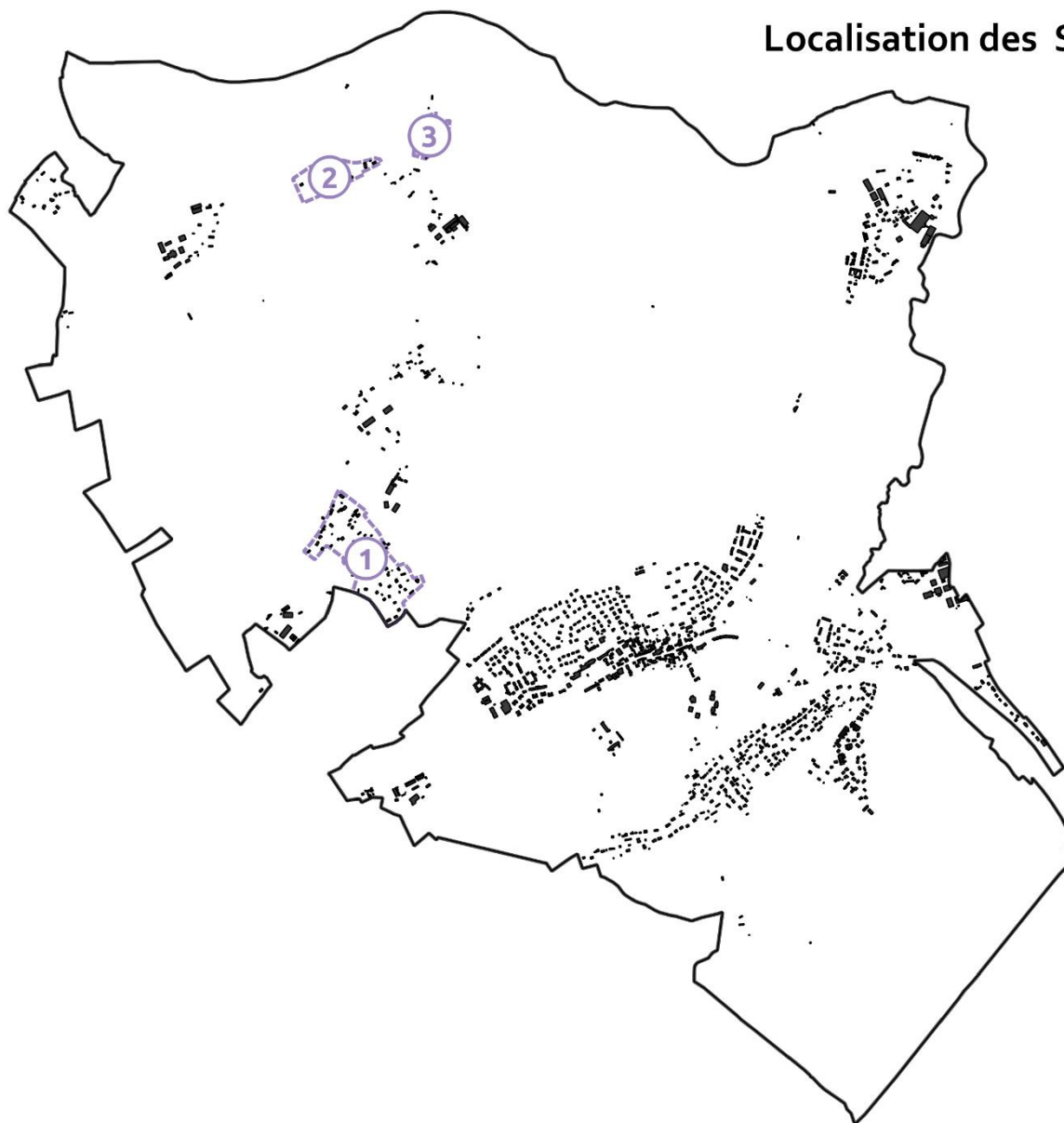
Les secteurs Ah identifiés dans le PLU de Serquigny sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ils concernent trois hameaux : le hameau de la Porte, et le hameau Bruyères de la Mare : partie ouest et est.

En zone Ah, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies ne pourra excéder 30% de l'unité foncière et les espaces de pleine terre devront représenter au minimum 40% de l'unité foncière. Ces règles d'emprise au sol ont pour but de ne pas sur-densifier les hameaux et de laisser place à des espaces perméables, car il ne faut pas oublier que l'on se situe dans ces trois cas de figure dans des zones à dominante agricole.

3 STECAL ont été identifiés dans le règlement graphique :

Zone	Vocation	Nombre	Superficie
Ah	Hameau	3	15,18 ha
Total	-	3	15,18 ha

Localisation des STECAL



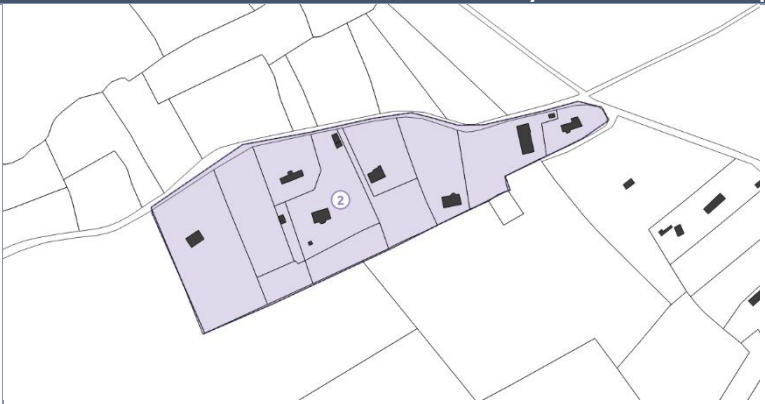
STECAL N°1 : La Porte

Localisation

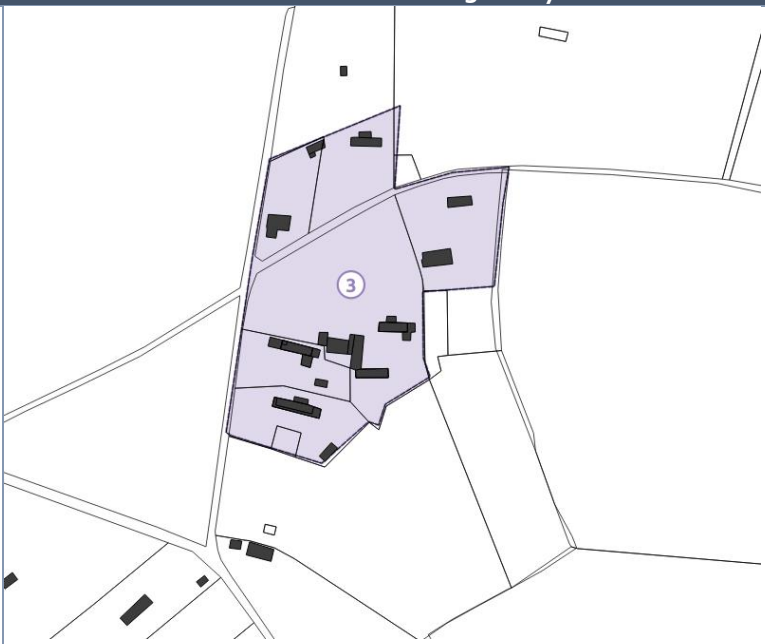


Superficie	10,35 ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Ce secteur correspond au hameau de la Porte. Il comprend des logements et étant situé sur la plaine agricole, il a été convenu de la classer en Ah afin de favoriser l'intégration environnementale et architecturale des futures constructions.
Nombre de logements potentiels	Environ 16 logements
Densité	Emprise au sol : 30% Espace libre de pleine terre : 40%
Hauteur	4 mètres à l'égout ; 8 mètres au faîtage
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL ne consomme pas de terre agricole ou naturelle puisque son tracé épouse l'actuel tissu bâti.

STECAL N°2 : Bruyères de la Mare – partie ouest

Localisation	 	
Superficie	3,11 ha	
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Ce secteur correspond à l'ouest du hameau des Bruyères de la Mare. Il comprend des logements et étant situé dans un secteur agricole, il a été convenu de la classer en Ah afin de favoriser l'intégration environnementale et architecturale des futures constructions.	
Nombre de logements potentiels	Environ 8 logements	
Densité	Emprise au sol : 30% Espace libre de pleine terre : 40%	
Hauteur	4 mètres à l'égout ; 8 mètres au faîtage	
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL ne consomme pas de terre agricole ou naturelle puisque son tracé épouse l'actuel tissu bâti.	

STECAL N°3 : Bruyères de la Mare – partie est

Localisation	 	
Superficie	1,72 ha	
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Ce secteur correspond à la partie est du hameau des Bruyères de la Mare. Il comprend des logements et étant situé dans un secteur agricole, il a été convenu de la classer en Ah afin de favoriser l'intégration environnementale et architecturale des futures constructions.	
Nombre de logements potentiels	Environ 3 logements	
Densité	Emprise au sol : 30% Espace libre de pleine terre : 40%	
Hauteur	4 mètres à l'égout ; 8 mètres au faîtage	
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL ne consomme pas de terre agricole ou naturelle puisque son tracé épouse l'actuel tissu bâti.	

C. Les choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et leurs justifications

Comme défini par l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 ».

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1 Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2 Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

- 3 Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4 Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5 Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6 Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

1. Liste des OAP définies à travers le PLU

La commune de Serquigny comprend quatre secteurs d'OAP :

- L'OAP Vallée de la Forge
- L'OAP Petit Nassandres Gatignol
- L'OAP Allée Maubuisson
- L'OAP du Grand Hamel

2. Justifications de l'élaboration des OAP

a) L'OAP Vallée de la Forge

Le secteur de l'OAP se situe à l'ouest de la zone Ub, dans la Vallée de la Forge. Il est identifié en zone Ub et représente 5,14 hectares. En limite de zone agricole, cette OAP devra assurer une transition avec le milieu. Environ 75 logements sont attendus sur ce secteur, répartis en deux phases et respectant une densité d'environ 20 logements par hectare.

Orientations du PADD	Traduction à travers l'OAP
• Axe 1 : Une ambition démographique commençant par une stabilisation de la population actuelle ✓ Objectif 1 : Stabiliser la population actuelle ✓ Objectif 2 : Une modération de la consommation de l'espace ✓ Objectif 3 : Poursuivre la politique de densification du centre-ville ✓ Objectif 6 : Maîtriser les extensions urbaines en priorité dans la vallée de la Charentonne ✓ Objectif 8 : Des choix d'urbanisation en fonction des contraintes et dessertes ✓ Objectif 9 : Une mixité sociale à favoriser en travaillant la typologie des logements	➔ L'OAP permet de soutenir le projet démographique de la commune en permettant la construction d'environ 75 nouveaux logements au total. ➔ Le projet consomme 5 hectares de terres agricoles. La commune s'est fixée pour objectif de ne pas consommer plus de 10 hectares d'ici à 2030. ➔ Avec une densité de 20 logements par hectare, l'OAP permet de poursuivre la politique de densification du centre-ville. ➔ Le site projet s'inscrit dans la continuité du secteur de logements groupés existant sur la commune et représente la seule extension urbaine du centre-ville de Serquigny. ➔ En raison d'un risque de remontée de nappes sur le site, les sous-sols ne sont pas autorisés. Le projet prend en compte la présence du giratoire sur la RD133 afin d'organiser la desserte du site. ➔ Le projet permet de favoriser la mixité sociale à Serquigny en proposant une diversité de logements, notamment collectifs et groupés.
• Axe 3 : Un cadre de vie à préserver et valoriser ✓ Objectif 2 : Des identités locales à maintenir	➔ Le projet devra assurer une insertion architecturale, urbaine et paysagère. Les murs pleins en limite de zones agricole sont interdits afin de favoriser le passage de la petite faune mais également pour



✓ Objectif 3 : Une amélioration des modes de déplacement ✓ Objectif 4 : Une trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants à protéger ✓ Objectif 5 : Un développement urbain devant maîtriser ses impacts sur l'environnement et prendre en compte les nuisances	assurer une certaine qualité paysagère qui est situé projet situé sur la RD133 en venant de Bernay. ➡ Au sein du projet, des accès piétons seront prévus, en lien avec les accès routiers existants afin de permettre aux habitants de rejoindre les points clés de la commune. Le projet devra également favoriser la création de nouveau cheminement doux au sein du plan d'aménagement. ➡ Il est demandé que la présence du végétal soit assurée au cœur du projet. ➡ En raison d'un risque de remontée de nappes sur le site, les sous-sols ne sont pas autorisés.
---	--



b) L'OAP Petit Nassandres Gatignol

Cette OAP est située en zone Ub sur le secteur du Petit Nassandres. Le secteur n'est pas équipé de l'assainissement collectif aujourd'hui. Le projet ne pourra donc être réalisé qu'une fois que la collectivité l'aura réalisé. Il est attendu environ 6 logements, représentant une densité d'environ 15 logements par hectare.

Le site est impacté par un risque important d'inondation sur sa partie est en raison de remontées de nappes. Il est situé en zone jaune du PPRI.

Orientations du PADD	Traduction à travers l'OAP
● Axe 1 : Une ambition démographique commençant par une stabilisation de la population actuelle ✓ Objectif 1 : Stabiliser la population actuelle ✓ Objectif 2 : Une modération de la consommation de l'espace ✓ Objectif 3 : Poursuivre la politique de densification du centre-ville ✓ Objectif 6 : Maîtriser les extensions urbaines en priorité dans la vallée de la Charentonne ✓ Objectif 8 : Des choix d'urbanisation en fonction des contraintes et dessertes	➔ L'OAP permet de soutenir le projet démographique de la commune en permettant la construction d'environ 6 nouveaux logements au total. ➔ Le projet ne consomme que 4 300 m² de terres naturelles. La commune s'est fixée pour objectif de ne pas consommer plus de 10 hectares d'ici à 2030. De plus, en comparaison avec le zonage du POS précédent, le PLU redonne 1,2 hectare de terres naturelles. ➔ Avec une densité de 15 logements par hectare, l'OAP permet de poursuivre la politique de densification. Les constructions mitoyennes seront privilégiées, ce qui permet notamment de densifier l'aménagement. ➔ Le site est contraint par plusieurs risques d'inondation. En ce sens et afin de protéger les futurs habitants, une zone tampon de jardin devra être prévue entre les constructions et l'arrière du site (partie est). Les constructions en sous-sol sont interdites. Le site n'est pas non plus équipé de l'assainissement collectif. Le projet ne pourra être réalisé qu'une fois que la collectivité aura réalisé ces travaux. Enfin, les accès pourront se faire directement sur la RD46 qui borde le site, de façon à ce que chaque construction bénéficie de son propre accès.

• Axe 3 : Un cadre de vie à préserver et valoriser ✓ Objectif 2 : Des identités locales à maintenir ✓ Objectif 5 : Un développement urbain devant maîtriser ses impacts sur l'environnement et prendre en compte les nuisances	➡ Le projet devra assurer une insertion architecturale, urbaine et paysagère. Les constructions devront être implantées en alignement par rapport à la voie afin de respecter la morphologie urbaine observée au Petit Nassandres. ➡ Afin de maîtriser les impacts du projet sur l'environnement et de prendre en compte les nuisances (remontées de nappes, PPRI, zone humide), les sous-sols sont interdits et une zones tampon de jardin devra être prévue entre les constructions et l'arrière du site (à l'est).
---	--

c) L'OAP Allée Maubuisson

L'OAP est située dans le tissu urbain du centre-ville en zone Ub. Il fait face au château de Maubuisson et en ce sens, le cône de vue sur cet élément devra être préservé en prenant comme axe central l'allée de Maubuisson. Le site s'étend sur une surface de 1,84 hectare et prévoit la construction d'environ 16 logements pour une densité d'environ 14 logements par hectare. Cette densité est plus faible que sur les autres OAP en raison des contraintes paysagères du site. De plus, la densité est calculée sur la surface nette constructible et non sur l'assiette totale de l'OAP.

Orientations du PADD	Traduction à travers l'OAP
• Axe 1 : Une ambition démographique commençant par une stabilisation de la population actuelle ✓ Objectif 1 : Stabiliser la population actuelle ✓ Objectif 2 : Une modération de la consommation de l'espace ✓ Objectif 6 : Maîtriser les extensions urbaines en priorité dans la vallée de la Charentonne ✓ Objectif 8 : Des choix d'urbanisation en fonction des contraintes et dessertes	➔ L'OAP permet de soutenir le projet démographique de la commune en permettant la construction d'environ 16 nouveaux logements au total. ➔ Le projet est situé dans la PAU et ne consomme donc pas de terre agricole ou naturelle. La commune s'est fixée pour objectif de ne pas consommer plus de 10 hectares d'ici à 2030. ➔ Le projet ne constitue pas une extension urbaine puisqu'il est situé dans un environnement déjà bâti. ➔ Les accès sont déjà existants et il est demandé qu'ils soient maintenus sur l'allée Maubuisson ainsi que sur la rue du parc Maubuisson.
• Axe 3 : Un cadre de vie à préserver et valoriser ✓ Objectif 1 : Des vues remarquables à préserver ✓ Objectif 2 : Des identités locales à maintenir ✓ Objectif 3 : Une amélioration des modes de déplacement ✓ Objectif 4 : Une trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants à protéger ✓ Objectif 5 : Un développement urbain devant maîtriser ses impacts sur l'environnement et prendre en compte les nuisances	➔ Le cône de vue identifié dans le PADD sera préservé en conservant l'allée de Maubuisson. Celle-ci sera mise en valeur grâce à un traitement paysager qualitatif en limite de rue. Il devra être végétal et composé d'essences locales. La nature des constructions nouvelles ne devra pas remettre en cause le cône de vue. ➔ Le projet devra assurer une insertion architecturale, urbaine et paysagère car il est situé dans un espace bâti existant. La densité moyenne n'est que de 11 logements par hectare afin de conserver l'ambiance végétale et paysagère du secteur.



	Afin de ne pas dénaturer le site, la qualité architecturale des constructions en limite de voie est demandée. ➡ Les accès existants doivent être maintenus. Des connexions douces sont à réfléchir pour créer des continuités en direction du centre-bourg ainsi qu'inter-quartiers. ➡ Le site dispose actuellement d'un espace arboré qu'il convient de laisser en l'état dans l'aménagement de l'OAP. Cet espace permet notamment de participer à la qualité environnementale du projet.
--	---

A titre indicatif, une étude urbaine en parallèle du PLU a été réalisée sur ce site (*cf. page suivante*).



1. PISTE PROGRAMMATIQUE

SCÉNARIO Alternatif 3... Quid d'un scénario alternatif avec 11 logts/ha

15 logts



d) L'OAP rue du Grand Hamel

L'OAP est située dans le tissu urbain en face de l'usine Arkema. Il s'agit d'une grande propriété concernée par la présence d'une zone humide avérée. L'objectif est de permettre la construction de quelques logements sur une faible partie de la parcelle et protéger le reste de la propriété par rapport à ses enjeux environnementaux. Le site s'étend sur une surface de 1,7 hectare et prévoit la construction d'environ 3 logements pour une densité d'environ 12 logements par hectare. La densité est calculée sur la surface nette constructible et non sur l'assiette totale de l'OAP.

Orientations du PADD	Traduction à travers l'OAP
• Axe 1 : Une ambition démographique commençant par une stabilisation de la population actuelle ✓ Objectif 1 : Stabiliser la population actuelle ✓ Objectif 2 : Une modération de la consommation de l'espace ✓ Objectif 6 : Maîtriser les extensions urbaines en priorité dans la vallée de la Charentonne ✓ Objectif 8 : Des choix d'urbanisation en fonction des contraintes et dessertes	➔ L'OAP permet de soutenir le projet démographique de la commune en permettant la construction d'environ 3 nouveaux logements au total. ➔ Le projet est situé dans la PAU et ne consomme donc pas de terre agricole ou naturelle. La commune s'est fixée pour objectif de ne pas consommer plus de 10 hectares d'ici à 2030. ➔ Le projet ne constitue pas une extension urbaine puisqu'il est situé dans un environnement déjà bâti. ➔ Les accès sont déjà existants et il est demandé qu'ils soient réalisés sur la voie principale.
• Axe 3 : Un cadre de vie à préserver et valoriser ✓ Objectif 4 : Une trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants à protéger ✓ Objectif 5 : Un développement urbain devant maîtriser ses impacts sur l'environnement et prendre en compte les nuisances	➔ L'objectif est de permettre une constructibilité très limitée sur environ 2500m² des 17000m² du site. Une grande partie du site reste inconstructible puisqu'une zone humide est présente. ➔ Un recul de 15 mètres minimum devra être observée par les construction pour prévenir des potentielles nuisances sonores de la route et du site Arkéma.

D. Justifications des différents sous-secteurs définis à travers le règlement

1. Les emplacements réservés

a) Rappel

L'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme définit les éléments suivants :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1 Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2 Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3 Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4 Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5 Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant

pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

b) Les emplacements réservés inscrits à travers le PLU

Il n'y a pas d'emplacement réservé à Serquigny

2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

a) Rappel

Au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de

l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du nouveau code forestier, ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;*
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.*

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

b) Les Espaces Boisés Classés inscrits à travers le PLU

Les Espaces Boisés Classés (EBC) inscrits à travers le PLU sont sensiblement les mêmes que ceux qui étaient inscrits au précédent Plan d'Occupation des Sols (POS). Le terrain communal situé au nord de la gare identifié en EBC au POS a été retiré car elle souhaite avoir la possibilité d'y installer un parcours santé mais en conservant un cadre boisé. Il représente environ un hectare.

Les EBC sont reportés au niveau du règlement graphique (plan n°1).



IV. La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

A. Rappel de la consommation foncière observée entre 2005 et 2015

Entre 2005 et 2015, la consommation foncière de Serquigny s'élève à 5,3 hectares :

- 4,6 hectares ont été consommés pour accueillir du logement, dont le lotissement sur la route de Nassandres ;
- 0,7 hectare ont été consommés pour des équipements et activités.

B. L'impact du PLU sur la consommation foncière

1. L'évolution des espaces à travers l'analyse des zones du PLU

POS		PLU	
Zone urbaine			
UA	7,73	Ua	11,49
UB	2,08	Ub	88,24
UC	90,12	Uc	1,50
UZ	11,03	Ue	5,64
UY	24,21	Uz	14,94
Total	135,17	Total	121,81
Ouverture à l'urbanisation			
NA	13,84	AU	5,14
Total	13,84	Total	5,14
Zone naturelle			
NB	20,29	N	526,55
ND	597,26	Nj	1,18
		Np	43,05
Total	617,55	Total	570,78
Zone agricole			
NC	377,68	A	386,89
		Ah	15,36
		Ap	44,26
Total	377,68	Total	446,51
Total	1144,24	Total	1144,24

La comparaison des surfaces des zones du POS et du PLU met en avant plusieurs évolutions.

Les zones U ont diminué d'environ 13 hectares entre le POS et le PLU. Cette différence se retrouve surtout au niveau de la voie de chemin de fer qui était identifiée en zone UY au POS et qui est naturelle dans le PLU. De plus, le contour de la zone UC au Petit Nassandres est venu épouser l'espace bâti en zone Ub, remettant alors des terres agricoles en zone A.

Les zones NA (zones ouvertes à l'urbanisation) ont diminué.

- L'une d'entre elle correspond au projet de la vallée la Forge. Son tracé a été ajusté de façon à réduire son emprise sur les terres naturelles au nord. En effet, l'imperméabilisation de cette zone engendrerait de nouveaux risques de ruissellement au vu de la topographique.
- La zone NA au Grand Hamel a été intégrée à la zone Ub car la parcelle est déjà en partie occupée. L'autre zone NA du Grand Hamel correspond à la station d'épuration qui a été réalisée entre les deux documents et est aujourd'hui en zone Uz.
- Enfin, la zone NA située au Bourg aux Ouës a été retirée puisque la volonté communale est de modérer la consommation d'espace agricole et de privilégier le développement du centre-bourg.

La diminution des zones N s'explique par l'augmentation des zones A, notamment sur le plateau agricole, au nord de la commune, où des terres agricoles auparavant identifiées en N sont aujourd'hui en Ap car elles sont valorisées par l'activité agricole. Une zone Ue a également remplacé la zone naturelle au Bourg aux Ouës puisque le site est occupé par un équipement sportif que la commune souhaite éventuellement faire évoluer.

Ces évolutions permettent d'observer que peu de constructions nouvelles ont vu le jour, on constate surtout une opération d'ensemble au sein de la PAU sur la route du Petit Nassandres, ainsi que quelques constructions au coup par coup ou du renouvellement urbain expliquant le peu d'évolution de la zone U. La volonté de la commune de modérer la consommation d'espace se retrouve bien dans la comparaison des documents.

2. La consommation foncière prévue à travers le PLU

Au regard de son projet démographique, la commune a besoin de construire environ 250 nouveaux logements d'ici à 2030. Au sein de l'enveloppe bâtie de la commune, 45 logements pourront être construits en densification (dents creuses et parcelles mutables). Les OAP quant à elle prévoient la construction d'environ 100 nouveaux logements. L'absorption des logements vacants permettrait de remettre environ sur le marché. Au total, environ 185 pourront être construits d'ici à 2030 sur la commune de Serquigny. Ce chiffre demeure inférieur au besoin de la commune, cependant, celle-ci préfère privilégier la modération de la consommation de l'espace.

V. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU

A. Rappel du contexte réglementaire

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU transparaît à travers l'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci indique en effet que « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29* ».

L'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, cité précédemment par l'article R. 151-4, fixe le fait que « *neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du Code des Transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan* ».

Pour rappel, les objectifs visés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

- 1 L'équilibre entre :
 - f. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - g. Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - h. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - i. La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - j. Les besoins en matière de mobilité ;
- 2 La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3 La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements

motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

- 4 La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5 La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6 La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7 La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

B. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU de Serquigny

1. Le fonctionnement des indicateurs

Les indicateurs de suivi doivent permettre aux élus de la commune d'analyser les résultats de l'application du PLU dans le temps. Leur utilisation devra servir à évaluer les progrès et évolutions positives constatées sur la commune de Serquigny grâce à l'application du document d'urbanisme, ou à l'inverse de mettre en évidence les éventuelles faiblesses ou difficultés rencontrées par le PLU.

Ces indicateurs s'appliquent en suivant les objectifs donnés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme et présentés précédemment.

Les indicateurs de suivi s'organisent à travers un tableau composé des éléments suivants :

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
Rappel des objectifs et des orientations du PADD qui font l'objet du suivi (et implicitement de leurs traductions à travers le règlement et les OAP)	Objectif inscrit ou recherché et qui est évalué à travers les indicateurs de suivi	Les indicateurs de suivi concernés	Document au sein duquel la donnée peut être recherchée	Unité qui permet de quantifier et d'évaluer la donnée	Service à consulter pour permettre la collecte des informations recherchées	Fréquence à laquelle le suivi doit être réalisé

2. Les indicateurs de suivi

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
Objectif L. 101-2 CU : 1° a) L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales						
Axe 1 <i>Objectif 1 : Stabiliser la population actuelle</i>	Stabiliser le nombre d'habitants autour de 2000 d'ici à 2030.	Recensement de la population	Recensement de la population - INSEE	Nombre	INSEE	Au moment de la révision du PLU
Axe 1 <i>Objectif 6 : Maîtriser les extensions urbaines en priorité dans la vallée de la Charentonne</i>	Prioriser le développement du centre-bourg. Limiter l'urbanisation des hameaux sur le plateau au comblement des dents creuses et aux changements de destination de certains bâtiments.	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire - SIG	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (CCIBTN)	Au moment de la révision du PLU
Objectif L. 101-2 CU : 1° b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux						
Axe 1 <i>Objectif 2 : Une modération de la consommation de l'espace</i>	Modérer la consommation d'espace à 10 hectares d'ici à 2030. Fixer une densité moyenne de 20	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (CCIBTN)	Au moment de la révision du PLU

	logements par hectare.					
Objectif L. 101-2 CU : 1° c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels						
Axe 2 <i>Objectif 2 : Préserver l'activité agricole sur le plateau</i>	Préserver l'activité agricole sur le plateau	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles Evolution du nombre d'exploitants agricoles et la SAU	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (CCIBTN)	Au moment de la révision du PLU
Axe 3 <i>Objectif 4 : Une trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants à protéger</i>	Préserver les espaces de nature, les espaces boisés et les lisières forestières de la commune	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (CCIBTN)	Au moment de la révision du PLU
Objectif L. 101-2 CU : 1° d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel						
Axe 3 <i>Objectif 1 : Des vues remarquables à préserver</i>	Préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale de la commune. Protéger les Eléments Remarquables du Paysage (ERP).	Protection de l'architecture et des ERP recensés	Repérage de terrain ERP en annexe du PLU	-	Commune, ABF	Annuelle
Objectif L. 101-2 CU : 1° e) Les besoins en matière de mobilité						
Axe 3 <i>Objectif 3 : Une amélioration des</i>	Compléter l'offre de promenade existante en en confortant	Evolution des itinéraires	SIG pour le calcul des linéaires	Km	Commune	Au moment de la révision du PLU

<i>modes de déplacement</i>	notamment les liens vers Launay via la gare de Serquigny et la zone industrielle				Service instructeur intercommunal (CCIBTN)	
Objectif L. 101-2 CU : 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville						
Axe 3 <i>Objectif 1 : Des vues remarquables à préserver</i>	Préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale de la commune. Protéger les Eléments Remarquables du Paysage (ERP).	Protection de l'architecture et des ERP recensés	Repérage de terrain ERP en annexe du PLU	-	Commune, ABF	Annuelle
Objectif L. 101-2 CU : 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat						
Axe 1 <i>Objectif 7 : Valoriser la présence et le rôle de la gare</i>	Permettre le développement d'une mixité fonctionnelle autour de la gare (habitat, équipement, économie...).	Evolution des équipements	INSEE, repérage de terrain	Nombre	INSEE, commune	Au moment de la révision du PLU
Objectif L. 101-2 CU : 4° La sécurité et la salubrité publiques						
Axe 3 <i>Objectif 3 : Une amélioration des modes de déplacement</i>	Compléter l'offre de promenade existante en confortant notamment les liens vers Launay via la gare de Serquigny et la zone industrielle	Evolution des itinéraires	SIG pour le calcul des linéaires	Km	Commune Service instructeur intercommunal (CCIBTN)	Au moment de la révision du PLU
Objectif L. 101-2 CU : 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature						
Axe 3 <i>Objectif 5 : Un développement urbain devant</i>	Favoriser une bonne gestion des ressources en eau notamment pour ce	Evolution des risques naturels	SIG	Nombre de personnes exposées aux	Commune, CCIBTN, DDTM 27	Annuelle

<i>maitriser ses impacts sur l'environnement et prendre en compte les nuisances</i>	qui concerne les eaux pluviales et l'assainissement. Protéger les secteurs présentant une suspicion de cavités souterraines.	Evolution des surfaces artificialisées	Cartographie et localisation des risques	risques naturels et aux nuisances		
Objectif L.101-2 CU : 6° La protection des milieux agricoles et des paysages						
Axe 3 <i>Objectif 4 : Une trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants à protéger</i>	Préserver les espaces de nature, les espaces boisés et les lisières forestières de la commune	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (CCIBTN)	Au moment de la révision du PLU
Axe 3 <i>Objectif 5 : Un développement urbain devant maitriser ses impacts sur l'environnement et prendre en compte les nuisances</i>	Favoriser une bonne gestion des ressources en eau notamment pour ce qui concerne les eaux pluviales et l'assainissement. Protéger les secteurs présentant une suspicion de cavités souterraines.	Evolution des risques naturels Evolution des surfaces artificialisées	SIG Cartographie et localisation des risques	Nombre de personnes exposées aux risques naturels et aux nuisances	Commune, CCIBTN, DDTM 27	Annuelle
Axe 3 <i>Objectif 1 : Des vues remarquables à préserver</i>	Préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale de la commune.	Protection de l'architecture et des ERP recensés	Repérage de terrain ERP en annexe du PLU	-	Commune, ABF	Annuelle

	Protéger les Eléments Remarquables du Paysage (ERP).					
Objectif L. 101-2 CU : 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement						
Axe 1 <i>Objectif 2 : Une modération de la consommation de l'espace</i>	Modérer la consommation d'espace à 10 hectares d'ici à 2030. Fixer une densité moyenne de 20 logements par hectare.	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (CCIBTN)	Au moment de la révision du PLU
Axe 2 <i>Objectif 2 : Préserver l'activité agricole sur le plateau</i>	Préserver l'activité agricole sur le plateau	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles Evolution du nombre d'exploitants agricoles et la SAU	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (CCIBTN)	Au moment de la révision du PLU
Axe 3 <i>Objectif 4 : Une trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants à protéger</i>	Préserver les espaces de nature, les espaces boisés et les lisières forestières de la commune	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (CCIBTN)	Au moment de la révision du PLU



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE