



# Plan Local d'Urbanisme PLU

Document 1a :

## Rapport de présentation

### Partie 1 : Diagnostic

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



Serquigny



## Table des matières

<b>I. Préambule</b> .....	<b>5</b>
<b>A. Qu'est-ce qu'un PLU ?</b> .....	<b>7</b>
<b>B. La démarche environnementale</b> .....	<b>9</b>
<b>C. Le contexte communal et intercommunal</b> .....	<b>11</b>
1. Une commune de l'Intercom Bernay Terres de Normandie .....	11
2. Une commune du Pays Risle et Charentonne .....	12
<b>II. Cadre réglementaire</b> .....	<b>13</b>
<b>A. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Risle Charentonne</b> .....	<b>15</b>
<b>B. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)</b> .....	<b>18</b>
<b>C. Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)</b> .....	<b>18</b>
<b>D. Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)</b> .....	<b>19</b>
<b>E. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Seine-Normandie)</b> .....	<b>19</b>
<b>F. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE de Haute-Normandie)</b> .....	<b>20</b>
<b>G. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage</b> .....	<b>21</b>
<b>III. Diagnostic humain</b> .....	<b>23</b>
<b>A. Les dynamiques sociodémographiques</b> .....	<b>25</b>
1. Une perte continue d'habitants .....	25
2. Une répartition de la population plutôt équilibrée .....	27
3. Des ménages essentiellement constitués de familles .....	29
4. Les enjeux sociodémographiques.....	32
<b>B. Les dynamiques résidentielles</b> .....	<b>33</b>
1. Un parc de logement en croissance faible mais à vocation résidentielle .....	33
2. Un parc de logements diversifié .....	35
3. Le prix de l'immobilier relativement faible .....	39
4. Les enjeux des dynamiques résidentielles.....	41
<b>C. Dynamiques socio-économiques</b> .....	<b>42</b>
1. Une population composée d'actifs travaillant dans le secteur secondaire .....	42
2. Un désert de cadres .....	44
3. Des revenus faibles par rapport aux moyennes départementales .....	46
4. Une économie axée sur l'activité industrielle .....	48
5. Une activité agricole toujours présente.....	49
6. Une démographie des entreprises positives .....	57
7. Les enjeux liés aux dynamiques socio-économiques .....	58
<b>D. Les perspectives</b> .....	<b>59</b>
1. Le calcul du point mort .....	59
2. La projection démographique.....	61
3. La projection résidentielle.....	62
<b>IV. Diagnostic urbain</b> .....	<b>63</b>
<b>A. Histoire de la commune (source serquigny.fr)</b> .....	<b>65</b>
1. Serquigny, un nom, une histoire .....	65
2. Des Terres.....	65
3. Un nouveau centre industriel dynamique et agréable à vivre .....	66
4. Transformation du paysage et modification du cadre de vie .....	67
5. Des Serquignassais dans la Seconde Guerre Mondiale.....	67
6. Un Renouveau économique .....	68

<b>B. Organisation du territoire .....</b>	<b>69</b>	7. Les secteurs d'industries .....	92
<b>C. Déplacements et mobilités .....</b>	<b>71</b>	8. Le mitage du plateau .....	92
1. Le réseau viaire.....	71	<b>B. Evolution de l'urbanisation : une tendance au mitage et à la</b>	
2. L'offre de stationnement.....	73	<b>perte d'identité .....</b>	<b>95</b>
3. Les déplacements doux .....	73	1. Paysages et identité.....	95
4. Les transports en commun .....	76	2. Des principes de développement .....	96
<b>D. Equipements, commerces et activités .....</b>	<b>80</b>	<b>C. Densité et organisation des opérations récentes.....</b>	<b>97</b>
1. Une offre diversifiée d'équipements sportifs et de loisirs.....	80	<b>D. Analyse foncière.....</b>	<b>98</b>
2. Les commerces.....	80	1. Potentiel constructible en 2019.....	98
3. Les services de santé .....	81	2. Consommation foncière sur les 10 dernières années.....	102
4. La desserte numérique .....	82	3. Les enjeux urbains .....	103
5. Les équipements scolaires.....	83	<b>VI. Synthèse .....</b>	<b>105</b>
<b>V. Morphologie urbaine.....</b>	<b>85</b>	<b>A. En bref : diagnostic humain .....</b>	<b>107</b>
<b>A. Morphologie urbaine .....</b>	<b>87</b>	1. Dynamiques sociodémographiques .....	107
1. Les parties anciennes du centre-ville .....	88	2. Dynamiques résidentielles.....	107
2. Le quartier Pierre Sépard.....	89	3. Dynamiques socio-économiques .....	108
3. Le Bourg aux Oües.....	89	<b>B. Les enjeux urbains.....</b>	<b>108</b>
4. Le quartier de la gare.....	90		
5. Les extensions urbaines.....	90		
6. Le Petit Nassandres.....	91		



# 1. Préambule

---



## A. Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

### L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'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 ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; les besoins en matière de mobilité ; la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.
- 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.

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

### En application de l'article L.151-2, le PLU comprend :

- Un **Rapport de présentation** (le présent document) :

Il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** :

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** :

Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD.

- Un **Règlement** et un **Zonage** :

Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le Règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- Des **Annexes** :

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques, les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

L'élaboration d'un PLU se déroulera en cinq grandes étapes :

- La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de la commune. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
- L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.

- Une phase de traduction permet de traduire réglementairement les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
- Le dossier est ensuite « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux personnes publiques associées PPA (EPCI, Préfecture, CG, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur.
- Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

## B. La démarche environnementale

La commune étant concernée par un site Natura 2000, une évaluation environnementale est donc obligatoire dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Une évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.

Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux projets de planification urbaine. Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de 3 principes généraux :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière.
- Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet.
- Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.

L'article R. 414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par l'article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme :

*« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :*

*1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

*3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*

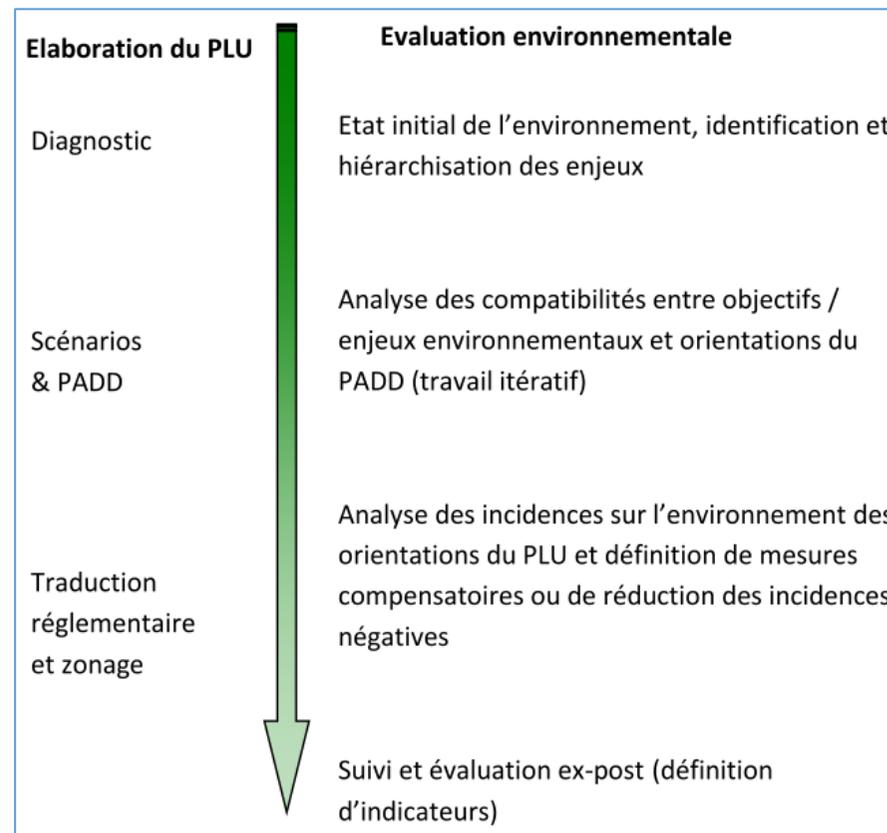
*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour 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 prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »*

L'évaluation environnementale est issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, qui a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005. Elle fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document arrêté.



## C. Le contexte communal et intercommunal

### 1. Une commune de l'Intercom Bernay Terres de Normandie

Serquigny appartenait à la Communauté de Communes Intercom Risle et Charentonne. Cette intercommunalité a disparu le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La nouvelle Communauté de communes résulte de la fusion entre la Communauté de Communes de Bernay et ses Environs, l'Intercom du Pays Brionnais, l'Intercom Risle et Charentonne, la Communauté de Communes du Canton de Broglie et la Communauté de Communes du Canton de Beamesnil.

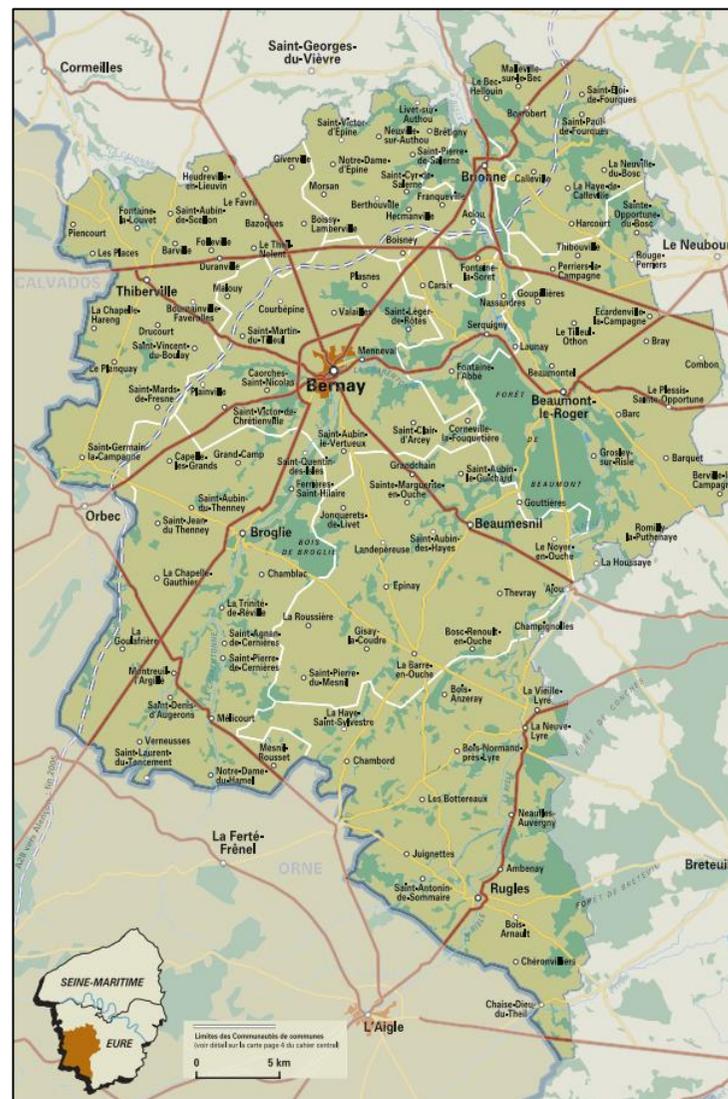


## 2. Une commune du Pays Risle et Charentonne

Le Pays Risle-Charentonne est né en 1994 sous l'impulsion des conseillers généraux des huit cantons autour de Bernay. Sentant leurs territoires ruraux délaissés, la volonté de ces élus locaux était de se rassembler afin de mettre en œuvre une politique commune de développement de leurs cantons.

Le Pays est constitué de 3 intercommunalité :

- Communauté de Communes de Bernay Terres de Normandie
- Communauté de Communes de Rugles
- Communauté de Communes de Thiberville





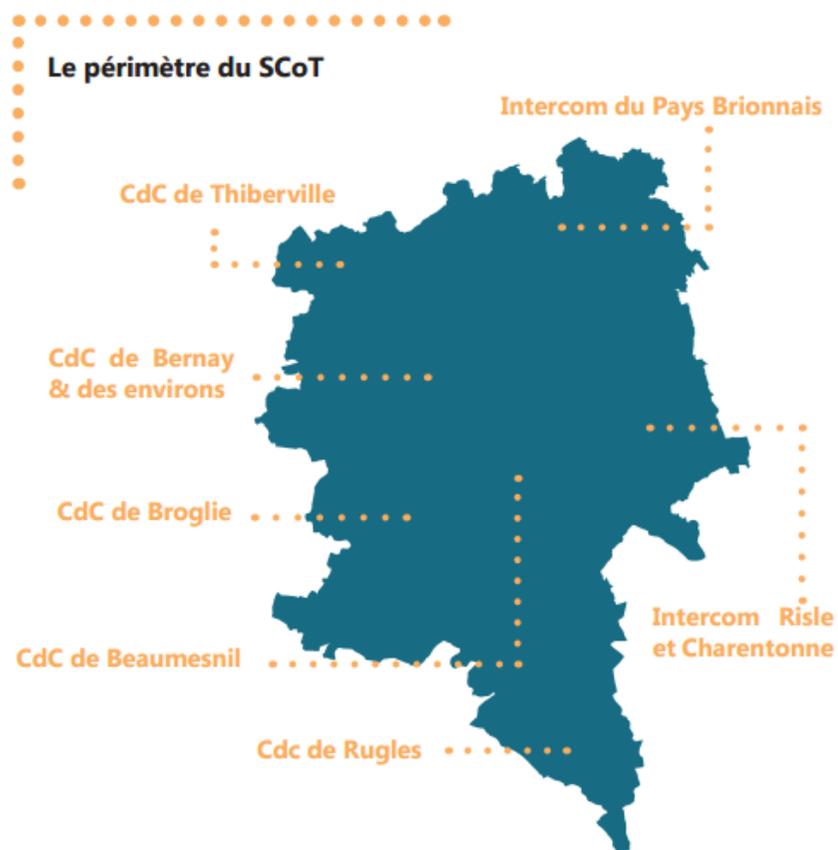
## 2. Cadre réglementaire





## A. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Risle Charentonne

D'après le Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale. Le SCoT est basé sur 3 grandes orientations qui possèdent, elles-mêmes, différents objectifs.



- **Axe 1 : La préservation et la valorisation des ressources et des espaces naturels et agricoles.**
  - ✓ Préserver les exploitations agricoles et leur potentiel agronomique par la réalisation d'un diagnostic agricole lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et la prise en compte de leur fonctionnement dans la conception des stratégies locales de planification.
  - ✓ Limiter la consommation d'espace.
  - ✓ Préserver les espaces sensibles et maintenir ou recréer les corridors écologiques, les continuités naturelles, les zones humides et les milieux aquatiques.
  - ✓ Gérer de manière optimisée la ressource en eau, les ruissellements et les eaux pluviales.
  - ✓ Impulser l'utilisation des énergies renouvelables.
- **Axe 2 : La préservation et l'amélioration du cadre de vie.**
  - ✓ Développer la qualité urbaine aussi bien en ce qui concerne les opérations d'optimisation du tissu urbain que les nouvelles opérations.
  - ✓ Améliorer les silhouettes urbaines en prêtant attention à la qualité des franges et lisières urbaines.
  - ✓ Diversifier les morphologies urbaines et notamment par la construction accrue de logements collectifs ou groupés.
  - ✓ Préserver le bocage existant et insérer les nouvelles zones à urbaniser dans un bocage urbain en prenant appui sur des éléments bâtis ou végétaux qui existent dans et aux abords du site.
  - ✓ Conserver, préserver et valoriser le bocage et l'ensemble des milieux auxquels est associée l'entité paysagère des vallées :

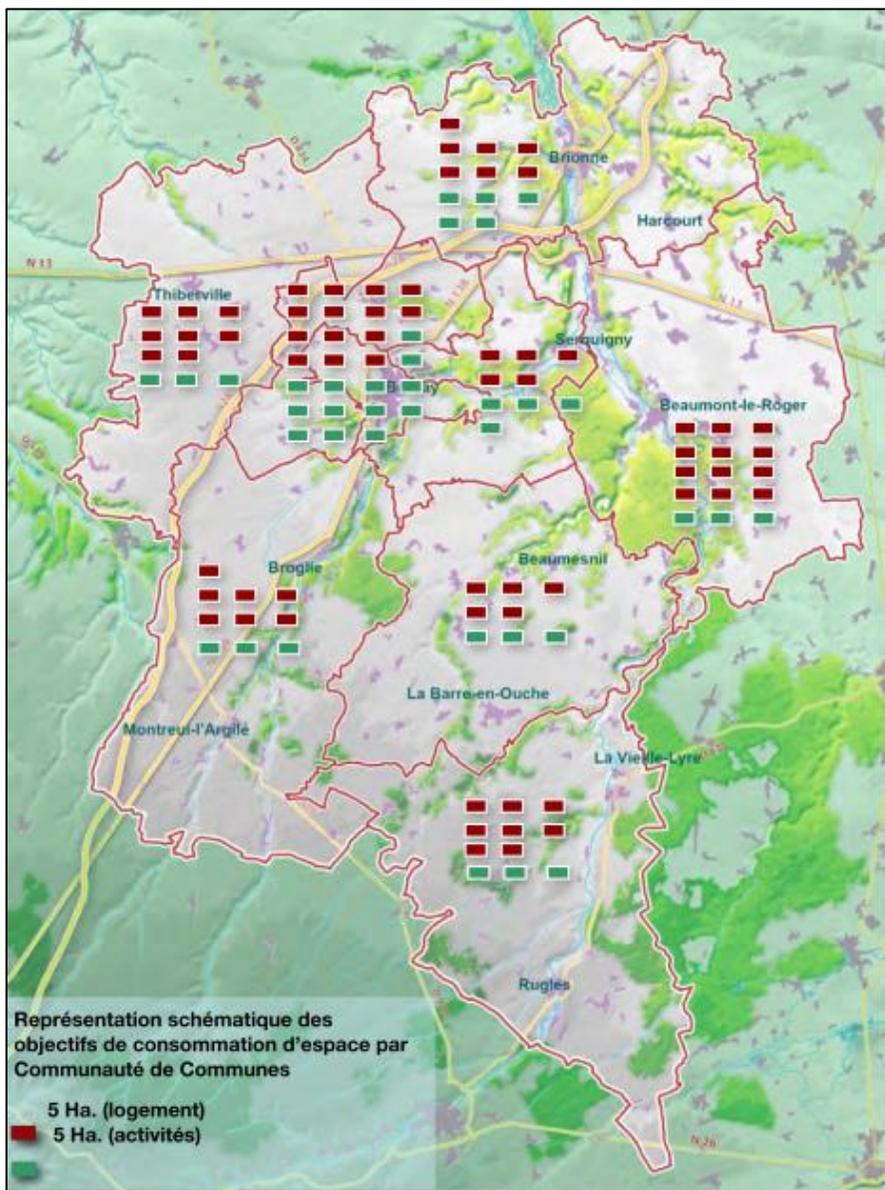
boisements, lisières forestières, cours d'eau et zone humide, vallonnement et pentes abruptes.

- ✓ Préserver et mettre en œuvre des cônes de vue et les coupures d'urbanisation.
- **Axe 3 : La structuration du développement résidentiel, économique et touristique du territoire autour des pôles.**
  - ✓ Articuler l'urbanisation autour d'une armature urbaine constituée de pôles urbains principaux et secondaires en réseau.
  - ✓ Lutter contre le mitage et limiter l'habitat diffus en privilégiant l'urbanisation des cœurs de bourg, en limitant l'urbanisation des hameaux et en conditionnant l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation à la création de potentialités de densification dans le tissu urbain préexistant.
  - ✓ Densifier les nouvelles opérations de construction, particulièrement dans les pôles.
  - ✓ Prévoir la réalisation d'équipements et de services à la personne ; dans les pôles en ce qui concerne les services de santé et plus généralement, dans les bourgs pour les services à destination des personnes âgées.
  - ✓ Stimuler et structurer l'activité économique en permettant l'insertion d'activités tertiaires dans le tissu urbain existant, l'intensification des zones d'activités et d'artisanat, et en localisant prioritairement dans les pôles et dans les bourgs les activités commerciales.
  - ✓ Structurer l'activité touristique du pays en valorisant les axes paysagers et touristiques, en favorisant le développement des liaisons douces et l'identification du patrimoine et des activités touristiques du territoire.

- ✓ Améliorer les liaisons et favoriser les modes doux de transport en prévoyant davantage de liaisons cyclistes ou pédestres et en renforçant les pôles de transport du territoire autour des gares.

Le territoire du SCoT du pays Risle-Charentonne est structuré de la manière suivante :

- Les pôles principaux, desservis par des transports collectifs de grande capacité (Bernay, Brionne, Serquigny/Nassandres, Beaumont-le-Roger) 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. Une place spécifique doit être réservée au sein de ces pôles à la Ville de Bernay, qui représente un enjeu fondamental pour l'ensemble du territoire, pour lequel elle assure la quasi-totalité des services supérieurs.
- Les pôles secondaires (Menneval, Calleville, Harcourt, Beaumesnil, la Neuve et la Vieille Lyre, Thiberville, Saint-Germain-La-Campagne, La Barre-en-Ouche, Broglie, Montreuil l'Argillé, Rugles) ont vocation à constituer des pôles de service et d'emploi à l'égard du secteur environnant, dans un objectif d'accessibilité aux équipements et services essentiels.
- Les communes non-pôles : le développement résidentiel et économique de ces communes devra être proportionné aux capacités en ressources urbaines mobilisables (équipements, réseaux...) et dans le cadre d'une mutualisation possible à organiser entre plusieurs communes voisines et avec les pôles relais. Ce développement se réalisera dans le cadre d'une répartition à l'échelle de la communauté de communes.



Extrait du SCOT du Pays de Risle et Charentonne

Le SCoT fixe **des objectifs chiffrés** qui concernent la commune et l'intercommunalité. La consommation d'espace pour la période est fixée de manière suivante : 25 hectares pour les logements et 20ha pour les activités.

Communauté de communes	Beaumesnil	Beaumont le Roger	Bernay	Brionne	Broglie	Risle Charentonne	Rugles	Thiberville	Total
<b>Pôle principal</b>		<b>Beaumont le Roger</b>	<b>Bernay</b>	<b>Brionne</b>		<b>Serquigny/ Nassandres</b>			
Nombre de logements		300	500	308		200			1308
<b>Pôle secondaire</b>	<b>La Barre en Ouche Beaumesnil</b>		<b>Menneval</b>	<b>Calleville Harcourt</b>	<b>Broglie Montreuil l'Argillé</b>		<b>Rugles Lyre</b>	<b>Thiberville Saint Germain la Campagne</b>	
Nombre de logements	131		285	183	172		213	188	1172
Autres communes non pôles									
Nombre de logements	195	439	428	275	258	123	320	282	2320
<b>Total</b>	<b>326</b>	<b>739</b>	<b>1213</b>	<b>766</b>	<b>430</b>	<b>323</b>	<b>533</b>	<b>470</b>	<b>4800</b>

L'urbanisation résidentielle sera développée en priorité au cœur des bourgs, dans un objectif d'optimisation du tissu urbain.

L'ouverture éventuelle à l'urbanisation de nouveaux espaces et leur taille dépendra :

- des capacités d'accueil encore possibles dans le tissu existant (friches industrielles, dents creuses et espaces urbains à potentialité de densification),
- des besoins supplémentaires nécessaires pour répondre au projet de développement de la commune.

L'urbanisation des hameaux sera limitée.

## B. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Haute-Normandie a été élaboré en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement afin de définir une stratégie régionale permettant de contribuer aux engagements nationaux et internationaux de la France sur les questions du climat, de l'air et de l'énergie.

Le schéma est un document d'orientations régionales à l'horizon 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables (notamment au travers du Schéma Régional Éolien).

Ce document est élaboré pour une durée de 5 ans sous la double autorité du Préfet de Région et du président du Conseil Régional.

Ce cadre stratégique s'appuie sur un ensemble d'objectifs nationaux et internationaux. A court terme, les priorités du SRCAE doivent intégrer les objectifs européens du paquet énergie-climat, dits «3x20», qui visent :

- une réduction de 20 % des consommations d'énergie par rapport à la valeur tendancielle en 2020,
- une diminution de 20 % des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2005,
- une production d'énergie renouvelable équivalente à 23 % de la consommation finale en 2020.

Les efforts effectués d'ici 2020 devront être bien évidemment poursuivis au-delà, notamment afin d'atteindre l'objectif national de diviser par quatre les émissions françaises de gaz à effet de serre d'ici 2050 par rapport à 1990 : c'est le « Facteur 4 ».

Le SRCAE de Haute Normandie a été approuvé le 21 mars 2013. La stratégie régionale est organisée autour de 9 défis transversaux :

- Responsabiliser et éduquer à des comportements et une consommation durables.
- 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 bio-sourcés.
- Anticiper la nécessaire adaptation au changement climatique.
- Assurer le suivi et l'évaluation du SRCAE.

## C. Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 (LMAP) a institué le plan régional de l'agriculture durable (PRAD), en précisant qu'il « fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux ».

Le PRAD doit ainsi identifier les priorités de l'action régionale des services de l'État. Porté à la connaissance des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale à l'occasion de l'élaboration et de la révision de leur document d'urbanisme, il doit également permettre une meilleure appropriation des enjeux agricoles régionaux.

Le PRAD de Haute Normandie a été approuvé par le préfet de région par arrêté du 5 avril 2013. Il est applicable pour une durée de 7 ans.

Les orientations stratégiques du PRAD sont les suivantes :

- Favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions haut-normandes.
- 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.
- Répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols.
- Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire.
- Se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation.

## D. Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)

Le plan pluriannuel régional de développement forestier (PPRDF), prévu par le code forestier, est établi dans l'objectif d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts. En cohérence avec les documents cadres forestiers en vigueur, il analyse les raisons d'une insuffisante exploitation de certains massifs et définit les actions d'animation et les investissements nécessaires pour une mobilisation supplémentaire de bois.

Approuvé par arrêté préfectoral en date 27 mars 2012, le PPRDF de Haute Normandie dresse d'abord un état des lieux complet des caractéristiques de la forêt et de son positionnement dans le territoire. Il fait le point sur la gestion forestière actuelle et sur la récolte des bois.

Trois territoires forestiers sont définis et étudiés avec analyse cartographique selon différents thèmes : sols et climat, caractéristiques des forêts et sylviculture, conditions économiques de l'exploitation forestière et de la première transformation, enjeux environnementaux, accueil du public.

Un potentiel de mobilisation supplémentaire de bois est identifié et des actions prioritaires sont proposées pour la période 2012-2016. Un comité de pilotage établit annuellement un bilan de la mise en œuvre de ce plan.

## E. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Seine-Normandie)

Ce document supra-communal a pour objectif de mettre en place une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques à l'échelle du bassin Seine Normandie. Ce dernier couvre ainsi 8 régions, 25 départements et 9000 communes.

Le SDAGE a pour enjeux :

- la gestion et la protection des milieux aquatiques ;
- la gestion qualitative de la ressource ;
- la gestion quantitative de la ressource ;
- la prévention et la gestion des risques.

Le SDAGE 2016-2021 a été adopté le 5 novembre 2015 et annulé le 27 décembre 2018.

A ce jour, c'est le SDAGE précédent qui s'applique, sur la période 2009-2015. Cependant, dans un souci de justesse et d'adaptation des objectifs liés à la ressource en eau, nous analyserons le projet au travers des orientations du dernier SDAGE.

Ne modifiant pas fondamentalement les orientations du précédent SDAGE, les objectifs sont sensiblement les mêmes. Le SDAGE a vocation

à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme doit-il être compatible avec « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

## F. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE de Haute-Normandie)

- **Trame verte et bleue, réservoir de biodiversité, corridors écologiques : Qu'est-ce que c'est ?**

Les réservoirs de biodiversité sont des milieux naturels dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée. Les espèces peuvent y effectuer tout ou partie de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques sont les voies de déplacement utilisées par la faune et la flore, pour relier les réservoirs. Ils sont déterminés à partir des différents modes de déplacement (aérien, terrestre, aquatique), de la capacité de dispersion et des besoins vitaux, des espèces végétales et animales.

L'ensemble (réservoir de biodiversité + corridors écologiques) constitue la trame verte et bleue permettant aux espèces de circuler et de garantir un brassage génétique indispensable à leur pérennité.

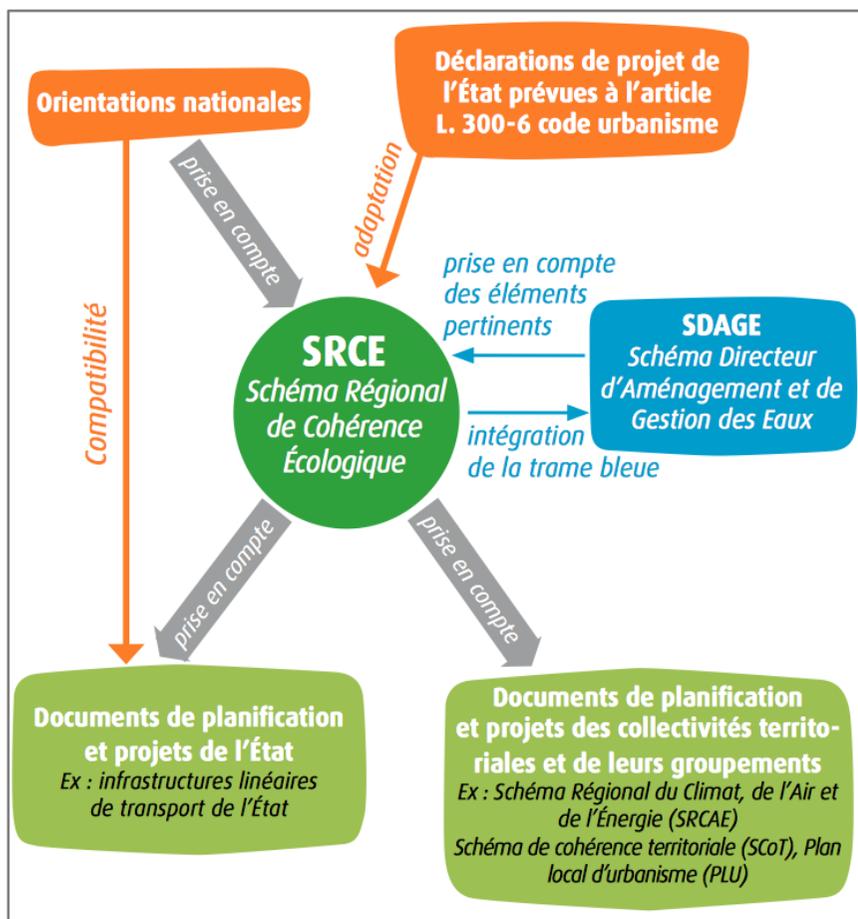
- **Le Schéma Régional de Cohérence écologique : Pourquoi ?**

Une des principales causes de l'érosion de la biodiversité est la fragmentation des milieux naturels et des paysages. Elle isole les populations animales et végétales et empêche les espèces d'accomplir leur cycle de vie.

L'enjeu majeur est donc de protéger et/ou reconstituer un réseau écologique cohérent permettant aux espèces de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... et ainsi d'enrayer la perte de biodiversité.

Les lois dites « Grenelle 1 et 2 » sont à l'origine de la prise en compte de la trame verte et bleue dans l'aménagement du territoire et de sa définition à l'échelle régionale via le Schéma Régional de Cohérence Ecologique :

- La Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle 1) instaure dans le droit français la création de la trame verte et bleue, comme outil d'aménagement du territoire destiné à enrayer la perte de biodiversité.
- La Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) précise le projet d'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.



Approuvé à l'unanimité par le conseil régional de Haute-Normandie le 13 octobre 2014 et adopté par arrêté du préfet de région le 1 Novembre 2014, le SRCE de Haute Normandie est le cinquième SRCE adopté en France.

Le SRCE est un document-cadre élaboré conjointement par le Conseil Régional de Haute Normandie et l'État en concertation avec les représentants du territoire (décideurs, gestionnaires ou usagers de l'espace). L'élaboration du SRCE a été réalisée en régie par le service Ressources de la DREAL avec l'appui technique du CEREMA (Centre

d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement) de Rouen.

Le document SRCE est composé :

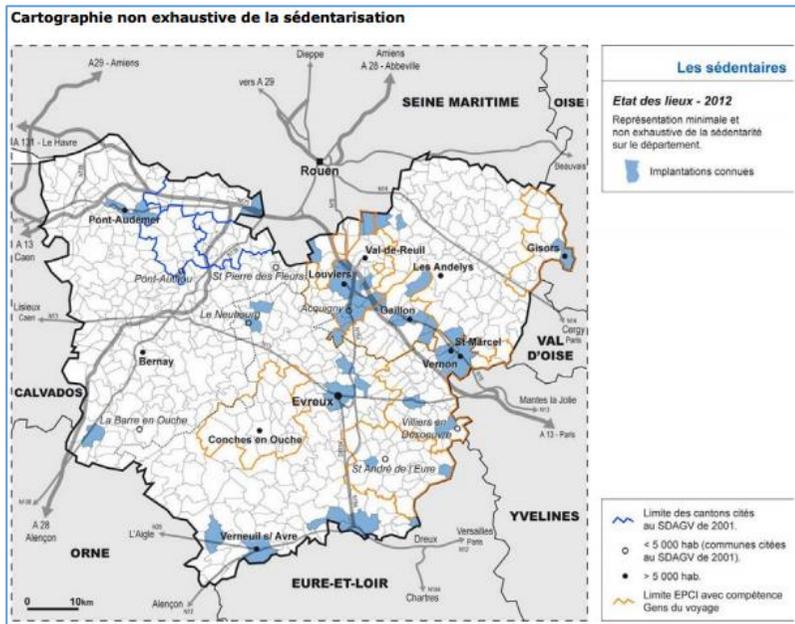
- d'un résumé non technique ;
- d'un document définissant les enjeux, les objectifs, les mesures de suivi et le plan d'action stratégique ;
- une notice d'interprétation des cartes de la trame verte et bleue (TVB) ;
- de cartes au 1/100 000ème présentant les éléments de TVB régionale, les objectifs assignés aux éléments de TVB, les enjeux et actions prioritaires.

## G. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Les objectifs du SDAGV sont de permettre une réelle intégration de cette population (accès aux droits, insertion professionnelle, scolarisation), de mettre à disposition des infrastructures d'accueil cohérentes avec leur fonctionnement mais aussi de créer une réelle synergie départementale de gestion et d'actions auprès des Gens du Voyage. L'Eure se trouve être un lieu de halte important pour les familles circulant :

- vers la Seine Maritime et l'agglomération Rouennaise, depuis les départements limitrophes, en particulier depuis les Yvelines et l'Eure et Loir,
- au Nord-ouest, vers les côtes de la Manche,
- au Sud, le long de l'Eure et Loir.

Par ailleurs, le département apparaît également comme un secteur privilégié d'ancrage territorial, en limite d'agglomération Ile de France.



Pour autant, la commune n'est pas recensée comme une commune ayant l'obligation d'ouvrir une aire d'accueil spécifique. Mais l'accueil des gens du voyage concerne aussi toutes les communes ou communautés de communes qui doivent satisfaire à l'obligation de permettre la halte de courte durée des gens du voyage sur des terrains qu'elles leur indiquent pendant une durée minimum (48h) comme le stipule la jurisprudence du Conseil d'État « ville de Lille c/ Ackerman, 2 décembre 1983 ».



## 3. Diagnostic humain

---

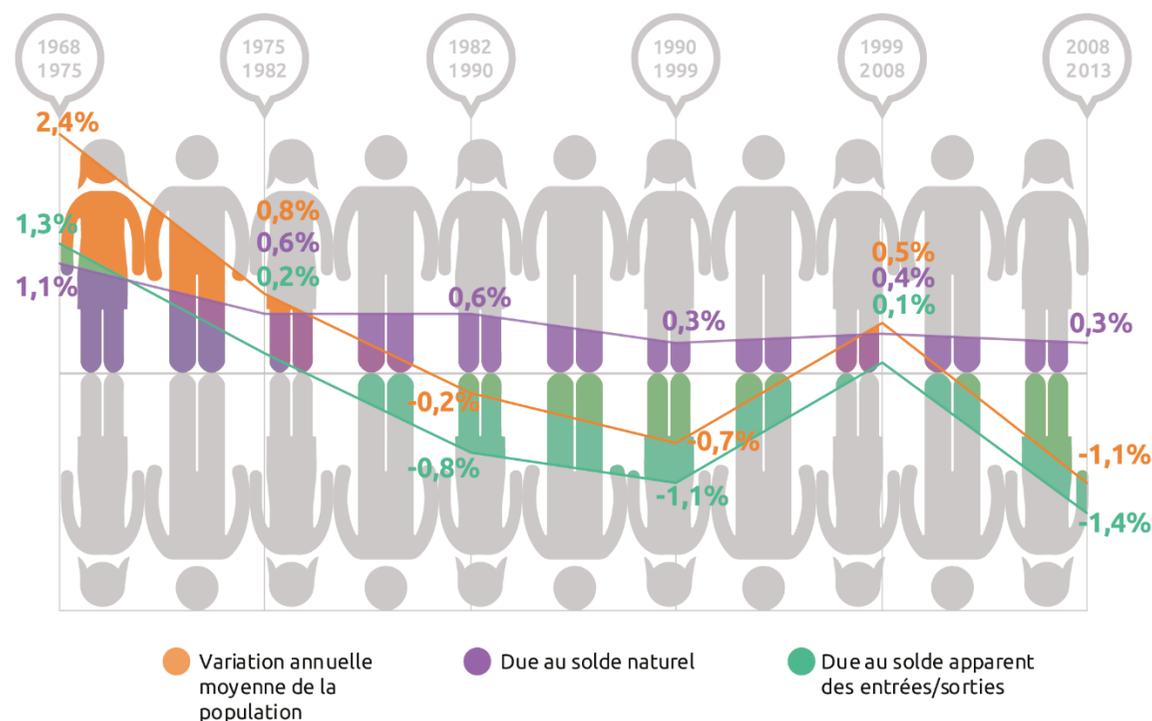
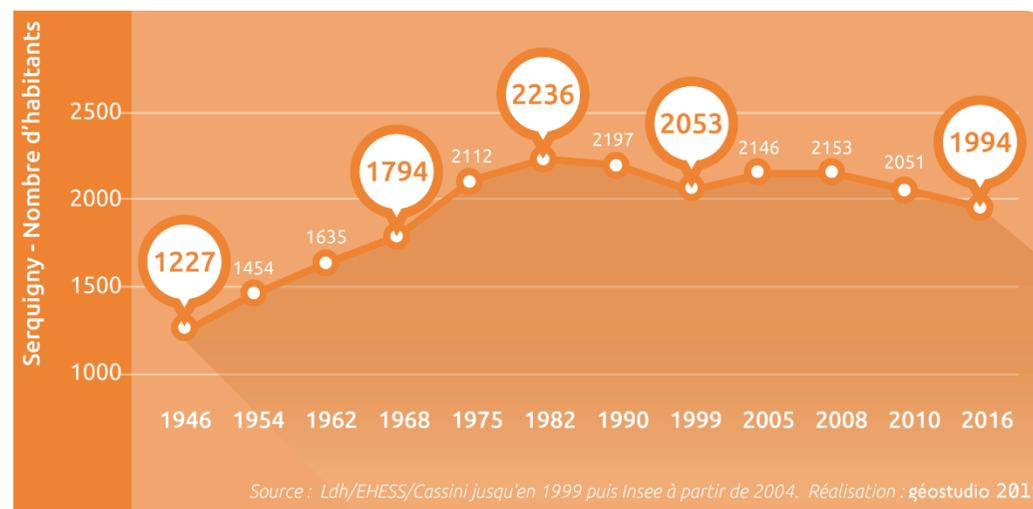


## A. Les dynamiques sociodémographiques

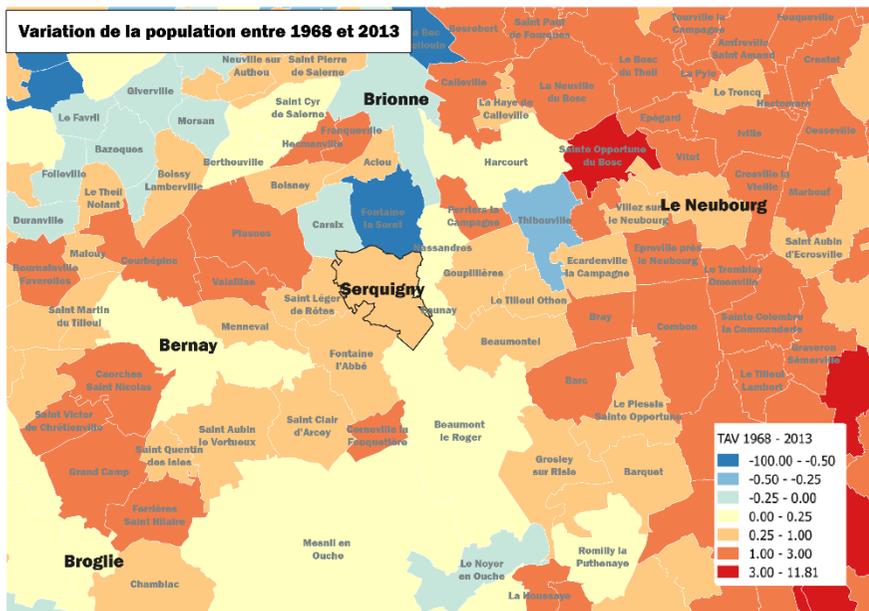
### 1. Une perte continue d'habitants

La commune de Serquigny a observé une forte croissance démographique à la sortie de la Seconde Guerre Mondiale jusqu'au 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. Il sera intéressant de comparer cette perte d'habitants au regard des opérations d'aménagement pour la construction de logements de ces dernières années.

La perte d'habitants de ces dernières années s'explique essentiellement par un solde migratoire négatif. Il faut noter que malgré cette dynamique négative, le solde naturel reste positif depuis les années 60.



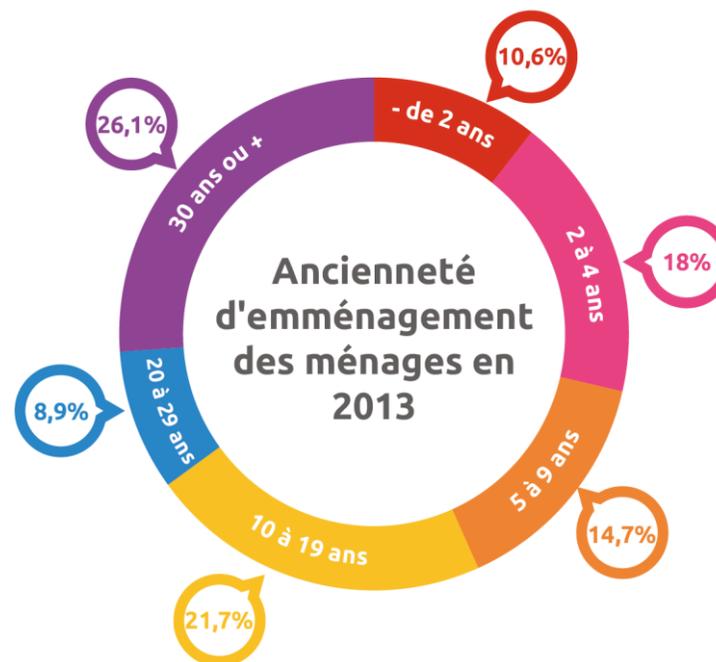
Sources : Insee, RP1968 à 1999 recensements, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.  
Réalisation : géostudio 2016



La forte croissance de l'ouest parisien au cours du XX<sup>ème</sup> siècle s'observe très bien sur la période 1968-2013 avec des fortes croissances démographiques autour du grand Evreux jusqu'au sud de l'agglomération rouennaise. Cependant, sur la période 1999-2013, il apparaît que le grand Evreux perd de la population au profit des communes rurales à proximité et notamment autour du Neubourg et l'est de la Risle. Les communes importantes comme Bernay, Brionne et Evreux perdent des habitants. Ce phénomène a engendré une certaine pression foncière sur les communes rurales puisque le prix des terrains est plus faible que dans les grandes agglomérations urbaines.

Au cœur de ces différents constats, **la commune de Serquigny a été constante avec une certaine stabilité de sa population.** Cela a notamment permis de conserver ses équipements et ses commerces de proximité.

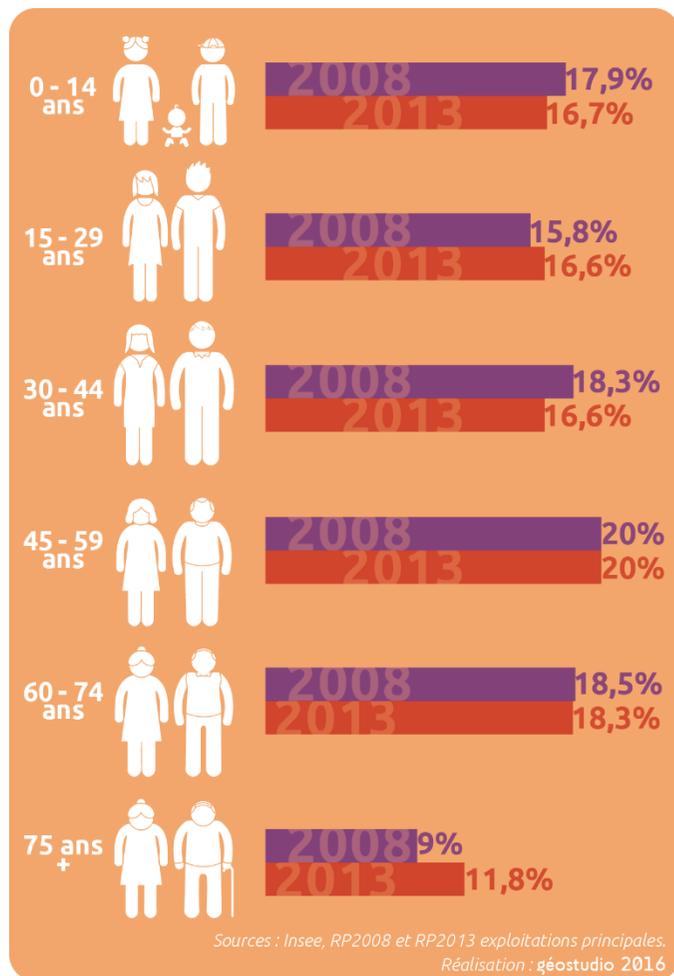
Cette stabilité démographique se traduit par **une faible mobilité résidentielle** avec 56,7% de la population qui est présente depuis plus de 10 ans.



Source : Insee, RP2013 exploitation principale.  
Réalisation : géostudio 2016

## 2. Une répartition de la population plutôt équilibrée

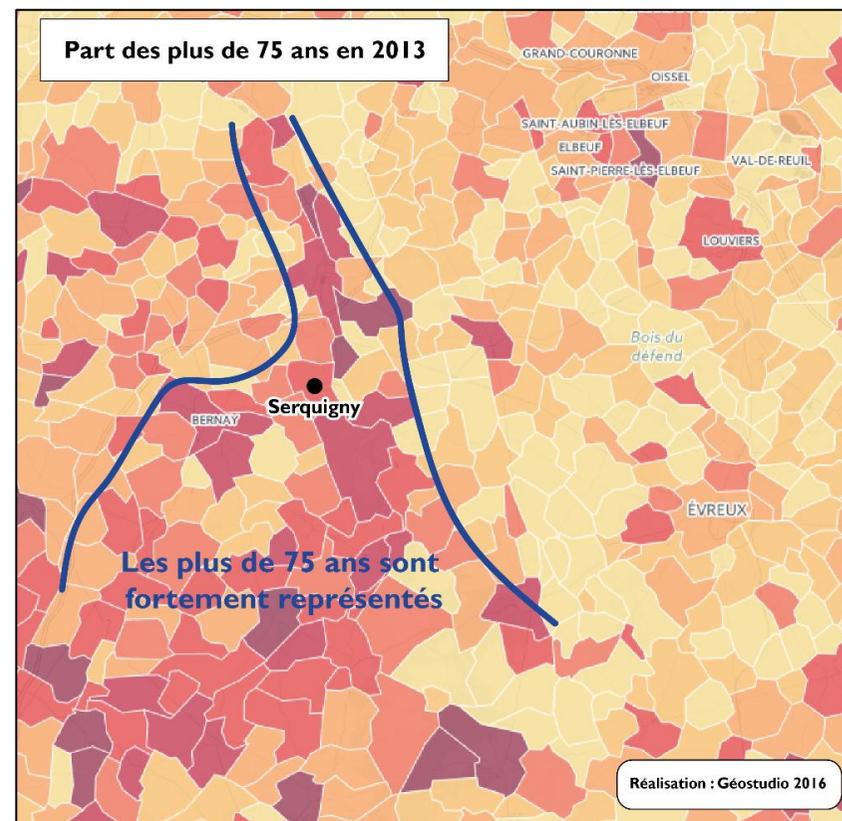
Les moins de 30 ans sont en augmentation entre 2008 et 2013 et représentent 33% de la population totale. La part des 30-60 ans est en légère diminution et celle des plus de 75 ans est en nette augmentation. Les plus de 60 ans représentent 30% de la population.



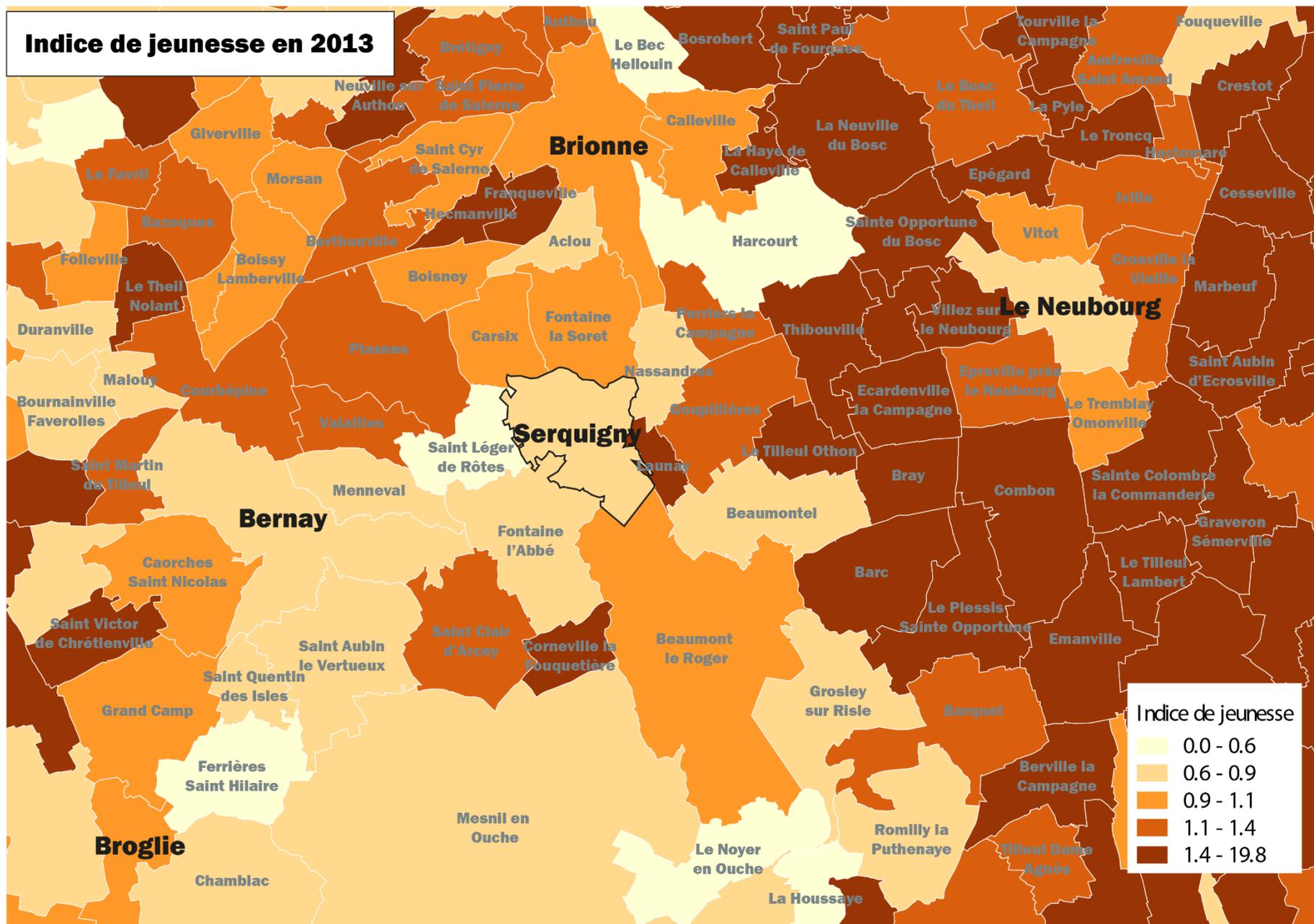
La tendance nationale est au vieillissement de la population. La commune de Serquigny voit sa population être relativement vieillissante. L'indice de jeunesse\* est en effet légèrement en dessous de 1 avec un indice de 0,9. Cet indice est inférieur à celui du département de l'Eure (1,4).

\*L'indice de jeunesse est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans

Les plus de 75 ans sont en surreprésentation dans la vallée de la Risle mais aussi dans le sud-ouest de l'Eure en règle générale. Cette forte représentation signifie que ce type de population cherchera des commerces de proximité, des services médicaux et un cadre de vie de qualité.



# Indice de jeunesse en 2013



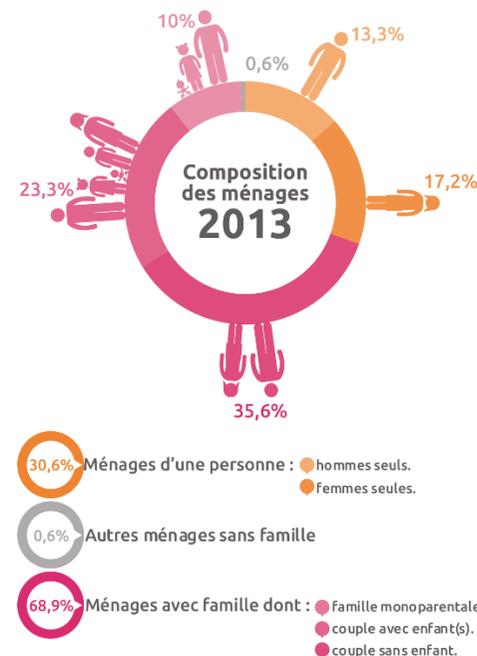
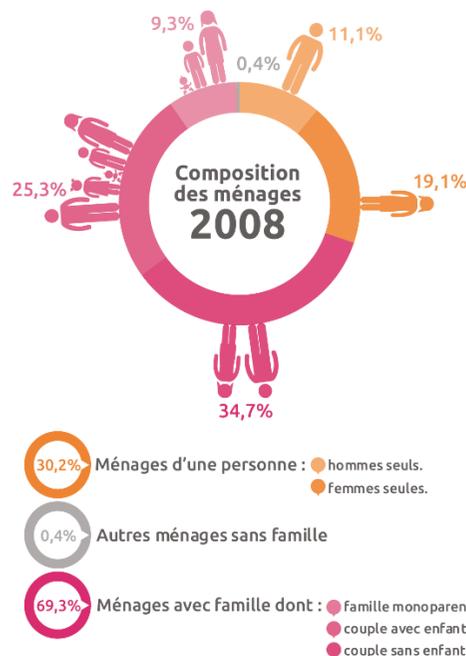
### 3. Des ménages essentiellement constitués de familles

Les familles représentent environ 69% des ménages sur le territoire communal. Cette part est en légère diminution au profit des ménages d'une personne puisque ceux-ci sont en légère augmentation entre 2008 et 2013.

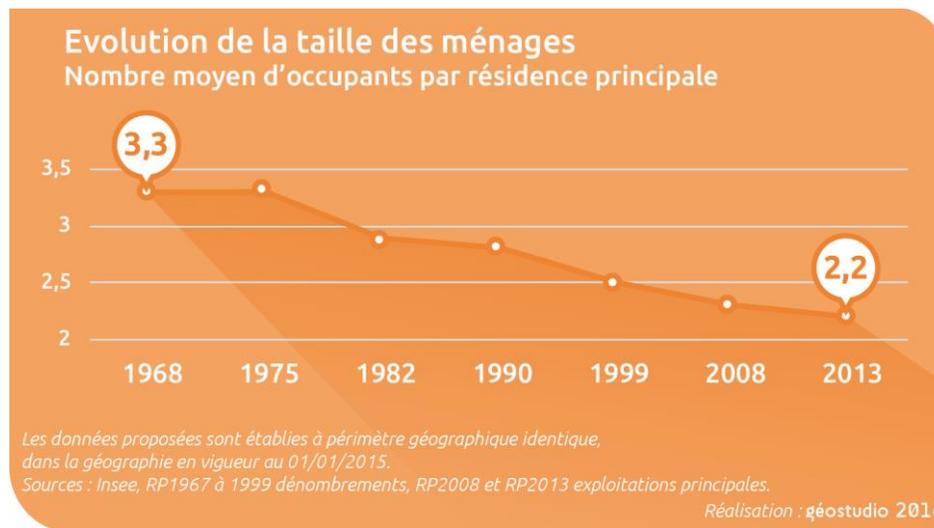
On constate un phénomène sociétal de desserrement des ménages, lié à plusieurs facteurs (vieillesse de la population, augmentation de la proportion de familles monoparentales, etc...). Il se traduit par une grande diminution du nombre de personnes par ménage et s'observe sur la commune de Serquigny.

La taille des ménages est passée de 3,3 personnes par ménage en 1968 à 2,2 personnes par ménage en 2013. **Ceci signifie qu'à population égale, il faut plus de logements pour accueillir le même nombre d'habitants.**

Ces phénomènes sociétaux ont un impact fort sur les besoins en logements et sur la stratégie du développement de l'habitat.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.  
Réalisation : géostudio 2016



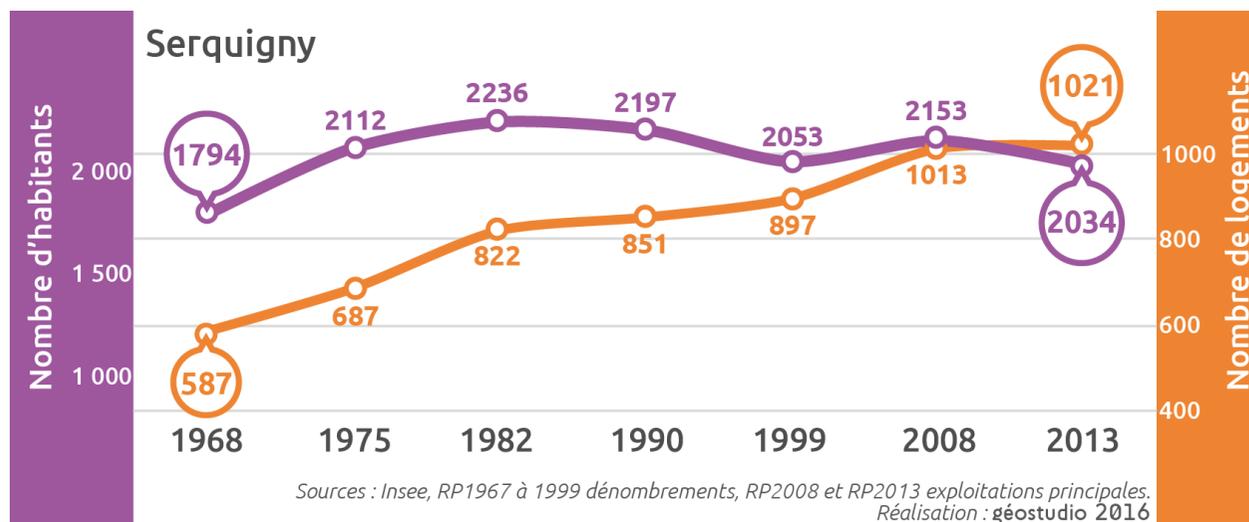


La faible occupation des logements a un impact fort sur le besoin en logement et surtout sur l'efficacité des constructions nouvelles en termes d'accueil de population supplémentaire.

Différents critères permettent d'estimer les besoins en logements par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants).

Ces éléments vont permettre de déterminer le point d'équilibre, c'est-à-dire le nombre de logements permettant de maintenir la population à un niveau stable en prenant en compte les évolutions structurelles du parc existant. On appelle ce point d'équilibre : **le point mort**.

On observe entre 1999 et 2013 que la commune a vu la construction de 124 logements et dans le même temps la commune a perdu des habitants. Ces variations illustrent bien l'impact de ces phénomènes sociétaux sur le besoin en logements.



#### 4. Les enjeux sociodémographiques

##### Atouts – Opportunités :

- + Une part des moins de 30 ans qui est stable
- + Une répartition des tranches d'âges équilibrée
- + Un solde naturel positif sur le long terme

##### Faiblesses – Menaces :

- Une taille des ménages assez faible (2,2)
- Une part très importante des personnes vivantes seules
- Diminution de la part des tranches d'âges actives
- Augmentation significative des plus de 60 ans

##### Enjeux :

- ✓ Anticiper le vieillissement de la population à travers un développement attractif pour les jeunes ménages
- ✓ Prendre en compte l'augmentation du nombre de personne vivant seule dans la politique d'habitat

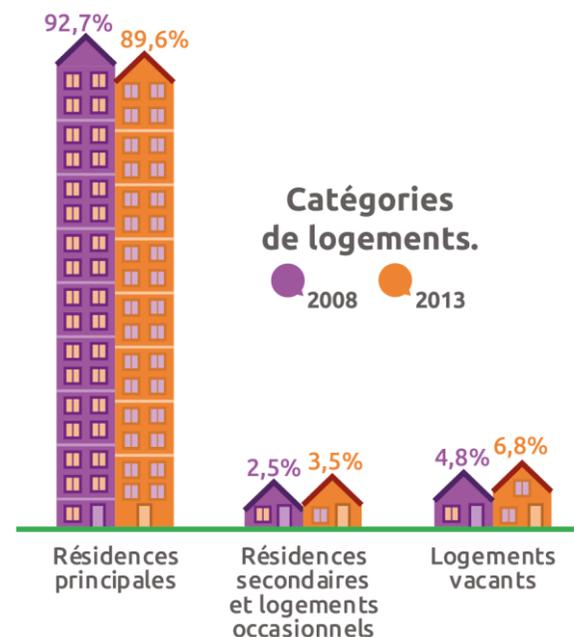
## B. Les dynamiques résidentielles

### 1. Un parc de logement en croissance faible mais à vocation résidentielle

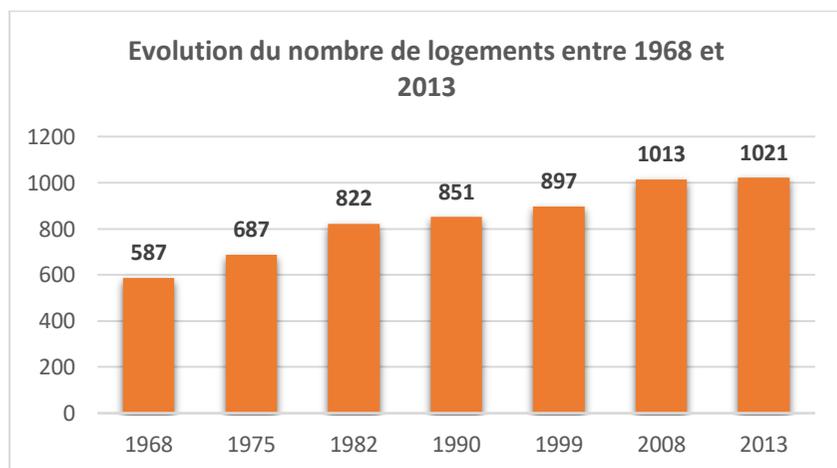
La commune de Serquigny observe une légère diminution de la part des résidences principales bien que celle-ci représente 89,6% de l'ensemble des logements sur la commune. La part des résidences secondaires est en augmentation tout comme les logements vacants. Leur taux atteint pratiquement 7% du parc de logements ce qui représente une valeur acceptable. Historiquement, les logements vacants ne représentaient jamais plus de 6% du parc, c'est pourquoi il faudra surveiller si cette tendance se confirme.

Entre 2008 et 2013, le parc de logement a augmenté de +0,7% ce qui représente une croissance de +0,15%/an. Sur la période 1999-2008, le parc de logement a augmenté de +13,8% soit une moyenne annuelle de +1%.

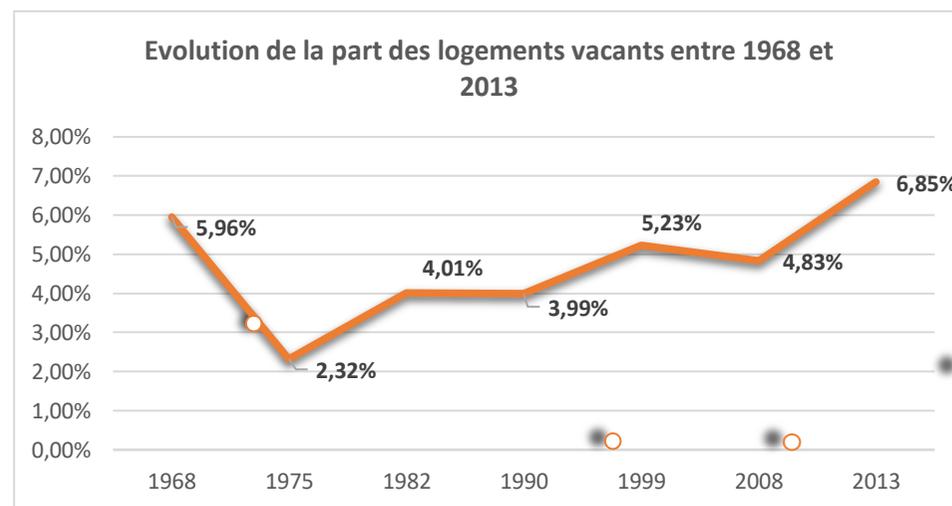
Le parc est toujours en augmentation mais celle-ci est moins significative depuis 2008.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.  
Réalisation : géostudio 2016

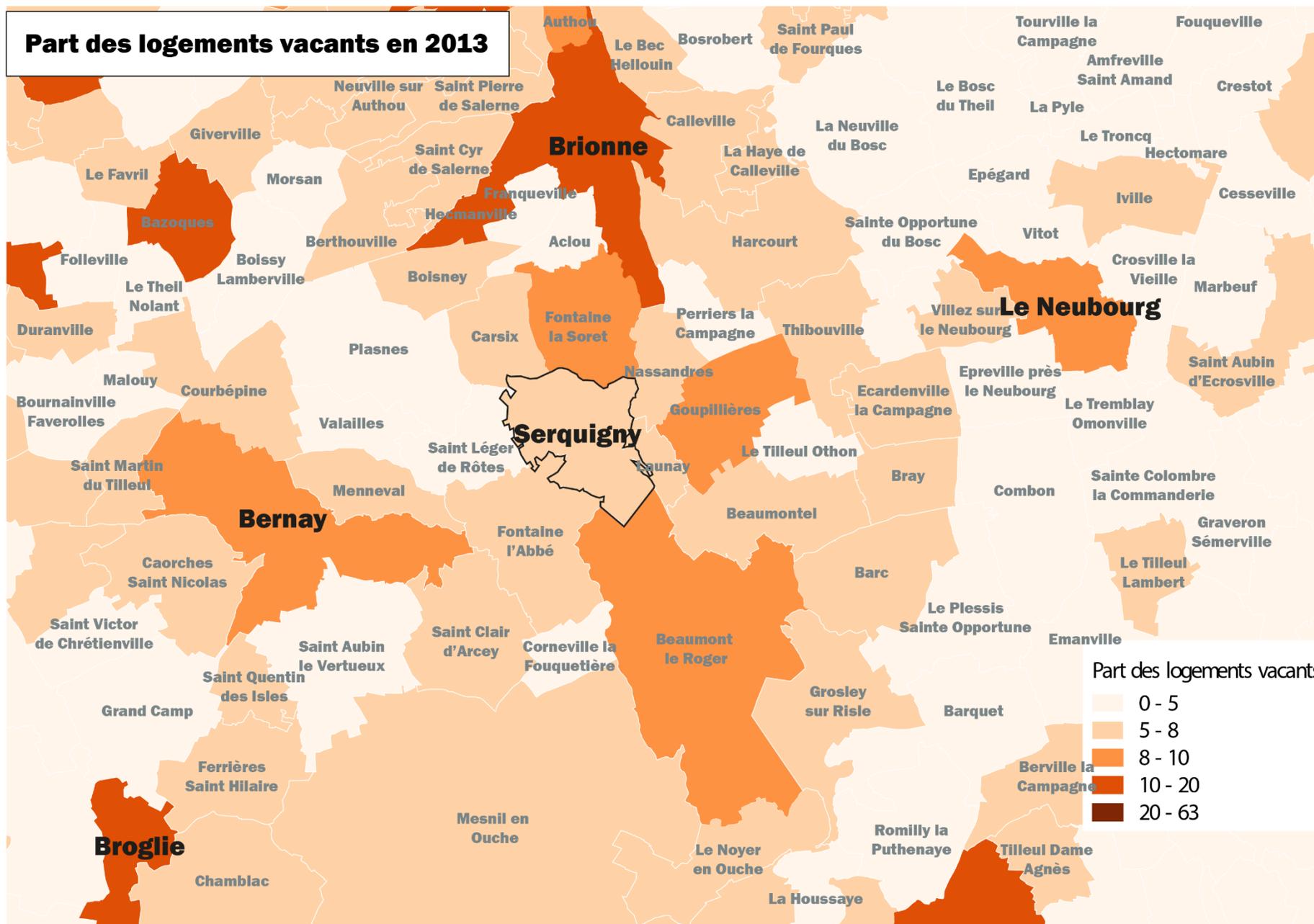


Source INSEE RP2013



Source INSEE RP2013

## Part des logements vacants en 2013

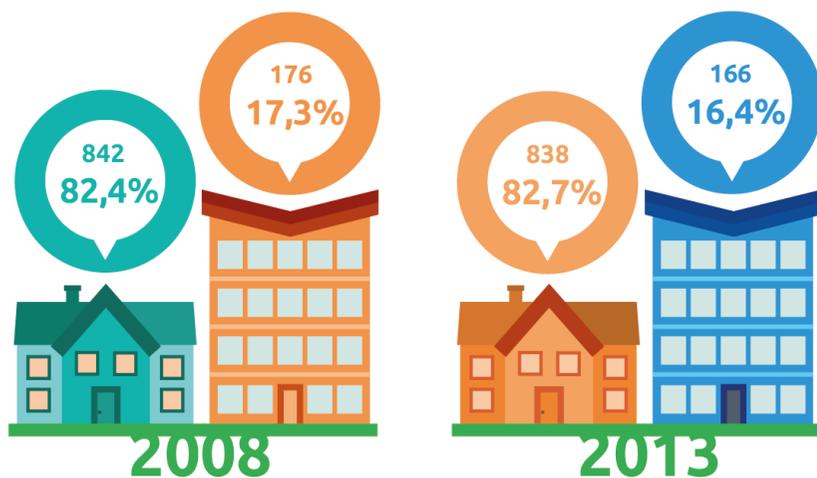


## 2. Un parc de logements diversifié

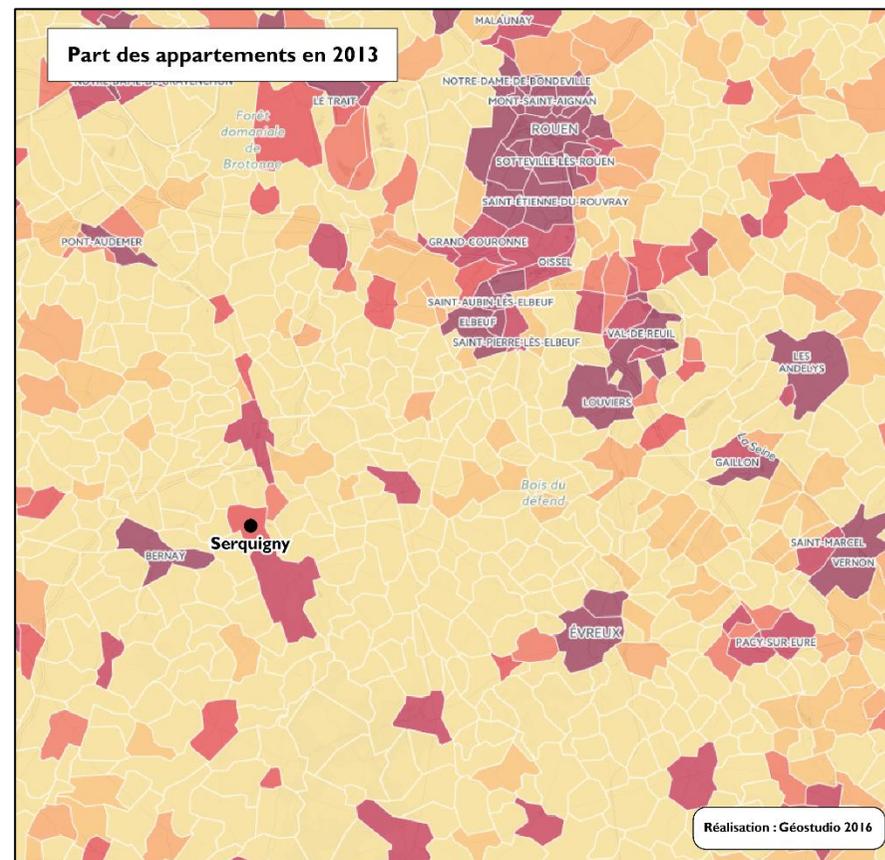
Le parc de logements dans son ensemble revêt une certaine diversité puisque l'individuel est légèrement contrebalancé par près de 16% de logements collectifs. Dans la pratique, la maison reste le type de logement majoritaire en ce qui concerne les résidences principales sur Serquigny.

Au cœur d'un territoire rural, la commune de Serquigny est une des rares communes à proposer une diversité de typologie des logements. La part des logements de moins de 3 pièces est importante par rapport aux autres communes, hormis les pôles urbains comme Bernay, Brionne ou même Beaumont-le-Roger.

### Part des types de logements

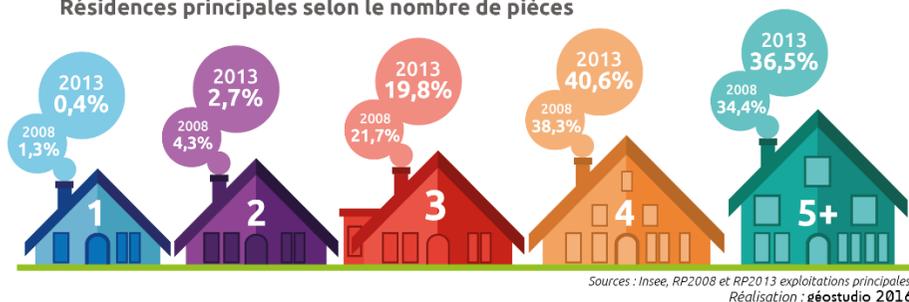


Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales. Réalisation : géostudio 2016



La commune de Serquigny représente une des rares communes du secteur à proposer des appartements dans son parc de logements. Cette diversité rend la commune très attractive notamment pour les jeunes ménages aux moyens modestes mais aussi aux personnes plus âgées cherchant un logement plus adapté à leurs besoins.

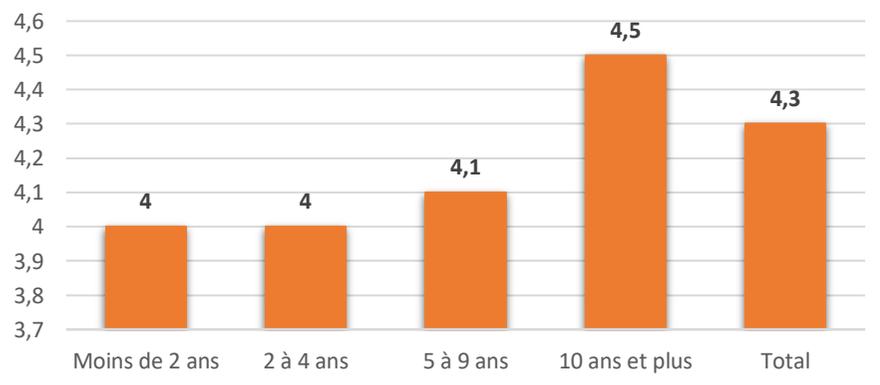
### Résidences principales selon le nombre de pièces



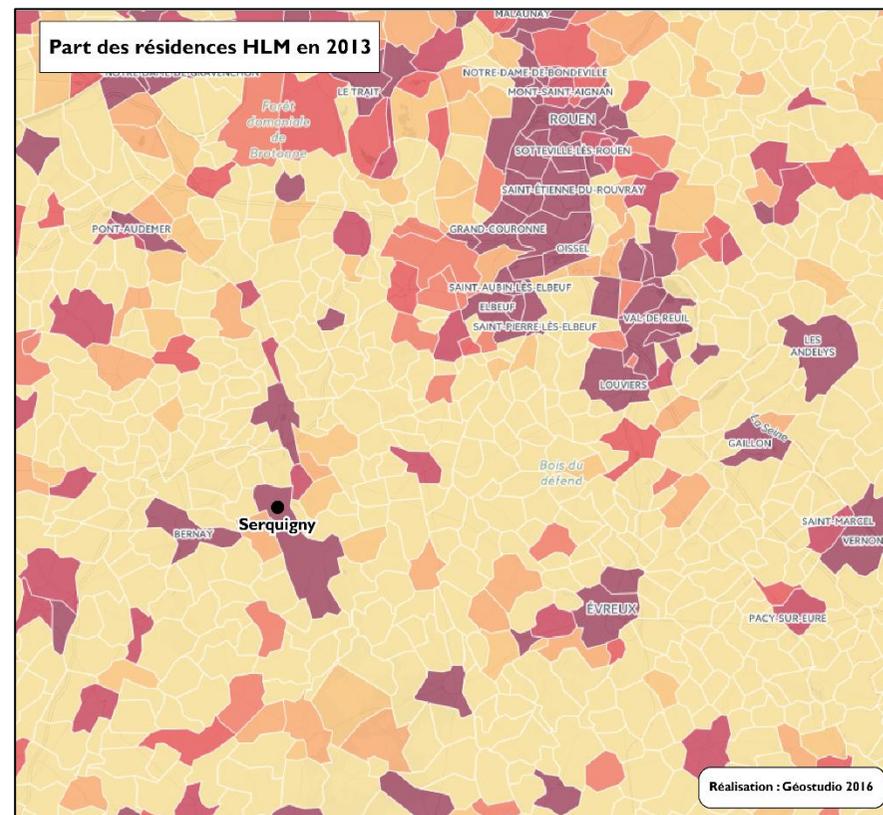
Cependant, si la maison reste la forme urbaine la plus répandue, la taille des logements tend à se réduire et à se diversifier :

- Les habitants résidant dans la commune depuis moins de 2 ans (chiffres 2013) vivent dans des logements de 4 pièces en moyenne pour 4,5 pour les habitants depuis plus de 10 ans sur Serquigny.
- Au sein des résidences principales, la part des appartements tend à diminuer légèrement entre 2008 et 2013.

### Nombre de pièce moyen par logement en fonction de l'ancienneté d'emménagement

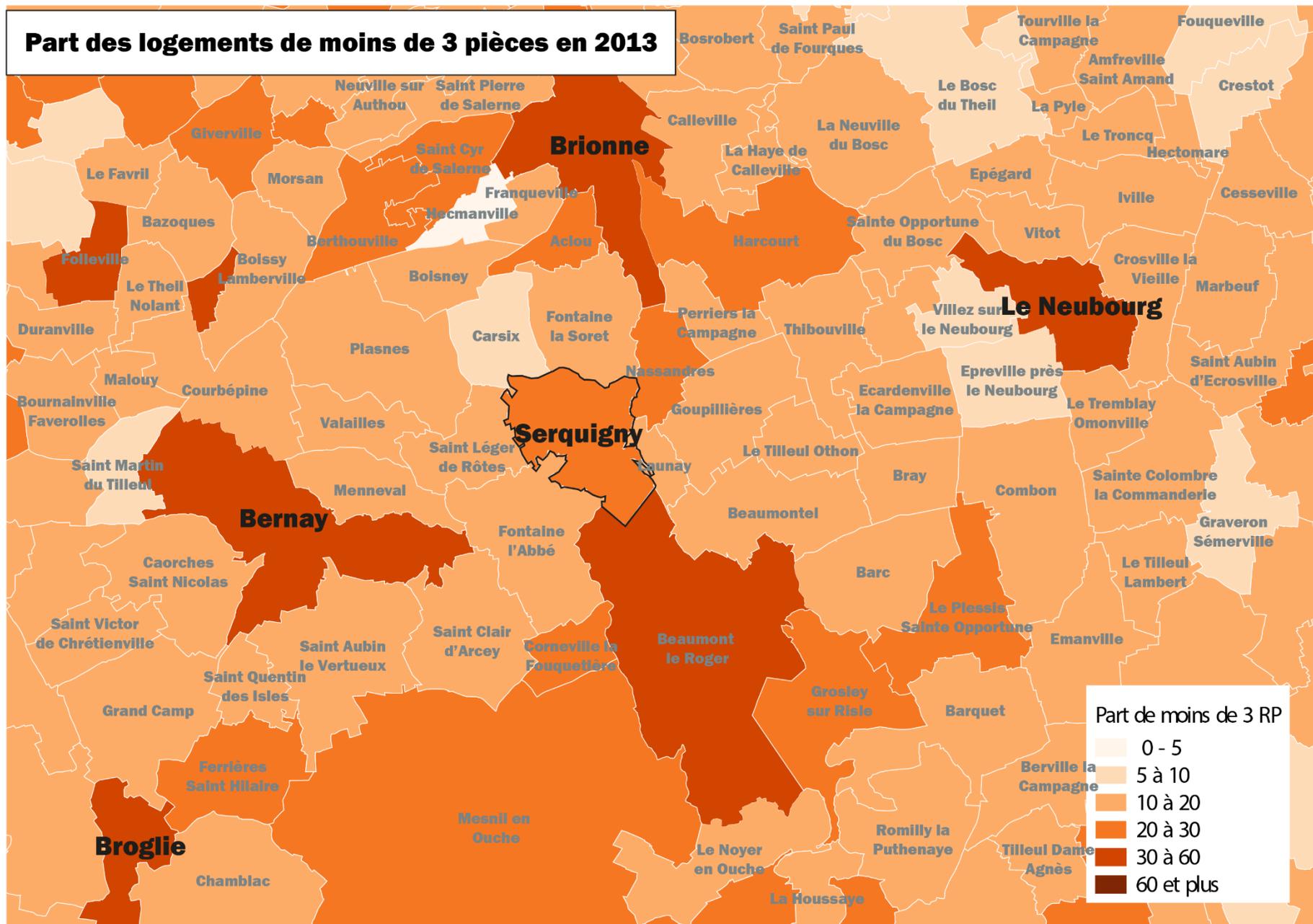


Source INSEE RP2013



On retrouve la diversité du parc de logement de la commune à travers la part des résidences d'habitat à loyer modéré qui est plus élevée que sur les communes du secteur. La vallée industrielle de la Risle est un secteur très local où les HLM ont été développés pour répondre aux besoins des personnes travaillant sur place.

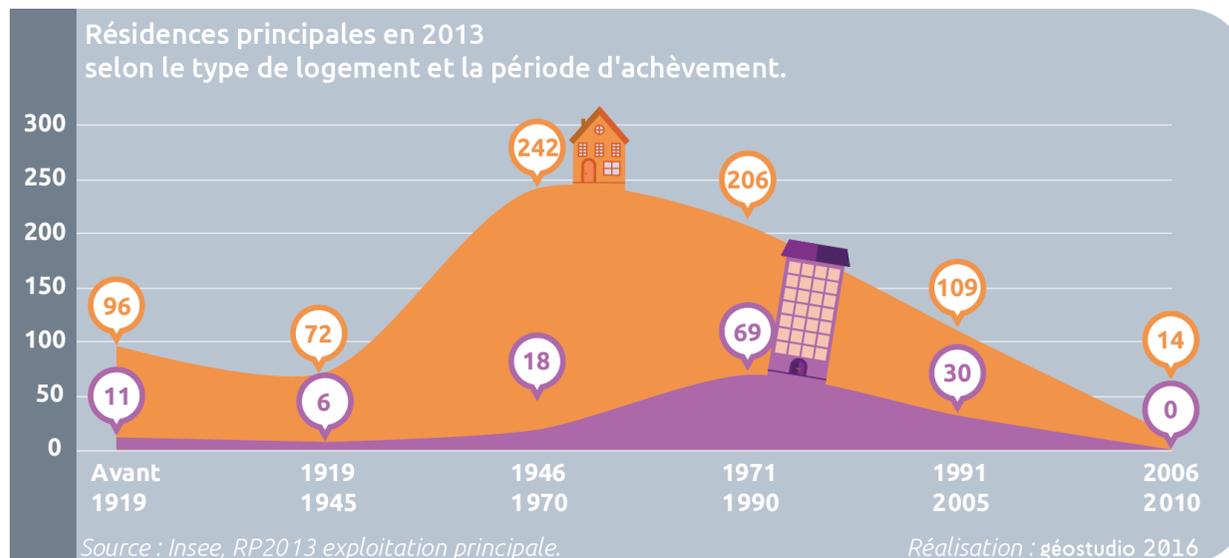
## Part des logements de moins de 3 pièces en 2013



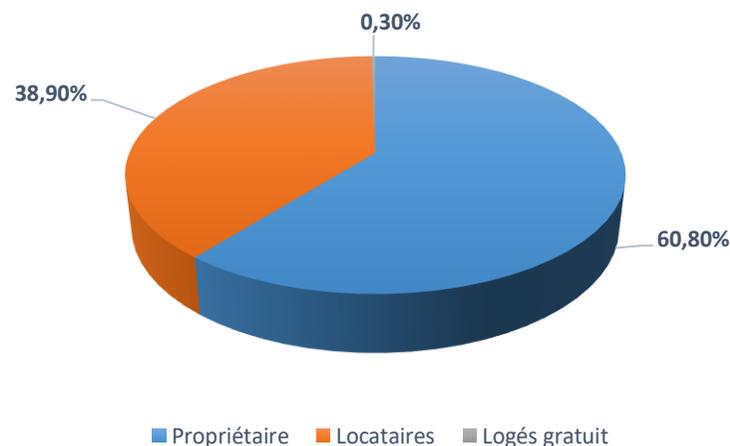
L'enjeu pour la commune consiste donc à répondre aux besoins et aspirations des habitants actuels et futurs en proposant des formes plus denses sans nécessairement passer par davantage de hauteur.

Une grande partie des résidences principales a été construite entre 1946 et 1990, répondant à des exigences éloignées des besoins actuels. Ces logements vont constituer un enjeu en matière d'adaptation aux nouvelles contraintes d'isolation thermique, de taille des logements (notamment en matière de maintien des personnes dans leur domicile).

Le parc immobilier est en majorité occupé par les propriétaires. En effet, le parc locatif est moins représenté mais représente tout de même 38,9% de locataires. Le site géré par Eure Habitat est un des enjeux de l'avenir de la commune puisque deux bâtiments sur quatre devraient être détruits sans projet nouveau pour le moment.



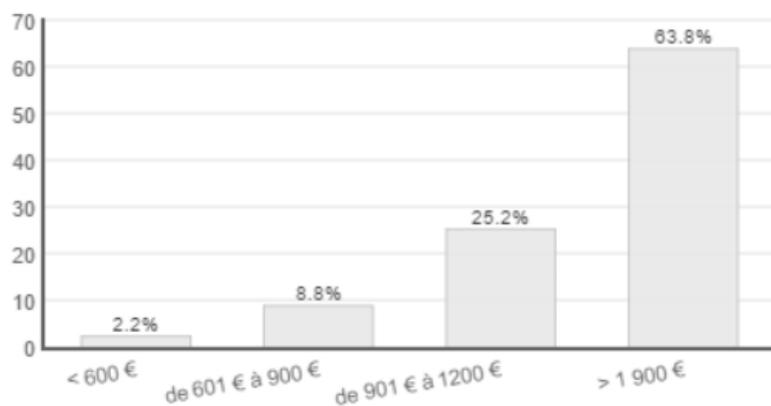
### Résidences principales selon le statut d'occupation



### 3. Le prix de l'immobilier relativement faible

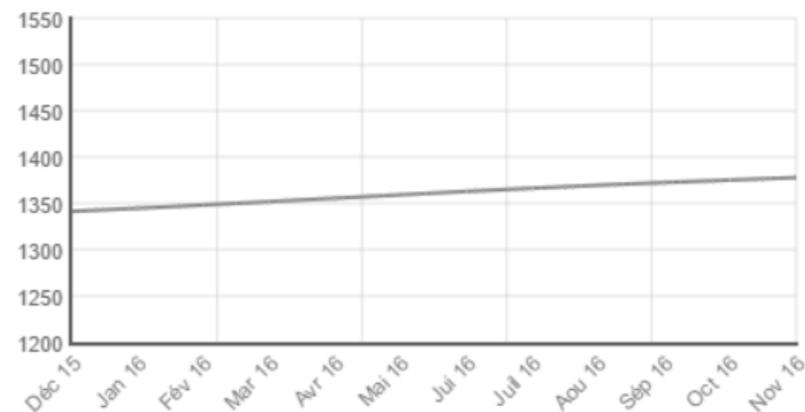
Le marché de l'immobilier se situe plutôt en dessous des prix du marché constaté à l'échelle départementale. Il est comparable aux prix du sud-ouest du département et de la vallée de Risle.

Distribution des biens immobiliers par prix au m2

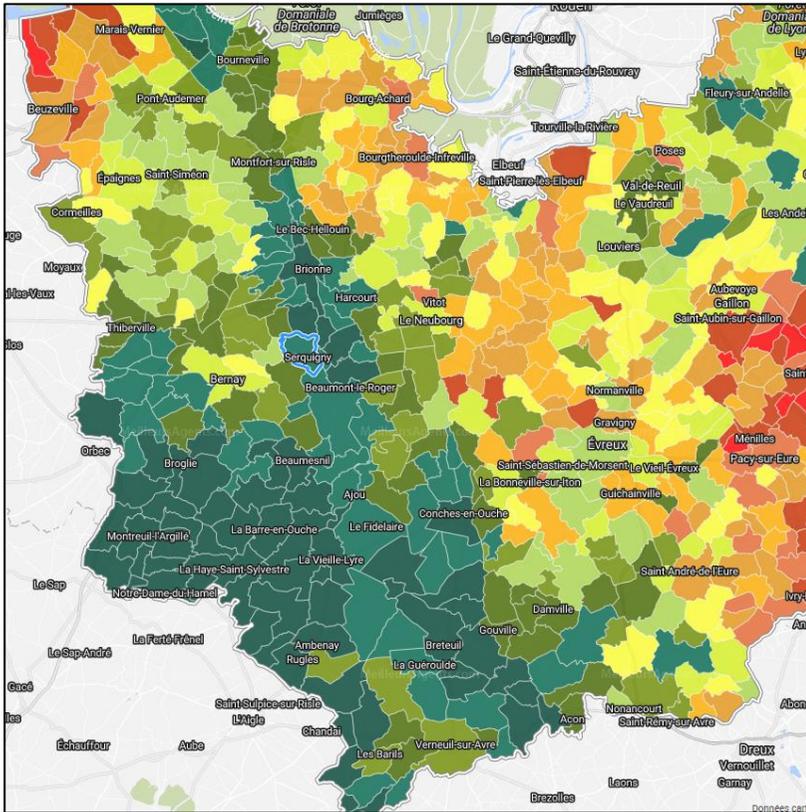


Source : effiCity Serquigny décembre 2016

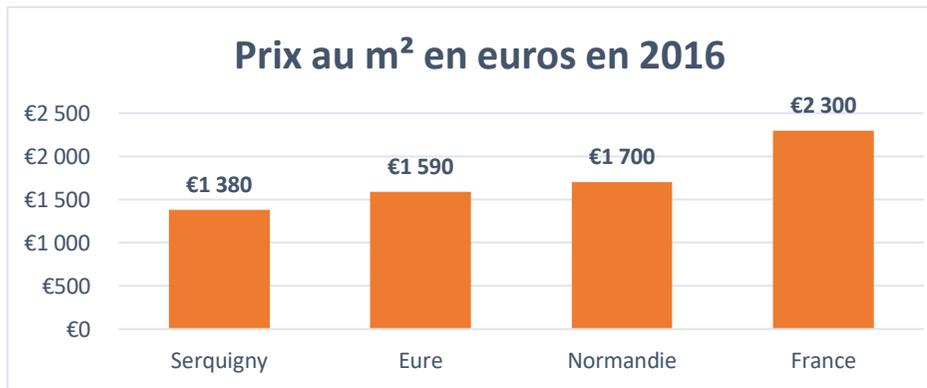
Evolution du prix au m2 sur 12 mois



Source : effiCity Serquigny décembre 2016



Source : Efficity



## 4. Les enjeux des dynamiques résidentielles

### Atouts – Opportunités :

- + Un parc de logement diversifié dans ses typologies
- + Une offre locative développée
- + Un prix du foncier attractif est stable

### Faiblesses – Menaces :

- Légère diminution de la production de logements ces dernières années
- Un prix du foncier faible
- Un parc de logements vieillissant dans le centre
- Des logements vacants en augmentation

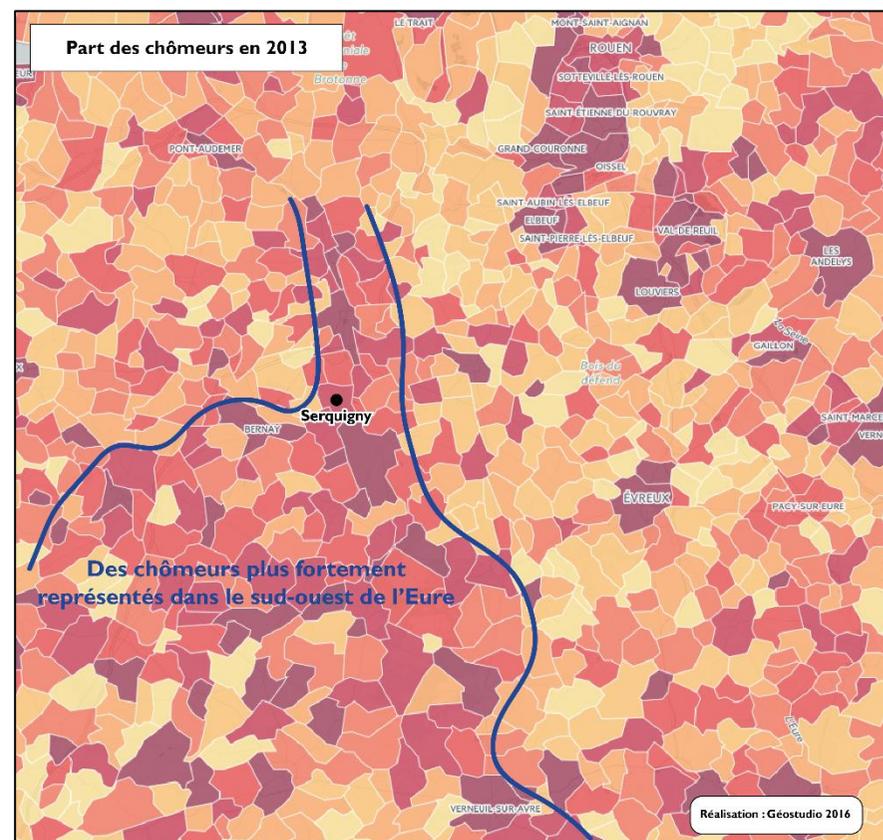
### Enjeux :

- ✓ Continuer à diversifier le parc de logements afin que celui-ci corresponde aux attentes des jeunes ménages mais aussi des personnes plus âgées
- ✓ Implanter les futurs logements à proximité des commerces et services nombreux sur la commune
- ✓ Prendre en compte l'augmentation du nombre de personne vivant seule dans la politique d'habitat
- ✓ Répondre à la problématique des logements

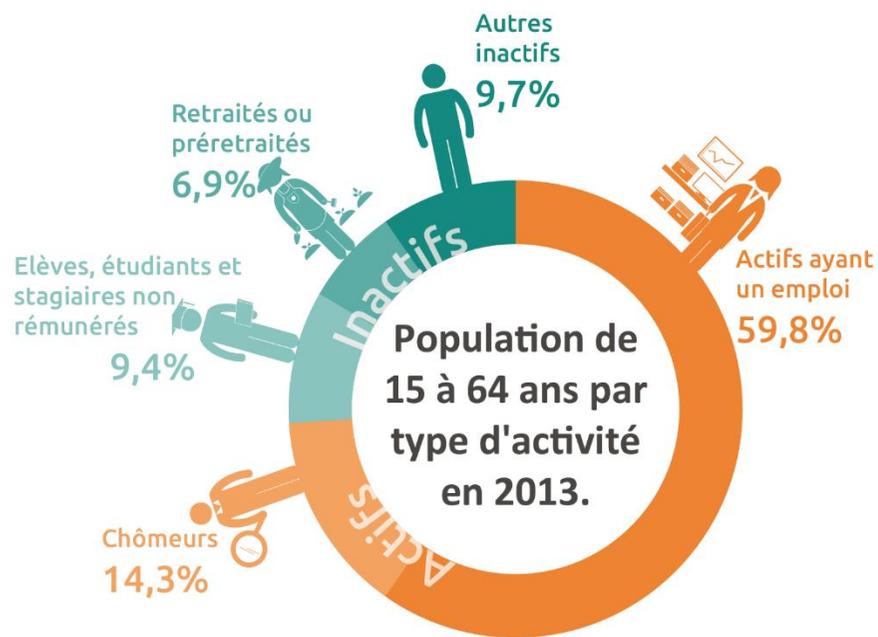
## C. Dynamiques socio-économiques

### 1. Une population composée d'actifs travaillant dans le secteur secondaire

Près de 30% des actifs ayant un emploi sont des ouvriers. Il est effectivement présent des industries importantes sur le secteur de la vallée de la Risle et notamment l'entreprise Arkéma qui joue un rôle d'emploi important. L'avenir industriel du territoire sera un enjeu majeur en termes d'emploi. En effet, au-delà des nombreux ouvriers sur la commune, il y a déjà actuellement un taux de chômage important (14,3%). Les chômeurs sont d'ailleurs en surreprésentation dans la vallée de la Risle.

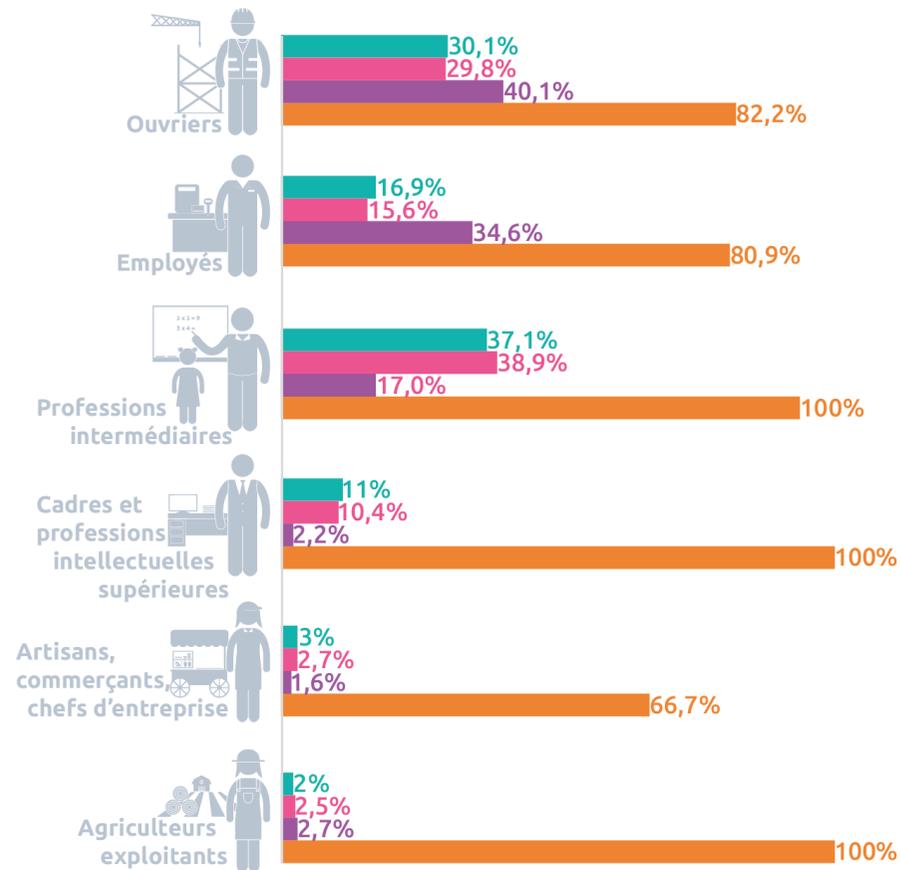


La part d'emplois la plus importante est l'emploi des professions intermédiaires puisque la commune accueille des infrastructures scolaires ainsi que sociales et de santé. **Un projet de pôle médical est en train de voir le jour au cœur du centre bourg.**



Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

Réalisation : géostudio 2016



● parts d'emplois en 2008     ● parts d'actifs en 2013  
● parts d'emplois en 2013     ● parts d'actifs ayant un emploi en 2013

Source : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires lieu de travail.

Réalisation : géostudio 2016

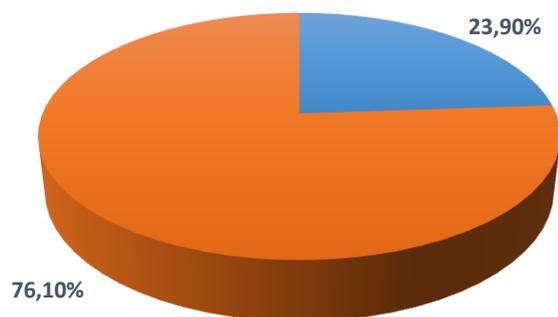
Cependant, la majorité des actifs ne travaillent pas sur la commune. Seulement 35% des actifs vivent et travaillent à Serquigny. De nombreux actifs vont travailler sur l'agglomération rouennaise, sur Bernay, Evreux et Brionne.

	2013	2008
Nombre d'emplois sur la zone	1116	1178
Actifs ayant un emploi résidant sur la zone	733	781
Indicateur de concentration d'emploi	152,3	150,9

Source : INSEE RP2013

Les migrations domicile/travail concernent 64% des actifs, maintenant une tendance constante depuis 2008.

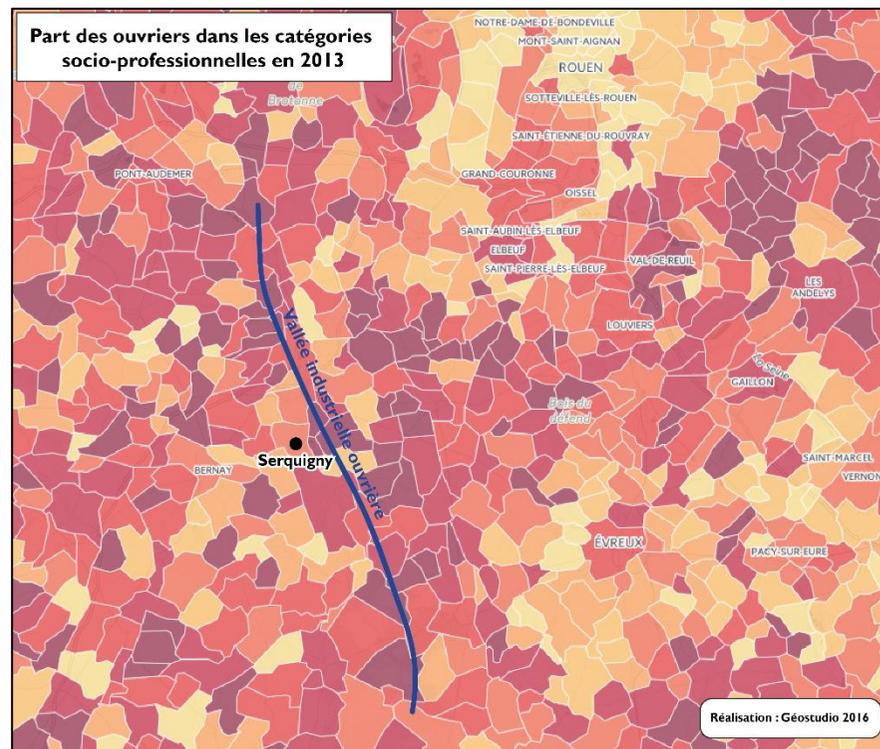
### Lieu de travail des actifs habitant la commune



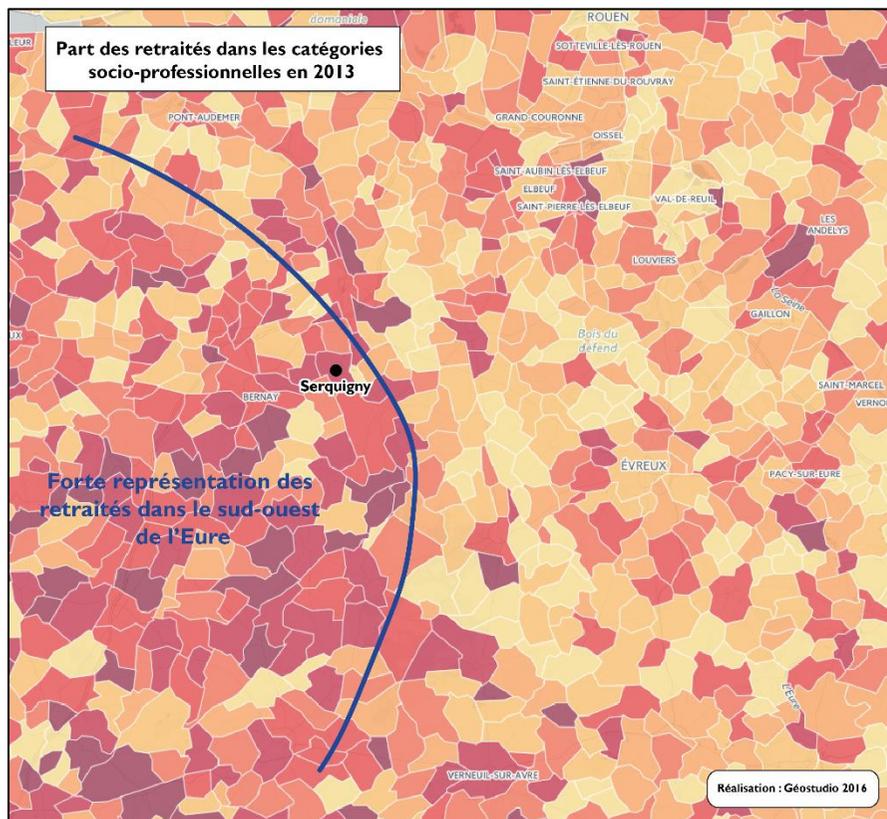
■ A Serquigny ■ Dans une autre commune

## 2. Un désert de cadres

Les actifs vivants à Serquigny sont essentiellement des ouvriers et des employés. Les retraités représentent la catégorie de population de plus de 15 ans la plus importante.

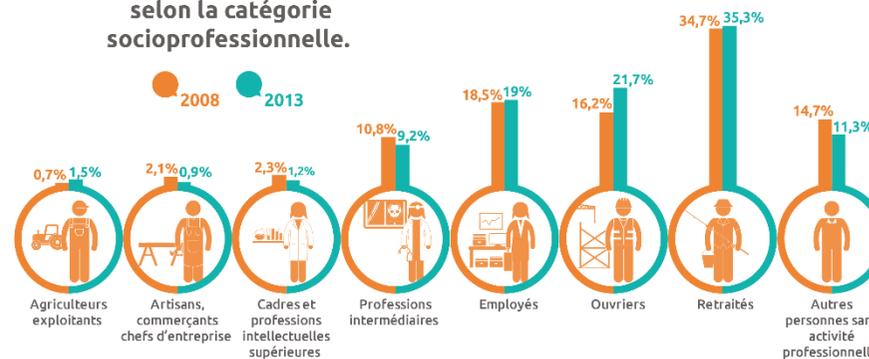


On observe une grande représentation des ouvriers dans la vallée de la Risle en règle générale. Ceci est évidemment due à la forte emprise industrielle historique sur cette partie du territoire.



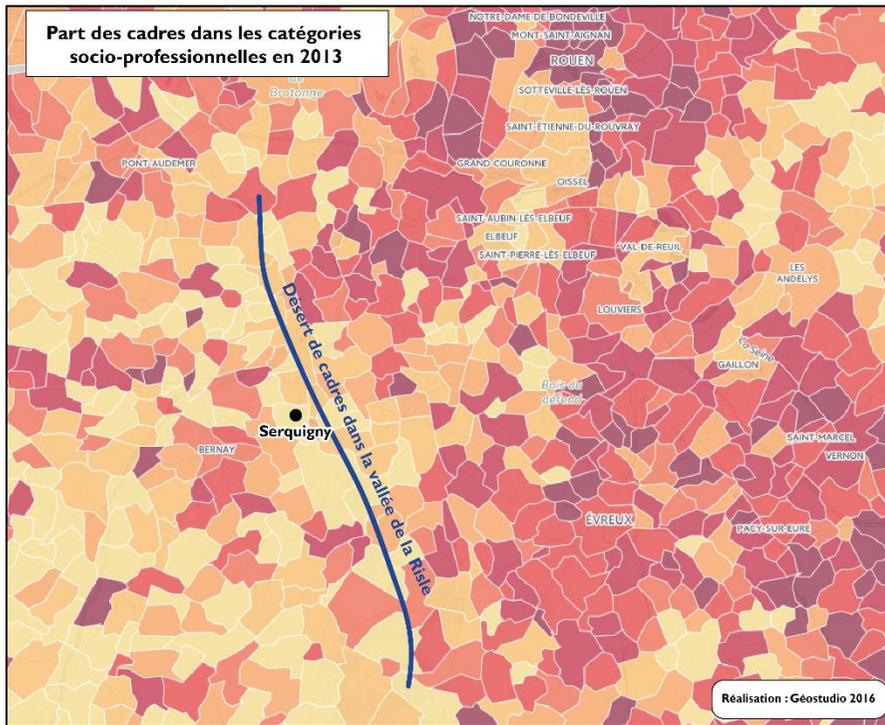
Les retraités sont également très représentés sur la commune. Ils sont même surreprésentés dans tout le sud-ouest du département de l'Eure. Cette forte représentation démarre à partir de la vallée de la Risle jusqu'au département de l'Orne.

### Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires. Réalisation : géostudio 2016

On observe un désert de cadres dans la vallée de la Risle en comparaison avec le plateau du Neubourg entre Louviers et Evreux. L'accessibilité, l'offre en services de haute qualité et le cadre de vie sont des facteurs importants d'attractivité pour les cadres en France.

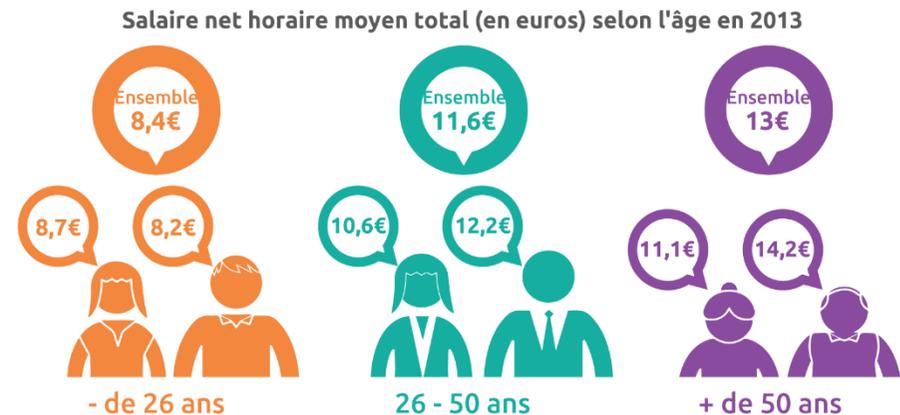


### 3. Des revenus faibles par rapport aux moyennes départementales

Il s'avère que le salaire net horaire des habitants de Serquigny est en dessous des moyennes départementales.

Dans l'Eure, les revenus moyens de moins de 26 ans sont de 9,6€/h (8,4€/h à Serquigny), 13,3€/h chez les 26-50 ans (11,6€/h à Serquigny) et 15,7€/h chez les plus de 50 ans (13€/h à Serquigny). Ces revenus plus faibles que la moyenne départementale signifient que la population est plus sensible aux services proposés sur la place et à l'accessibilité aux logements comme les logements sociaux.

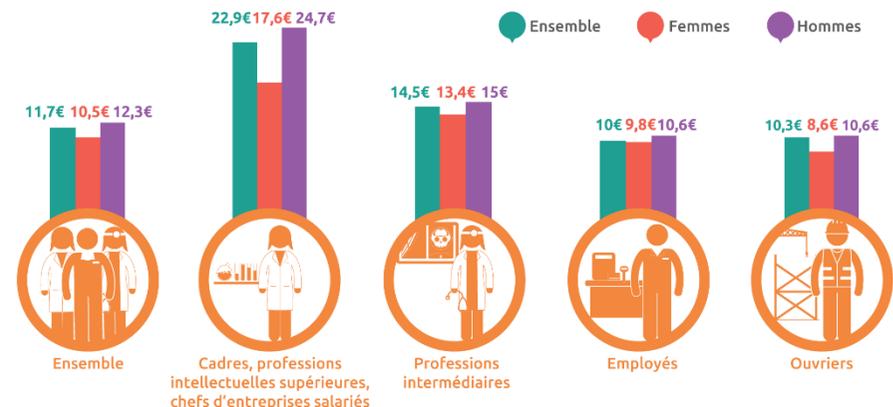
Cette relative pauvreté de la population est également à mettre en corrélation avec le fait que la commune propose de nombreux logements sociaux.



Champ : Secteur privé et entreprises publiques.

Source : Insee, DADS - fichier salariés au lieu de résidence. Réalisation : géostudio 2016

### Salaire net horaire moyen total selon la catégorie socioprofessionnelle en 2013

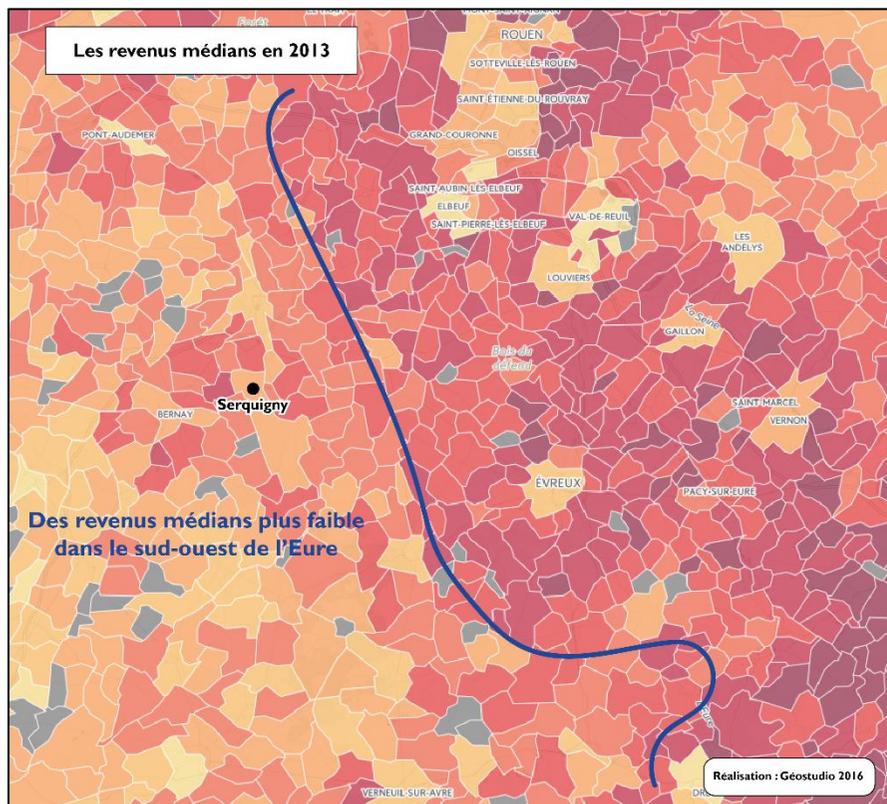


Champ : Secteur privé et entreprises publiques, catégorie socioprofessionnelle du poste principal occupé par le salarié dans l'année.

Source : Insee, DADS - fichier salariés au lieu de résidence.

Réalisation : géostudio 2016

Les salaires nets horaires sont assez faibles chez les ouvriers comparés aux cadres ou aux professions intermédiaires. Les ouvriers sont la catégorie professionnelle la plus représentée sur la commune après les retraités.



Les revenus médians sont généralement plus faibles que la moyenne départementale dans tout le sud-ouest du département. On peut mettre en corrélation cette donnée avec la forte représentativité des ouvriers et des retraités sur ce même secteur du département.

#### 4. Une économie axée sur l'activité industrielle

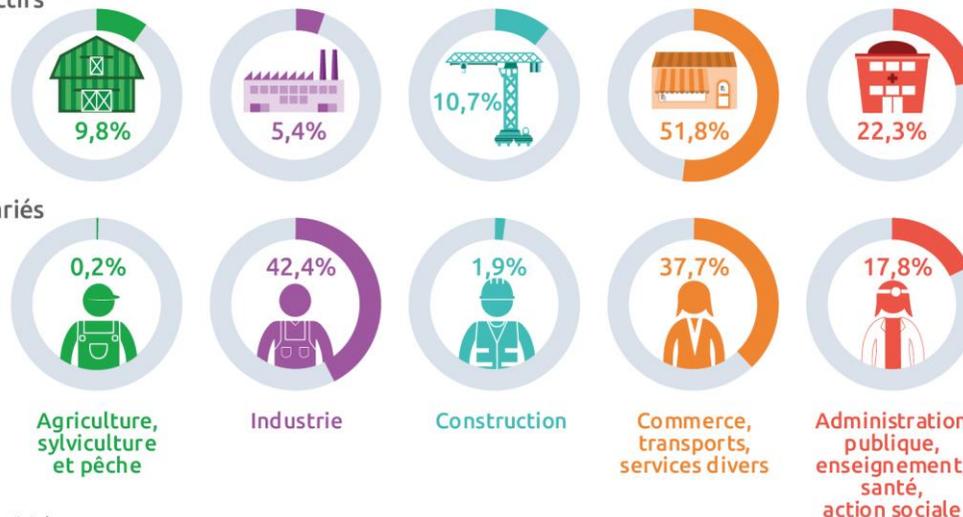
L'activité industrielle se caractérise par de grandes structures offrant de nombreux emplois. Cela signifie que l'ouverture et/ou la fermeture de ce genre d'établissement crée de grands bouleversements pour le marché de l'emploi. Les établissements industriels représentent seulement 5,4% des établissements sur la commune de Serquigny mais ils offrent dans le même temps 42,4% de l'emploi sur la commune.

Les établissements liés au commerce sont fortement représentés sur la commune. En effet, Serquigny possède un centre-ville correctement fourni en commerces de proximité. La plupart des commerces sont des commerces de proximité, ce type d'établissement représente 51,8% des emplois sur la commune.

Les emplois liés à l'administration, l'éducation et la santé sont également importants sur la commune avec notamment un parcours scolaire assuré de la maternelle jusqu'à la fin du collège. Ces établissements offrent une plus grande stabilité pour le marché de l'emploi.

#### Caractéristiques des établissements au 31 décembre 2013

Etablissements actifs

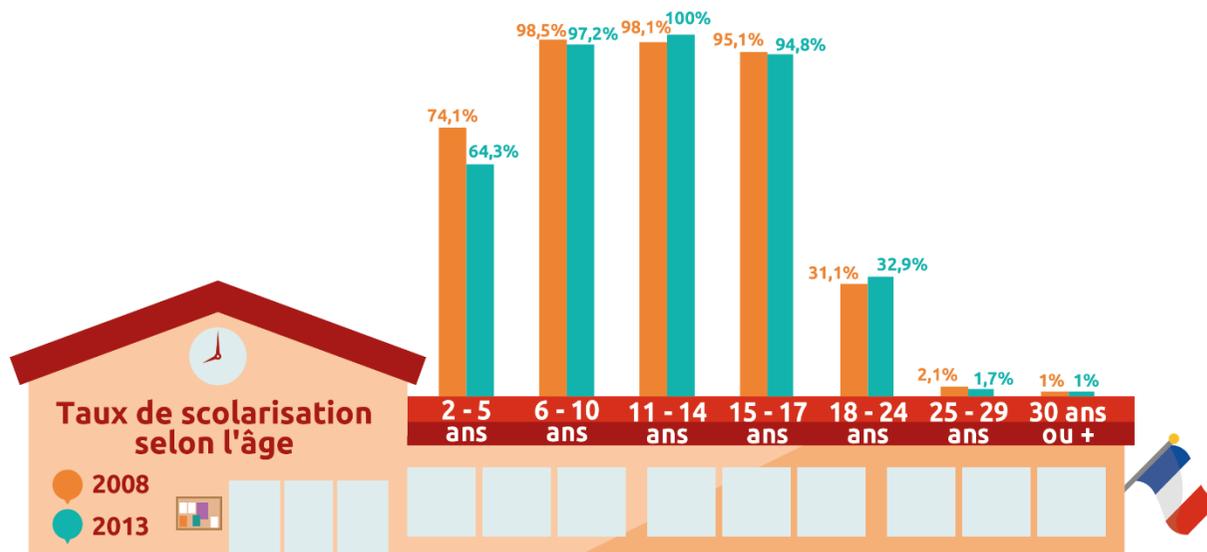


Postes salariés



Champ : ensemble des activités.  
Source : Insee, CLAP.

Réalisation : géostudio 2016



Source : Insee, RP2008 et RP2013 exploitation principale.  
Réalisation : géostudio 2016

## 5. Une activité agricole toujours présente

Serquigny apparaît comme un pôle secondaire, au regard du dynamisme économique et des équipements structurants implantés sur le territoire. Le paysage est tout de même marqué par les activités agricoles notamment sur le plateau, au nord de la commune. En effet, la culture y est importante et quelques exploitations sont répertoriées Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Contrairement aux tendances observées en France caractérisées par une diminution du nombre d'exploitants et des surfaces agricoles utiles en légère diminution, les activités agricoles de Serquigny enregistrent des évolutions différentes et plus positives pour l'avenir de l'agriculture sur le territoire.

Les données les plus récentes mises à disposition sont issues du Recensement Général Agricole (RGA) de 2010. Ces données peuvent éventuellement être complétées par des relevés de terrain effectués au cours de l'élaboration du PLU.

### a) L'évolution du nombre d'exploitations agricoles

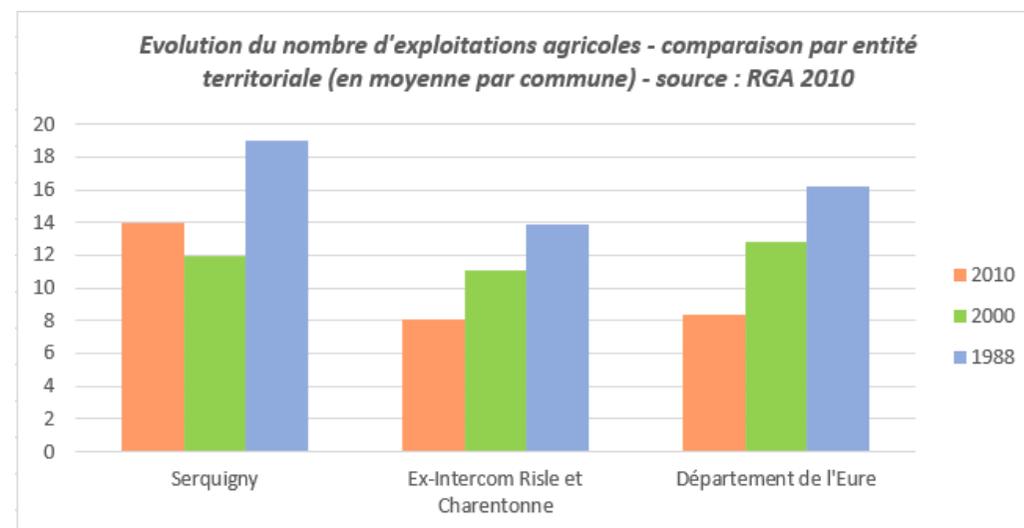
A Serquigny, le nombre d'exploitations agricoles a diminué entre 1988 et 2000 passant de 19 à 12. En 2010, 14 exploitations ont été recensées, soit une augmentation par rapport à 2000. Ce nombre est supérieur à la moyenne des communes de l'ex-Intercom Risle et Charentonne et également des communes de l'Eure (cf. tableau et graphique suivants). En effet, en 2010, on dénombrait huit exploitations en moyenne sur les communes de l'ex-Intercom Risle et Charentonne et celles du Département de l'Eure.

Le nombre d'exploitations n'a cessé de diminuer sur les communes de l'Eure et de l'ex-Intercom Risle et Charentonne : sur le département, en 1988, 14 exploitations étaient recensées, contre 11 en 2000 et huit en 2010. Sur les communes de l'ex-Intercom Risle et Charentonne, 16 exploitations ont été enregistrées en 1988, 13 en 2000 et 8 également en 2010.

Evolution du nombre d'exploitations agricoles - comparaison par entité territoriale en moy/commune (source : RGA 2010)

	2010	2000	1988
Serquigny	14	12	19
Ex-Intercom Risle et Charentonne	8	11	14
Département de l'Eure	8	13	16

Evolution du nombre d'exploitations agricoles - comparaison par entité territoriale (en moyenne par commune) - source : RGA 2010



Cette évolution traduit celle de l'activité agricole aujourd'hui. Les exploitations diminuent en nombre, mais augmentent en taille.

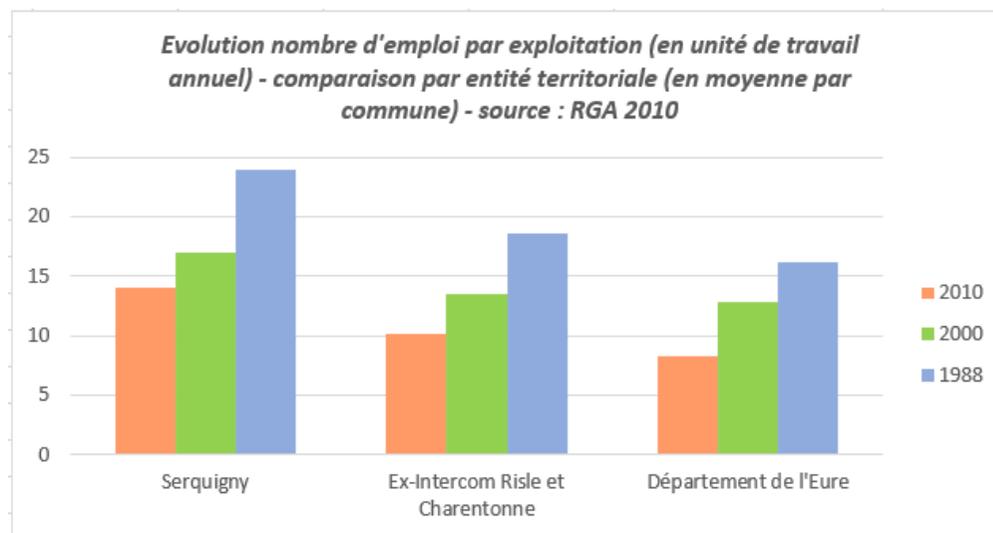
### b) L'évolution du nombre d'emplois agricoles

A l'image de l'évolution du nombre d'exploitations agricoles, le nombre d'emplois est lui aussi en baisse (cf. tableau et graphique suivants), un phénomène qui peut s'expliquer du fait de la mécanisation croissante de l'activité agricole.

A Serquigny, alors qu'en 1988 une exploitation employait en moyenne 24 personnes sur une année pleine, une exploitation agricole n'emploie plus désormais que 14 personnes à l'année (hors travailleurs saisonniers). La diminution du nombre d'emplois se révèle plus marquée sur les communes de l'Ex-Intercom et celles du département. Le nombre d'emplois par exploitation a diminué de moitié, passant de 19 en 1988 à 10 en 2010 sur les communes de l'ex-Intercom et de 16 à 8 emplois en moyenne sur les communes du département.

**Evolution nombre d'emploi par exploitation (en unité de travail annuel) - comparaison par entité territoriale en moy/communes (source : RGA 2010)**

	2010	2000	1988
Serquigny	14	17	24
Ex-Intercom Risle et Charentonne	10	13	19
Département de l'Eure	8	13	16



### c) L'évolution de la surface agricole utile

La surface agricole utile (SAU) regroupe trois types de modes d'usages agricoles des sols : les superficies en terres labourables, les superficies en cultures permanentes et les superficies toujours en herbe.

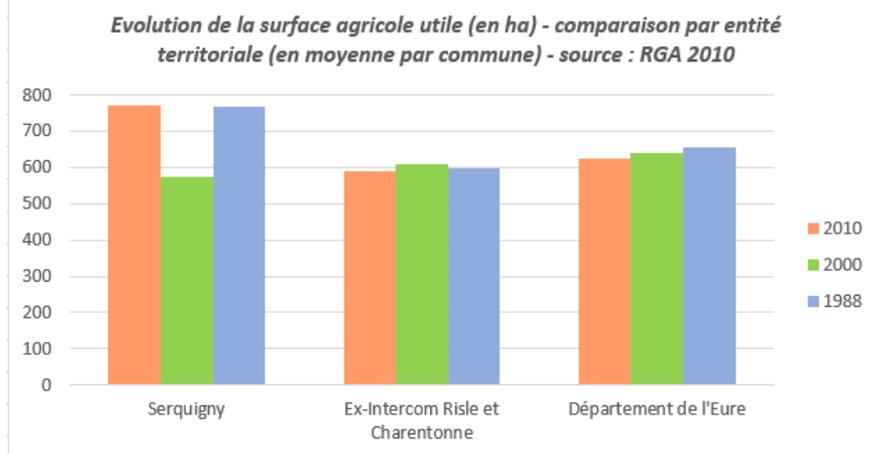
La SAU, ramenée au siège d'exploitation, représente ainsi les terres utilisées par une exploitation, aussi bien sur la commune d'implantation que sur d'autres territoires.

L'évolution de la SAU à Serquigny est similaire à celle du nombre d'exploitations. La SAU en 1988 était de 767 hectares à Serquigny, puis a chuté et a atteint 576 hectares en 2000. En 2010, la SAU a augmenté et est passée à 771 hectares (cf. tableau et graphique suivants).

En comparaison, en 2010, les SAU des communes du Département et de l'ex-Intercom sont inférieures à celles de Serquigny. Entre 1988 et 2010, la SAU a diminué pour les communes du Département de l'Eure (passant de 657ha à 624ha) et pour les communes de l'ex-intercom (de 600 à 591 en 2010). Ainsi, en 2010, là où la SAU était de 771 hectares à Serquigny, les communes de l'ex-Intercom travaillaient en moyenne 591 hectares de SAU ; 624 hectares en moyenne pour les communes du Département de l'Eure. Si l'on compare ces données en y ajoutant le nombre moyen d'exploitations agricoles par commune, nous obtenons une SAU moyenne de 72 hectares par exploitation sur l'ex-Intercom et une SAU moyenne de 75 hectares par exploitation sur le Département. La SAU moyenne de Serquigny est inférieure, elle s'élève à 55 hectares.

Evolution de la surface agricole utile (en ha) - comparaison par entité territoriale en moy/communes (source : RGA 2010)

	2010	2000	1988
Serquigny	771	576	767
Ex-Intercom Risle et Charentonne	591	610	600



L'élevage sur une commune se mesure par l'évolution du cheptel animal calculée en Unité Gros Bovin (UGB). Après une forte diminution suivie

**Diagnostic – PLU de Serquigny**

#### d) Le type d'agriculture pratiquée à Serquigny

L'agriculture que l'on observe à Serquigny repose essentiellement sur la polyculture (blé, orge, protéagineux) et polyélevage (plusieurs types d'élevage), typique de l'agriculture normande.

La carte ci-dessous traite de l'occupation des parcelles agricoles en 2014 à Serquigny. On peut voir que la dominante des céréales de type colza et blé est très forte. Elle s'accompagne de quelques cultures d'oléagineux. On constate des prairies permanentes (pour l'élevage).



Registre parcellaire graphique (RPG) de 2014 à Serquigny  
Source : Géoportail

d'une forte hausse, l'élevage est toujours bien présent à Serquigny. En 1988, on recensait 828 UGB sur la commune, en 2000, l'UGB a bien diminué passant à 676 UGB pour finalement atteindre 1045 UGB en 2010.

Sur les communes de l'ex-Intercom Risle et Charentonne, l'UGB a suivi la même tendance qu'à Serquigny, avec des données bien inférieures : diminution entre 1988 et 2000 et une légère augmentation. Sur les communes du département, le cheptel animal a diminué depuis 1988, passant de 478 à 333 en 2010

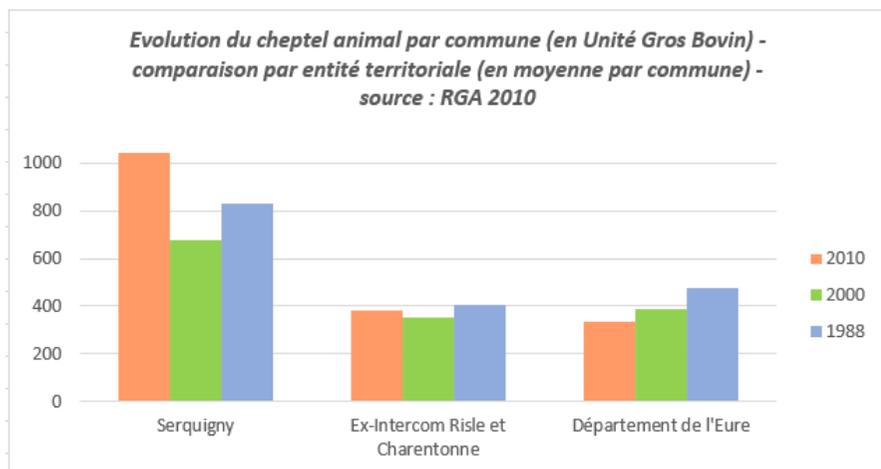
En 2018, l'élevage est l'activité agricole principale à Serquigny, le classement ICPE de certaines exploitations le confirme.

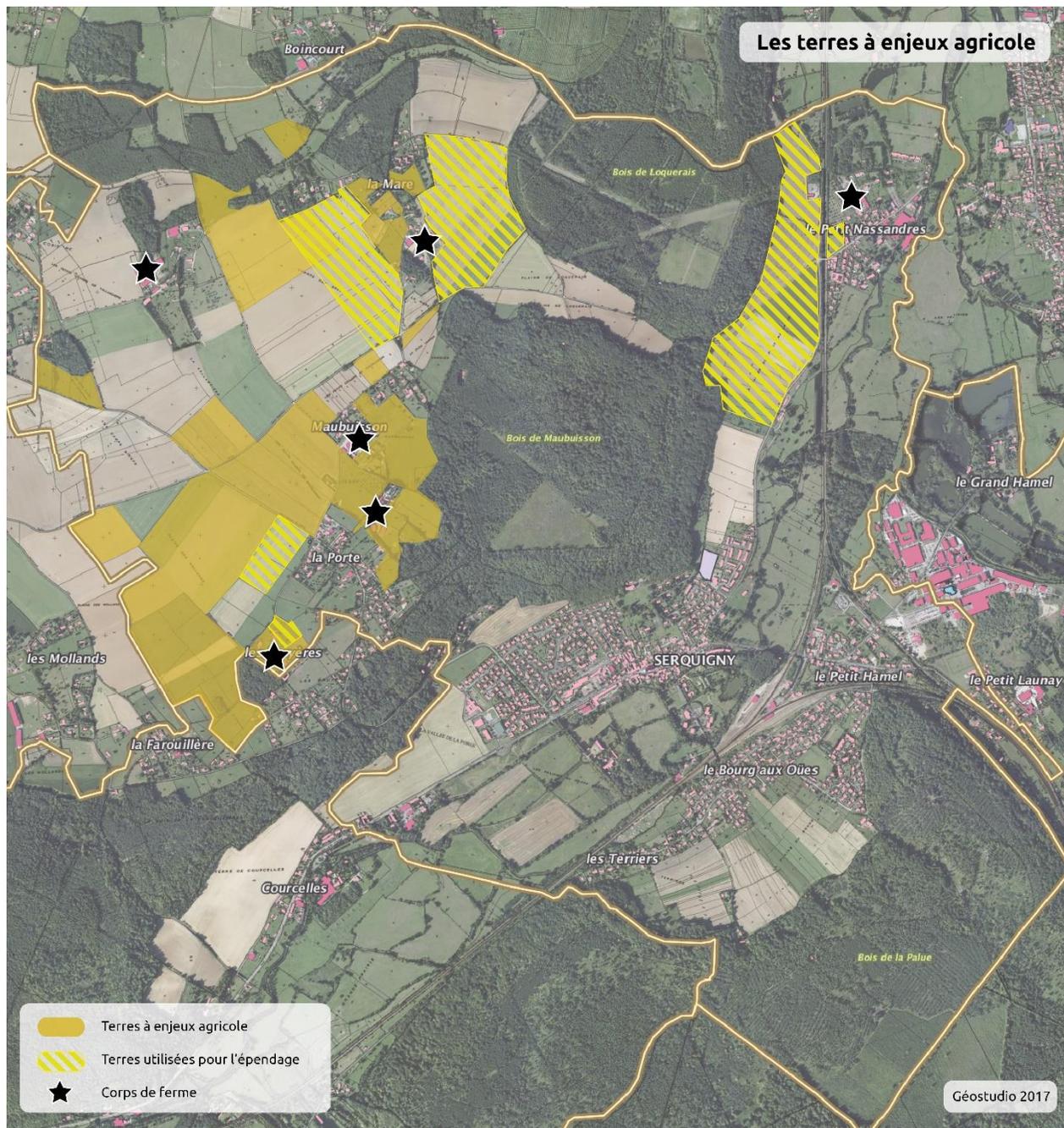
#### e) La concertation agricole

La commune de Serquigny accueille en 2017 une activité agricole importante. L'élevage est l'activité principale et l'essentiel des corps de fermes sont situés sur le plateau nord. Ces activités d'élevage sont de très grande ampleur, c'est pourquoi plusieurs exploitations sont des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

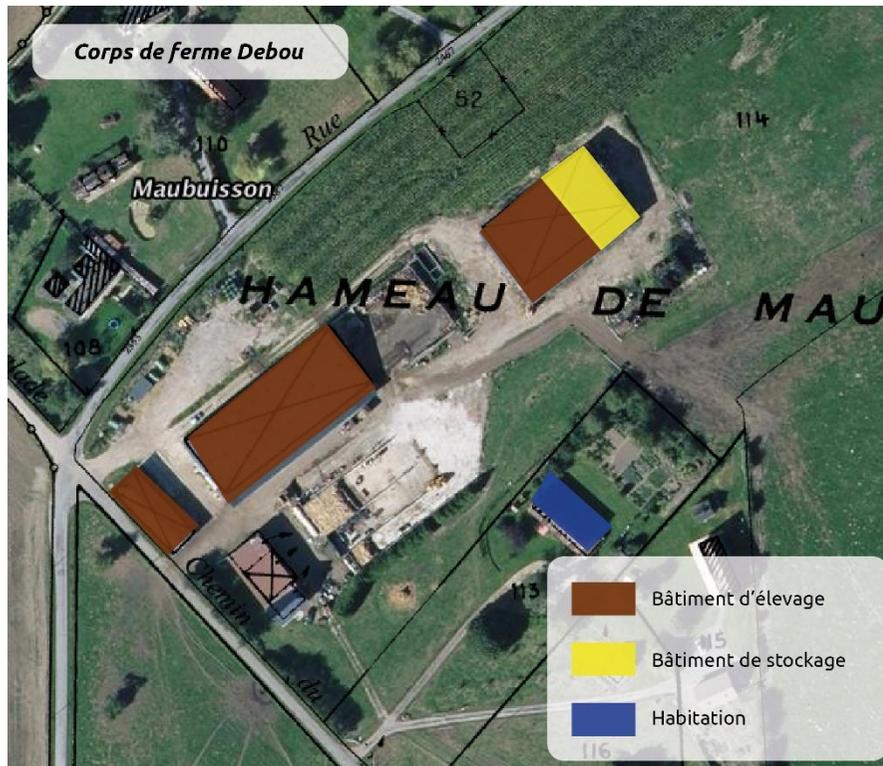
*Evolution du cheptel animal par commune (en Unité Gros Bovin) - comparaison par entité territoriale en moy/communes (source : RGA 2010)*

	2010	2000	1988
<b>Serquigny</b>	1045	676	828
<b>Ex-Intercom Risle et Charentonne</b>	382	355	407
<b>Département de l'Eure</b>	333	385	478





Les terres à enjeux agricole



**Statut :** EARL

**Régime :** NC

**Activité :** élevage laitier (80 têtes)

**Pérennité :** Ne se pose pas

Siège social à Serquigny



**Statut :** Exploitation individuelle

**Régime :** ICPE soumise à autorisation

**Activité :** élevage (300 têtes)

**Pérennité :** Encore incertaine

Siège social à Serquigny



**Statut** : Exploitation individuelle

**Régime** : Régime Sanitaire Départemental

**Activité** : élevage (140 têtes)

**Pérennité** : Ne se pose pas

Siège social à Serquigny



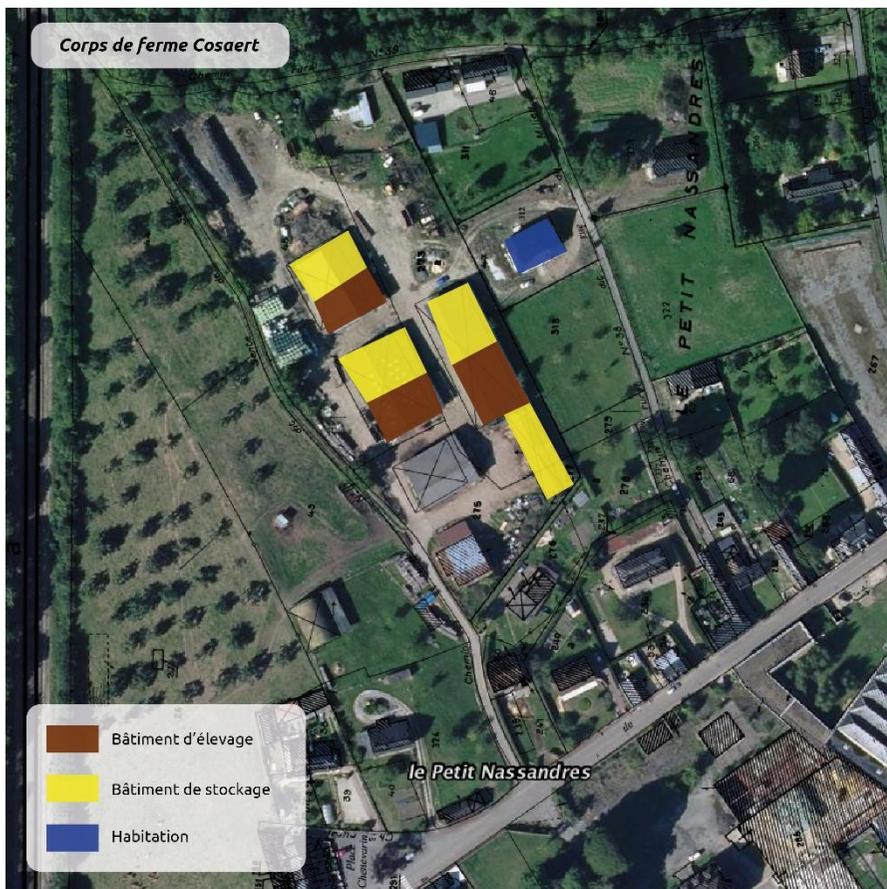
**Statut** : EARL

**Régime** : ICPE soumise à autorisation

**Activité** : élevage de porcs (2300 têtes)

**Pérennité** : Ne se pose pas

Siège social à Serquigny



**Statut** : Exploitation individuelle  
**Régime** : ICPE soumise à autorisation  
**Activité** : élevage (250 têtes)  
**Pérennité** : Encore incertaine  
 Siège social à Serquigny



**Statut** : NC  
**Régime** : NC  
**Activité** : NC  
**Pérennité** : NC  
 Siège social à Serquigny

## 6. Une démographie des entreprises positives

Ces dernières années ont été assez riches en termes de création d'entreprises et/ou d'établissements sur la commune. Il s'avère que les activités liées au commerce sont celles qui ont observé le plus de création (81%). La commune offre effectivement de nombreux commerces et notamment des commerces de proximité.

Il est intéressant d'observer le fait que l'industrie ne créait plus de nouvelles structures ces dernières années.



Arkéma

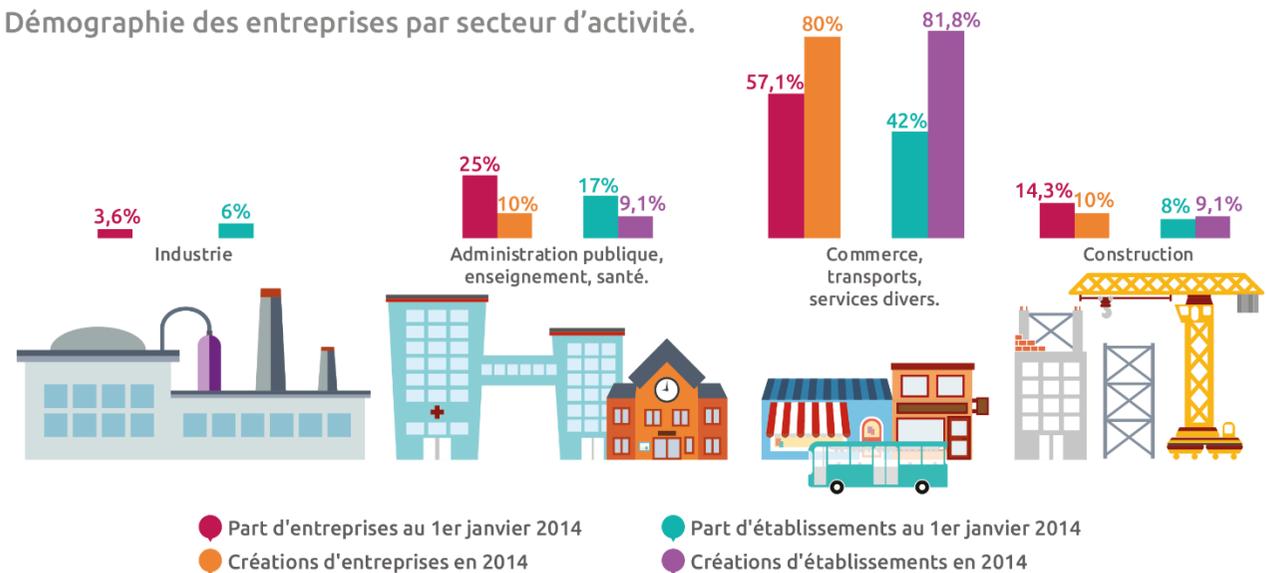
### Évolution des créations d'entreprises et établissements.



Champ : activités marchandes hors agriculture.  
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

Réalisation : géostudio

### Démographie des entreprises par secteur d'activité.



Champ : activités marchandes hors agriculture. Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

Réalisation : géostudio 2016

## 7. Les enjeux liés aux dynamiques socio-économiques

### Atouts – Opportunités :

- + Une puissance industrielle et agricole toujours en place
- + Une économie relativement diversifiée
- + Des commerces de proximité en centre-ville

### Faiblesses – Menaces :

- Prévoir l'après industrie dans la stratégie de développement de la commune
- Diversifier plus l'activité économique
- Relative pauvreté notamment chez les jeunes

### Enjeux :

- ✓ Accompagner et anticiper les besoins des industries en place sur le territoire
- ✓ Diversifier l'activité économique afin de participer à la baisse du chômage sur la commune
- ✓ Maintenir et permettre le développement des commerces de proximité

## D. Les perspectives

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune de Serquigny. Si l'établissement de projections à l'échelle d'une commune, sur une période d'au moins 10 ans, permet de définir de grandes orientations, il reste un exercice purement théorique. Il a pour seul objet d'envisager différents scénarios permettant à la commune de réfléchir à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à partir d'hypothèses viables.

En 2014, la commune de Serquigny comptait 2018 habitants. Ainsi, sur la base des données statistiques enregistrées lors des derniers recensement INSEE, quatre scénarios démographiques sont établis :

- **Scénario 1 : maintien de la population**

Maintien de la population autour de 2000 habitants à horizon 2030.

- **Scénario 2 : au fil de l'eau 1968-2014**

Maintien de la croissance démographique communale observée entre 1968 et 2014 (taux de variation annuel de +0,3% par an).

- **Scénario 3 : Eure 2009-2014**

Croissance démographique observée entre 2009 et 2014 sur le département de l'Eure (taux de variation annuel de +0,6% par an).

- **Scénario 4 : Interco 2009-2014**

Croissance démographique observée entre 2009 et 2014 sur le territoire intercommunal Risle et Charentonne (taux de variation annuel de +0,8% par an).

***La commune perdant des habitants en continu depuis la fin des années 80, il n'a évidemment pas été proposé de scénario négatif en termes d'accueil de population d'où le choix du scénario 1 de stabilisation.***

### 1. Le calcul du point mort

Différents critères permettent d'estimer les besoins en logements par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants).

Ces éléments vont permettre de déterminer le point d'équilibre, c'est-à-dire le nombre de logements permettant de maintenir la population à un niveau stable en prenant en compte les évolutions structurelles du parc existant.

Le point d'équilibre (**D**) résulte de l'addition de ces différents critères :

#### **A : le renouvellement du parc ancien**

Le renouvellement du parc ancien correspond à une nécessité de combler les logements « disparus » (soit par regroupement de plusieurs logements en un, par la démolition de résidences principales, ou soit par la rénovation urbaine de certains quartiers). Le renouvellement du parc s'analyse par rapport au nombre de constructions neuves sur une période et la variation du nombre total de logements, sur cette même période. Cela permet donc de voir le nombre de logements nouveaux, non issus de la construction neuve.

#### **B : le desserrement des ménages**

Ce phénomène se traduit par une baisse du nombre d'occupants par logement, en raison notamment de l'évolution des structures familiales (séparation, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population). Pour pallier une demande en hausse, il est nécessaire de construire plus de logements.

### C : la vacance du parc « sous-occupé »

La vacance des logements est provoquée par un départ non compensé de résidents, ou une transformation de résidences principales en résidences secondaires.



$$D \text{ (point mort)} = A + B + C$$

La croissance démographique qui pourra être observée résultera de la différence entre le nombre de logements créé et le point mort. Au-delà de ce point mort sera donc observé un effet démographique réel.

Entre 2009 et 2014, le point mort de la commune de Serquigny a été de 97 logements, soit 19 logements/an. Ces 97 logements nécessaires au maintien de la population actuelle ont été inférieurs à la production réelle de logements. Cela signifie que la production de logements n'a pas été suffisante ces dernières années. On retrouve l'impact fort que joue le rôle des logements vacants. Ceux-ci représentent près de 8% du parc avec une augmentation forte ces dernières années. On voit également l'impact de la diminution de la taille des ménages (2,2).

Ce point mort important s'explique par un très mauvais renouvellement du parc de logement (45 nouveaux logements et seulement 32 logements en plus dans la commune), ce qui caractérise la perte de logements (destruction, changement de destination...). Le desserrement des ménages s'est accentué entre 2009 et 2014. De plus, les logements vacants sont en nette augmentation... Au final la commune perd des

habitants et les quelques constructions réalisées ne suffisent pas à maintenir la population en place.

### A : le renouvellement du parc ancien

Serquigny					
Données	Source	2009	2014	Evol 2009-2014	
Nombre total de logements	INSEE	1000	1032	32	P
Constructions neuves	CdC	-	-	45	N
Renouvellement (neuf-variation) [=N-P14-P09]				13	R

### B : le desserrement des ménages

Serquigny					
Données	Source	2009	2014	Evol 2009-2014	
Taille moyenne des ménages	INSEE	2,3	2,2	-0,1	A
Population des résidences principales	INSEE	2102	2018	-84	B
Desserrement [= B09/A14 - B09/A09]				42	D

### C : la vacance du parc « sous-occupé »

Serquigny					
Données	Source	2009	2014	Evol 2009-2014	
Nombre total de logements	INSEE	1000	1032	32	P
Nombre total de résidences principales	INSEE	919	909	-10	RP
Nombre de résidences secondaires	INSEE	28	42	14	RS
Taux de résidences secondaires	INSEE	2,80%	4,00%		TRS
Nombre de logements vacants	INSEE	53	81	28	LV
Taux de logements vacants	INSEE	5,30%	7,80%		TLV
Variation [=RS+LV]				42	V

### D : le Point Mort

Serquigny				
Données	Source	2009-2014	Par an	
Point Mort	Calcul	97	19	PM
Effet démographique	Calcul	-52	-10	ED

## 2. La projection démographique

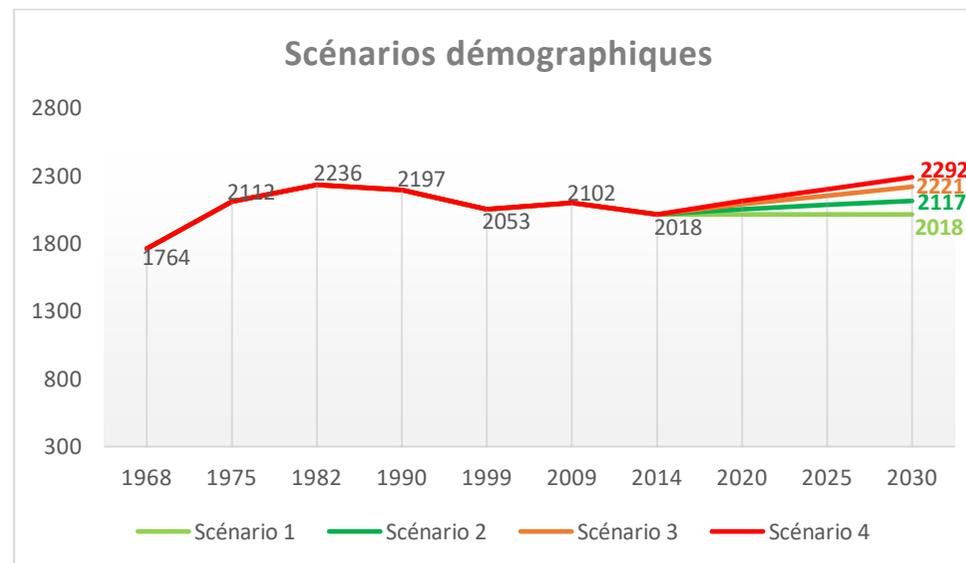
En suivant le **scénario 1** la commune tend à maintenir sa population autour de 2000 habitants à horizon 2030.

En suivant le **scénario 2** (au fil de l'eau 1968-2014) la commune tend à atteindre une population de l'ordre de 2117 habitants en 2030, soit +99 habitants entre 2014 et 2030.

En suivant le **scénario 3** (scénario du département de l'Eure entre 2009 et 2014) la commune tend à atteindre une population de l'ordre de 2221 habitants en 2030, soit +203 habitants entre 2014 et 2030.

En suivant le **scénario 4** (scénario de l'intercommunalité entre 2009 et 2014) la commune tend à atteindre une population de l'ordre de 2292 habitants en 2030, soit +274 habitants entre 2014 et 2030.

Scénario	Population 2009	Population 2014	Taux de variation annuel	Perspectives démographiques 2030
S1	2102	2018	0%	2018
S2	2102	2018	0,3%	2117
S3	2102	2018	0,6%	2221
S4	2102	2018	0,8%	2292



Au dernier recensement INSEE (2014), la commune comptait 81 logements vacants. Ces logements vacants seront intégrés dans le calcul du besoin en logements à horizon 2030.

### 3. La projection résidentielle

Les besoins globaux de la commune en matière de logement se répartissent suivant plusieurs critères :

- en réponse à la croissance démographique
- aux besoins du desserrement des ménages
- à la réduction du déficit d'offre immobilière et renouvellement du parc

Scénarios	Point Mort	Besoin en logements pour croissance démo.	Logts vacants	Taille des ménages estimées	Total du besoin en logements
S1	304	0	50	2,2	254
S2	304	45	50	2,2	299
S3	304	92	50	2,2	346
S4	304	124	50	2,2	378

En suivant le **scénario 1** (maintien de la population) la commune tend à maintenir une population autour de 2000 habitants en 2030. Avec ce scénario, la commune a besoin de produire 254 logements, **soit environ 14 logements par an.**

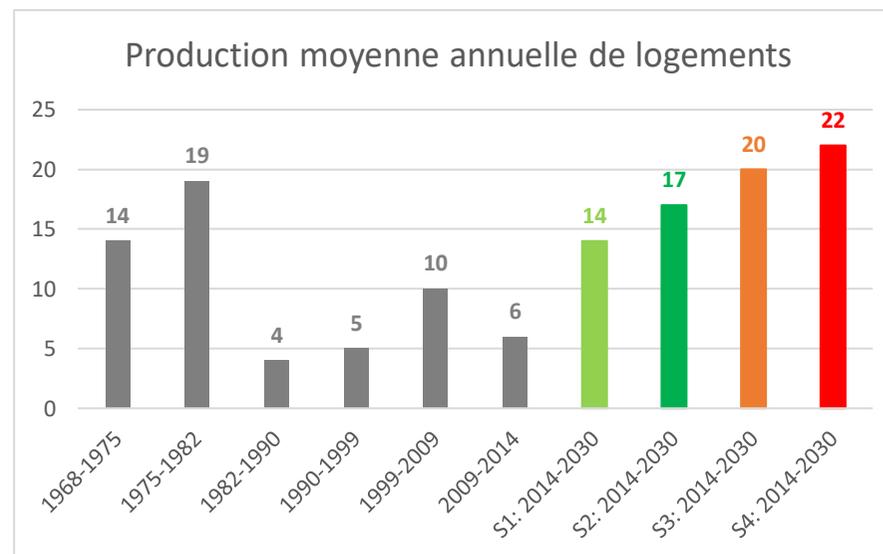
En suivant le **scénario 2** (scénario au fil de l'eau de la commune entre 1968 et 2014) la commune tend à atteindre une population de l'ordre de 2117 habitants en 2030, soit +99 habitants entre 2014 et 2030. Avec ce scénario, la commune a besoin de produire 299 logements, **soit environ 17 logements par an.**

En suivant le **scénario 3** (scénario du département de l'Eure entre 2009 et 2014) la commune tend à atteindre une population de l'ordre de 2221 habitants en 2030, soit +203 habitants entre 2014 et 2030. Avec ce scénario, la commune a besoin de produire 346 logements, **soit environ 20 logements par an.**

En suivant le **scénario 4** (scénario de l'intercommunalité entre 2009 et 2014) la commune tend à atteindre une population de l'ordre de 2292 habitants en 2030, soit +274 habitants entre 2014 et 2030. Avec ce scénario, la commune a besoin de produire 378 logements, **soit environ 22 logements par an.**

Sur les 81 logements vacants, la commune estime qu'environ 60% de ces logements sont mobilisables rapidement, soit environ 50 logements.

De plus, entre 2014 et 2017, 47 logements ont été produits et 18 sont en cours sur le site de l'ancienne gendarmerie notamment.





# 4. Diagnostic urbain

---



Serquigny



## A. Histoire de la commune (source serquigny.fr)

### 1. Serquigny, un nom, une histoire

#### De Sarchinneium à Serquigny

La plus ancienne mention qui soit conservée de Serquigny remonte au XI<sup>ème</sup> siècle sous la forme latine de « Sarchinneium », laissant croire à l'existence d'un antique domaine ayant appartenu à un certain «Sarcho», nom d'origine germanique. Le nom médiéval « Sarquiniacium » s'est progressivement changé en «Sarquigny» d'où l'on a fait «Cerquigny» jusqu'à sa forme actuelle attestée pour la première fois en 1785.

#### 10 siècles d'histoire ... Passant par les Romains les Ducs et les Seigneurs

Lorsque les romains envahirent ce qui allait devenir la Normandie, ils affrontèrent dans la région les tribus gauloises qui s'étaient établies à la confluence de la Risle et de la Charentonne. Après avoir triomphé de leurs adversaires, les romains décidèrent d'établir un poste militaire afin de prévenir d'éventuels troubles. Il était situé entre Brionne et Bernay, sur les hauteurs, afin de surveiller le débouché des vallées, non loin du point de passage obligé des deux voies romaines. S'il ne fait aucun doute que dès le 1<sup>er</sup> et le II<sup>ème</sup> siècle, Serquigny fut un lieu important grâce à la confluence des rivières, les invasions le ruinèrent. Avec l'effondrement de l'Empire Romain, les routes devinrent moins sûres, et les vallées furent remontées par des vagues successives d'envahisseurs attirés par la renommée des lieux qu'ils traversaient. Les broussailles dissimulèrent les traces d'habitation et les bois regagnèrent du terrain. Ce n'est que sept ou huit siècles plus tard, après l'an mil, que Serquigny allait à nouveau entrer dans l'histoire.



### 2. Des Terres

Passant en 911 dans la mouvance des ducs de Normandie, après le traité de Saint-Clair-sur-Epte par lequel Charles le Simple abandonnait à Rollon ce qui allait devenir la Normandie, Serquigny devait être un simple lieu-dit, sans église ni seigneur. Ce n'est qu'au début du X<sup>ème</sup> siècle qu'il sort de l'anonymat, lorsque Richard II, duc de Normandie, épousa un peu après l'an mil la fille de Conan le Tors, duc de Bretagne. Il lui offrit à cette occasion de nombreuses terres afin de lui assurer un revenu et il semble que Serquigny ait fait partie de cette donation.

Le territoire de Serquigny ne resta que peu d'années dans les mains de l'abbaye. Les terres excitaient la convoitise de bien des gens et principalement celle des seigneurs de Pont-Audemer. Ainsi, le propre beau-frère de Richard II, Onfroy, seigneur de Pont-Audemer, usurpa la terre de Serquigny.

Les seigneurs de Serquigny étaient eux aussi de véritables soldats. Le plus valeureux d'entre eux fut sans conteste Charles d'Aché qui eut l'honneur d'être fait chevalier par François I<sup>er</sup> au soir de la célèbre bataille de Marignan., le 14 septembre 1515. Par ses descendants, le domaine s'étendit considérablement incluant les paroisses de Serquigny, Marbeuf, Fumechon, Villequier et Bliquetuit. Ils portèrent alternativement le titre de seigneur de Serquigny ou de Marbeuf.

Au-delà du jeu de pouvoir que se partageaient les deux seigneurs, les terres de Serquigny et de Maubuisson formaient un tout puisqu'elles dépendaient de la même paroisse dont l'origine semble remonter aux premières années du X<sup>ème</sup> siècle à l'époque de Judith de Conan. De nombreux procès opposèrent les habitants et les seigneurs qui tentaient de récupérer les terres qui échappaient à leur ban ou pouvoir de commandement. La révolution, en détruisant le pouvoir féodal, allait permettre aux habitants de disposer librement de leurs terres. L'une des principales conséquences de la Révolution fut, pour les habitants, le partage de la terre et les droits qu'ils retrouvèrent sur les communaux.

### 3. Un nouveau centre industriel dynamique et agréable à vivre

Emportée depuis près de 2 000 ans par une tourbillonnante « légende des siècles » qui a laissé une empreinte durable dans le paysage communal comme en témoignent la solennelle sentinelle du menhir du Croc, la belle Eglise Notre-Dame ou le grand Château. Serquigny était devenue un véritable bassin de vie sous l'effet de la révolution industrielle.

- La création de la Filature Sainte-Marguerite en 1843,
- La construction de la mairie et des écoles quelques années plus tard,
- L'ouverture des lignes de chemins de fer vers Paris en 1855 puis en direction de Rouen dix ans plus tard, en avaient été les premières étapes.

**Ces étapes conjuguées avaient transformé un petit village rural de 723 habitants en 1841, en un centre industriel de 1384 personnes, soit près du double, vingt-cinq ans plus tard.**

C'est au tournant des années 1860 que se situe le passage d'une commune rurale à une commune industrielle. Sur les 1010 Serquignassais recensés en 1861, la moitié vivait directement ou indirectement de l'agriculture. Tous bien évidemment ne possédaient pas la terre qu'ils travaillaient

puisque l'on dénombrait 55 exploitations. L'autre moitié de la population était répartie en parts égales entre :

- l'industrie,
- le petit commerce,
- et l'artisanat.

Trois filatures de coton faisaient vivre 25% de la population, et l'on dénombrait 39 artisans et commerçants, six maçons, cinq bouchers, deux tailleurs et sept cafés restaurants.



Serquigny en 1903

#### 4. Transformation du paysage et modification du cadre de vie

Un nouvel établissement avait été créé et les quatre filatures faisaient vivre près de la moitié de la population contre 25% cinq ans auparavant. L'éclairage urbain au gaz fit son apparition succédée par l'installation des premières lignes téléphoniques.

Avec l'arrivée des premiers réseaux électriques, la distribution fut confiée à la Société Normande d'Electricité qui allait s'occuper d'étendre progressivement le réseau dans toute la commune.

La question du quatrième réseau, concernant la distribution d'eau dans tous les foyers, ne fut pas abordée avant la fin des années trente.

En 1910, la Compagnie des Chemins de Fer de l'Ouest projetait d'établir une gare de triage et demandait deux ans plus tard à la municipalité l'autorisation de faire construire des logements pour satisfaire des cheminots de plus en plus nombreux.



La Première Guerre Mondiale, avec le départ des forces vives de la commune, vint briser cet essor.

Les années de l'entre-deux-guerres furent marquées par un dynamisme sans précédent qui allait, tant à partir du développement des entreprises que de l'essor du chemin de fer.

Les activités ferroviaires étaient passées au premier plan puisque, au milieu des années trente, la gare, la gare de triage et le dépôt où stationnaient une dizaine de locomotives employaient près de deux cent cinquante cheminots.

On ne dénombrait aussi pas moins de trois hôtels à Serquigny, de nombreux commerces et plus d'une dizaine de cafés-restaurants.

#### 5. Des Serquignassais dans la Seconde Guerre Mondiale...

Bombardée au matin du 10 juin 40, la commune entra dans la guerre par le décès d'une dizaine de personnes. Nombre d'habitants quittèrent la commune à la nouvelle de l'approche de l'armée allemande, annoncée quelques jours plus tard. Les soldats s'installèrent un peu partout ; les officiers furent d'abord logés au Château de Maubuisson, puis dans différentes maisons. Les allemands très méfiants instituèrent à partir de l'été 1941 une petite milice composée de Serquignassais enrôlés d'office qui étaient chargés d'effectuer des rondes de nuit dans le village et de surveiller les lignes de chemin de fer. La résistance s'organisa dans la commune. Le réseau était composé de trois groupes dont l'un était chargé de recueillir les pilotes alliés abattus pour les faire passer en Angleterre et coordonnait nombres d'actions.

En juillet 1943, trois pilotes américains étaient hébergés chez des habitants en attendant de rejoindre l'Angleterre. Les différents pilotes allaient être transférés lorsque tout le réseau fut démantelé par la gestapo dans la semaine du 10 janvier 1944. Ce fut la plus sévère atteinte portée à la résistance dans l'Eure puisqu'il y eut 84 arrestations suite aux révélations

ou aux aveux de l'un des membres du groupe. Il ne restait le 18 janvier presque plus rien du réseau à l'exception de quelques personnes trop isolées pour agir au moment où l'on commençait à redouter les bombardements alliés à cause de la position stratégique de la commune. Le village faillit être entièrement détruit à la suite d'un bombardement. La commune avait au total essuyé trente-deux attaques. Les premiers soldats canadiens arrivèrent par la route de Bernay en mettant fin à quatre années d'occupation.

Le bilan matériel était catastrophique et la guerre avait fait vingt et un morts dont huit tués lors des bombardements.

La reconstruction fut une tâche difficile à laquelle se consacra dès le 3 septembre 1944 la nouvelle municipalité suite aux élections organisées par le Comité Local de Libération de Serquigny. Pour parer au plus urgent, quelques baraquements en bois furent installés. De nombreux projets de restauration furent menés en parallèle. Le plan de reconstruction avait aussi prévu, en limite de Serquigny et de Launay, la création d'une zone industrielle qui vit s'installer la société Organico avec son centre de recherche. Cette société, aujourd'hui devenu Arkema, est l'une des plus importantes entreprises de la communauté des alentours avec la société Ercelab.

Toute cette renaissance, entreprise en moins d'une dizaine d'années, se terminait en 1957 par la construction de la nouvelle gare.

## 6. Un Renouveau économique

Cet héritage d'une longue tradition industrielle, engendra, par un mécanisme identique à celui qu'avait connu la commune au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, une croissance économique soutenue.

La population doublait en effet en l'espace d'une génération, passant de 1227 habitants en 1946 à 2230 en 1982.

Un vaste projet de création d'un nouveau centre urbain fut mené de 1966 à 1978 avec :

- l'implantation d'une nouvelle gendarmerie,
- l'aménagement d'un terrain de sport,
- l'édification d'un bureau de poste,
- l'agrandissement du groupe scolaire,
- le développement de quelques commerces,
- et de nombreuses constructions de résidences virent le jour.

***Avec l'édification de l'hôtel de ville, la construction du gymnase communautaire et la médiathèque, Serquigny continue sur une dynamique qui contribue au devenir économique, social et environnemental d'un carrefour naturel sculpté par le temps et forgé depuis 2 000 ans par des hommes dont l'œuvre transporte dans le souvenir et regarde vers l'avenir.***

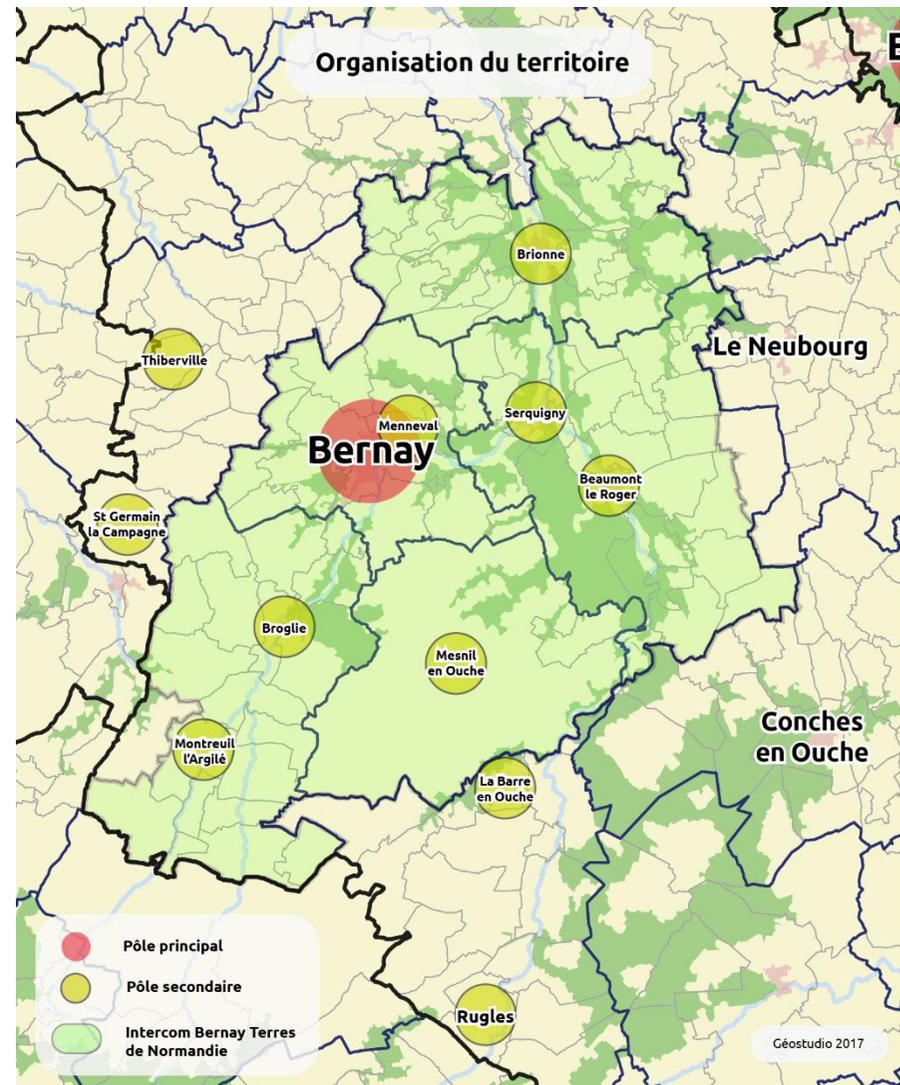
## B. Organisation du territoire

Le territoire de l'Intercom Bernay Terres de Normandie est situé sur la partie ouest du département. Ce territoire, nouvellement constitué, était déjà couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Risle-Charentonne. Ce territoire est traversé par la vallée de la Risle qui constitue un des axes géographiques structurants. La commune se situe d'ailleurs sur une position stratégique à la confluence entre la vallée de la Charentonne et la vallée de la Risle.

L'intercommunalité est organisée autour d'un pôle urbain principal qui est Bernay. Au cœur de ce territoire, la commune de Serquigny est considérée comme un pôle secondaire bénéficiant de la desserte en transport collectif. La commune partage ce statut de pôle secondaire avec la commune de Nassandres. En 2018, les deux communes n'élaborent pas leur PLU en même temps.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Serquigny met en place ses objectifs de développement avec le statut de pôle secondaire afin d'être en compatibilité avec le SCoT. La dynamique du territoire du point de vue démographique est plutôt faible sur la commune de Serquigny, cependant les élus ont des ambitions avec la mise en place de nombreux projets de services à la personne notamment.

La position géographique et structurelle de la commune de Serquigny fait que de nombreux habitants travaillent sur les pôles urbains importants comme Rouen, Evreux ou Paris et exercent de nombreux flux pendulaires par la route ou le chemin de fer. L'emprise industrielle du territoire s'essouffle est n'est plus autant pourvoyeur d'emplois à proximité de Serquigny.



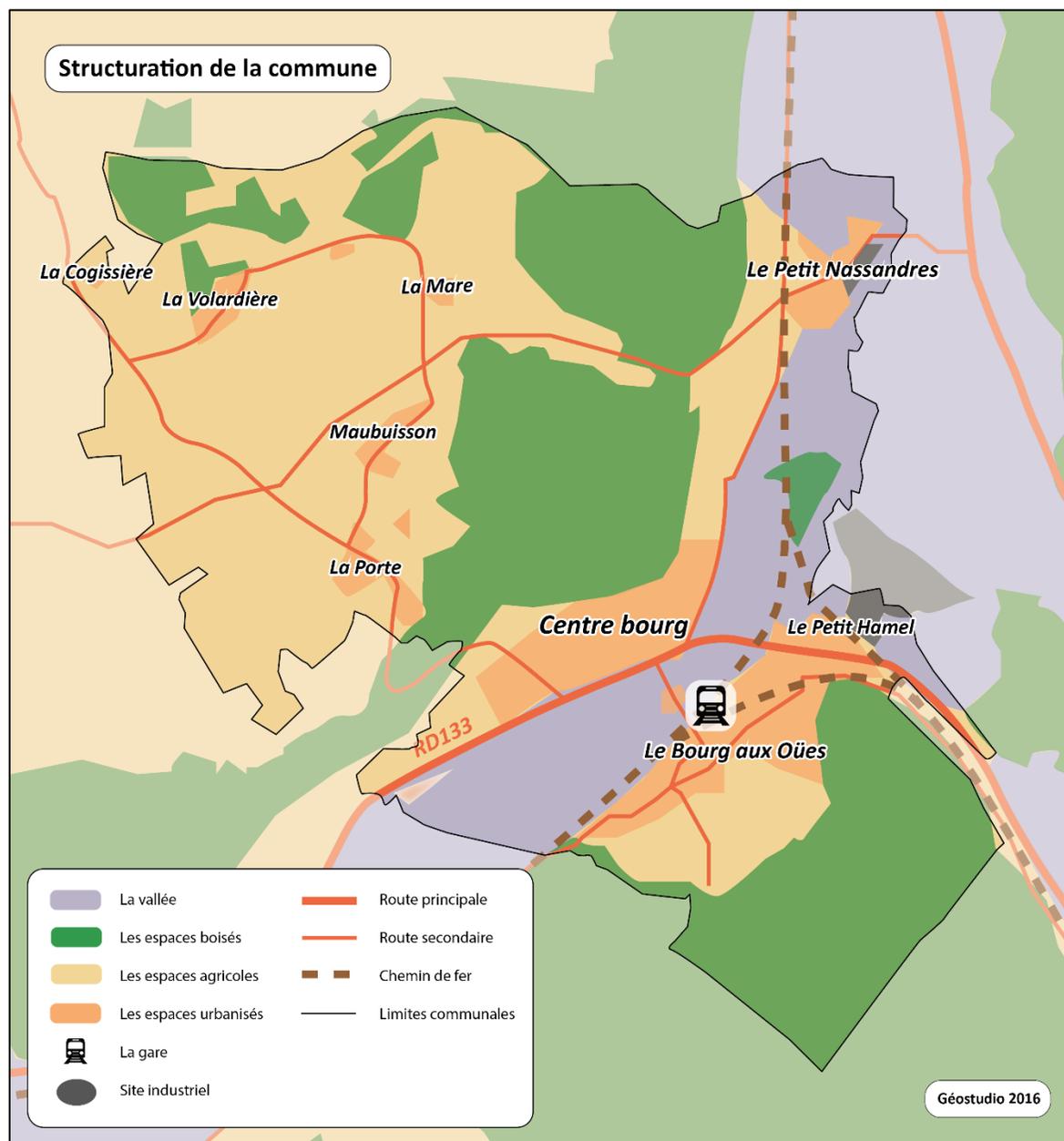
La commune est caractérisée par son plateau agricole au nord et la confluence des vallées de la Charentonne et de la Risle au sud. C'est d'ailleurs sur ce secteur que le développement urbain s'est réalisé.

La RD133 est la route principale qui dessert la commune. Le territoire est fragmenté par les voies ferrées puisque Serquigny est un nœud ferroviaire.

Les espaces boisés ont un rôle important dans le paysage de la commune et notamment les lisières forestières en contact direct du centre bourg et du Bourg aux Oües. Ces espaces seront des enjeux forts dans le PLU de la commune.

La vallée représente un espace riche écologiquement puisqu'elle est constituée de cours d'eau et de zones humides.

La commune est liée historiquement à l'industrie très présente dans la vallée de la Risle et de la Charentonne.



## C. Déplacements et mobilités

Un taux d'équipement (près de 89,5% des ménages de la commune ont au moins une voiture, ce qui est équivalent à la moyenne de l'Eure) qui témoigne de la dépendance des habitants de Serquigny aux déplacements automobiles, liée à l'organisation du territoire, et malgré une desserte par les transports en commun qui est intéressante avec notamment du transport ferroviaire.

Equipement automobile des ménages		
	2008	2013
Au moins une voiture	88,1%	89,5%
1 voiture	54,2%	53,8%
2 voitures ou plus	33,9%	35,7%

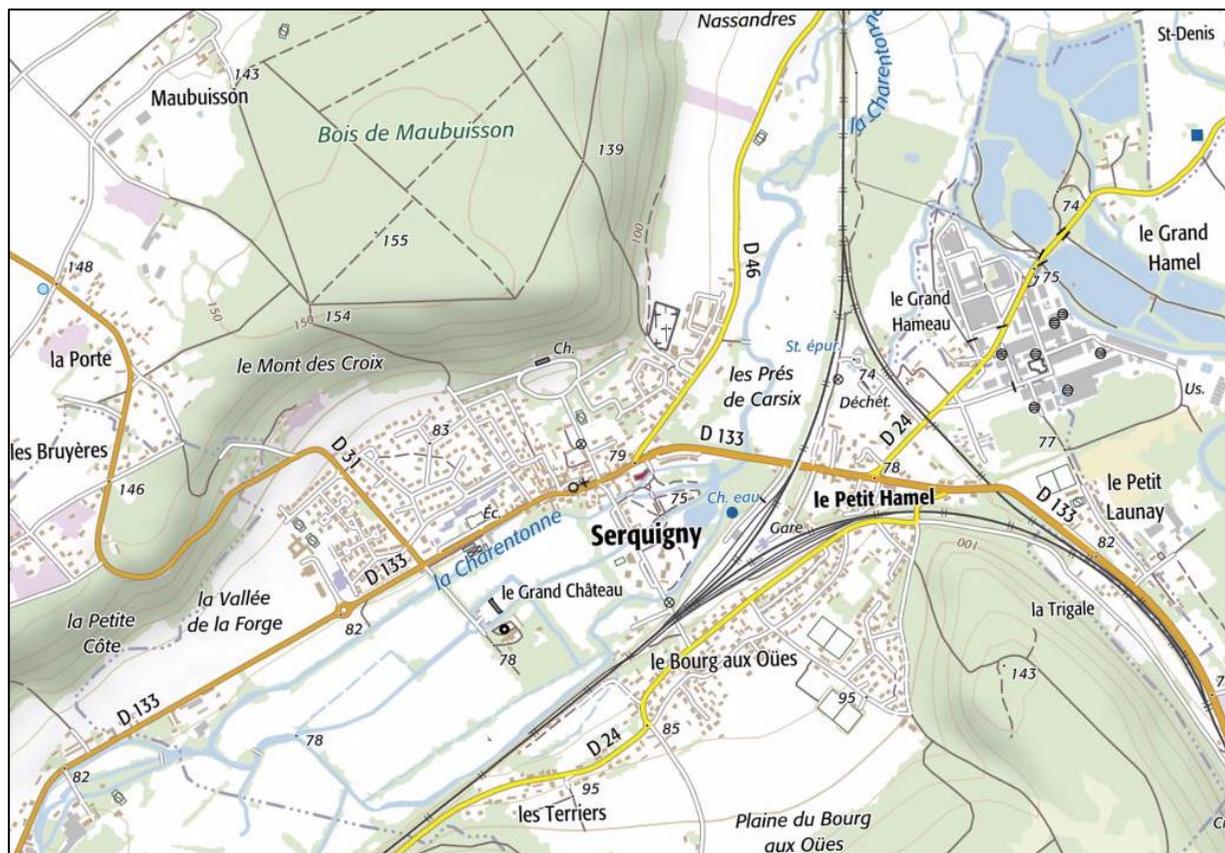
Source : INSEE RP2013

### 1. Le réseau viaire

La commune est reliée par la RD133 qui permet de descendre toute la vallée de la Risle jusqu'à Beaumont-le-Roger mais aussi le long de la Charentonne jusqu'à Bernay. La RD24 est une route parallèle à la RD133 mais au sud de la voie ferrée. Elle permet aux habitants de Bourg aux Oües de rejoindre la RD133 sans forcément passer dans le centre bourg. La RD31 permet

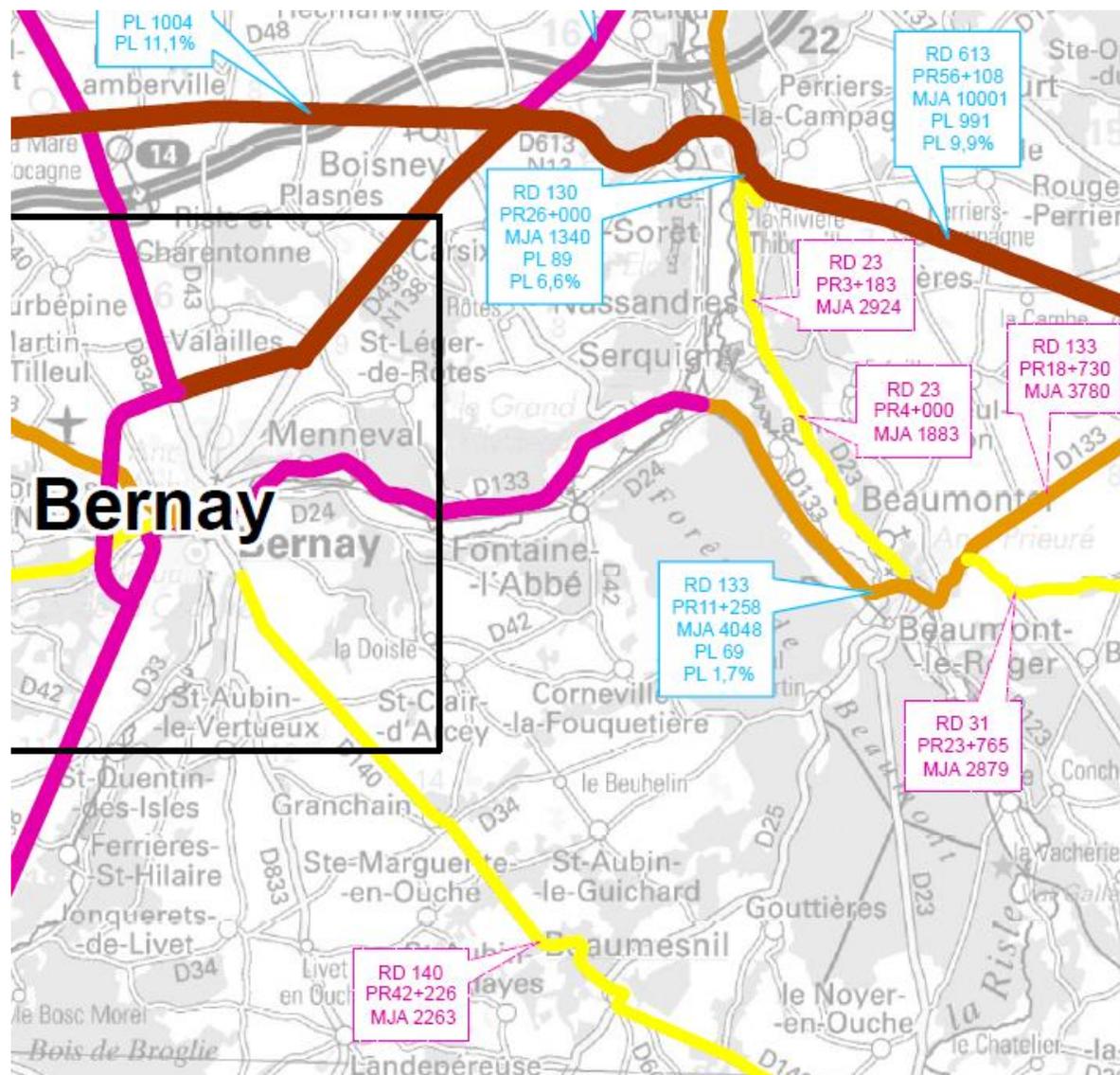
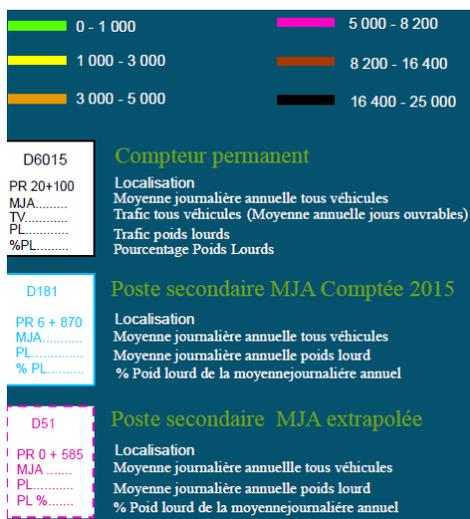
de rejoindre le plateau agricole au nord ainsi que tous les hameaux de la commune.

La RD46 permet, quant à elle, de rejoindre le Petite Nassandres au cœur de la vallée de la Charentonne et de la Risle



Source : Géoportail

Trafics des principaux axes (Source : Conseil  
Départemental de l'Eure)



## 2. L'offre de stationnement

L'offre en stationnement a été réalisée par une étude de terrain puis une analyse de photos aériennes. Les stationnements le long des voies n'ont pas été recensés. Il s'agit donc d'un recensement des « poches » de stationnement sur la commune de Serquigny.

Secteurs	Nombres
Mairie	34 places dont 1 handicapée
Salle des fêtes	51 places dont 1 handicapée
Pierre Semard	80 places
Centre/Eglise	9 places dont 1 handicapée
Médiathèque	11 places dont 1 handicapée
Ecole	70 places

## 3. Les déplacements doux

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.

### a) Chemin de Grande Randonnée (GR)

Un GR traverse le plateau du Lieuvain à Serquigny. Il s'agit du GR26 qui relie Villennes-sur-Seine (78) à Villers-sur-Mer. Il traverse notamment Mantes-la-Jolie, Vernon, Versailles et les forêts de Marly et de St-Germain.

Le GR26-224 traverse le plateau du sud-ouest au nord-est et long le nord des villages de La porte et Maubuisson avant de rejoindre le bois de Loquerai via le menhir du Croc.

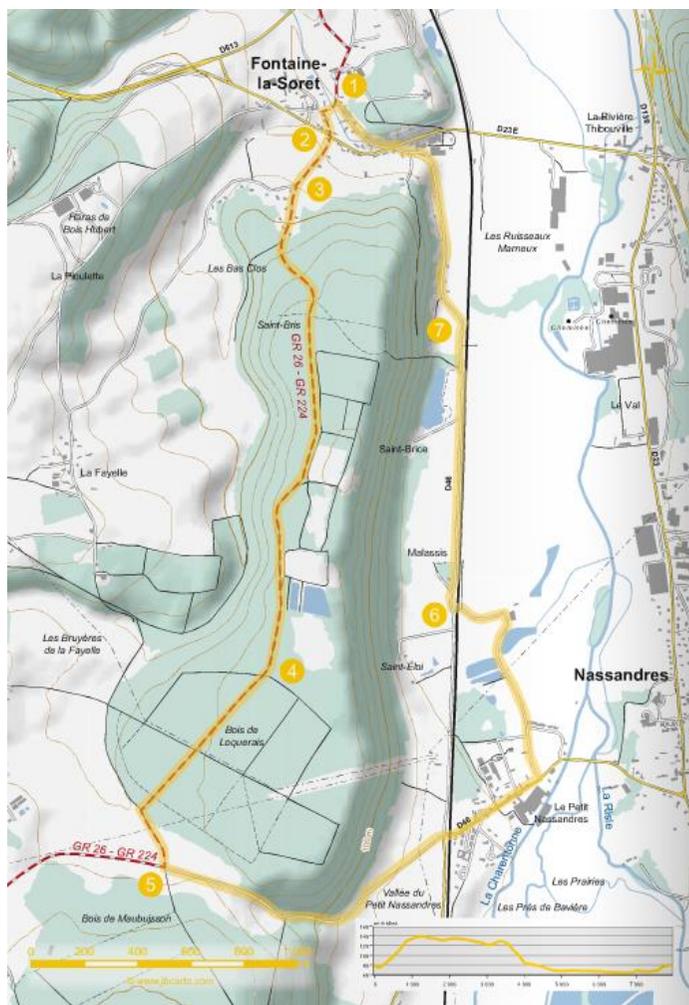


Tracé du GR26-224 à Serquigny (Source : IGN)

b) *Chemins de promenade et de randonnées de l'Intercom Risle et Charentonne*

L'Intercom Risle et Charentonne a mis en place de nombreux chemins de randonnées sur l'ensemble des communes de l'Intercom.

4 sentiers concernent directement Serquigny.



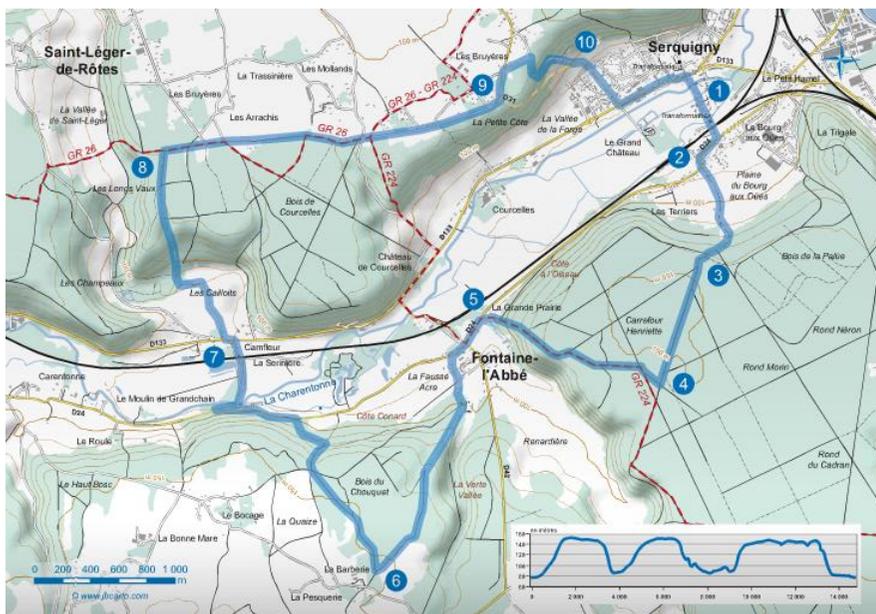
*Tracé du circuit de la Pommeraie*

Le circuit de la Pommeraie est une boucle de 9 km au départ de Fontaine-la-Soret. Elle concerne la commune de Serquigny en empruntant le GR dans le bois du Loquerais. Dans la plaine du Loquerais, le chemin redescend dans la vallée de la Risle via le vallon puis traverse la voie ferrée et le Petit Nassandres avant de rejoindre son point de départ.



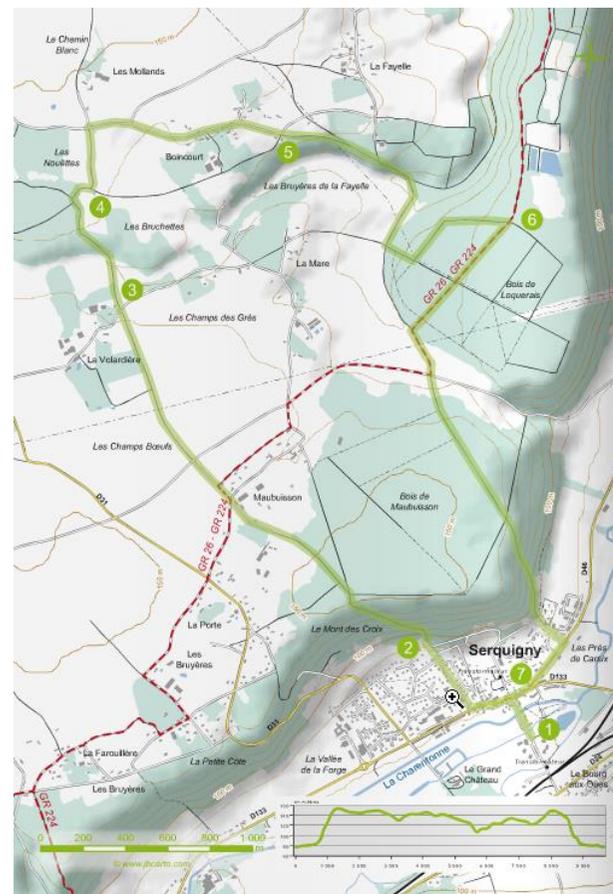
*Tracé du circuit de Courcelles*

Le circuit de Courcelles est une boucle de 9 km au départ de Serquigny. Il circule dans la vallée de la Charentonne et permet la découverte du centre-ville et du Bourg-aux-Oües et circule également sur le plateau au travers des villages de La Porte et Les Bruyères.



*Tracé du circuit des deux rives*

Cette boucle de 17 km circule dans la vallée de la Charentonne, dans le centre-ville de Serquigny. Elle propose également la découverte des coteaux nord et sud.



*Tracé du circuit de Maubuissones*

Enfin, le circuit de Maubuisson propose une randonnée de 9,25 km pour découvrir le plateau du Lieuvain à Serquigny. Il a pour départ le centre-ville de Serquigny avant de remonter sur le coteau par la forêt de Maubuisson.

## 4. Les transports en commun

### a) Les bus

Hormis le transport scolaire, la commune de Serquigny ne bénéficie d'aucune ligne de bus.

### b) La desserte SNCF

Serquigny bénéficie de la présence d'une gare SNCF. Celle-ci se situe sur les lignes Paris/Evreux/Bernay/Caen et Serquigny-Oissel.

La gare se situe au sud du centre-ville, à environ 600 m de l'Hôtel de Ville. Elle est donc accessible à pieds.



La gare de Serquigny (Source : 2AD)

Elle présente une offre ferroviaire proposant en semaine :

- 4 trajets quotidiens vers Rouen, via Elbeuf ;
- 5 trajets quotidiens vers Caen,
- 3 trajets quotidiens vers Paris,
- 3 trajets quotidiens vers Evreux.

Le week-end, la desserte ferroviaire propose :

- 7 trajets vers Caen,
- 5 trajets vers Evreux,
- 5 trajets vers Rouen.

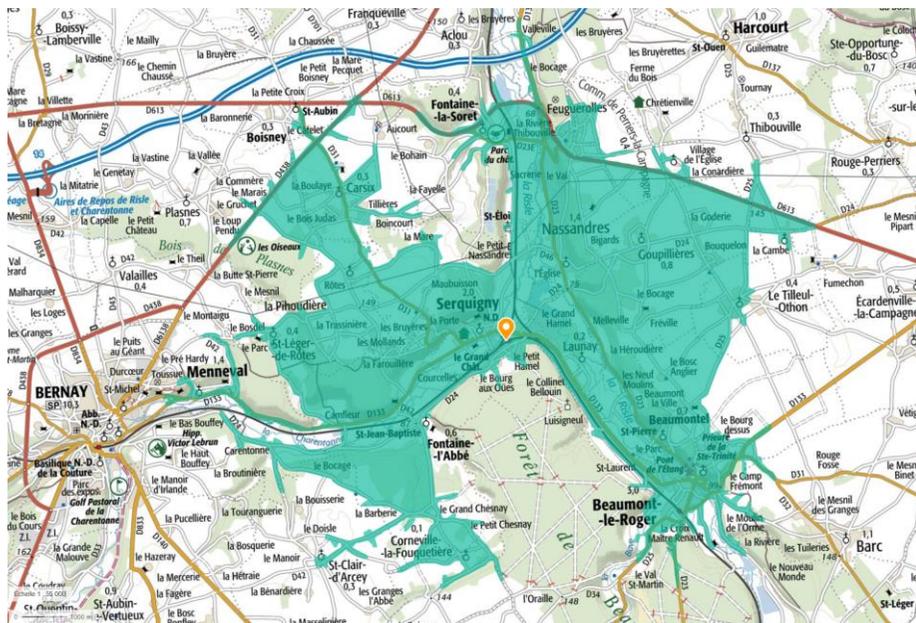
En 2015, la SNCF estime la fréquentation annuelle à 26 946 voyageurs (source : open data SNCF).

### c) L'accessibilité aux gares : une problématique majeure de l'utilisation des transports en commun

A travers son Géoportail, l'Etat et l'IGN ont mis en place un outil de calcul d'isochrones et isodistances (zones délimitant une zone d'accessibilité à un point donné, pour un temps ou une distance de déplacement) S'appuyant sur les bases de données géographiques de l'IGN (BD TOPO®), ces ressources permettent d'évaluer de manière théorique, des temps de parcours piétons ou voiture depuis ou vers les adresses ciblées. Ces informations, bien que théoriques et valables hors problématiques de circulations et de trafic, sont particulièrement pertinentes pour comprendre les temps ou distances de déplacement. Concernant les déplacements piétons, ces données sont très intéressantes, particulièrement en dehors des grands axes de circulation qui peuvent être de vrais freins à ces flux.

L'accessibilité à la gare en 10 min de voiture permet d'irriguer l'ensemble de la commune de Serquigny. L'accès en 10 min de la gare est également possible depuis Nassandres, Saint-Léger-de-Rôtes, Goupillières, Launay,

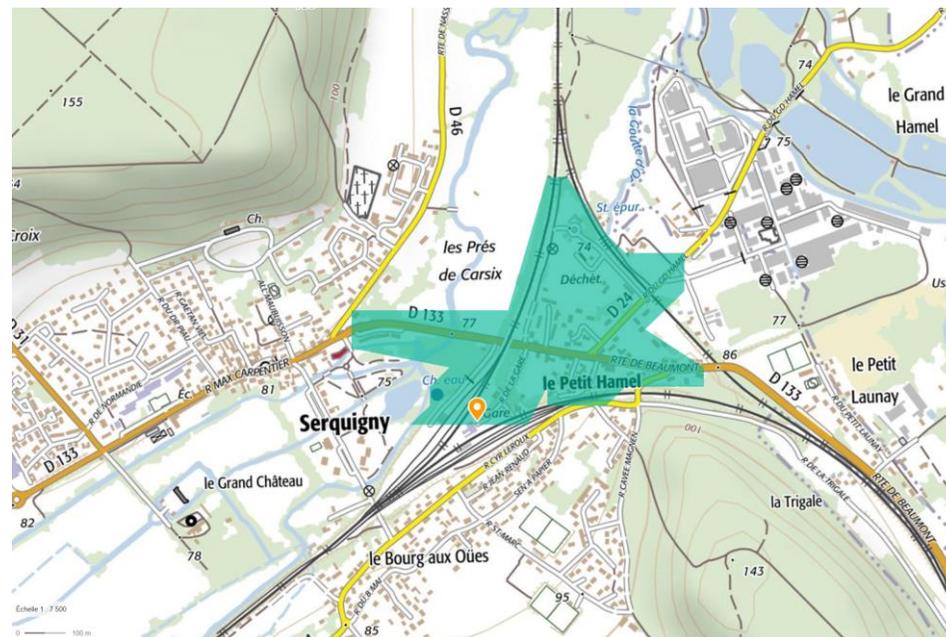
## Fontaine-l'Abbé, Corneville-la-Fouquetière, Beaumontel et Beaumont-le-Roger.



(source : Géoportail)

Figure 1 – Accessibilité à la gare de Serquigny

En ce qui concerne l'accessibilité piétonne de la gare, on remarque rapidement que la gare de Serquigny n'est pas située au cœur des espaces bâtis de la commune. De ce fait, il peut exister une réelle problématique d'accessibilité et d'attractivité du mode ferroviaire qui nécessite tout de même l'utilisation d'une voiture. L'accessibilité en 10 minutes à pieds de la gare est représentée ci-après. Il s'agit d'un temps maximum acceptable pour la majorité des personnes.

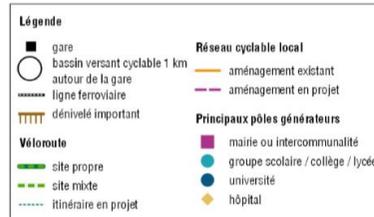
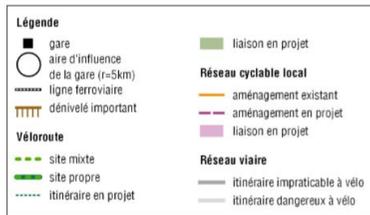
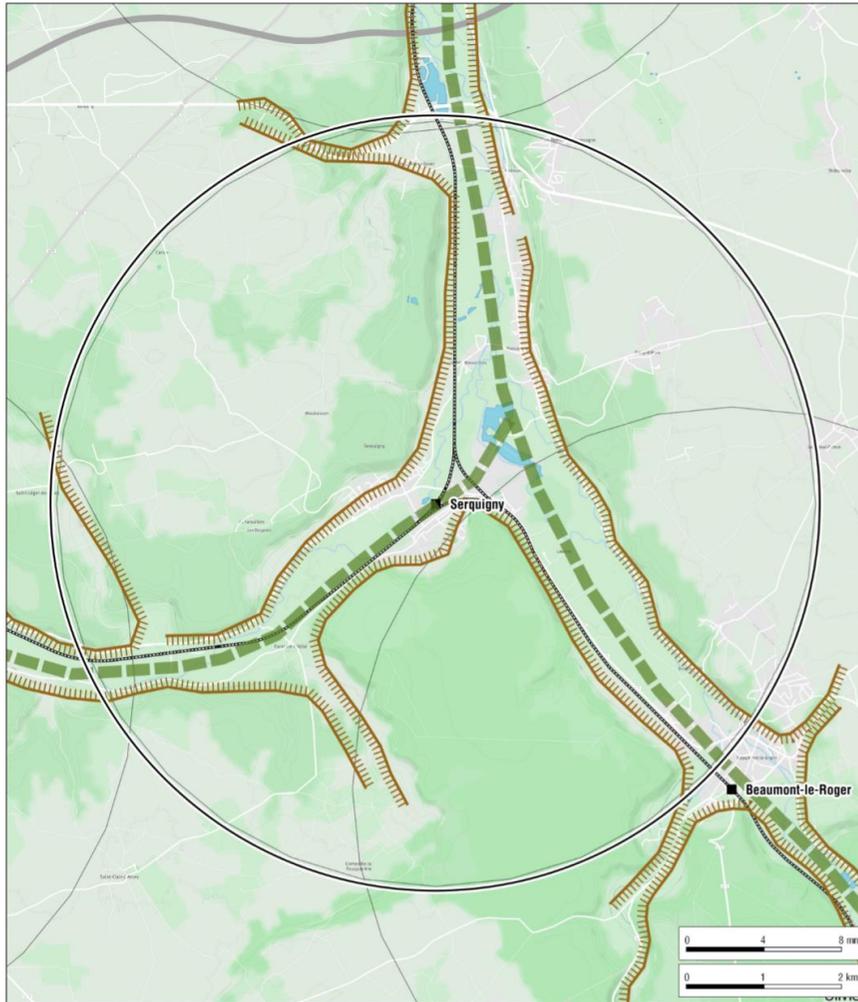


(source : Géoportail)

Figure 2 – Accessibilité à pieds à la gare de Serquigny

L'accessibilité piétonne à la gare est relativement limitée et s'étend, en théorie, sur le Petit Hamel uniquement. On atteint les abords de l'Hôtel de Ville mais par la RD133 qui reste difficilement empruntable par les piétons pour des raisons de sécurité. Il faut un temps beaucoup plus important d'environ 25 minutes, pour que la gare soit accessible depuis l'ensemble des parties urbanisées dans la vallée de la Charentonne (Centre-ville et Bourg aux Oües). Il s'agit d'un temps non acceptable pour un usager piéton dans des déplacements quotidiens.

La DREAL Normandie a réalisé une étude de l'intermodalité train-vélo sur l'ensemble des gares de Haute-Normandie. Elle a permis de recenser les atouts et contraintes concernant l'utilisation du vélo autour de la gare.





Concernant la gare de Serquigny, le potentiel d'intermodalité train-vélo est considéré comme faible au vu de la demande ferroviaire. Toutefois, le projet départemental de véloroute desservant le bourg de Serquigny dont le tronçon Ouest est déjà en partie jalonné. Une convergence avec une seconde véloroute en projet dans la commune de Nassandres au nord de la gare peut être envisagée.

*d) Le covoiturage*

Il n'existe aucune aire de covoiturage sur le territoire de Serquigny. L'aire la plus proche se situe à Bourg-Achard, au croisement de l'A28 et de l'A13.

## D. Equipements, commerces et activités

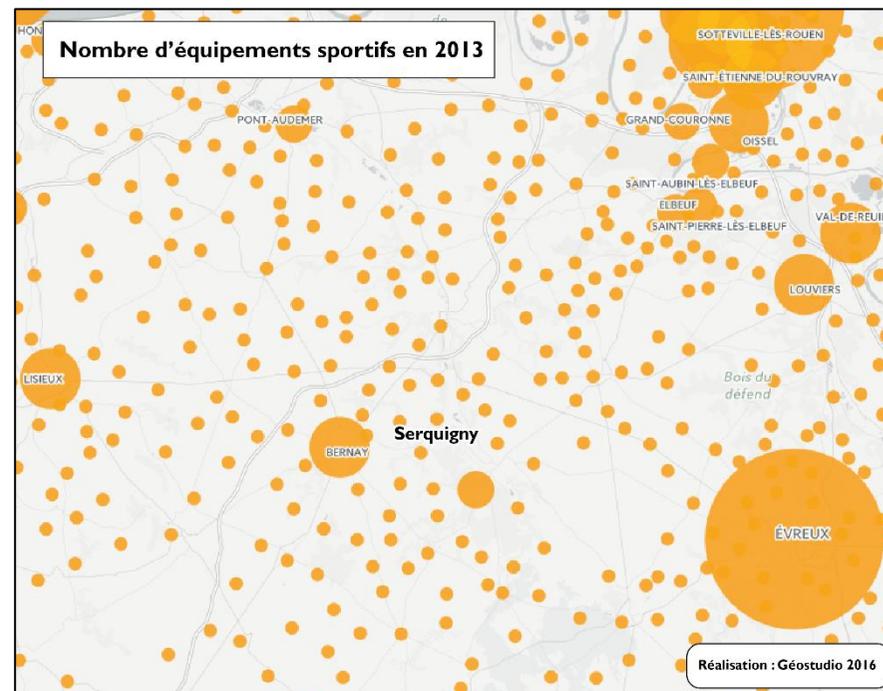
### 1. Une offre diversifiée d'équipements sportifs et de loisirs

La commune offre un nombre d'équipements sportifs intéressant avec notamment un stade de football situé au Bourg aux Ouës.



Source : Géoportail

De nombreux équipements sportifs sont présents à proximité de Serquigny (moins de 15mn en voiture) sur les communes de Bernay et Beaumont-le-Roger.



### 2. Les commerces

Le territoire de Serquigny est dynamique sur les aspects économiques. Une union commerciale existe sur la commune : l'Union Commerciale, Artisanale et Industrielle de Serquigny.

La commune possède un centre ancien dynamique avec une offre de commerces de proximité encore bien présente.



Rue commerçante (rue Max Carpentier)

### 3. Les services de santé

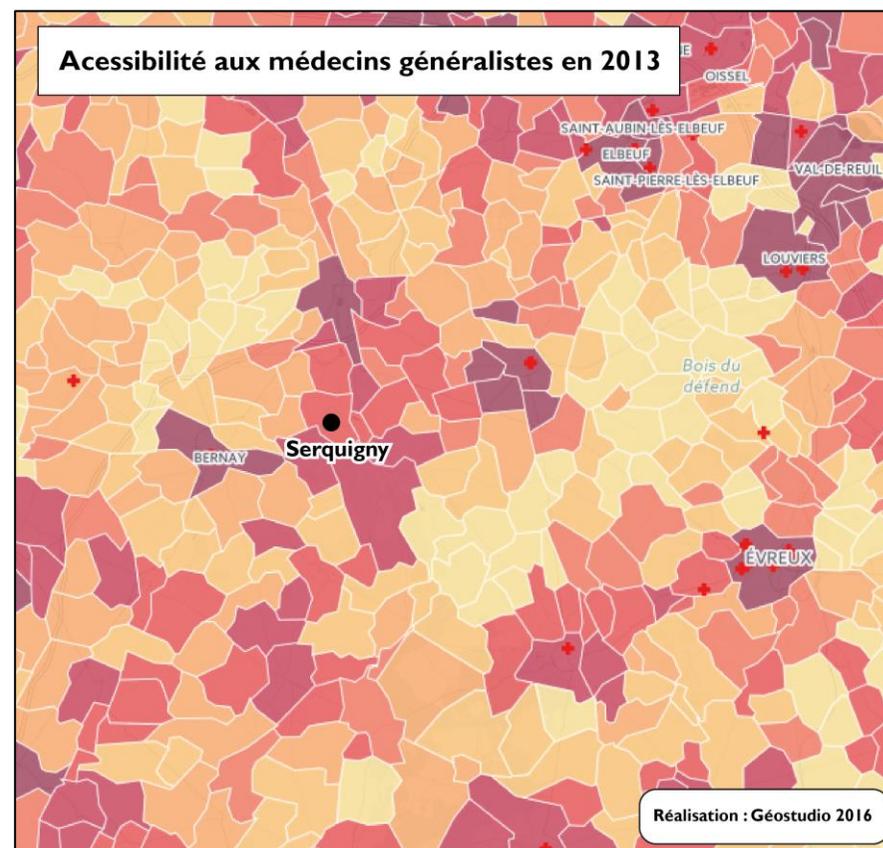
L'attrait du territoire pour de nouveaux habitants et le bien-être de la population en place, s'apprécie notamment par rapport à l'accès aux services et notamment les services de santé. L'hôpital le plus proche est situé à Bernay (moins de 15 mn en voiture).

L'indicateur de mesure de l'accessibilité spatiale aux soins, appliqué ici aux médecins généralistes libéraux, est plutôt bon pour la commune de Serquigny. Cet indicateur d'accessibilité potentielle localisée (APL) tient compte du niveau d'activité des médecins pour mesurer l'offre et du taux de recours différencié par âge des habitants pour mesurer la demande. Il s'agit d'un indicateur local, calculé au niveau de chaque commune mais qui considère également l'offre de médecins et la demande des communes environnantes.

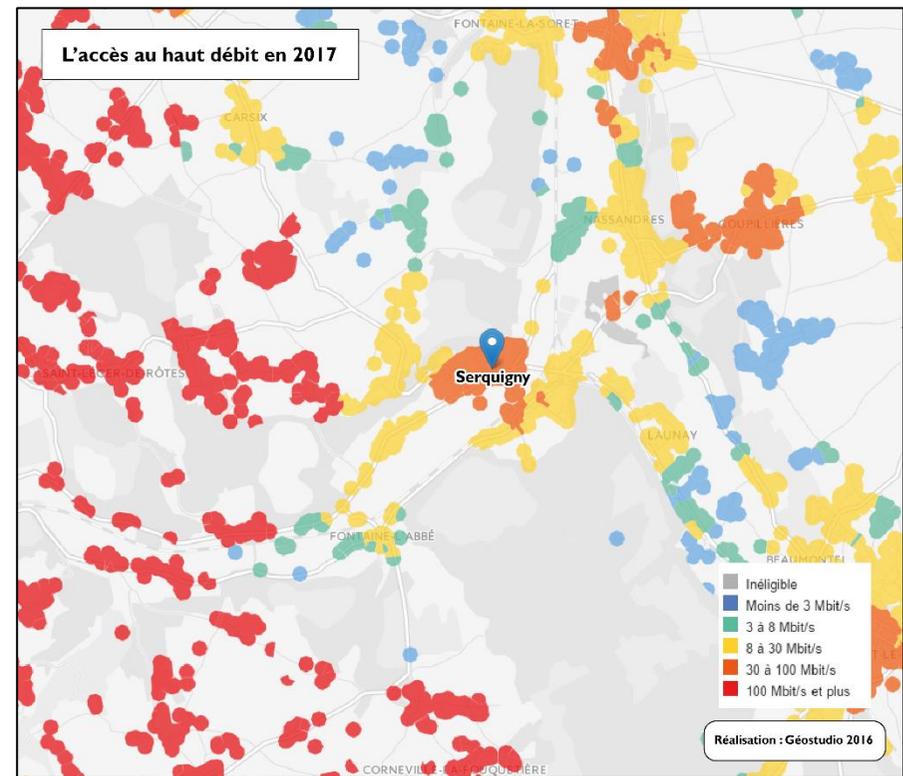
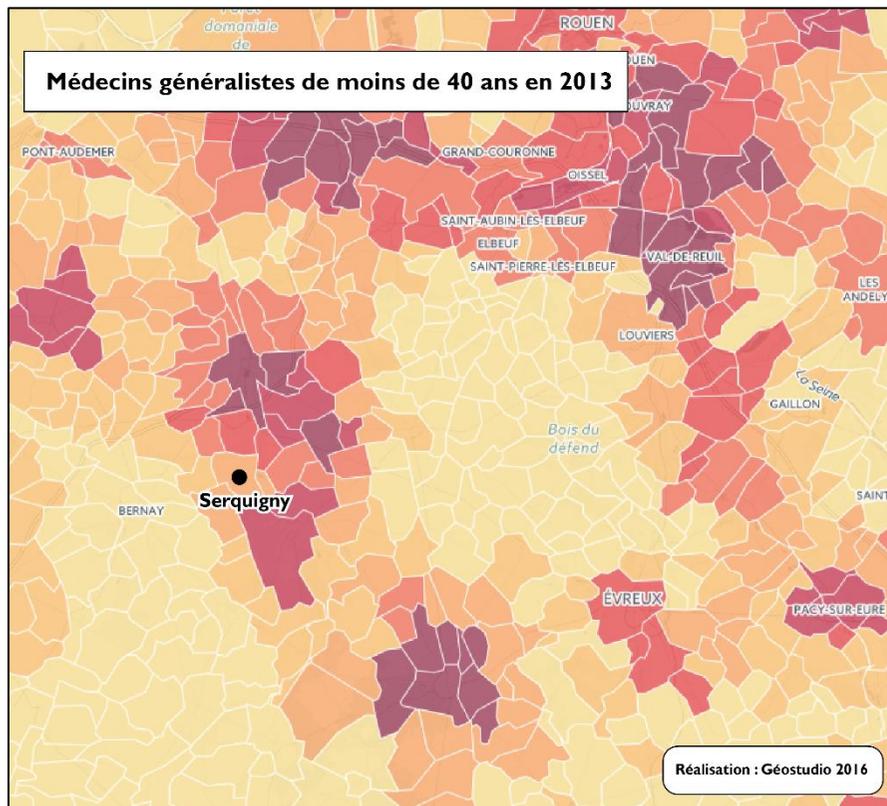
Il faut noter que la commune de Serquigny porte actuellement un projet de création d'une maison de santé au cœur du centre-bourg. Ce site verra également la création de 18 logements sociaux.



Site de la future maison de santé



La commune de Serquigny est sur un secteur assez riche en termes d'accès aux médecins généralistes. Il y a d'ailleurs sur ce secteur une part importante de médecins généralistes de moins de 40 ans. Cette donnée est intéressante au moment où la France observe une diminution des installations de médecins dans les espaces ruraux.



Source : Observatoire France Très Haut Débit

#### 4. La desserte numérique

La commune de Serquigny est plutôt bien desservie dans le centre ancien mais moins bien sur le Bourg aux Oües. C'est sur le plateau agricole au nord que l'accessibilité au haut débit reste plus difficile. On observe que l'accès au haut débit est beaucoup plus aisé en allant sur Bernay. Le département de l'Eure a engagé depuis plusieurs années un programme de développement de la fibre : Eure Numérique. Ce projet devrait permettre à la commune d'avoir rapidement accès à la fibre sur l'ensemble de son territoire.

## 5. Les équipements scolaires

Il est possible d'être scolarisé de la maternelle jusqu'à la fin de l'école primaire sur la commune de Serquigny. L'école maternelle Louis Pergaud et l'école élémentaire Louise Michel-Jean Jaurès sont les principaux équipements scolaires.

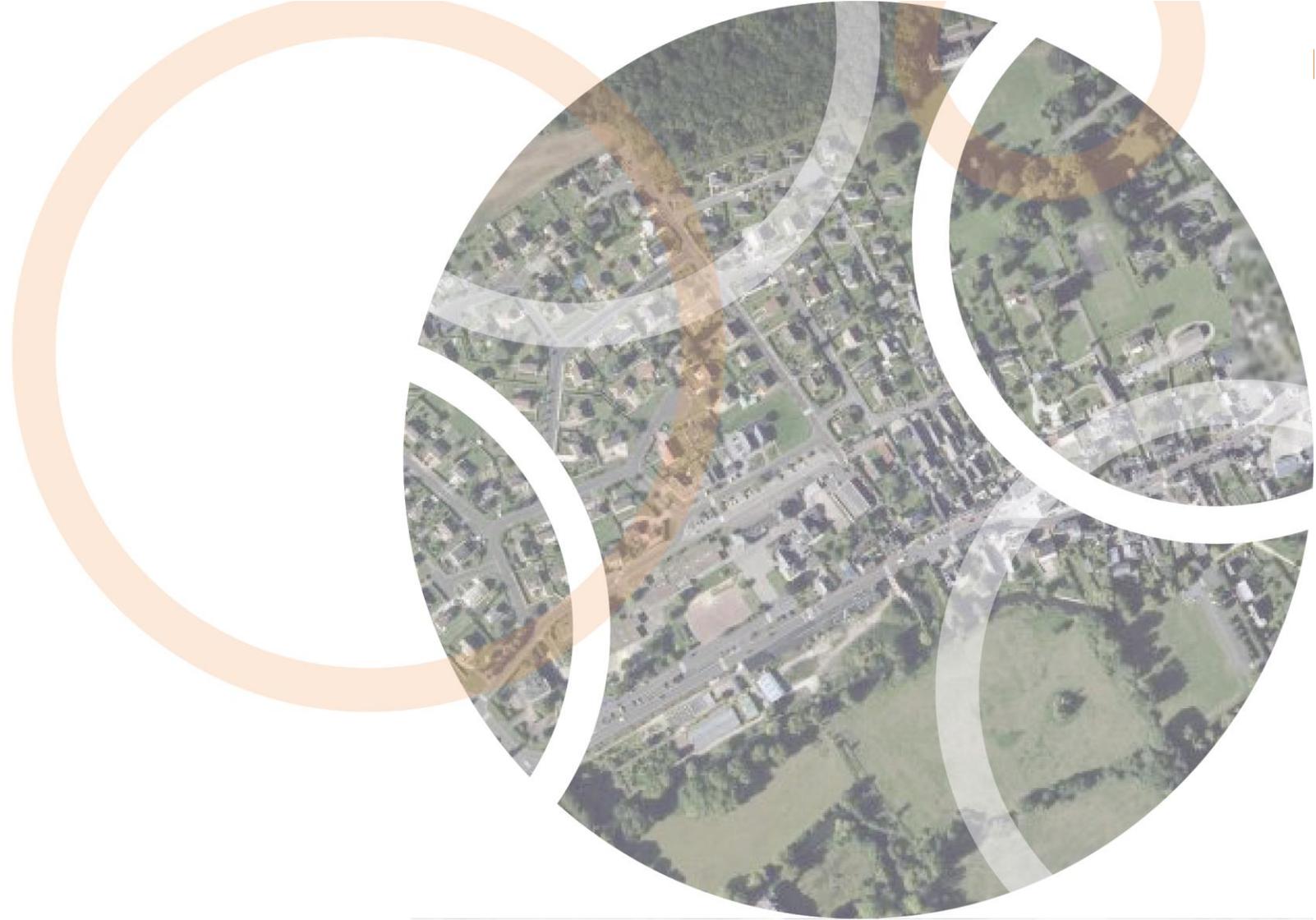


En complément de ces équipements scolaires, de nombreux services périscolaires sont mis en place sur la commune.

La commune de Serquigny propose un centre de loisirs et un pôle ados.







# 5. Morphologie urbaine

---



Serquigny



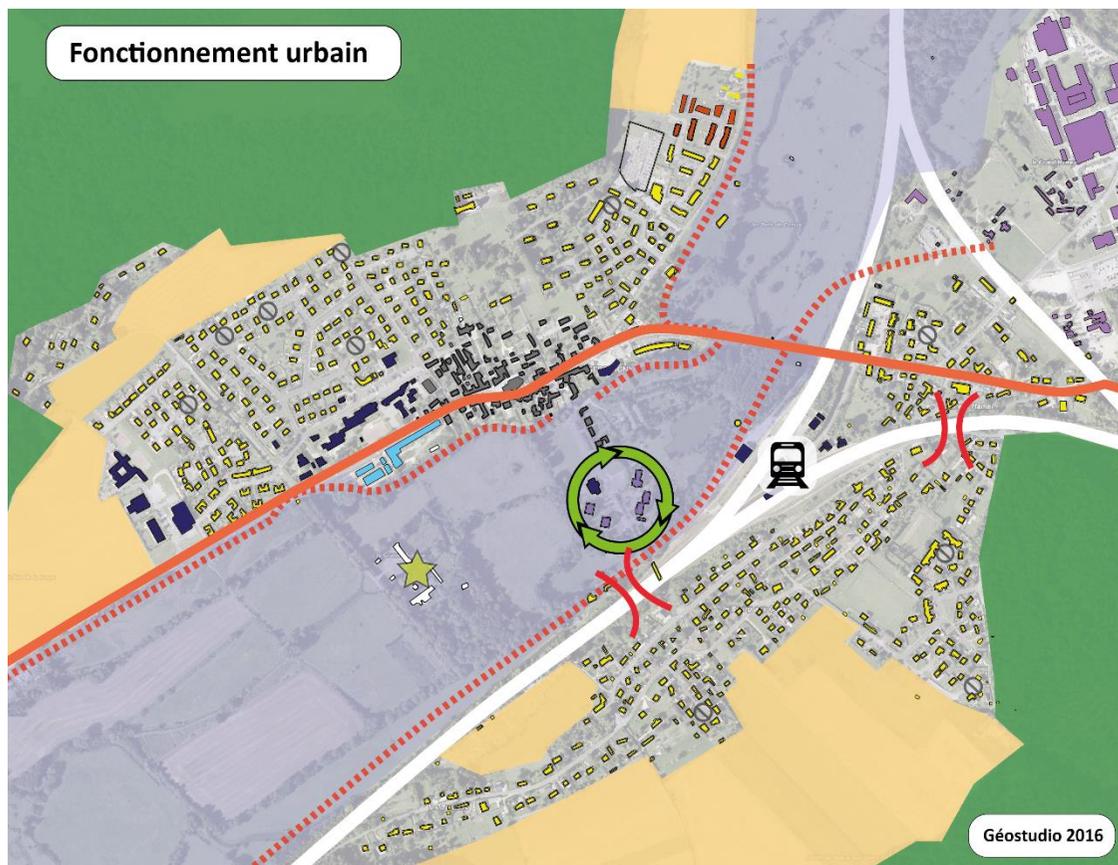
## A. Morphologie urbaine

La commune est caractérisée par son plateau agricole au nord et la confluence des vallées de la Charentonne et de la Risle au sud. C'est d'ailleurs sur ce secteur que le développement urbain s'est réalisé.

L'organisation de l'espace urbain est dictée par la présence de la vallée de la Charentonne mais aussi des voies ferrées. Ces deux éléments créent une coupure urbaine marquée entre le centre ancien et le Bourg aux Oües. Le franchissement de cette coupure peut être difficile pour les poids lourds ainsi que pour les piétons. Le centre ancien est bien identifiable avec de nombreux commerces de proximité. L'extension du résidentiel s'est réalisée sur un axe ouest-est. Cette forme d'extension dictée par la présence de la vallée se retrouve également au bourg aux Oües.

La commune est marquée par de nombreuses voies sans issues. Cette forme d'organisation a été souhaitée par la commune. Il faudra tout de même travailler sur les liaisons piétonnes. L'espace bâti est situé en limite directe avec les espaces agricoles et les espaces boisés. Ces lisières forestières représentent un enjeu écologique important.

La gare est située au cœur de la coupure urbaine et son accessibilité pose question notamment depuis le centre bourg.



	La vallée		Centre ancien		Coupure urbaine
	Les espaces boisés		Equipements		Espace difficilement franchissable
	Les espaces agricoles		Habitat collectif social		Voies sans issue
	Le château		Pôle médical en construction		Chemin de fer
	La gare		Extension récente de l'habitat		Route principale
	Site industriel Arkéma		Un quartier à l'avenir incertain		

## 1. Les parties anciennes du centre-ville

Le centre ancien de Serquigny présente des constructions jointives assemblées de façon régulière le long de la rue Max Carpentier.

Le front bâti (R+1+c) marque l'alignement sur rue, ménageant des cours mais peu de jardins à l'arrière des parcelles. La place de l'Église offre un espace de respiration avec un semblant de centralité.



Rue Max Carpentier

L'ambiance du centre ancien est très minérale avec des parties privées de jardin non visibles depuis l'espace public. Ce secteur de la commune est censé être dédié aux piétons en priorité. Cependant, la rue Max Carpentier se trouve sur la RD133 qui est un axe majeur de circulation entre Bernay et la vallée de la Risle. De ce fait, de nombreuses voitures circulent mais aussi

des poids-lourds alors que la rue n'est pas forcément adaptée de par son usage mais aussi son gabarit.

La rue Max Carpentier reste l'artère principale de la commune. Cette rue est essentiellement composée de commerces au rez-de-chaussée et d'habitations dans les étages. Dans ces rues, les bâtiments sont implantés en alignement en limite d'emprise publique.



Exemple de la traversée d'un poids-lourd rue Max Carpentier

## 2. Le quartier Pierre Sénard

Cet espace est architecturalement différent des secteurs d'habitat plus courant que l'on retrouve sur le territoire communal. Il est composé de 6 immeubles de 5 étages et localisé au cœur de la vallée de la Charentonne dans un magnifique site naturel.



Source : Géoportail

Ces résidences sont gérées par un bailleur social (Eure Habitat) mais celui-ci souhaite détruire une partie du site sans, pour le moment, proposer autre chose sur l'emplacement. Le PLU aura comme vocation d'accompagner l'évolution de ce secteur situé au cœur de l'espace urbanisé de la commune et donc un secteur stratégique.

## 3. Le Bourg aux Oües

Le Bourg aux Oües fait partie intégrante du secteur urbain de la commune même si cet espace bâti est indépendant du centre ancien de par la séparation avec la vallée de la Charentonne et la voie ferrée. Cet espace est essentiellement composé d'un bâti résidentiel mais aussi du stade football municipal. Une partie de ce secteur est implanté le long de l'axe de la voie ferrée jusqu'à la lisière forestière de la forêt de Beaumont.

Les constructions sont essentiellement des pavillons contemporains de type R ou R+1.



Source : Géoportail

#### 4. Le quartier de la gare

La commune de Serquigny est caractérisée notamment par la présence d'une gare et d'un triangle ferroviaire. Bien que la gare soit présente sur la commune, elle n'est cependant pas entièrement intégrée à la vie urbaine de la commune, étant située dans la vallée de la Charentonne entre le centre ancien et le Bourg aux Oües. Pour y accéder, il faut passer par le petit Hamel via une rue en voie sans issue. Esthétiquement, le secteur n'est pas très accueillant avec de nombreux terrains en friches et une voirie vieillissante. L'ensemble de ces éléments ne dépend pas de la volonté communale puisque ceux-ci appartiennent au domaine privé de la SNCF. Des discussions seront réengagées avec la SNCF pour l'amélioration de ce site d'importance pour la commune.



Source : Géoportail



Gare de Serquigny

#### 5. Les extensions urbaines

Les extensions urbaines se sont réalisées de façon organisée (opérations d'habitat individuel ou individuel groupé) et de façon diffuse. Elles forment un tissu lâche et hétérogène, où le modèle pavillonnaire à R+1 prédomine. Ces quartiers fonctionnent de façon autonome : les voies de dessertes, publiques ou privées, se terminent très souvent en impasses, certaines sont fermées. Ils souffrent également de l'absence d'espaces publics.

Les extensions urbaines se sont étirées autour du centre ancien mais aussi de l'autre côté de la voie ferrée au Bourg aux Oües.

- **Les opérations d'habitat individuel** : elles reposent sur le modèle pavillonnaire où l'habitation est implantée au milieu de la parcelle.
- **Les opérations d'habitat groupé** : constitué de maisons individuelles, les choix d'implantations sur les parcelles (ordre continu ou semi continu) ont favorisé une plus grande densité. Ces opérations accueillent la mixité sociale.

- **L'habitat diffus** : il s'est développé à partir d'une trame viaire principale héritée des anciens chemins ruraux, sur lesquels se greffent de nombreux accès privatif ou dessertes en impasses.



Rue Saint Marc aux Bourg aux Oües

## 6. Le Petit Nassandres

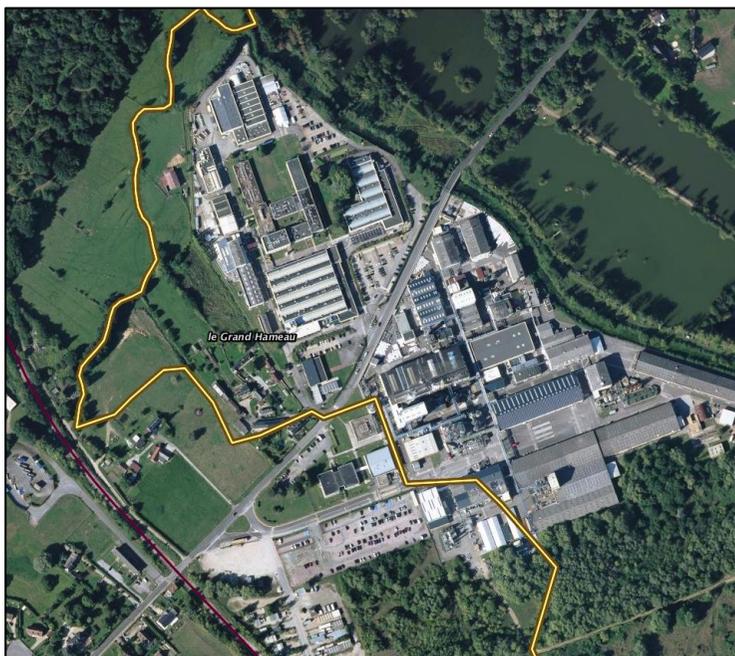
Ce hameau est situé en presque continuité urbaine avec la commune de Nassandres. On retrouve d'ailleurs ce lien dans les groupes de communes du SCoT puisque celui-ci identifie comme pôle le groupe Serquigny/Nassandres. Ce hameau est historiquement lié à l'industrie. Une friche industrielle est encore présente et elle est au cœur des discussions pour les projets à venir. Le reste du hameau est constitué d'habitat avec du pavillonnaire contemporain mais aussi des maisons de villes liées à l'histoire industriel de ce secteur.



Source : Géoportail

## 7. Les secteurs d'industries

L'histoire industrielle de Serquigny se retrouve toujours aujourd'hui avec une mixité habitat/activités industrielles dans le secteur du petit Hamel. L'entreprise Arkéma est implantée sur Launay mais son emprise déborde sur Serquigny. Au-delà de ce détail administratif, le site d'Arkéma influe fortement sur le fonctionnement de la commune et sur la vie communale en générale. Un quartier d'habitat a été créé pour accueillir les employés de cette entreprise par le passé.



Site Arkéma

Le site d'Arkéma représente environ 18 hectares dont 3 hectares sur la commune de Serquigny.



## 8. Le mitage du plateau

La commune est également constituée de petits hameaux agricoles qui ne sont pas situés en continuité urbaine avec le centre bourg comme peut l'être le Bourg aux Oües par exemple. Ces hameaux ne sont pas organisés et se sont structurés avec une accumulation de mitages ayant créés une densité bâtie sur cet espace.



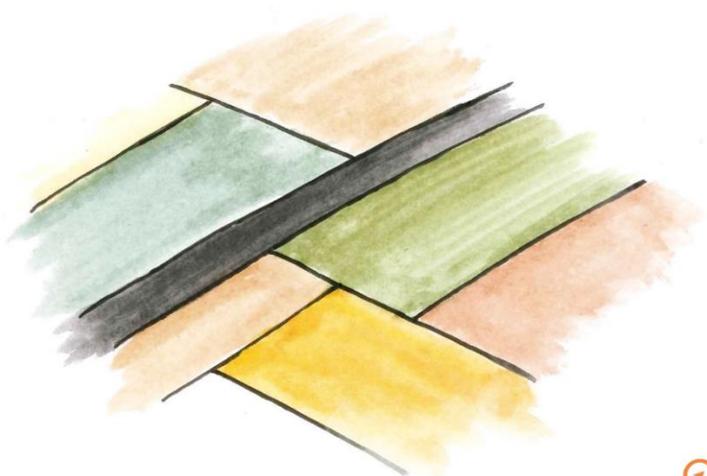
Source : Géoportail

Ces hameaux se développent avec une consommation d'espace non organisée créant ainsi des coûts en réseaux, des problèmes de fonctionnement mais aussi une imperméabilisation des sols sur des sites naturels riches.

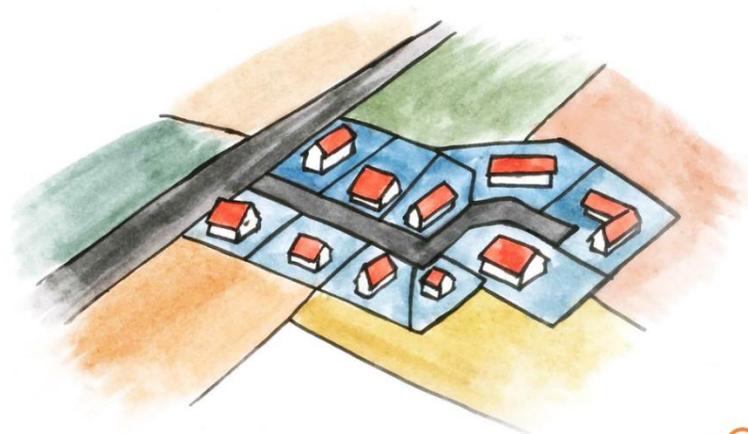
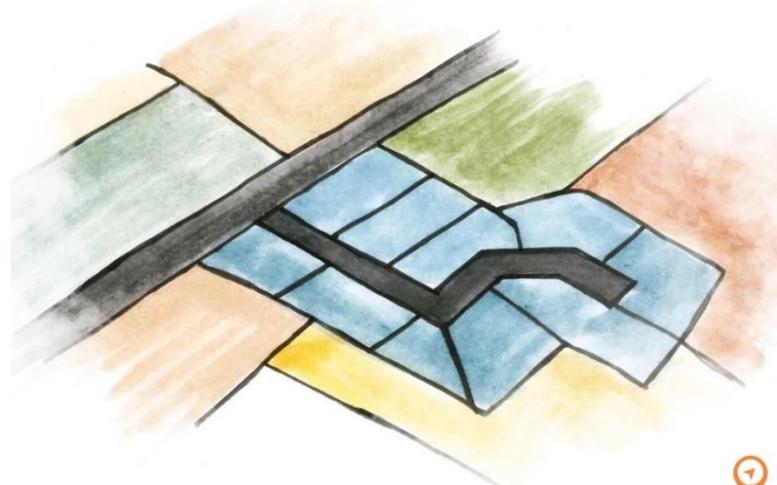
Ces formes d'habitat focalisent une part importante des enjeux de maîtrise quantitative et qualitative du développement urbain actuel, en raison de leurs nombreux impacts négatifs : discontinuités urbaines, ruptures d'échelle avec les tissus anciens, fortes consommations d'espaces agricoles du fait des densités bâties et du mitage générés, banalisation et perte d'identité des paysages ruraux, fragilisation des centres-bourgs par concurrence et éloignements dans l'accueil de nouveaux habitants.

Au final, ces modèles de développement de l'habitat produisent des espaces bâtis, mais ne crée pas « d'urbanité » propice aux relations entre habitants, et entre les habitants et leur territoire.

### 1 Le parcellaire agricole initial



### 2 Un aménagement « posé »

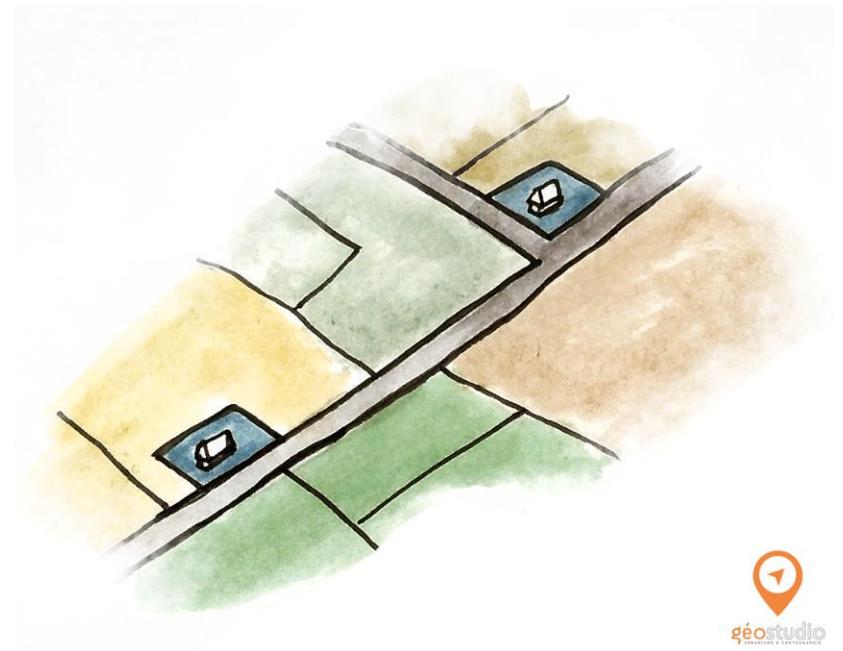


## L'extension linéaire

### 3 Une « collection » de lotissements objets



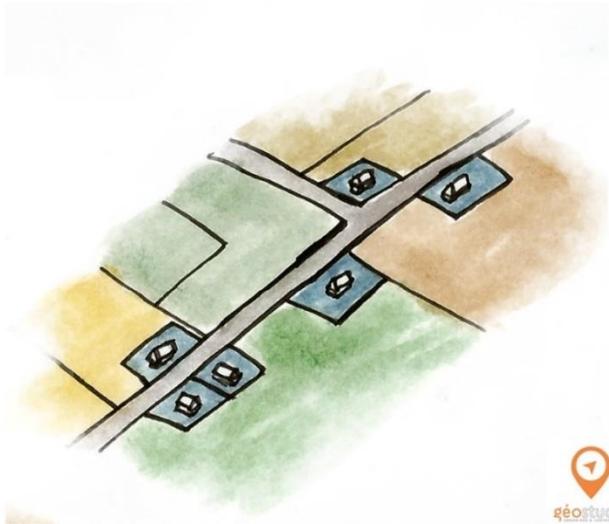
### 1 Le site initial agricole et de bâti isolé



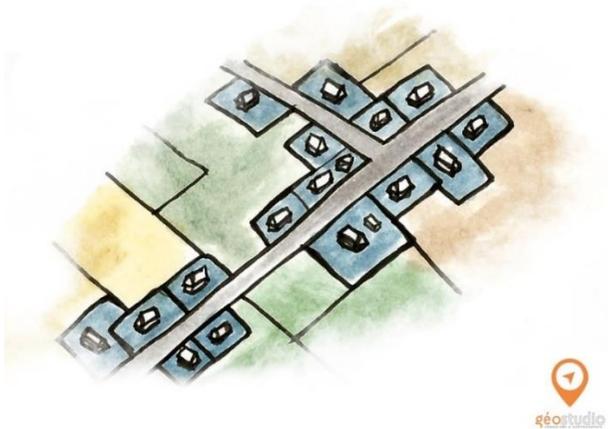
Les principaux dysfonctionnements constatés sur les lotissements « objets » :

- Une absence d'accroches urbaines, à la fois au tissu existant et entre opérations, produisant une juxtaposition d'espaces enclavés.
- Une pauvreté des espaces collectifs.
- Le surdimensionnement des voiries.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire au milieu d'un grand îlot), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges le plus souvent non traités en confrontation directe avec les espaces agricoles.

## 2 Un mitage au « coup par coup »



## 3 La création d'un continuum bâtis linéaires, une extension sans limites ?



## B. Evolution de l'urbanisation : une tendance au mitage et à la perte d'identité

### 1. Paysages et identité

Le territoire connaît une pression foncière notable, due à la proximité de Rouen et Paris et à l'attractivité d'un cadre de vie rural en proximité d'agglomération.

Des années 70 à aujourd'hui, un développement massif des constructions pavillonnaires s'est observé, en rupture avec la structure villageoise héritée, « au coup par coup » ou sous forme de lotissements, entraînant :

- Des phénomènes de mitage et de perte d'identité des bourgs lié à l'étirement de l'enveloppe urbaine et à la perte d'importance du cœur de bourg historique.
- Une diminution des terres agricoles et naturelles et un risque pour l'intérêt paysager et écologique qu'elles présentent.
- Un dépeuplement des centres bourgs historiques, et l'apparition de nouvelles polarités distinctes des centres bourgs anciens.
- Une banalisation des constructions individuelles qui ne respectent pas l'identité du territoire, l'architecture normande et la qualité des paysages.

Ce phénomène a tendance à ralentir depuis les années 2000, avec l'apparition de documents d'urbanisme « plus contraignants » concernant l'occupation du sol.

Il est important que le développement des villages soit pensé dans un souci d'intégration paysagère.



Intégration de nouvelles constructions au sein du village

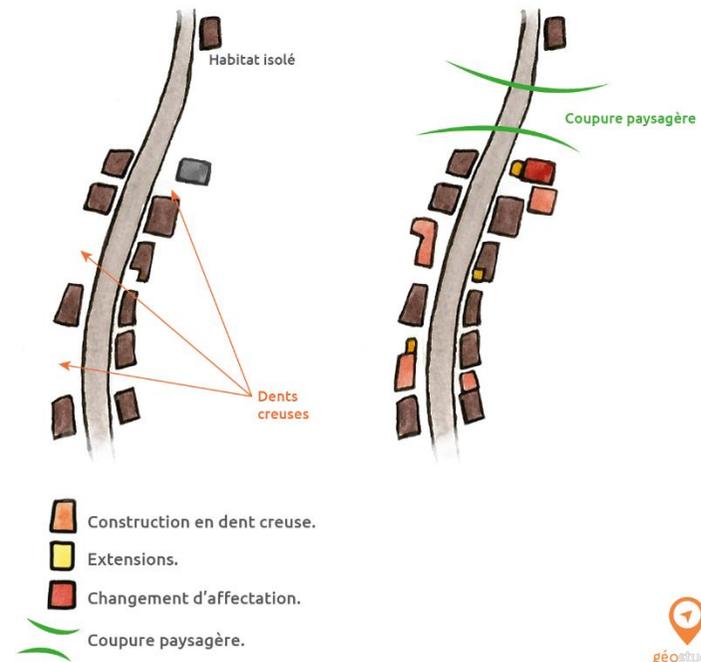
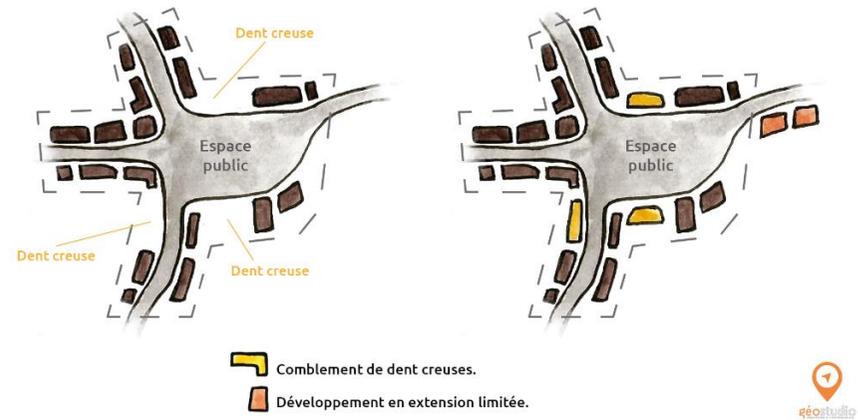


Eviter la création d'entité déconnecté du centre bourg

## 2. Des principes de développement

Il est préférable de privilégier le développement de l'espace bâti au cœur des bourgs à travers le comblement des dents creuses. Ce comblement de dents creuses ne doit pas se faire « à tout prix » mais de façon cohérente avec les ouvertures paysagères au sein des villages. La création d'un front bâti n'est pas forcément de nature à enrichir la qualité paysagère des

villages. Il est parfois souhaitable de mixer le développement des espaces bâtis entre comblement de dents creuses et extensions limitées.



Ce principe ne peut aujourd'hui s'appliquer sur de l'habitat isolé. En effet, ce type d'espace urbanisé n'a pas vocation à être renforcé ou étendu. Seule l'extension limitée de l'habitat existant pourrait être envisagée.



Exemple du hameau de Maubuisson

### C. Densité et organisation des opérations récentes

Les opérations récentes dans la commune sont, pour la plupart, des lotissements de type pavillonnaire, généralement en extension de l'enveloppe urbaine. Ces extensions très consommatrices d'espace (densités généralement moins élevées que dans les bourgs) adoptent globalement les mêmes formes et respectent des modes d'implantation et d'organisation relativement semblables.

L'habitat contemporain regroupe ainsi essentiellement des constructions individuelles dont la plupart sont établies soit au milieu de leur parcelle soit en retrait de la voie. Les pierres de pays ont été remplacées par le parpaing ou la brique, les enduits par les crépis, les constructions de plain-pied sont de plus en plus répandues, la tuile devient le matériau de couverture le plus utilisé, l'espace dédié aux véhicules est plus conséquent...



Exemple de la rue de Savoie

## D. Analyse foncière

### 1. Potentiel constructible en 2019

Le potentiel constructible se base sur la délimitation des Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Cette délimitation se réalise selon plusieurs critères :

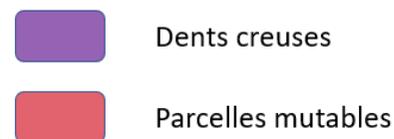
- Le nombre de constructions
- La distance par rapport au bourg ou au hameau
- La notion de contiguïté ou de proximité immédiate
- L'existence de terrains voisins déjà construits
- La desserte par les équipements (critère insuffisant à lui seul)
- Le type d'urbanisation et d'habitat du secteur.

Serquigny a, en 2019 environ 3,9 hectares de potentiel foncier au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) avec une rétention foncière estimée à 30% pour les dents creuses et 50% pour les parcelles mutables.

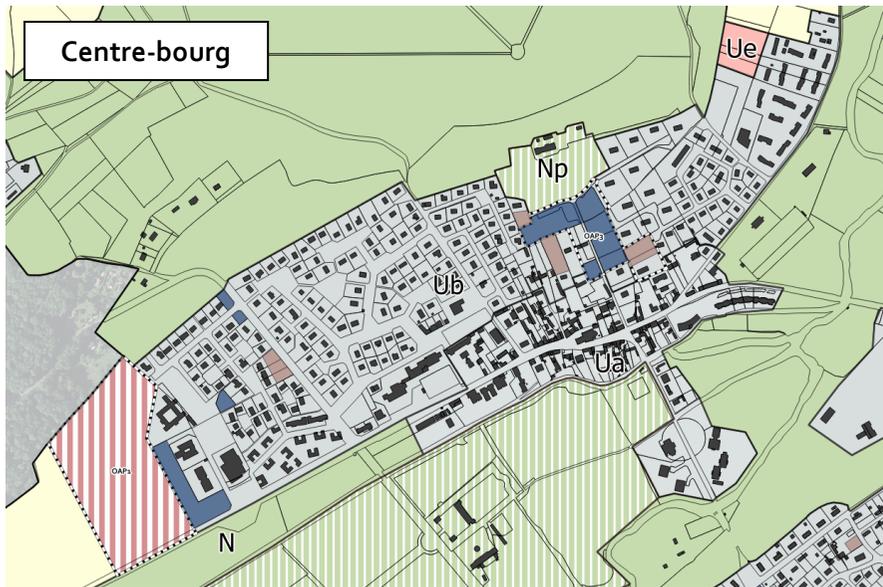
Une extension importante (environ 5 hectares) est donc prévue pour permettre à la commune d'atteindre ses objectifs.

Ce chiffrage prend en compte les contraintes réglementaires et les risques naturels.

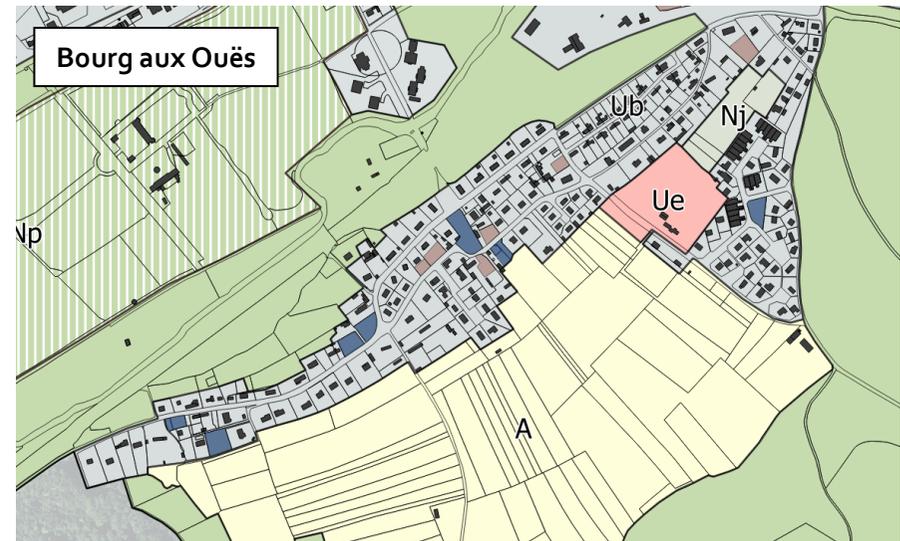
Les plans suivants localisent précisément ses différents potentiels avec la légende suivante :



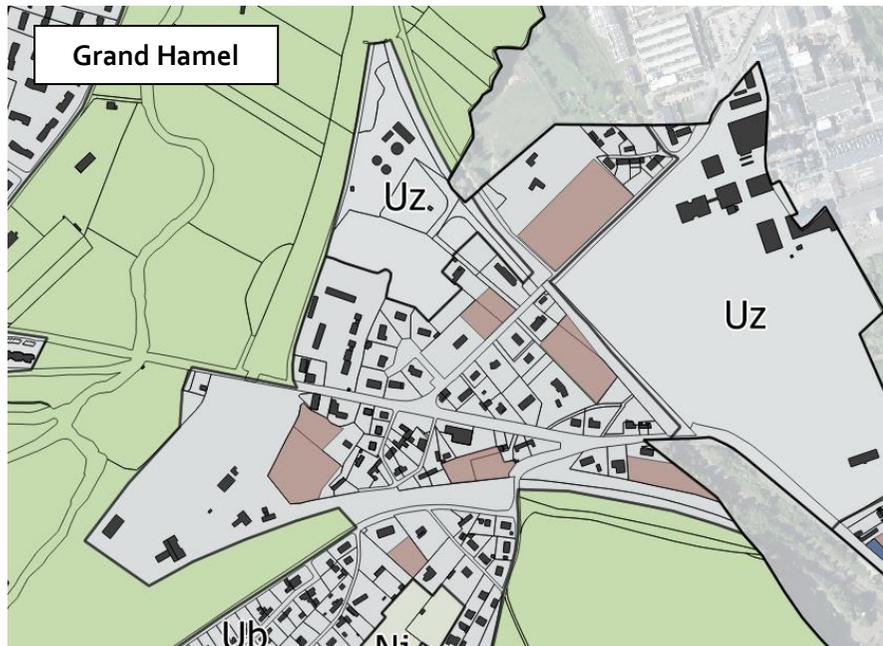
POTENTIEL FONCIER					
Secteur	Dents creuses (ha)	Mutables (ha)	OAP dans la PAU (ha)	Extension (ha)	Total(ha)
Centre bourg	0,8	0,6	1,2	5,0	7,6
Bourg aux Oües	0,8	0,4	0,0	0,0	1,2
Petit Nassandres	0,7	0,3	0,4	0,0	1,4
La Porte	1,0	0,6	0,0	0,0	1,6
Le Grand Hamel	0,1	2,9	0,0	0,0	2,9
Bruyères de la Mare	0,5	0,5	0,0	0,0	1,0
<b>Total brut (ha)</b>	<b>2,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6</b>	<b>5,0</b>	<b>10,2</b>
<b>Total net (ha)</b>	<b>1,6</b>	<b>0,7</b>	<b>1,6</b>	<b>5,0</b>	<b>8,8</b>



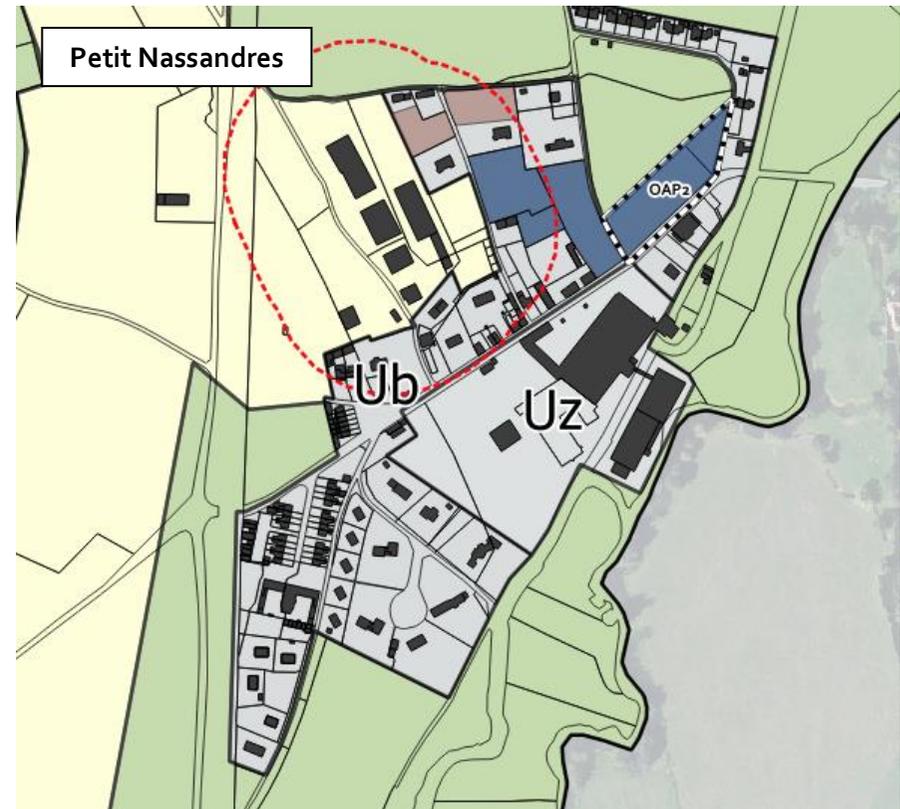
Le potentiel foncier dans le centre bourg est très faible du fait du développement sous forme de lotissements permettant une optimisation foncière importante. Le développement de la commune se tiendra tout de même sur ce secteur de la commune avec une extension de 5 ha environ.



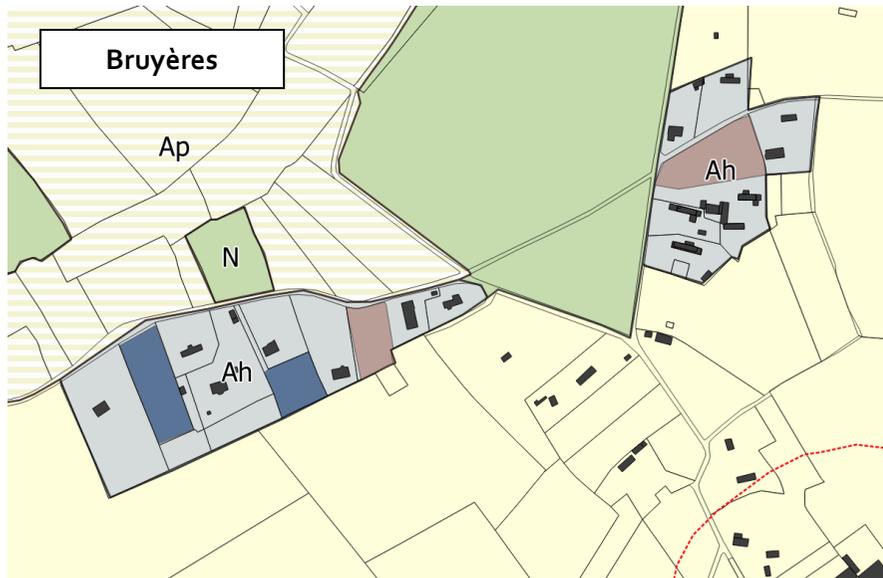
Le secteur du bourg aux Ouès sera densifié aux niveaux des dents creuses et des parcelles mutables. Le potentiel reste très réduit.



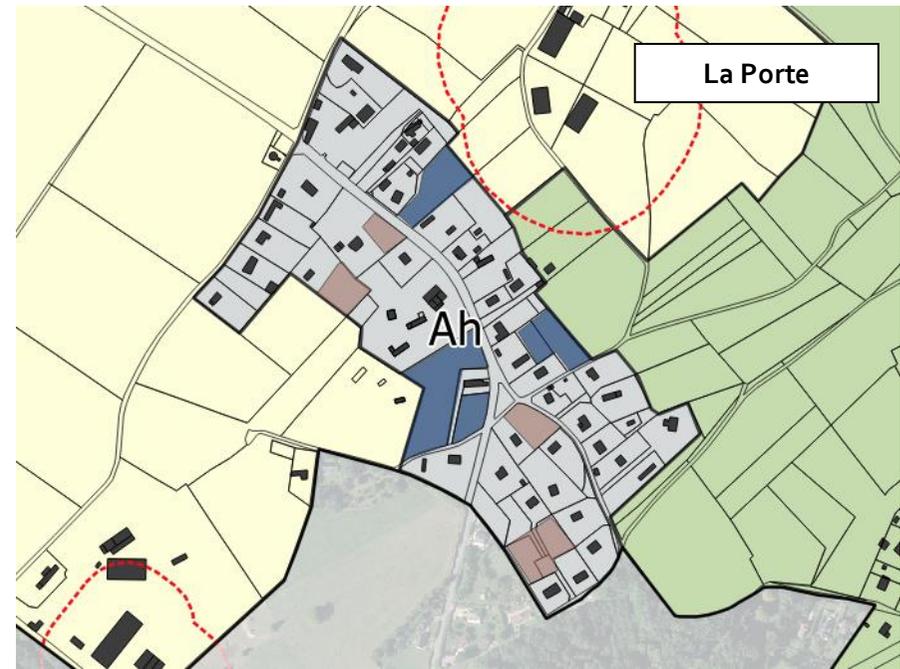
Ce secteur a la spécificité d'être situé entre les voies ferrées et le site industriel d'Arkema. De nombreuses parcelles mutables sont identifiées mais le potentiel d'attractivité reste relatif puisque d'autres terrains mieux situés sont présents sur la commune. Néanmoins, ces parcelles mutables représentent un potentiel de densification de l'espace actuellement urbanisé.



Le Petit Nassandres est un site à la fois industriel et agricole. Le potentiel retenu par les élus est réduit avec la production de logements cadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour cause de réseaux insuffisants actuellement.



Le site des Bruyères est l'un des rares espaces bâtis du plateau agricole à pouvoir être densifié. Le potentiel reste minime.



Le village La Porte offre du potentiel foncier intéressant et à proximité immédiate du centre bourg. Ce potentiel est situé hors des périmètres de réciprocité agricole présent à proximité.

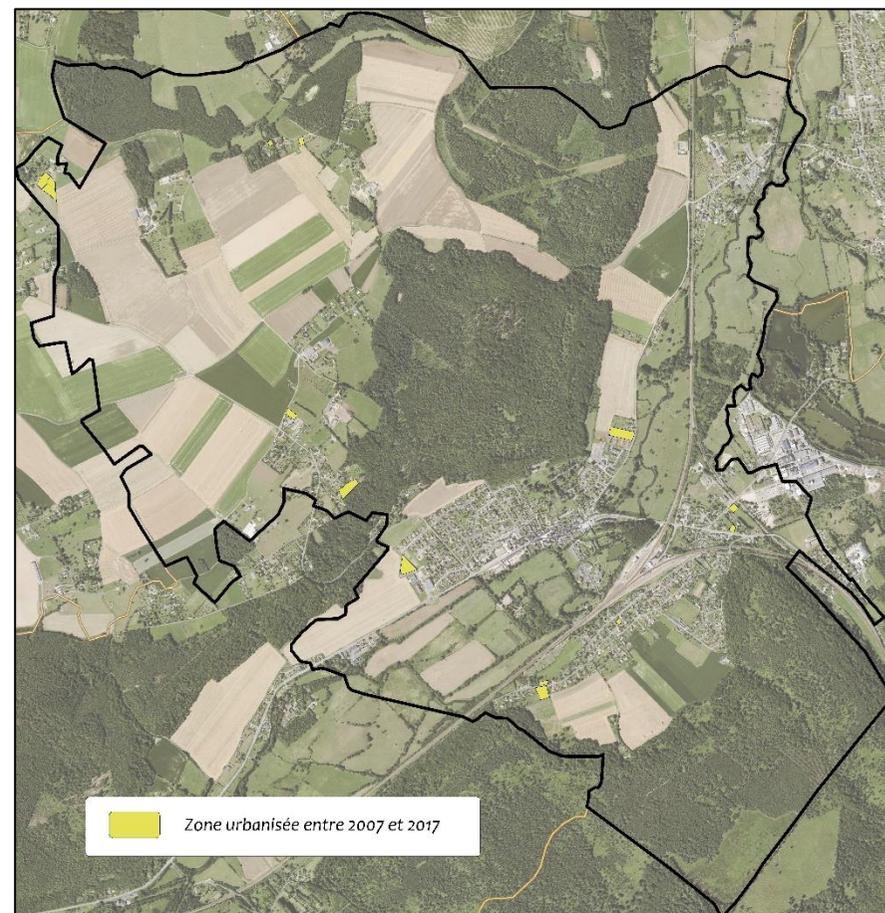
## 2. Consommation foncière sur les 10 dernières années

L'évolution démographique sur la commune (-35 habitants entre 1999 et 2014) s'est accompagnée d'une très faible consommation foncière pour la création de logements et d'équipements. Pour ce faire, un travail de photo-interprétation et d'étude du cadastre a été réalisé afin de mesurer la consommation foncière effective sur la commune, qui s'est produite durant la période 2007-2017. Le travail a été complété par l'analyse des permis de construire délivrés par la commune.

**La consommation foncière s'élève à 5,3 hectares** répartie de la façon suivante :

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

On observe que l'urbanisation s'est essentiellement réalisée dans les hameaux (en quantité d'opérations) même si les projets de fortes emprises foncières ont été réalisés en continuité du bourg.



### 3. Les enjeux urbains

#### Atouts – Opportunités :

- + Une gare SNCF toujours en activité pour les voyageurs
- + De nombreux équipements, services et commerces de proximité dans le centre bourg

#### Faiblesses – Menaces :

- Une coupure urbaine importante
- Peu de liaisons douces pour compenser les nombreuses impasses
- Un quartier Pierre Sémard à l'avenir incertain
- Peu de dents creuses dans le bourg

#### Enjeux :

- ✓ Développer l'espace bâti en conservant une organisation spatiale cohérente et une optimisation de la consommation d'espace dans un souci de compatibilité avec le SCOT
- ✓ Accompagner l'évolution du quartier Pierre Sémard
- ✓ Prendre en compte la coupure ferroviaire dans le développement de la commune
- ✓ Accompagner le développement du centre bourg avec notamment le projet de maison médicale





## 6.Synthèse





## A. En bref : diagnostic humain

### 1. Dynamiques sociodémographiques

#### Atouts – Opportunités :

- + Une part des moins de 30 ans qui est stable
- + Une répartition des tranches d'âges équilibrée
- + Un solde naturel positif sur le long terme

#### Faiblesses – Menaces :

- Une taille des ménages assez faible (2,2)
- Une part très importante des personnes vivant seules
- Diminution de la part des tranches d'âge actives
- Augmentation significative des plus de 60 ans

#### Enjeux :

- ✓ Anticiper le vieillissement de la population à travers un développement attractif pour les jeunes ménages
- ✓ Prendre en compte l'augmentation du nombre de personne vivant seule dans la politique d'habitat

## 2. Dynamiques résidentielles

#### Atouts – Opportunités :

- + Un parc de logements diversifiés dans ses typologies
- + Une offre locative développée
- + Un prix du foncier attractif est stable

#### Faiblesses – Menaces :

- Une légère diminution de la production de logements ces dernières années
- Un prix du foncier faible
- Un parc de logements vieillissant dans le centre
- Des logements vacants en augmentation

#### Enjeux :

- ✓ Continuer à diversifier le parc de logements afin que celui-ci corresponde aux attentes des jeunes ménages mais aussi des personnes plus âgées
- ✓ Implanter les futurs logements à proximité des commerces et services nombreux sur la commune
- ✓ Prendre en compte l'augmentation du nombre de personne vivant seule dans la politique d'habitat

### 3. Dynamiques socio-économiques

#### Atouts – Opportunités :

- + Une puissance industrielle toujours en place
- + Une économie relativement diversifiée
- + Des commerces de proximité en centre-ville
- + Une attractivité touristique

#### Faiblesses – Menaces :

- Prévoir l'après industrie dans la stratégie de développement de la commune
- Diversifier plus l'activité économique
- Relative pauvreté notamment chez les jeunes

#### Enjeux :

- ✓ Accompagner et anticiper les besoins des industries en place sur le territoire
- ✓ Diversifier l'activité économique afin de participer à la baisse du chômage sur la commune
- ✓ Maintenir et permettre le développement des commerces de proximité

### B. Les enjeux urbains

#### Atouts – Opportunités :

- + Une gare SNCF toujours en activité pour les voyageurs
- + De nombreux équipements dans le centre bourg

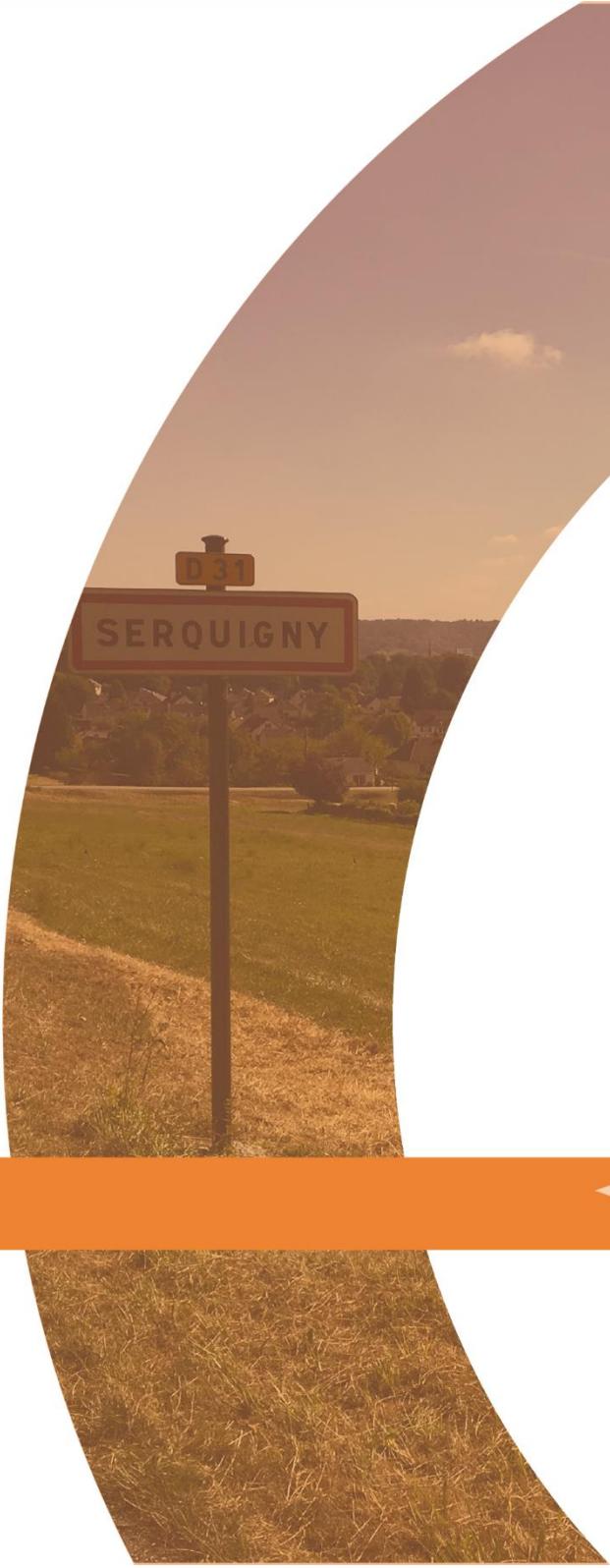
#### Faiblesses – Menaces :

- Une coupure urbaine importante
- Un quartier Pierre Semard à l'avenir incertain
- Peu de dents creuses dans le bourg

#### Enjeux :

- ✓ Développer l'espace bâti en conservant une organisation spatiale cohérente et une optimisation de la consommation d'espace dans un souci de compatibilité avec le SCOT
- ✓ Accompagner l'évolution du quartier Pierre Semard
- ✓ Prendre en compte la coupure ferroviaire dans le développement de la commune
- ✓ Accompagner le développement du centre bourg avec notamment le projet de maison médicale





**géostudio**  
URBANISME & CARTOGRAPHIE