



Mairie de Serazereux
A l'attention de Monsieur le Maire
4 rue Saint-Denis
28170 SERAZEREUX

Références : IC/SD/AT
Pôle Aménagement, Equilibre du Territoire et
Transports
Affaire suivie par Alexia TERRIER
Tél. 02 37 64 82 53
Courriel : a.terrier@dreux-agglomeration.fr
Envoi en RAR n° : 19 178 587 2659 4

Dreux, le 18 mai 2020

OBJET : Consultation de l'Agglo du Pays de Dreux en tant que personne publique associée à l'élaboration du PLU
Pj : Note d'observation

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'Agglo du Pays de Dreux en tant que personne publique associée à l'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU). Après analyse de ce document, je vous informe que l'agglomération émet un avis favorable sur ce point tel qu'il a été arrêté le 10 octobre 2019, sous réserve de prendre en compte les remarques mineurs décrites dans la note jointe, afin de garantir la mise en œuvre opérationnelle de nos compétences sur le territoire.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Isabelle COLLIN

Directrice du Pôle Aménagement, Equilibre des Territoires et Transports à l'Agglo du Pays de Dreux

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SERAZEREUX



Eau et Assainissement

❖ 1. Rapport de présentation – 1.1 Diagnostic territorial – II Etat initial de l'environnement – D. Ressources Naturelles – 1. La ressource en eau - c. La gestion de l'eau potable à Serazereux

Depuis le 01/01/2020, la compétence eau potable est transférée à l'Agglo du Pays de Dreux. Cependant, la gestion reste inchangée. Il convient donc d'inclure cette actualisation dans la rédaction, en 1^{er} paragraphe d'introduction de cet article :

« **Depuis le 01/01/2020, la compétence eau potable (production et distribution) des communes de l'Agglo du Pays de Dreux est transférée à l'agglomération. Cependant, la gestion reste inchangée, sauf cas particulier du SIVOM de Vert en Drouais où la gestion est exercée par le SAEP (Syndicat d'Adduction d'Eau de la Paquetterie).** »

❖ 1. Rapport de présentation – 1.1 Diagnostic territorial – II Etat initial de l'environnement – D. Ressources Naturelles – 1. La ressource en eau - d. L'assainissement

La formulation du premier paragraphe est à revoir :

« **L'assainissement consiste à traiter les eaux usées produites par les habitants et les eaux de ruissellement de façon à ce qu'elles retrouvent une propreté suffisante pour être rejetées *sans risque* dans le milieu naturel. Il peut se faire de façon collective (réseau d'égouts **relié** à une station d'épuration) ou individuelle (avec des systèmes de type fosse ~~septique, non reliés au réseau~~ **en cas d'absence de réseau public**).** »

Il convient également de faire référence au règlement d'assainissement collectif dans le dernier paragraphe :

« **Actuellement, la gestion du service de l'assainissement collectif du bourg de Serazereux et du hameau de Bouconville est assurée par l'Agglo du Pays de Dreux et régie par le règlement du service public d'assainissement collectif, pour les eaux usées et les eaux pluviales.**

Les hameaux de Fadainville, Le Péage, Borville, le lieu-dit La Briqueterie et le lieu-dit Le Moulin sont en assainissement non collectif. »

❖ Règlement écrit – Article 7 – Zones A et N – Desserte par les réseaux – 7.1 – Alimentation en eau potable

Le paragraphe nécessite d'être modifié, en accord avec la rédaction de la zone U et utilisée dans de nombreux PLU :

« **Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être ~~conformes aux normes en vigueur~~ et suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.** »

❖ 3. Règlement écrit – Article 7 – Zones urbaines – Desserte par les réseaux – 7.2 Assainissement – 7.2.1 Eaux pluviales et 7.2.2 Eaux usées pour les zones U, A, N

La rédaction du PLU est à conserver, conforme au règlement intercommunal d'assainissement collectif.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SERAZEREUX

❖ 4. Orientations d'aménagement et de Programmation – I. Les secteurs en densification – A. Les secteurs majeurs en densification – 1. Le secteur de la « Forge », 2. Le secteur des « Peupliers 1 », 3. Le secteur des « Peupliers 2 »

Des travaux d'extension d'assainissement ont été effectués en 2015 sur la commune de Serazereux. Par conséquent, il convient de rectifier le paragraphe suivant pour les 3 secteurs :

« Desserte des terrains par les voies et réseaux : Le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité ; il conviendra de s'y raccorder. En ce qui concerne l'assainissement, le secteur est en Système d'Assainissement Non Collectif (ANC). »

❖ 4. Orientations d'aménagement et de Programmation – I. Les secteurs en densification – A. Les secteurs majeurs en densification – 3. Le secteur des « Peupliers 2 »

Des mots ont été oubliés dans cette partie, il convient de les rajouter dans la dernière phrase :

« Desserte des terrains par les voies et réseaux : La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces. »

❖ 4. Orientations d'aménagement et de Programmation – I. Les secteurs en densification – B. Les secteurs de petites tailles en densification – 1. Le secteur de la « Ferme »

Des travaux d'extension d'assainissement ont été effectués en 2015 sur la commune de Serazereux. Par conséquent, il convient de rectifier le paragraphe suivant :

« Desserte des terrains par les voies et réseaux : Le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité ; il conviendra de s'y raccorder. En ce qui concerne l'assainissement, le secteur est en Système d'Assainissement Non Collectif (ANC). »

❖ 5. Annexes – Notice explicative – III La gestion de l'eau et de l'assainissement – A. Eau potable

Il faut mettre à jour la compétence eau dans ce paragraphe :

« A compter du 01/01/2020, c'est l'Agglo du Pays de Dreux qui exerce la compétence eau potable (production et distribution). Cependant, la gestion reste inchangée. Le Syndicat Intercommunal de Production d'Eau Potable (SIPEP) du Thymerais gère la production de l'eau potable et la commune de Serazereux gère la distribution de l'eau. »

❖ 5. Annexes – Notice explicative – III. La gestion de l'eau et de l'assainissement – B. Assainissement

Il convient de corriger la formulation suivante :

*« L'assainissement consiste à traiter les eaux usées produites par les habitants et les eaux de ruissellement de façon à ce qu'elles retrouvent une propreté suffisante pour être rejetées **sans risque** dans le milieu naturel. Il peut se faire de façon collective (réseau d'égouts **relié** à une station d'épuration) ou individuelle (avec des systèmes de type fosse septique, ~~non reliés au réseau~~ **en cas d'absence de réseau public**). »*

Il convient également de faire référence au règlement d'assainissement collectif dans le dernier paragraphe et de compléter la 1^{ère} phrase :

« Actuellement, la gestion du service de l'assainissement collectif du bourg de Serazereux et du hameau de Bouconville est assurée par l'Agglo du Pays de Dreux et régie par le règlement du service public d'assainissement collectif, pour les eaux usées et les eaux pluviales. Les hameaux de Fadainville, Le Péage, Borville, le lieu-dit La Briqueterie et le lieu-dit Le Moulin sont en assainissement non collectif. »

❖ Autres observations

Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif a été actualisé et validé par conseil communautaire du 24/06/19. Cette version ci-jointe doit donc être annexée au PLU en remplacement du précédent intitulé « 28374_annexes_reglement_ANC_agglo.pdf ».

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SERAZEREUX

Le règlement du service public d'assainissement collectif validé le 10/12/18 dont un exemplaire est fourni ci-joint, doit être annexé au PLU.



Compatibilité avec le SCoT et le PLH

La commune de Sérazereux est actuellement couverte par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglo du Pays de Dreux, approuvé le 25 septembre 2017 et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglo du Pays de Dreux, approuvé le 24 juin 2019.

❖ Objectifs de production de logements

Le PLH fixe un objectif de production de 3 logements/an/1000 habitants pour la commune de Sérazereux, soit 1,8 logements annuels. La récupération des logements vacants et des résidences secondaires n'est pas prise en compte dans cet objectif de production. Le projet de PLU de Sérazereux indique dans son rapport de disposition une production de 17 logements, dont 3 en coups partis, 13 en densification et 1 logement en renouvellement. Le PLU est ainsi compatible avec les objectifs du PLH.

❖ Objectifs de production de logements locatifs sociaux

Le PLH fixe pour les communes rurales un objectif global de 8 LLS. Il n'y a donc pas d'objectif communal s'imposant à Sérazereux, la production pouvant s'équilibrer à l'échelle du pôle d'appartenance, en l'espèce Châteauneuf-Thimert-Tremblay. En l'état, le PLU de Sérazereux ne retient aucun potentiel.

❖ Détermination de l'enveloppe urbaine

Le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux apporte une définition de l'enveloppe urbaine et des entités que la composent, à savoir le bourg et les hameaux importants présentant un nombre significatif d'habitants ou bénéficiant d'une localisation stratégique, permettant de justifier leur classement et leur constructibilité. Le rapport de présentation du PLU doit analyser « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales » (L.151-4 du Code de l'urbanisme). Le SCoT met à disposition une méthode permettant de repérer le foncier mutable et de prioriser les secteurs de développement pour la création d'habitat, d'abord au sein du bourg, puis dans les hameaux. Lorsque toutes les possibilités en renouvellement ont été exploitées, la même logique est appliquée pour les extensions.

Le territoire de Sérazereux compte un bourg et 4 hameaux. Le projet de PLU retient un classement en zones « UA » et « UB » pour le bourg et Bouconville qui concentrent la part la plus importante d'habitants sur la commune. Il justifie par ailleurs d'un classement en zone « UC » pour le hameau du Péage, qui s'étend en partie sur la commune voisine de Tremblay-les-Villages et dont le PLU applique ce même classement. La construction y est limitée à la création d'extensions et d'annexes. Les autres hameaux moins développés, lieux-dits et constructions isolées ont été classés en zone « A » ou agricole habitée « Ah » au regard de leur environnement (où la construction est limitée à la création d'extensions et d'annexes). Il existe autrement des zones urbaines spécifiques pour le site de la SPA en « UBc », les équipements en « UE » et les activités de nature économiques en « UX ». Le PLU en l'état respecte donc les objectifs du SCoT.

L'essentiel des secteurs porteurs de développement s'inscrit au sein de la trame bâtie du bourg. Attention à la classification qui n'est pas toujours claire d'un document à l'autre (OAP et rapport de dispositions)

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SERAZEREUX

concernant la part de logements prévue en renouvellement. Autrement, le PLU en l'état respecte les objectifs du SCoT.

❖ Densités brutes par typologie pour le développement de l'habitat

Le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux fixe pour Sérazereux des densités minimales à respecter selon la typologie de logements : 12 logs /ha en individuel, 20 logs /ha en intermédiaire et 25 logs /ha en collectif.

La programmation des secteurs de développement porte exclusivement sur de l'habitat individuel. Il conviendrait de bien justifier dans le rapport de dispositions les densités retenues (risques, contraintes, densité alentour, etc.).