



PRÉFÈTE D'EURE-ET-LOIR

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
D'EURE-ET-LOIR**

**Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat
S.A.U.H.**

**Bureau Planification et Aménagement du Territoire
B.P.A.T.**

Affaire suivie par : Pascal PROYART
ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr
Tél. 02 37 20 41 15

Objet : Avis de l'État PLU arrêté de Serazereux

Chartres, le

15 AVR. 2020

REÇU LE

30 AVR. 2020

MAIRIE DE SERAZEREUX

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Serazereux, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 10 octobre 2019 et reçu dans mes services le 15 janvier 2020.

Les 4 grands axes de votre projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sont :

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

Votre commune comptait 561 habitants en 2019. Avec un taux annuel d'évolution de la population de +0,6 %, vous prévoyez d'atteindre 597 habitants en 2030, soit 36 habitants supplémentaires.

Pour répondre à ce besoin, votre projet de PLU planifie la création de 17 logements selon la répartition suivante :

- 3 logements déjà prévus dans le cadre d'autorisations d'urbanisme en cours (« coups partis »).
- 13 logements prévus par densification dans l'enveloppe urbaine existante, dont 12 encadrés par 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- 1 logement en renouvellement urbain.

La consommation d'espace se fera uniquement en densification, pour un total de 1,13 hectare, ce qui représente 2,61 hectares de modération par rapport aux 3,74 hectares consommés sur la période précédente. La densité moyenne des constructions passera de 10 à 12 logements / ha pour cette nouvelle période.

Je partage votre objectif de modération de la consommation d'espace, et salue les efforts que vous avez engagés pour y parvenir.

Considérant ces différents éléments, j'émet **un avis favorable** à votre projet de PLU.

Monsieur Thomas LANGE
Maire de Serazereux
4 rue Saint-Denis
28170 SERAZEREUX

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de DREUX

Afin d'atteindre l'ensemble des objectifs fixés dans votre PADD, je vous invite à suivre les recommandations suivantes :

L'OAP n°3 « Secteur des Peupliers 2 » prévoit la construction de 4 logements sur 3 parcelles (AA 0111, AA 0180 & AA 0181) totalisant une surface de 3163 m². Or, la parcelle AA 0175 qui appartient au même propriétaire que les parcelles concernées n'est pas incluse dans l'OAP, bien qu'elle soit limitrophe et qu'elle présente le même potentiel de construction en densification. Par conséquent, elle mériterait d'être intégrée à cette OAP au lieu d'être classée en zone « UAj ». Cet ajout permettrait de réaliser la construction d'un 5ème logement.

La parcelle AA 0162 possède une construction préexistante et vous avez considéré qu'elle ne pouvait accueillir qu'un seul logement supplémentaire. Cette parcelle dispose pourtant d'une superficie importante (2875 m²), et elle est intégralement desservie par l'impasse des Tilleuls. Elle gagnerait donc à faire l'objet d'une OAP imposant la réalisation d'au moins 2 logements.

Enfin, puisque votre projet d'accueil de population sera entièrement satisfait par des constructions en densification, toutes les parcelles situées en extension du tissu bâti et actuellement classées en zone UC, UB, UBj et UAj devraient être reclassées en zone A ou N.

Vous trouverez en annexe au présent courrier des observations complémentaires à prendre en compte. Je vous invite également à intégrer les remarques de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

En cas de modifications du document portant atteinte à l'économie générale du PLU à l'issue de l'enquête publique, j'attire votre attention sur la nécessité de procéder à un nouvel arrêt du projet et donc à une nouvelle enquête publique. Le présent avis et son annexe, ainsi que ceux des autres personnes publiques associées, seront à verser au dossier d'enquête publique conformément à l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme.

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement, Urbanisme et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma haute considération.

La Préfète d'Eure-et-Loir,

LA PRÉFÈTE


Fadela BENRABIA



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE D'EURE-ET-LOIR

Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de Serazereux

Urbanisation

Le logement présenté dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme en cours (« coup parti ») au hameau de Bouconville (parcelle ZE n°55) ne dispose d'aucune autorisation d'urbanisme à ce jour. Il est donc nécessaire de ne pas le comptabiliser et de modifier le projet de PLU en conséquence.

Il conviendra de reclasser le secteur Ucir dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'A154 en zone Air ou Nir, comme c'est déjà le cas d'autres parcelles. En effet, il ne peut y avoir aucun projet (zonage « U ») dans ce périmètre.

Le règlement écrit devra être corrigé pour permettre en zone N la construction d'annexes et d'extensions aux constructions existantes à vocation d'habitation qui ne sont pas directement liées à la gestion des espaces naturels.

Eau potable

La commune dispose d'une eau destinée à la consommation humaine de bonne qualité et son alimentation est sécurisée. Il faudra cependant annexer au PLU l'arrêté préfectoral N°2009-0424 du 9 juin 2009 portant déclaration d'utilité publique les périmètres de protection du forage sis au lieu dit « du château d'eau ».