

P.L.U.

*Eléments de diagnostic
et
Grands objectifs du
P.A.D.D.*

Réunion publique
17 mai 2017

Enjeux fondamentaux de l'élaboration du P.L.U.

1. La prise en compte du nouveau cadre législatif

➔ Intégration des dispositions dites Grenelle 1 et Grenelle 2, prévues par les lois du **3 août 2009** et du **12 juillet 2010** portant Engagement National pour l'Environnement,

➔ Intégration des dispositions de la **loi du 27 juillet 2010** dite de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche,

➔ Intégration des dispositions de la **loi du 24 mars 2014** pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

➔ Intégration des dispositions de la **loi du 13 octobre 2014** pour l'avenir de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt.

2. La prise en compte des réflexions et documents supra-communaux

Schéma Directeur de la Région Ile de France 2013, Schéma Régional de Cohérence Ecologique (Trames Verte & Bleue), Plan des déplacements régional...

Rappel du contenu d'un P.L.U.

- 1** *Un Rapport de présentation, qui explique et justifie le projet communal*
- 2** *Un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)*
- 3** *Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*
- 4** *Des documents réglementaires, qui déclinent le P.A.D.D.*
- 5** *Des Annexes diverses*

Grandes phases d'un P.L.U.

<u>1ère phase</u>	Elaboration du diagnostic territorial et de l'Etat initial de l'environnement
<u>2ème phase</u>	Définition du projet communal en terme de protection, d'aménagement et de développement durable Il s'agit de la phase dite "politique"
<u>3ème phase</u>	Montage des différentes pièces du dossier de P.L.U. Il s'agit de la phase dite "technique"
<u>4ème phase</u>	Période de consultations (Personnes Publiques Associées et enquête publique) Il s'agit de la phase dite "administrative"

1

Grands indicateurs communaux

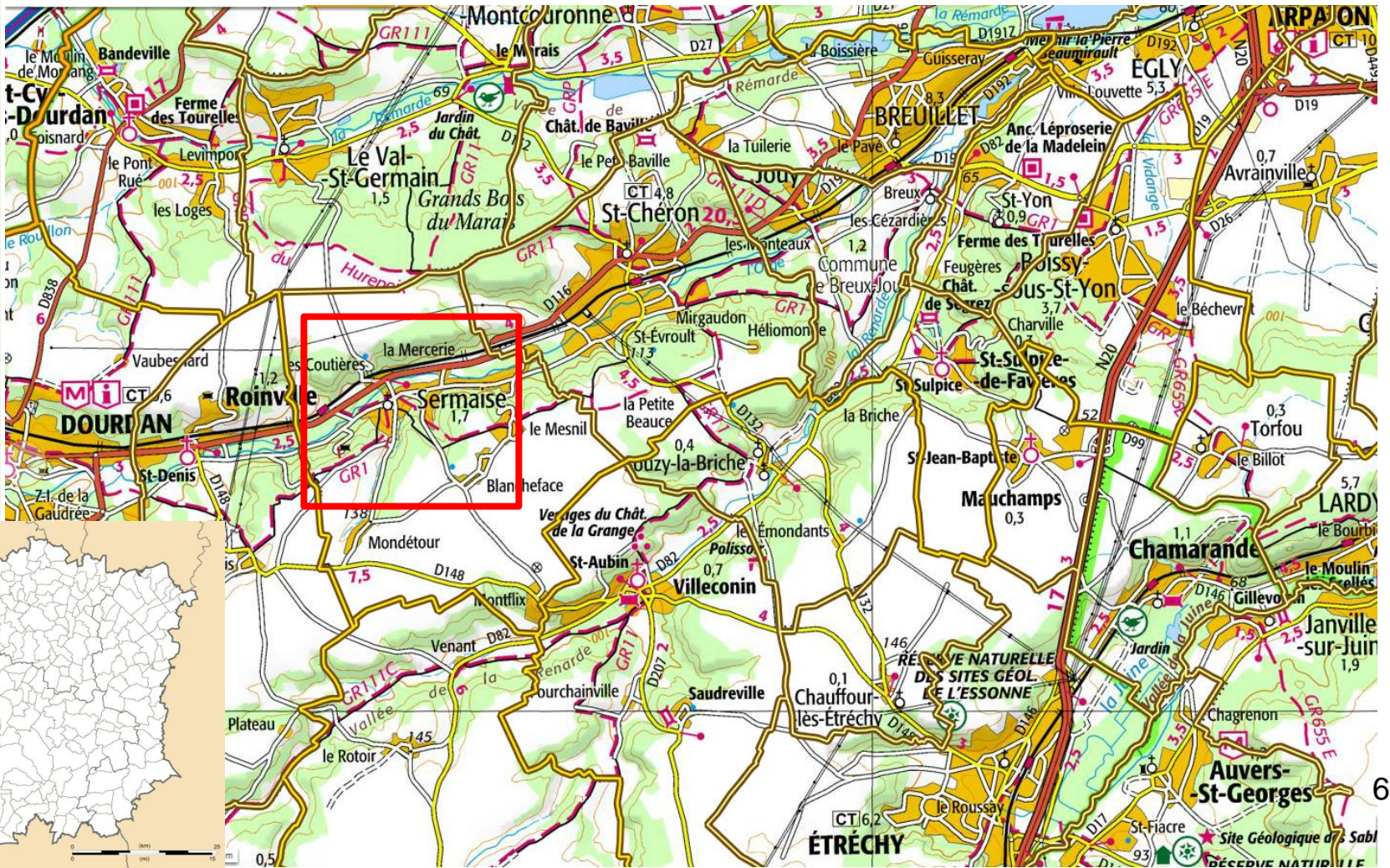
Source : IGN, Photographie aérienne, 2003



© IAU-idF

Une commune au cœur de l'Essonne

La commune de Sermaise se trouve au cœur de l'Essonne, dans la vallée de l'Orge, entre Dourdan et Saint-Chéron. Elle appartient à la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix (CCDH).

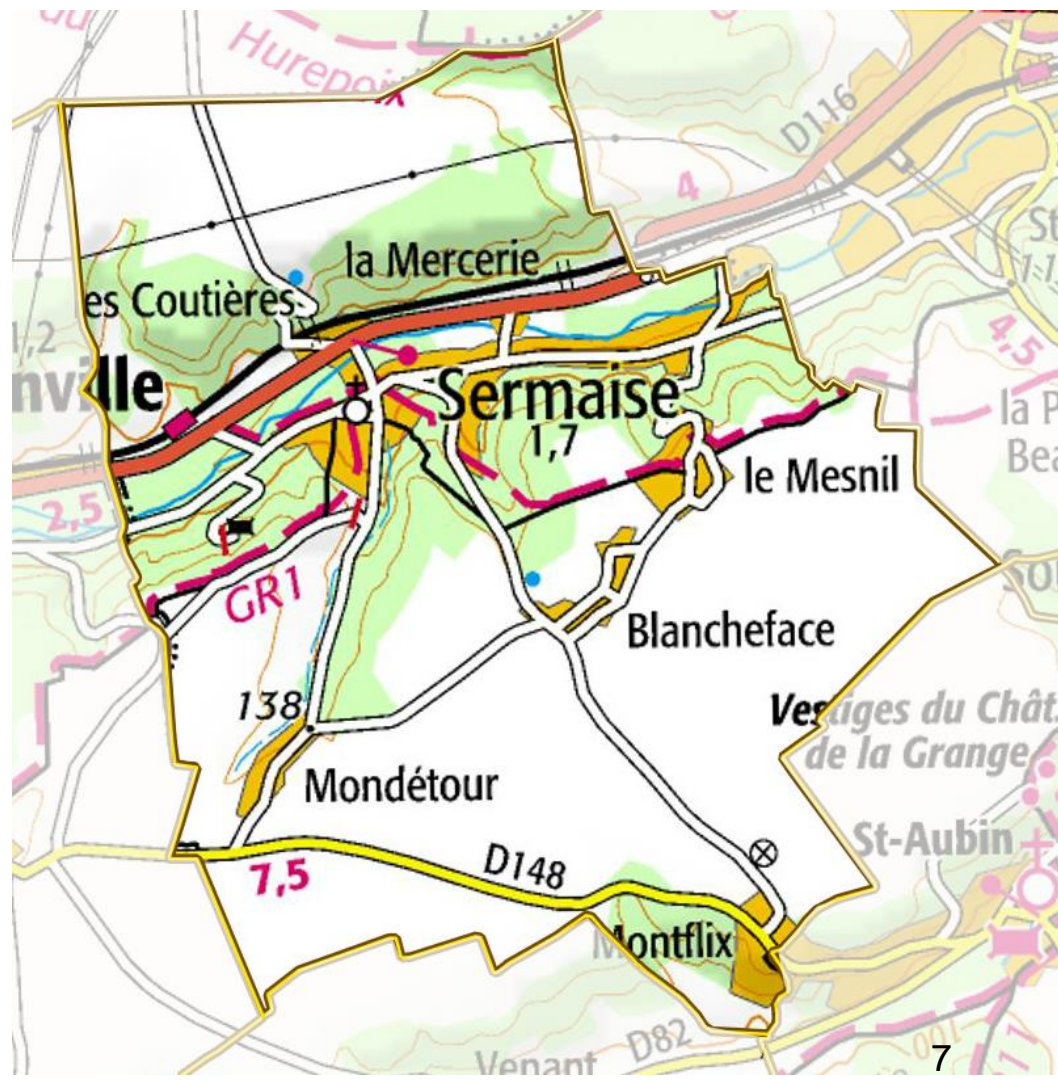


Une commune facilement accessible

Accès aisé à la RN 20, via la **RD 116** (au niveau d'Arpajon) ou la **RD 148** (au niveau d'Etréchy)



RD 116 à Sermaise



Par ailleurs, Sermaise dispose d'une **gare** sur son territoire (branche C4 du RER C).



Gare RER de Sermaise

Une commune attractive

Actuellement, la commune compte **1 657 habitants**

La commune connaît une **croissance démographique continue**, avec cependant un **léger ralentissement** au cours des dernières années...

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	544	912	1 163	1 375	1 471	1 631	1 657
Densité moyenne (hab/km ²)	40,0	67,1	85,5	101,1	108,2	119,9	121,8

Source : RGP INSEE

Le ralentissement récent de la croissance démographique s'explique par une **dégradation récente du solde migratoire** (qui depuis plusieurs décennies était nettement excédentaire...)

POP T2M - Indicateurs démographiques

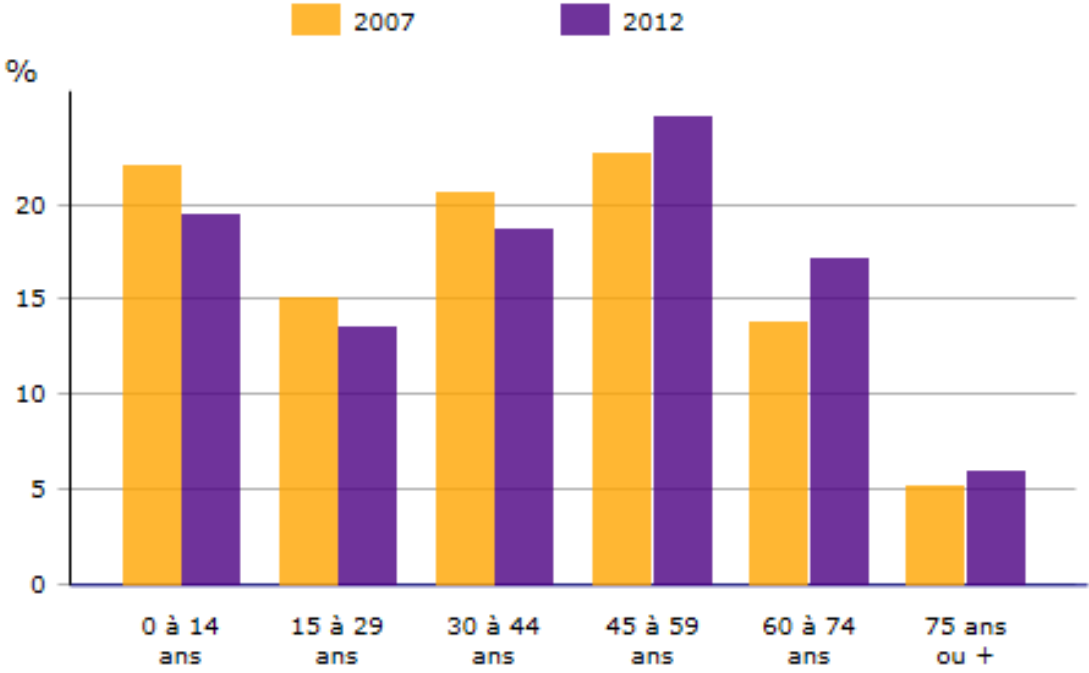
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+7,7	+3,5	+2,1	+0,8	+1,3	+0,3
<i>due au solde naturel en %</i>	-0,2	-0,1	+0,2	+0,4	+0,5	+0,5
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	+7,9	+3,7	+1,9	+0,4	+0,8	-0,2

Source : RGP INSEE

Une tendance au vieillissement de la population

Parallèlement, on constate un **vieillissement de la population** = poids de plus en plus important des plus de 60 ans (18% en 1999 contre 23% en 2012 !)

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

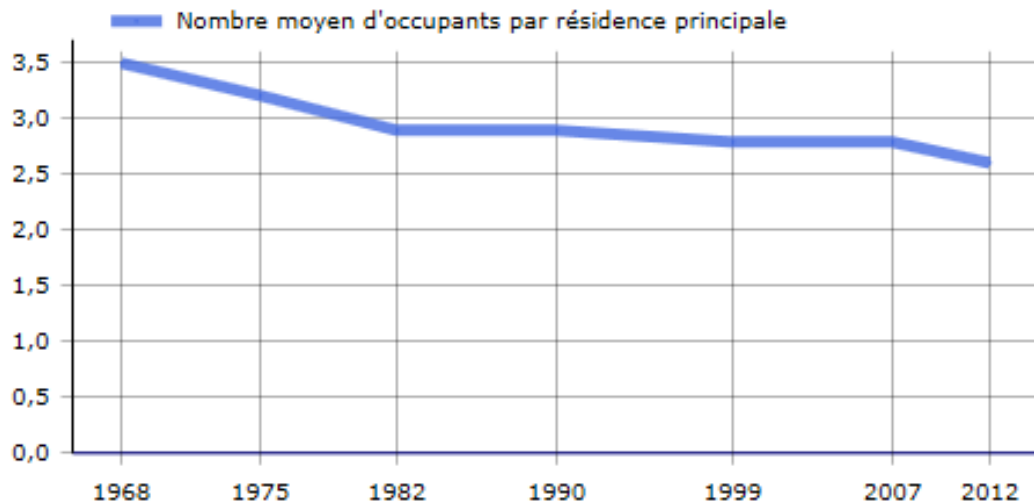


Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Une diminution de la taille des ménages

Ce vieillissement général de la population est accompagné d'une **diminution de la taille des ménages**

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Source : RGP INSEE

En 2012, les **personnes seules** représentaient 18,5% des ménages de la commune, et les **familles monoparentales** 6,5%.

Un rythme de construction faible

Un rythme de construction de logements neufs en diminution = **rareté du foncier viabilisé disponible notamment**

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	243	371	476	553	604	645	694
<i>Résidences principales</i>	<i>152</i>	<i>277</i>	<i>405</i>	<i>475</i>	<i>532</i>	<i>589</i>	<i>632</i>
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	<i>82</i>	<i>78</i>	<i>59</i>	<i>57</i>	<i>34</i>	<i>34</i>	<i>20</i>
<i>Logements vacants</i>	<i>9</i>	<i>16</i>	<i>12</i>	<i>21</i>	<i>38</i>	<i>22</i>	<i>42</i>

Source : RGP INSEE

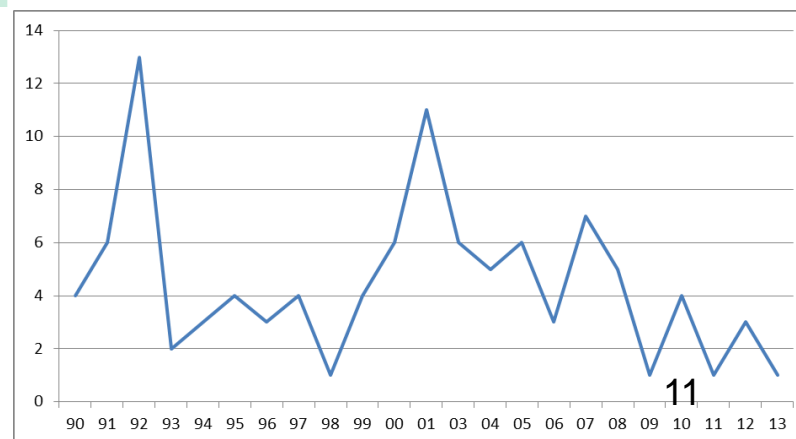
Evolution du rythme de construction de logements par période

1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
+7,4%	+4%	+2%	+1%	+0,8%	+1,5%

Source : RGP INSEE

Sur la période 1990-2013, un rythme moyen de 4 à 6 logements par an

Nombre de logements commencés entre 1990 et 2013



Source : Sitadel2

Un marché de l'ancien dynamique

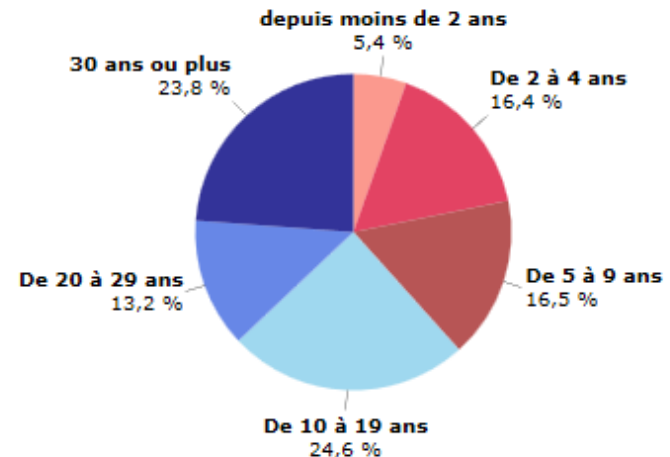
Par contre, malgré les prix de revente élevés, le **marché de l'ancien reste dynamique** : diminution de la part des résidences secondaires, faible taux de vacance (6%)...

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	243	371	476	553	604	645	694
<i>Résidences principales</i>	152	277	405	475	532	589	632
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	82	78	59	57	34	34	20
<i>Logements vacants</i>	9	16	12	21	38	22	42

Source : RGP INSEE

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2012



Un marché de la revente dynamique : Plus d'un ménage sur 5 ont emménagé depuis **moins de 4 ans** dans leur logement...

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

Un parc de résidences principales « mono-typé »

En 2012, un parc de résidences principales composé de **94,6% de maisons individuelles**, essentiellement de **grande taille** (86,7% des résidences principales sont composées de 4 pièces et plus) et occupées par des **propriétaires** (9 occupants sur 10).

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2012	%	2007	%
Ensemble	694	100,0	645	100,0
Résidences principales	632	91,1	589	91,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	20	2,9	34	5,3
Logements vacants	42	6,0	22	3,4
Maisons	656	94,6	614	95,2
Appartements	31	4,4	29	4,5

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2012	%	2007	%
Ensemble	632	100,0	589	100,0
1 pièce	6	1,0	6	1,0
2 pièces	25	4,0	28	4,7
3 pièces	53	8,4	60	10,2
4 pièces	126	19,9	134	22,8
5 pièces ou plus	422	66,8	361	61,2

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2012				2007	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	632	100,0	1 657	17,9	589	100,0
Propriétaire	576	91,1	1 516	18,9	527	89,4
Locataire	47	7,5	128	5,9	50	8,6
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0		0	0,0
Logé gratuitement	9	1,4	13	18,2	12	2,0

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Synthèse et enjeux

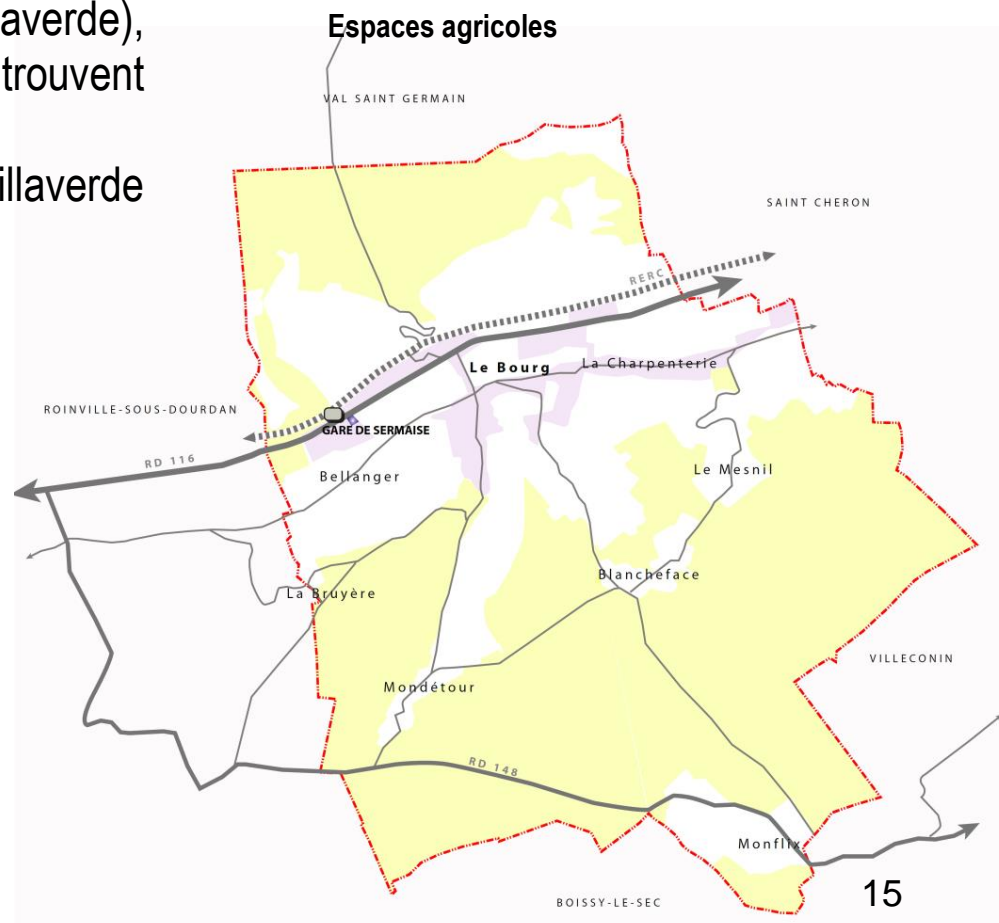
- Départ progressif des jeunes adultes de la commune
- Diminution constante de la taille moyenne des ménages
- Vieillesse progressive de la population
- Prédominance de grands logements en accession, majoritairement sous forme d'un habitat individuel
- Rareté de l'offre en logements neufs = produits chers
- Marché de la revente des biens immobiliers important mais prix très élevés

CONCLUSION : Inadéquation entre l'offre de logement et la demande locale :
 l'offre de logement ne **répond qu'imparfaitement aux demandes de jeunes ménages, de familles primo-accédantes** souhaitant profiter du cadre de vie offert par Sermaise, **de personnes âgées, familles monoparentales, jeunes adultes décohabitants** qui souhaiteraient rester ... :
 peu de produits « primo-accédants », peu de logements locatifs et/ou en accession aidée, prix élevés dans l'ancien ou le marché de la revente, rareté de l'offre en logements neufs...

Un tissu économique peu important...

Le tissu économique de la commune gravite essentiellement autour des activités agricoles. En effet, les 2/3 du territoire communal sont occupés par des espaces agricoles.

Deux jardinerias (Jardinerias Perrin et Villaverde), un caviste et quelques artisans se trouvent également sur le territoire. D'ailleurs, une extension de la jardinerie Villaverde est envisagée.



... Et de nombreuses migrations pendulaires

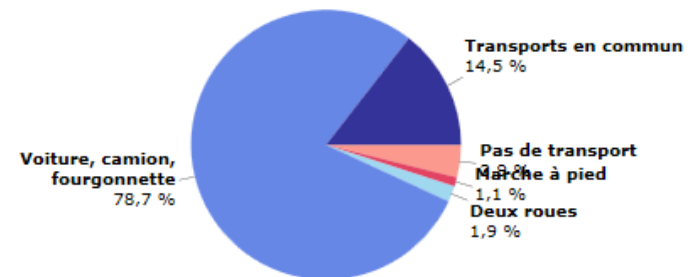
Près de **9 actifs sur 10** ayant un emploi travaillent dans d'autres communes...

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2012	%	2007	%
Ensemble	754	100,0	741	100,0
Travaillent :				
<i>dans la commune de résidence</i>	76	10,1	65	8,8
<i>dans une commune autre que la commune de résidence</i>	678	89,9	676	91,2
<i>située dans le département de résidence</i>	446	59,2	433	58,4
<i>située dans un autre département de la région de résidence</i>	223	29,6	232	31,3
<i>située dans une autre région en France métropolitaine</i>	6	0,8	10	1,3
<i>située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)</i>	2	0,3	1	0,1

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

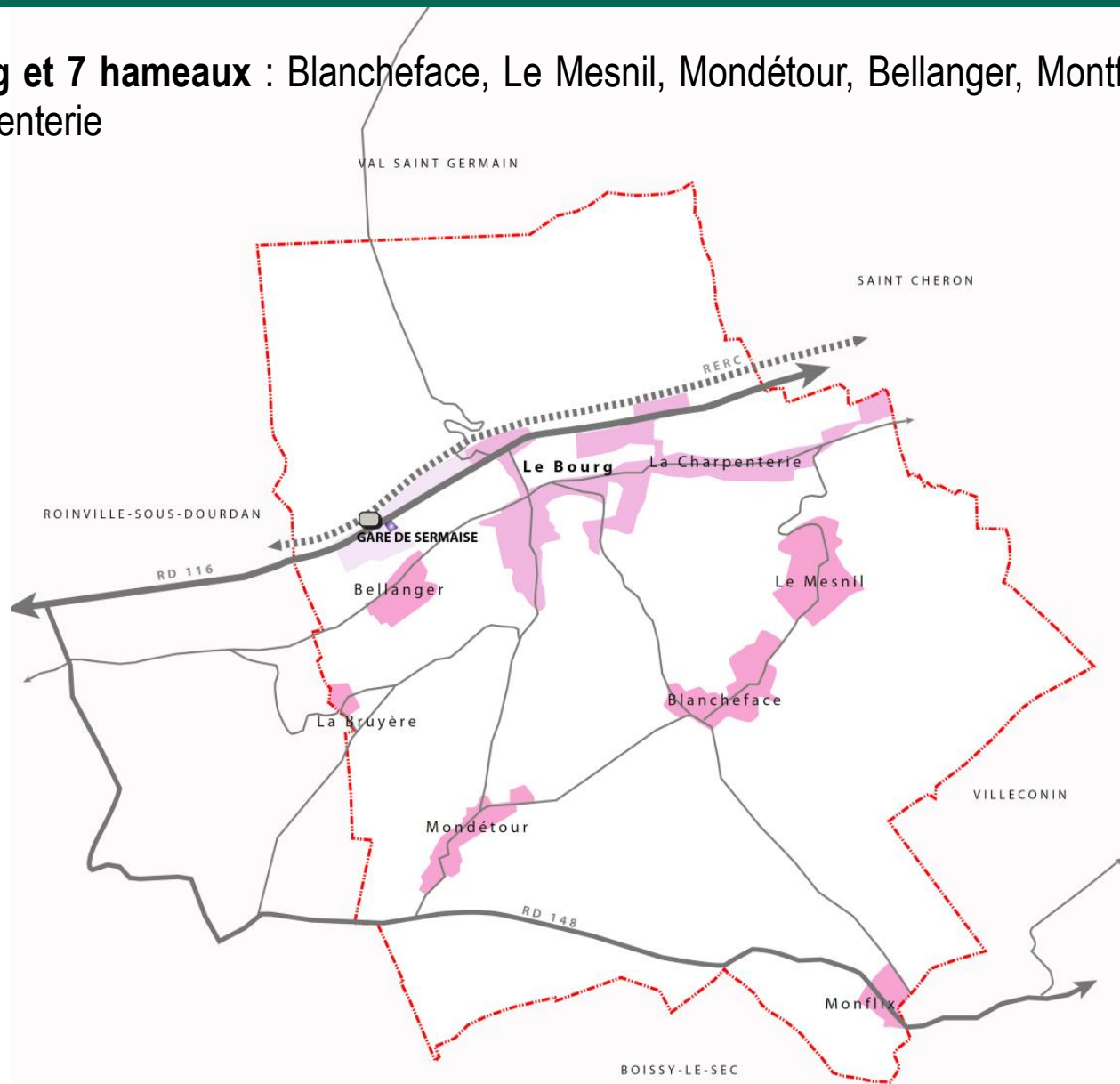
ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012



Les déplacements en transports en commun pour se rendre sur les lieux de travail représentent malgré tout 14,5%.

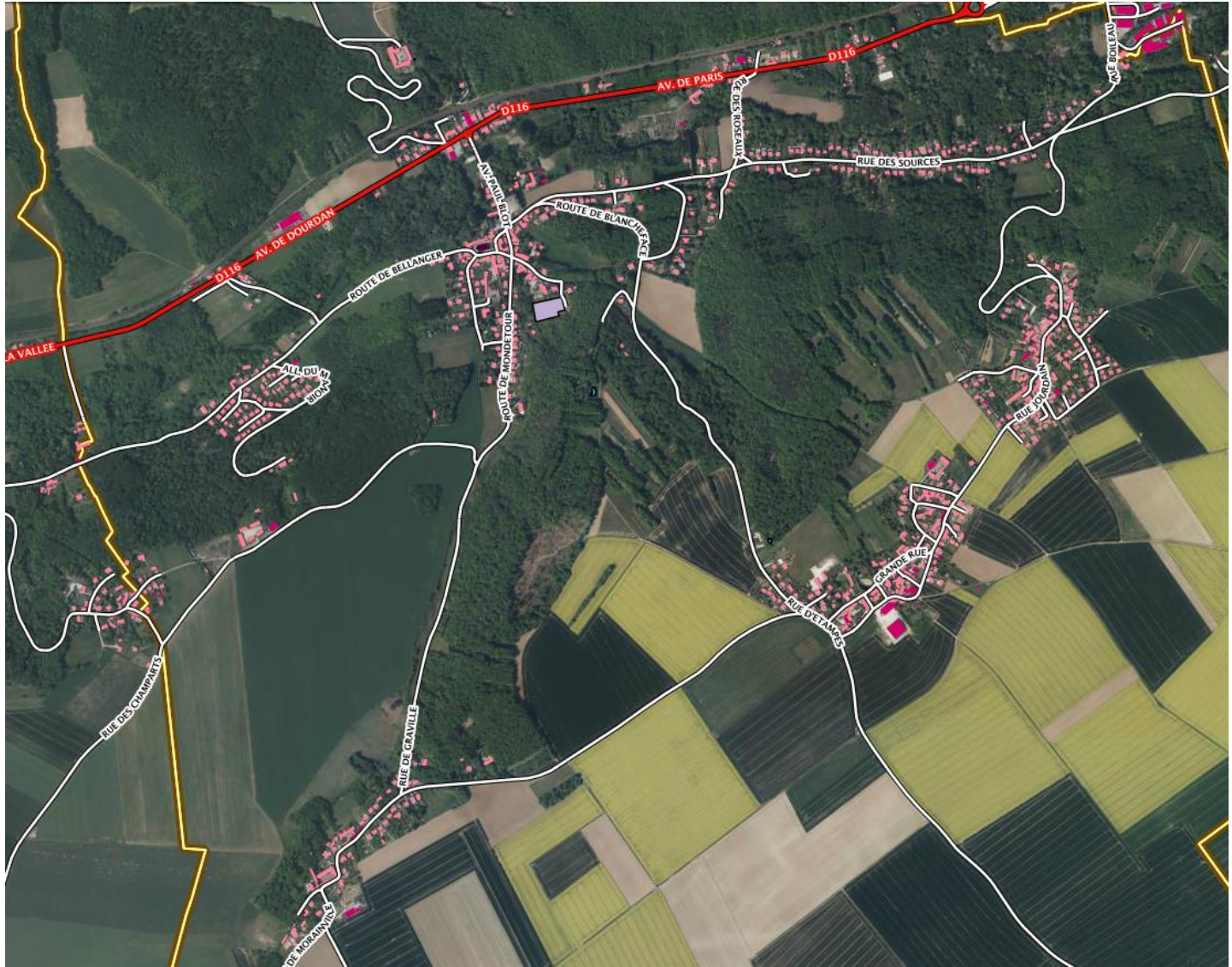
Un tissu urbain réparti sur plusieurs entités

Un bourg et 7 hameaux : Blancheface, Le Mesnil, Mondétour, Bellanger, Montflix, La Bruyère et La Charpenterie



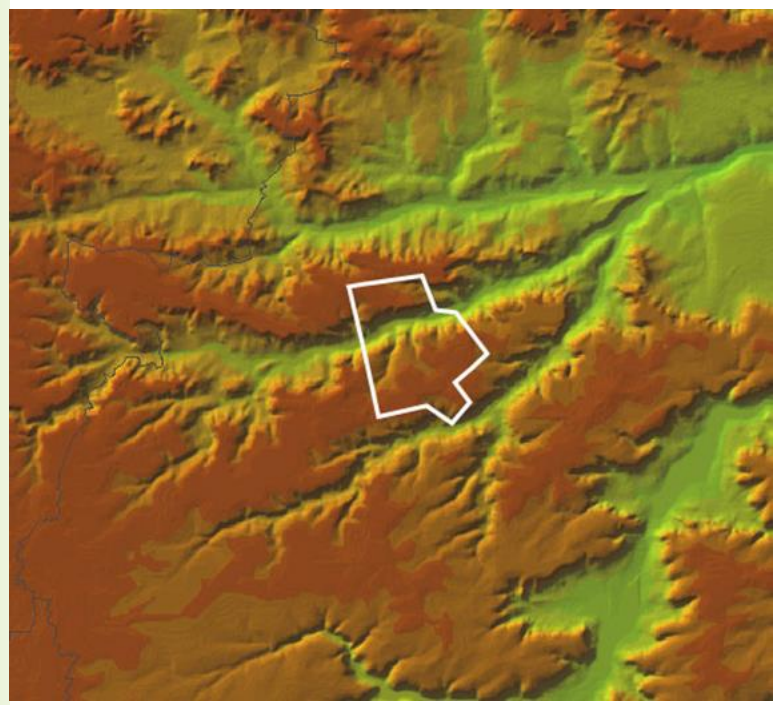
Un tissu urbain réparti sur plusieurs entités

Un bourg et 7 hameaux

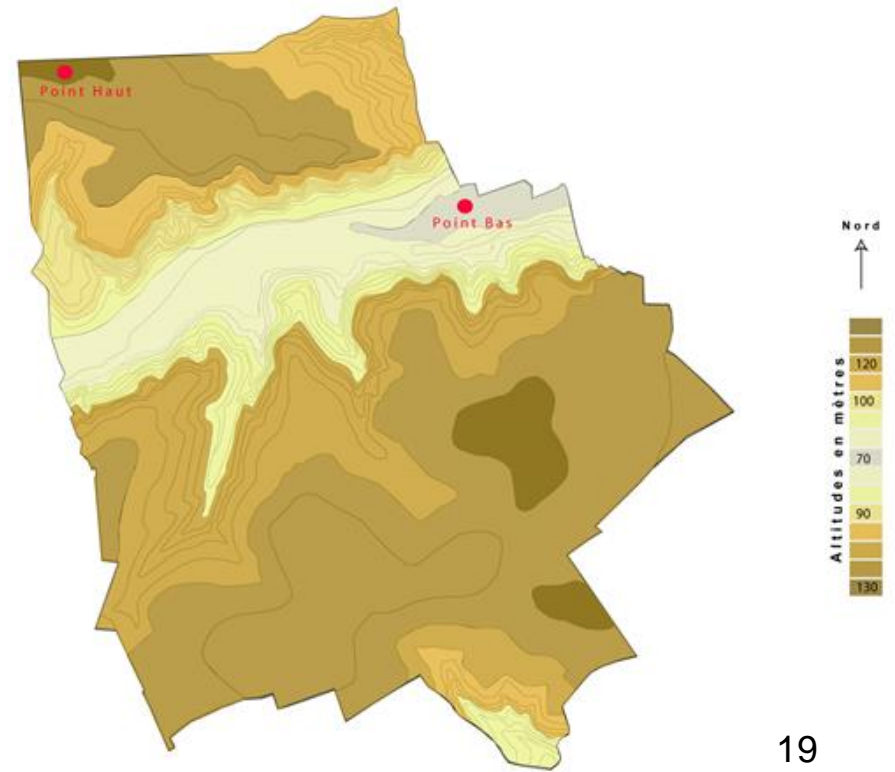


Un cadre de vie de qualité grâce à des paysages variés

Des paysages diversifiés (vallée, versants boisés, plateaux agricoles...) qui constituent un cadre de vie remarquable

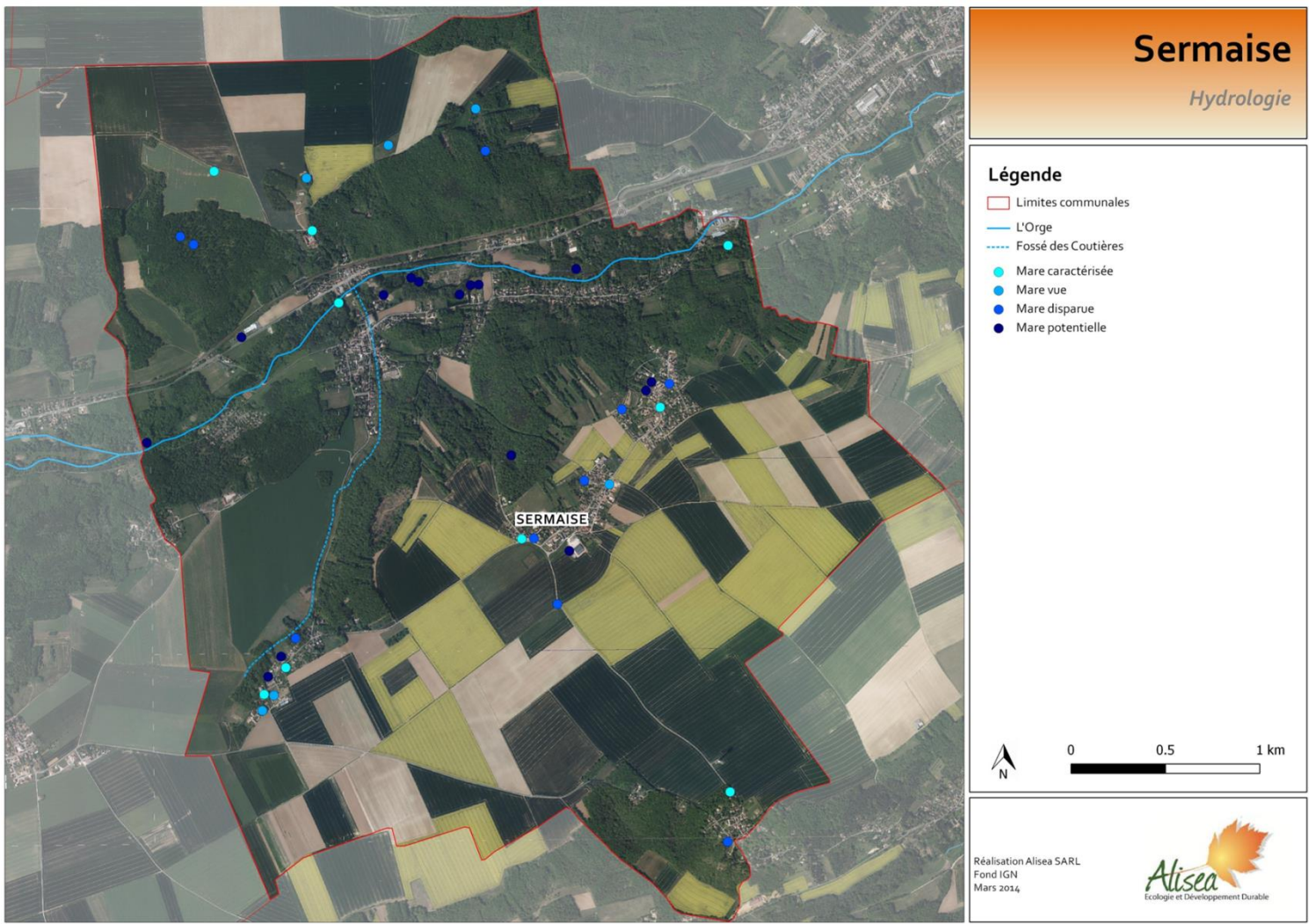


Topographie de Sermaise



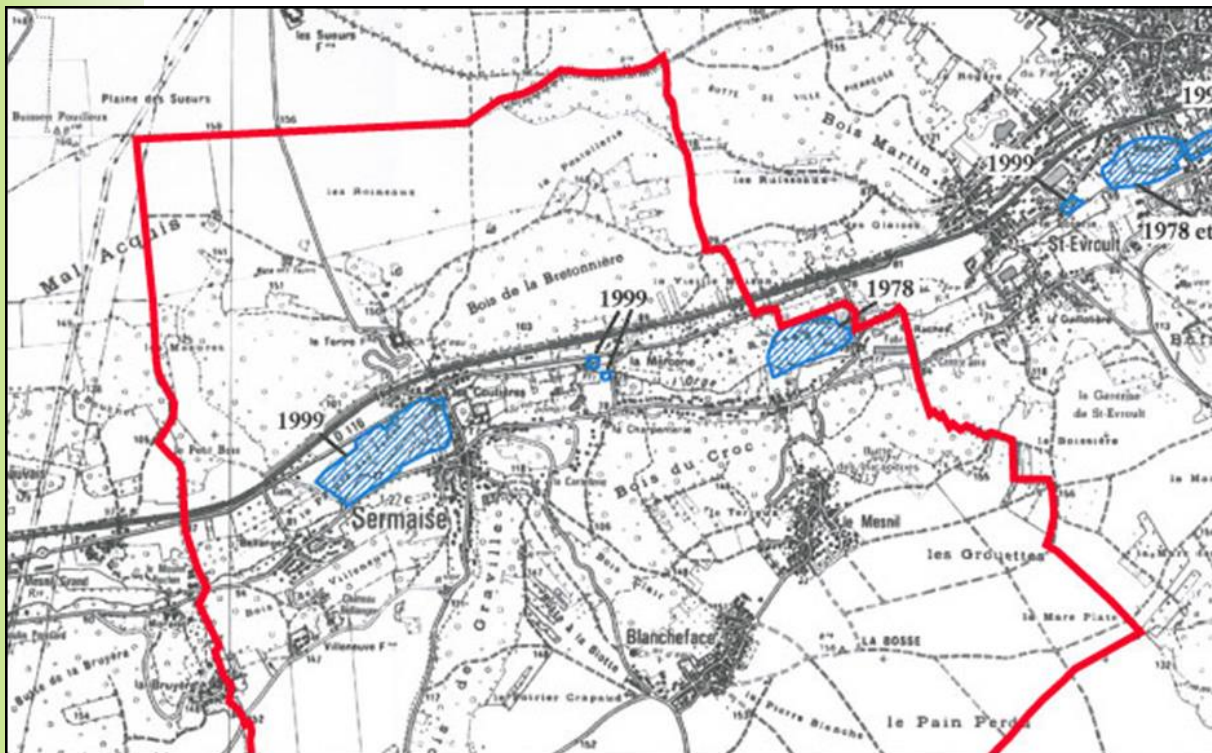
Des espaces naturels remarquables

Fond de la vallée de l'Orge (grâce notamment au classement en Espaces Naturels Sensibles des zones humides identifiées)



Des espaces naturels remarquables

Fond de la vallée de l'Orge (notamment zones humides)



ETUDE DE LA CARTOGRAPHIE
DES PLUS HAUTES EAUX CONNUES DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

1910 Date de la crue connue

Limites de la zone inondée

Limite fictive par manque d'information

Limite séparant deux crues de date différente

Limite de département

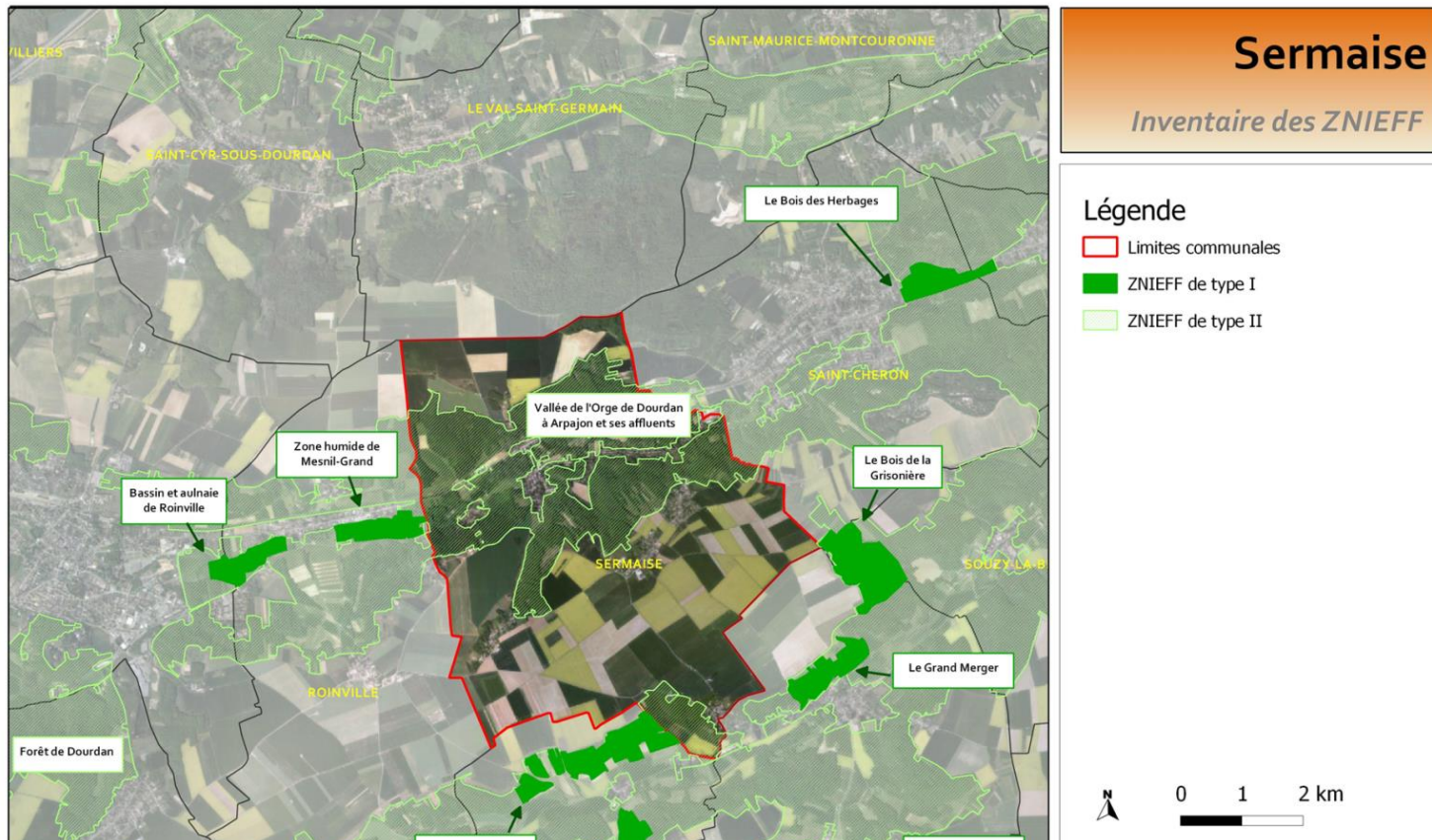
planche : 62

0 500 mètres

Sources : Etude de la Cartographie des Plus Hautes Eaux Connues du bassin Seine-Normandie, 1995
 Carte version février 2003

Des espaces naturels remarquables

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2 est à recenser sur le territoire de Sermaise. En revanche, 8 ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 sont présentes à proximité immédiate de la commune ou dans les communes avoisinantes



110001599	2	5320,8	Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents	Intérêts tant floristiques que faunistiques. Les cours d'eau de cette ZNIEFF abritent des populations de Truite et de Lamproie de Planer. Présence d'habitats rivulaires déterminants et favorables à la biodiversité (Cariçaies, roselières, boisements alluviaux) et à certaines espèces d'Odonates comme le Caloptérix vierge. Intérêts pour l'Avifaune et les Chiroptères.	Sermaise et les communes de la Vallée de l'Orge (Saint-Chéron, Roinville, Souzy-la-Briche, Villeconin, Boissy-le-sec, La Forêt-le-Roi...)
-----------	---	--------	--	--	---

Sermaise
Inventaire des ZNIEFF

Légende

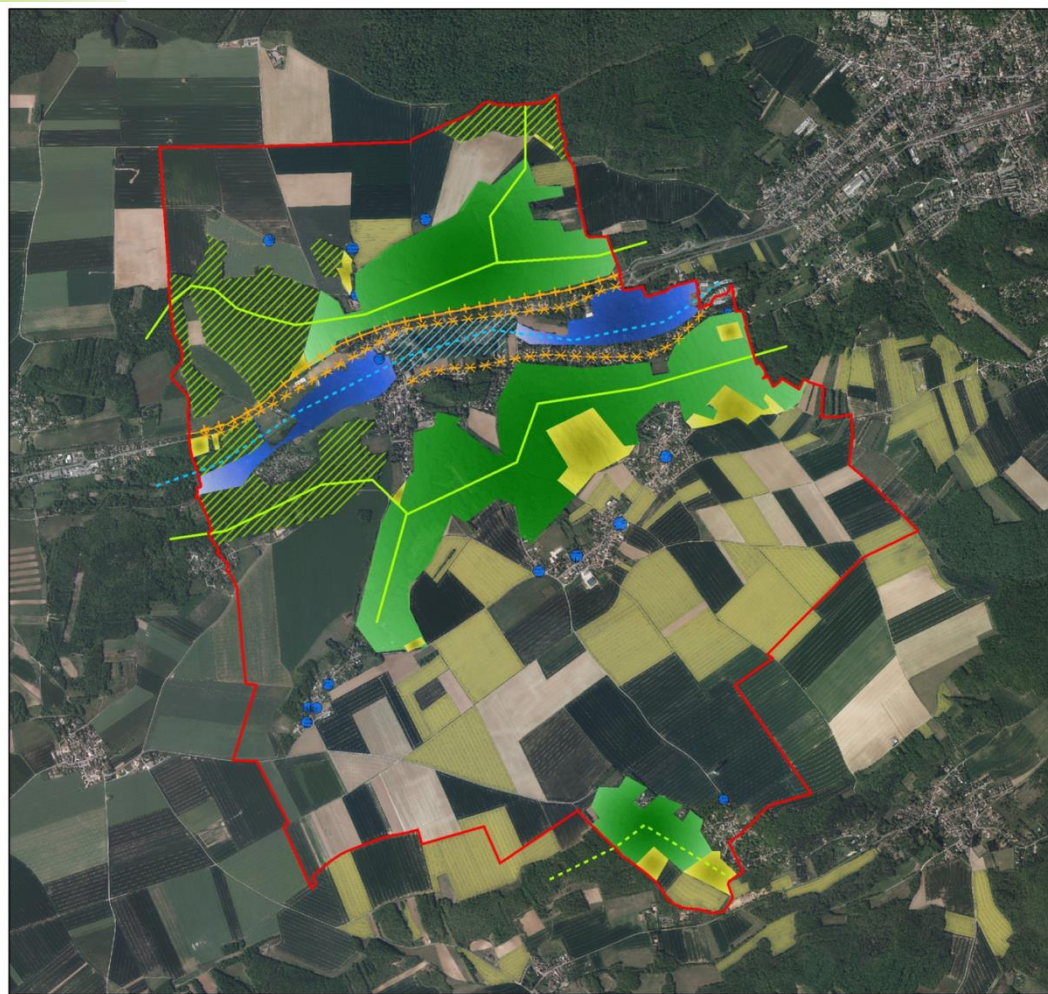
- Limites communales
- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II

N 0 1 2 km



Des espaces naturels remarquables

- D'après les inventaires d'ALISEA et les enjeux qui en découlent, il est possible d'identifier sur le territoire :
- des noyaux de biodiversité (espaces boisés, herbacés, en eau...),
 - des corridors écologiques en caractérisant autant que possible la fonctionnalité (réduite ou non),
 - des zones relais qui participent eux aussi au maintien de la biodiversité sur le territoire,
 - des éléments de rupture de continuités (route, voie ferrée, urbanisation...).



Sermaise
Noyaux de biodiversité, et corridors

Légende

- Limites communales
- Noyaux**
 - Reservoirs humides
 - Reservoirs herbacés
 - Reservoirs boisés
 - Reservoirs aquatiques
- Corridors**
 - Corridors fonctionnels des réservoirs boisés
 - Corridors à fonctionnalités réduites de la trame bleue
 - Corridors à fonctionnalités réduites des réservoirs boisés
- Espaces relais**
 - Boisements
 - Milieux humides
- Fragmentations**
 - Routes
 - Voies ferrées

N 0 200 400 800 Mètres

Réalisation Alisea SARL
Juin 2014
DOCUMENT DE TRAVAIL



Un site inscrit

Un site inscrit est à recenser sur le territoire communal de Sermaise : le **Hameau de Blancheface**.
En revanche, Sermaise est limitrophe de 4 sites inscrits et un site classé

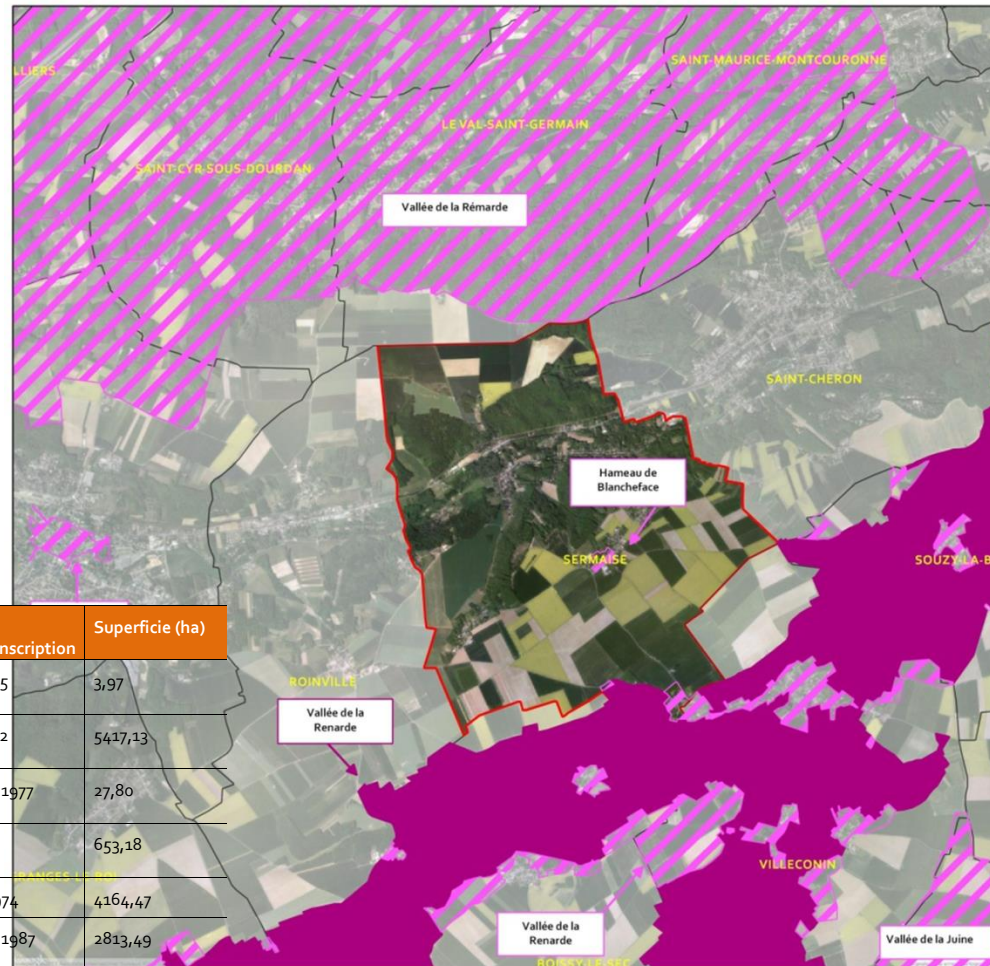


Tableau 1 - Sites inscrits et sites classés

Numéro	Type	Nom	Date de classement/inscription	Superficie (ha)
7099	Inscrit	Hameau de Blancheface	13 février 1985	3,97
5828	Inscrit	Vallée de la Rémarde	16 février 1972	5417,13
6863	Inscrit	Centre ancien de Dourdan	30 décembre 1977	27,80
6856	Inscrit	Vallée de la Renarde	1 juin 1977	653,18
6154	Inscrit	Vallée de la Juine	25 octobre 1974	4164,47
7195	Classé	Vallée de la Renarde	16 décembre 1987	2813,49

Sermaise
Sites inscrits et sites classés

Légende

- Limites communales
- Sites inscrits
- Sites classés

N

0 1 2 km

Réalisation Alisea SARL
Mai 2013

Alisea
Ecologie et Développement Durable

Un patrimoine bâti et architectural notoire

➔ **Patrimoine bâti et urbain de qualité** = église Sainte-Anne Marie (monument historique) et hameau de Blancheface (site inscrit, grâce notamment à la chapelle Saint-Georges et au Prieuré)



➔ **Formes bâties traditionnelles privées et communales.** Des anciennes bâtisses, lavoirs, éléments urbains ou encore l'organisation du bâti, témoignent d'un mode de vie traditionnel et constituent une valeur patrimoniale pour la commune.



2

Objectifs du PADD



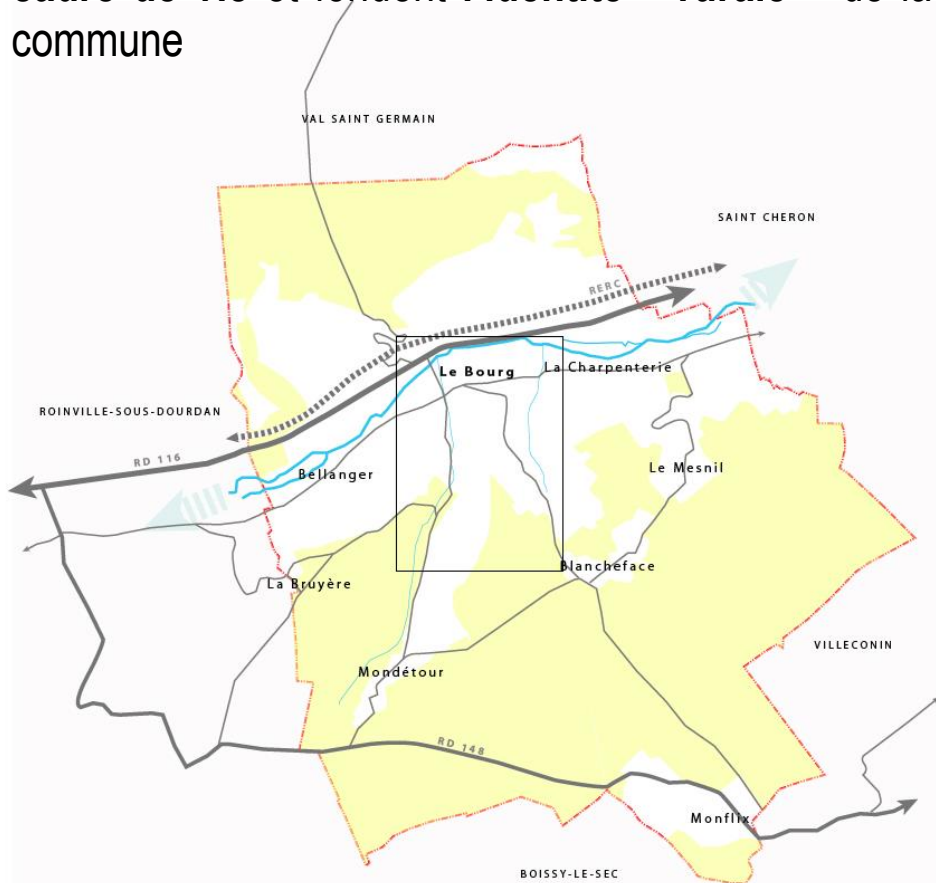
Source : IGN, Photographie aérienne, 2003

© IAU-idF

Objectif 1 : Protéger et valoriser les patrimoines naturels, bâtis et paysagers

1.1. Préserver l'identité agricole

2/3 du territoire communal occupés par des espaces agricoles = participent pleinement à la qualité du **cadre de vie** et fondent l'**identité « rurale »** de la commune



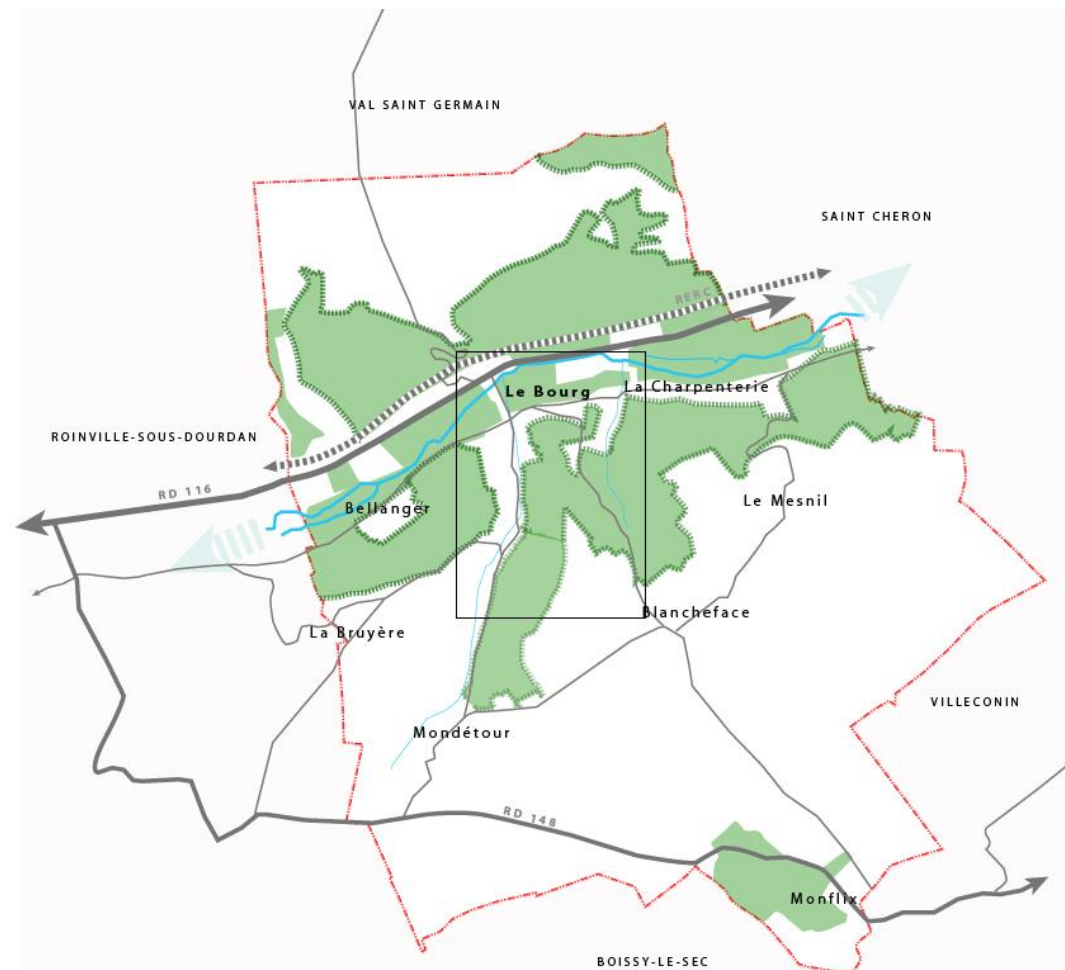
Objectif 1 : Protéger et valoriser les patrimoines naturels, bâtis et paysagers

1.2. Préserver et valoriser les milieux naturels

➔ PROTÉGER LES MASSIFS BOISÉS ET LEURS LISIÈRES

Vastes massifs boisés présents essentiellement sur les versants de la vallée de l'Orge, notamment :

- ✓ le Bois Martin,
- ✓ le Bois de la Bretonnière, qui occupe la partie centrale du territoire au Nord de l'Orge,
- ✓ le Bois de Graville, le Bois de Villeneuve et le Bois du Croc au Sud de l'Orge,
- ✓ le Bois de Nivet au Sud de la commune.



Objectif 1 : Protéger et valoriser les patrimoines naturels, bâtis et paysagers

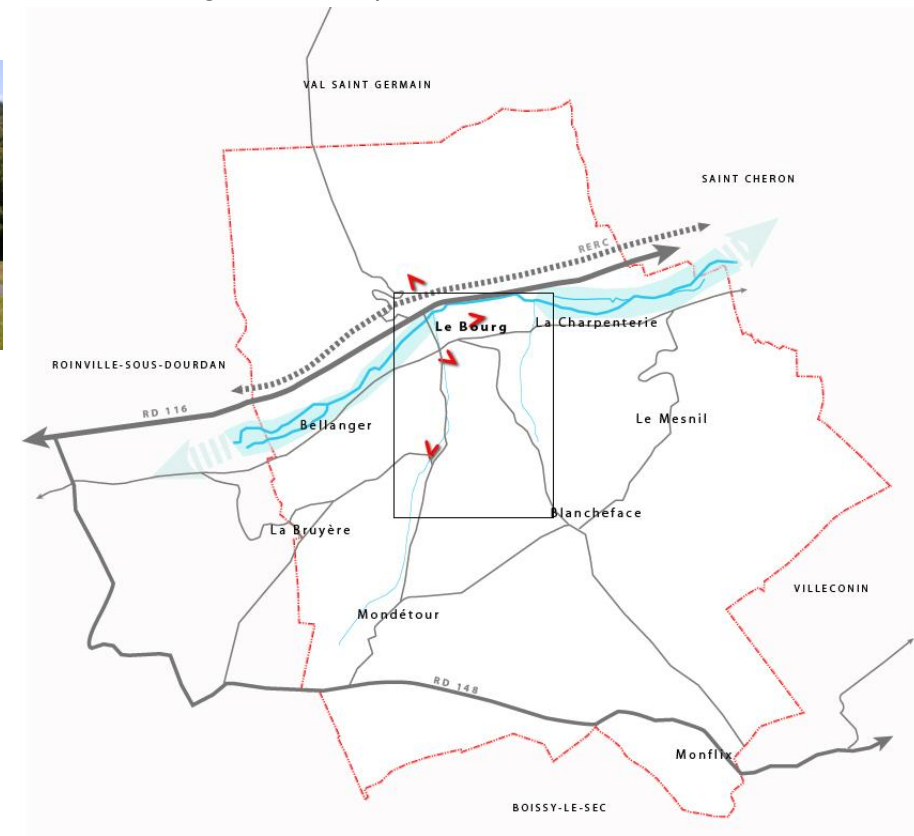
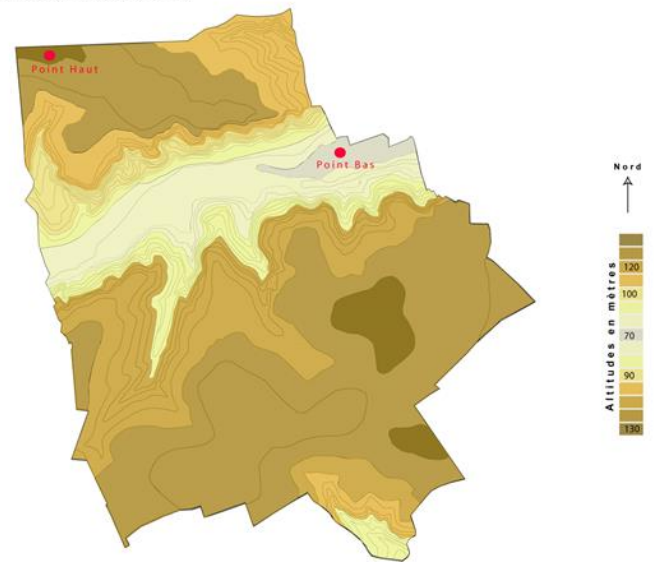
1.2. Préserver et valoriser les milieux naturels

➔ PRÉSERVER LES PAYSAGES

Paysages diversifiés (vallée, versants boisés, plateaux agricoles...) qui constituent un cadre de vie remarquable



Topographie de Sermaise

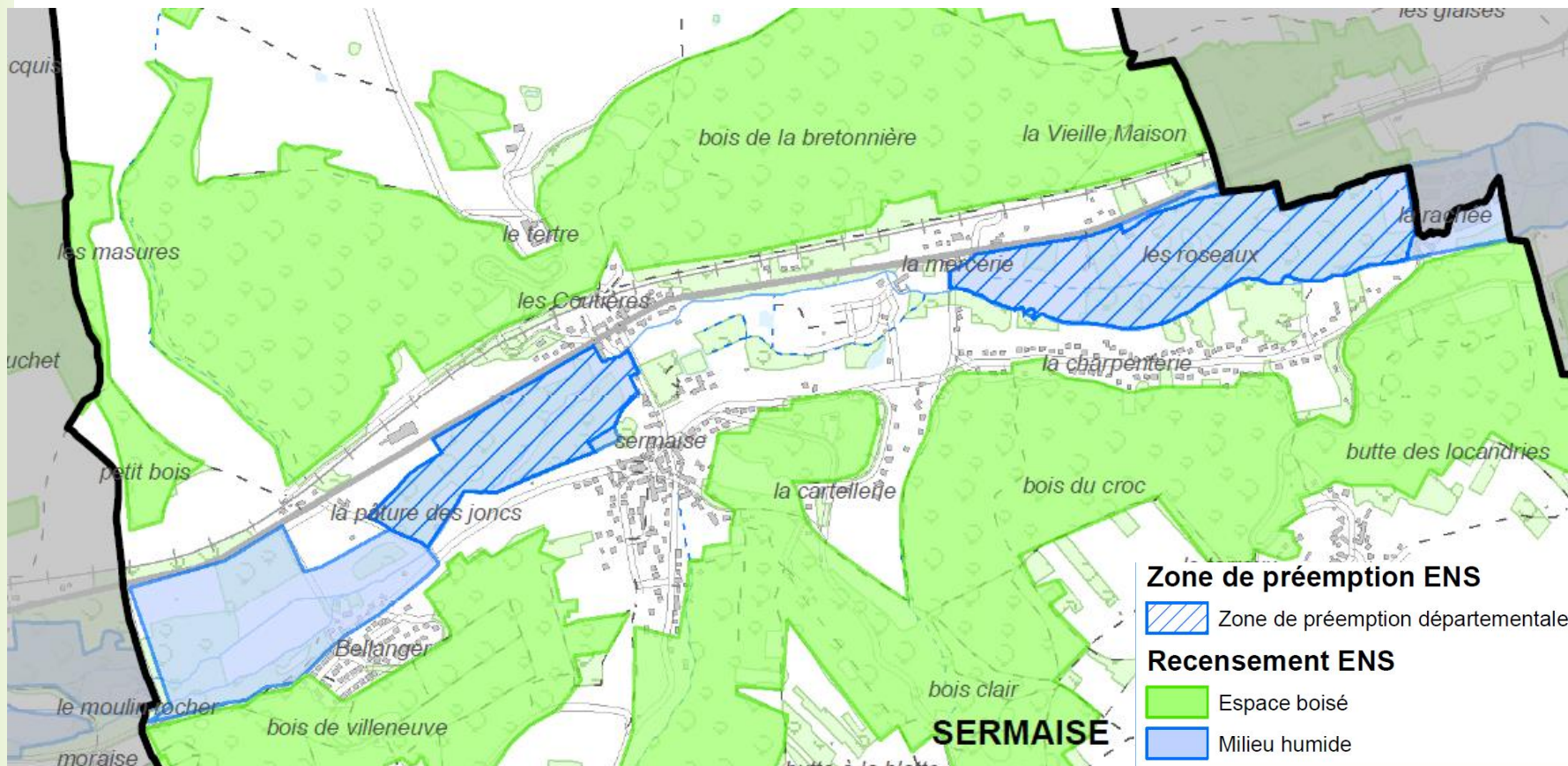


➔ Identifier les cônes de vues intéressants

Objectif 1 : Protéger et valoriser les patrimoines naturels, bâtis et paysagers

1.2. Préserver et valoriser les milieux naturels

➔ PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES



Notamment le **fond de la vallée de l'Orge** (grâce au classement en Espaces Naturels Sensibles des zones humides identifiées)

Objectif 1 : Protéger et valoriser les patrimoines naturels, bâtis et paysagers

1.2. Préserver et valoriser les milieux naturels

➔ PROTÉGER LES MARES ET ANCIENS LAVOIRS (SITE DE BIODIVERSITÉ)



Objectif 1 : Protéger et valoriser les patrimoines naturels, bâtis et paysagers

1.2. Préserver et valoriser les milieux naturels

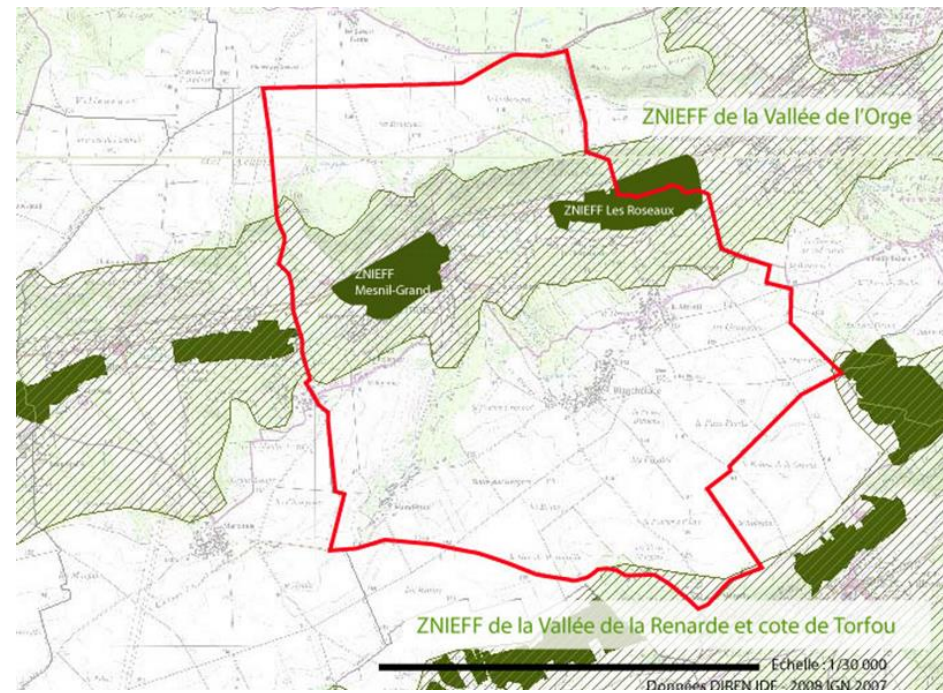
➔ FAVORISER LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ

En préservant et en valorisant la **trame végétale et paysagère** sur l'ensemble du territoire (sur la base du diagnostic écologique mené en 2013 et 2014)

En poursuivant la valorisation des **abords de l'Orge** (écosystèmes diversifiés et habitat pour de multiples espèces animales et végétales) = Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

En protégeant les espaces verts, les plantations isolées ou les jardins **dans les parties urbanisées ou diffuses**

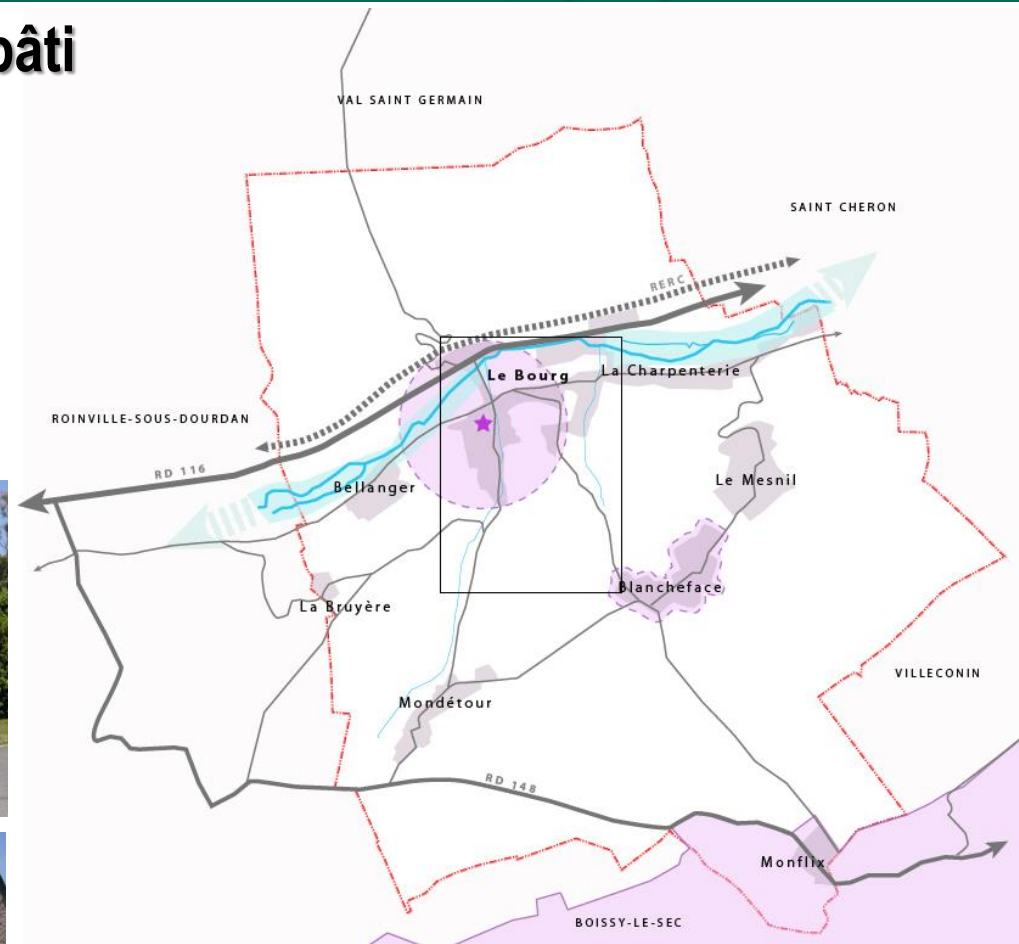
En créant un **parc, ouvert au public**, dans le centre bourg



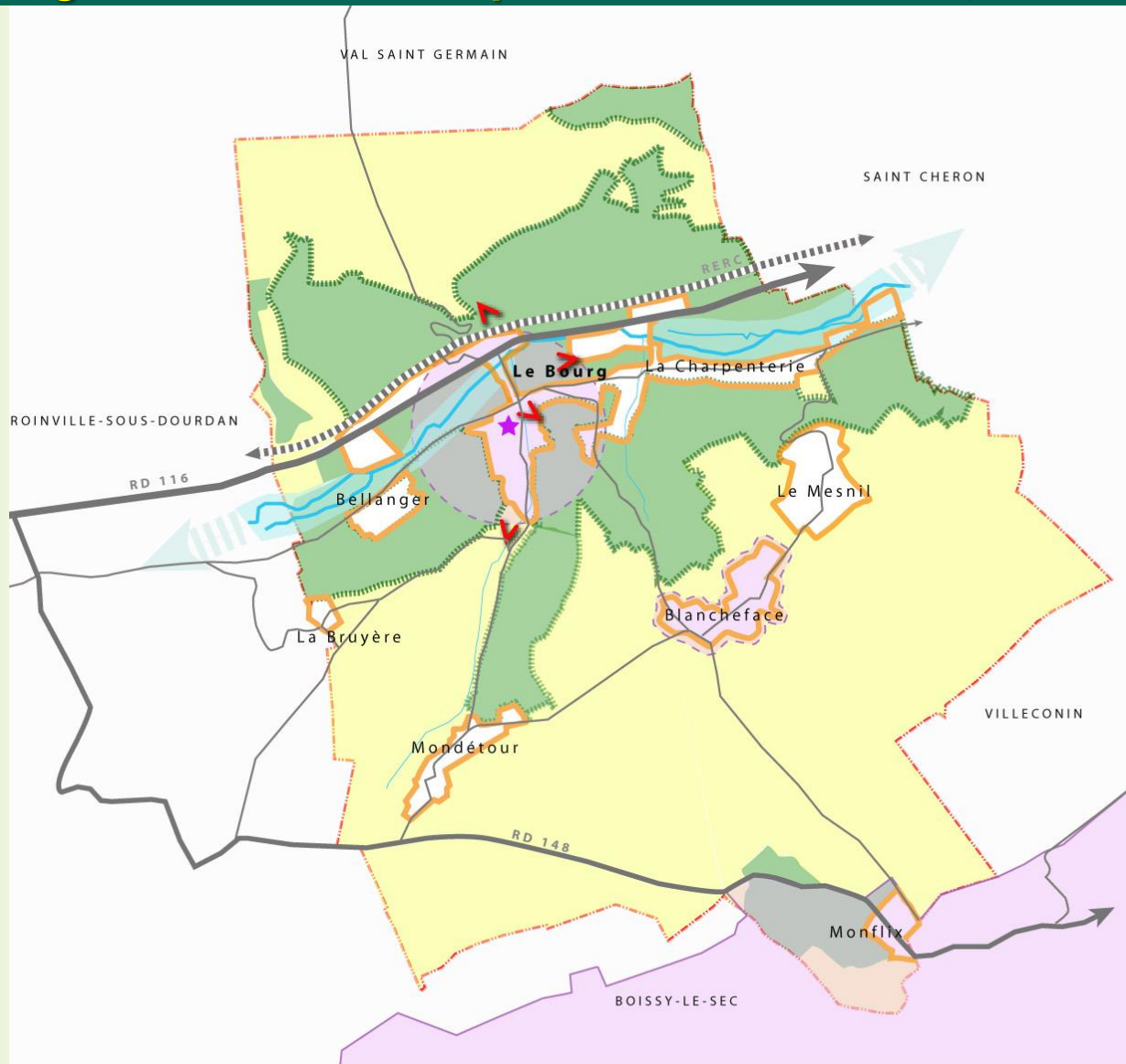
Objectif 1 : Protéger et valoriser les patrimoines naturels, bâtis et paysagers

1.3. Préserver le patrimoine bâti

- ➔ Protéger le patrimoine bâti et urbain de qualité
- ➔ Mettre en valeur les formes bâties traditionnelles privées et communales.



Objectif 1 : Protéger et valoriser les patrimoines naturels, bâtis et paysagers



- PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS**
-  Préserver la trame bleue (L'Orge et les milieux humides)
 -  Conserver les massifs boisés
 -  Veiller à la protection des lisières des massifs boisés
 -  Site inscrit et classé de la Vallée de la Rémarde
 -  Veiller à ne pas étendre l'urbanisation au-delà des limites des espaces naturels et agricoles
- PRESERVER L'IDENTITE AGRICOLE**
-  Protéger les espaces agricoles
 -  Préserver les vues remarquables
- PRESERVER L'IDENTITE ET LA QUALITE DU VILLAGE**
-  Protéger le patrimoine bâti remarquable
 -  Protéger les ensembles urbains remarquables

Objectif 2 : Maîtriser le développement de l'urbanisation et ses impacts

2.1. Maîtriser l'évolution urbaine

A l'horizon 2025-2030, la municipalité souhaite mettre en place les moyens **d'un développement rationnel, modéré et équilibré**, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec une perspective d'évolution de la population de 1% par an (avec un seuil démographique de 2000 habitants à ne pas dépasser).

Principes : urbanisation progressive, basée sur la lutte contre l'étalement urbain.

A l'horizon 2030, estimation des besoins en nouveaux logements : nécessité de réaliser **environ 135 unités / logements pour répondre aux besoins endogènes et exogènes de la commune.**

Estimation des besoins 2015-2030

LES PHENOMENES

Renouvellement des logements

Mutations de résid. secondaires

Evolution logements vacants

Desserrement des ménages

+

Dynamisation, renouvellement et croissance modérée de la population

LES BESOINS

POINT MORT PROSPECTIF
Estimé à
3 logements par an

CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE
Estimé à
6 logements par an

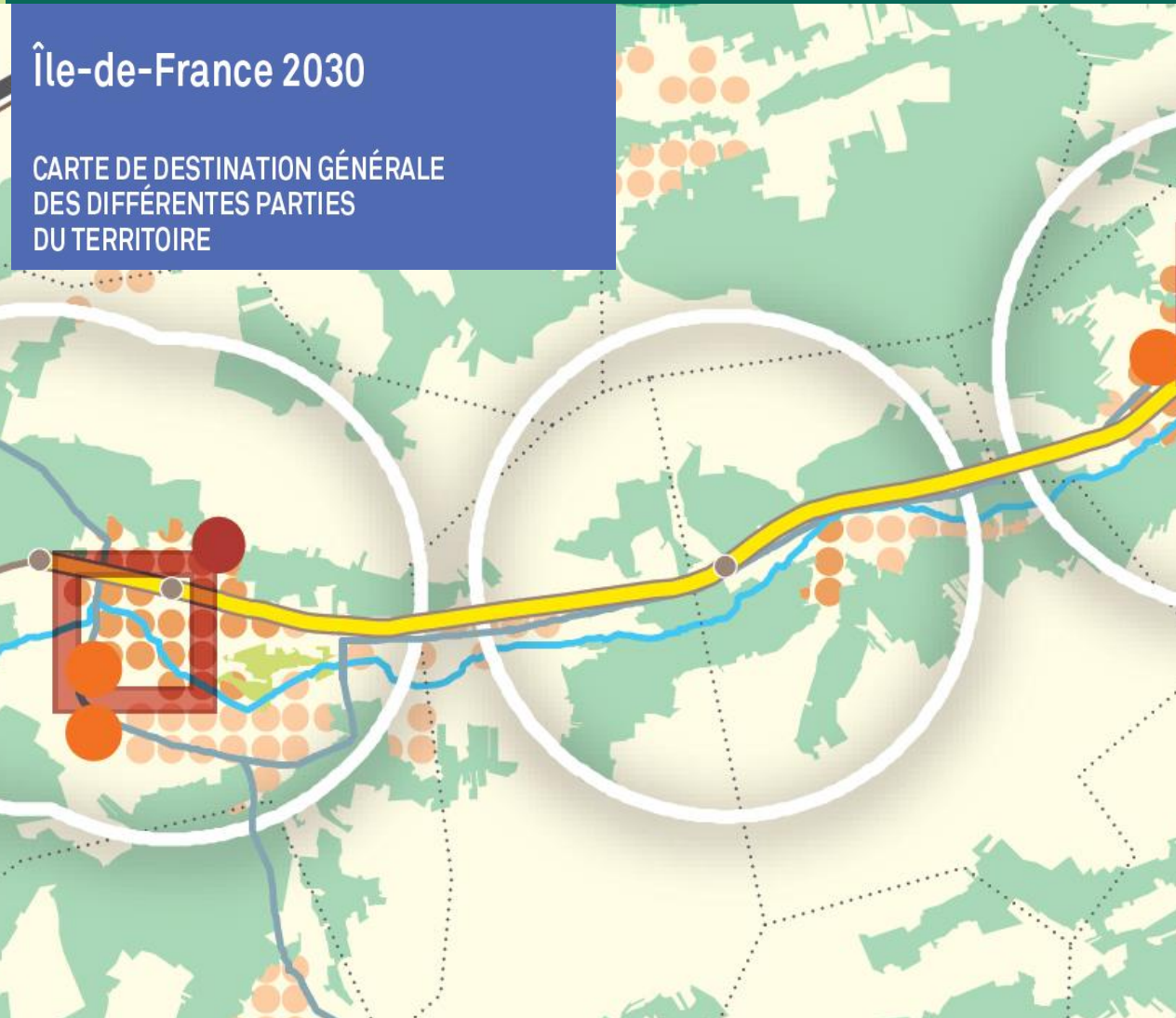
LES RESULTATS

TOTAL
Total des constructions
estimé à environ 9
logements / an
(soit env. 135 logts
sur 15 ans)

Les préconisations du SDRIF...




Île-de-France 2030

CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE
DES DIFFÉRENTES PARTIES
DU TERRITOIRE





Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Pôle de centralité à conforter

100 logements minimum à réaliser en densification pour répondre aux objectifs du SDRIF

Objectif 2 : Maîtriser le développement de l'urbanisation et ses impacts

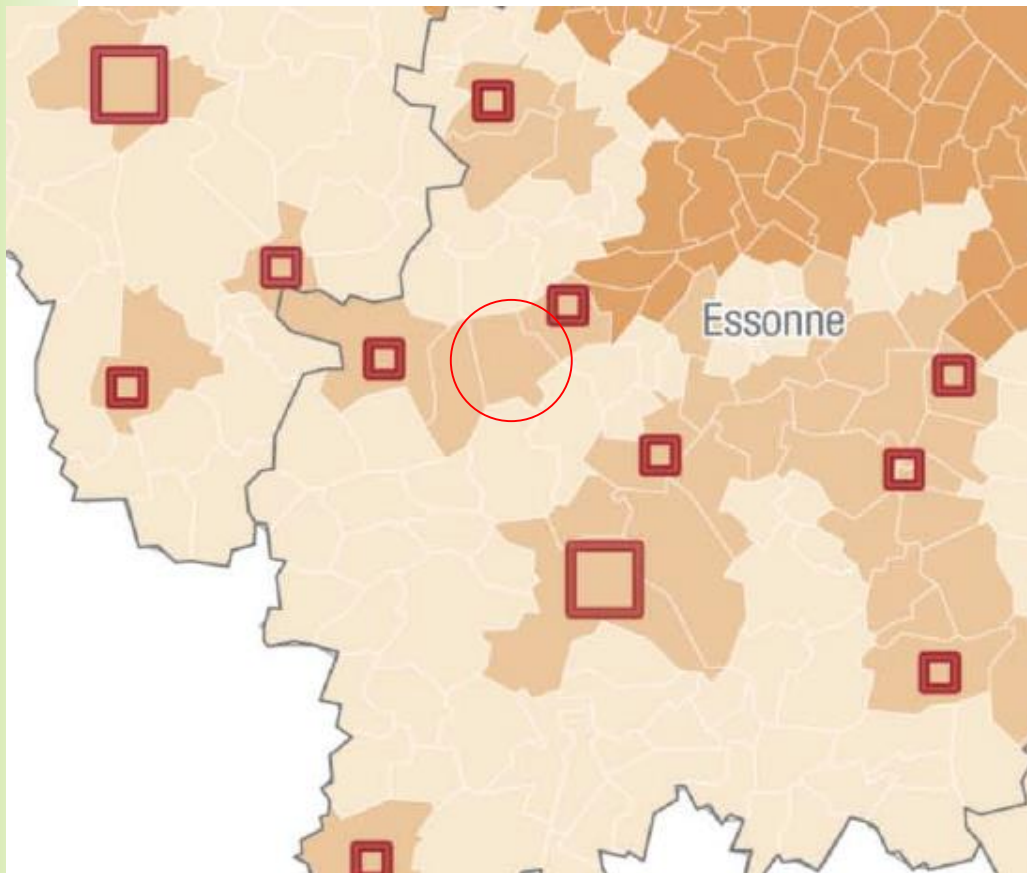
- ❶ **En densifiant des « dents creuses »** : des Orientations d'Aménagement et de Programmation seront également mises en place sur plusieurs secteurs du territoire communal afin de maîtriser leur urbanisation, comme par exemple sur Blancheface et sur Le Mesnil

Le potentiel dans le tissu urbain a été évalué à **environ un hectare dans le Bourg (une quarantaine d'unités / logements potentielles (avec l'hypothèse d'un taux de rétention de 40%))** sur des sites et terrains clairement identifiés comme mutables.

Par ailleurs, **dans les hameaux**, que la Municipalité ne souhaite pas voir se développer (pour des raisons techniques – réseaux –, pour des raisons de desserte et des raisons environnementales), les possibilités de densification naturelle (division, mutation de bâti existant, etc.) sont peu nombreuses : **une quarantaine d'unités / logements potentielles (avec l'hypothèse d'un taux de rétention de 40%)**.

Ce qu'autorise le SDRIF...

Sermaise est identifiée par le SDRIF comme une commune appartenant à « l'agglomération des pôles de centralité ».



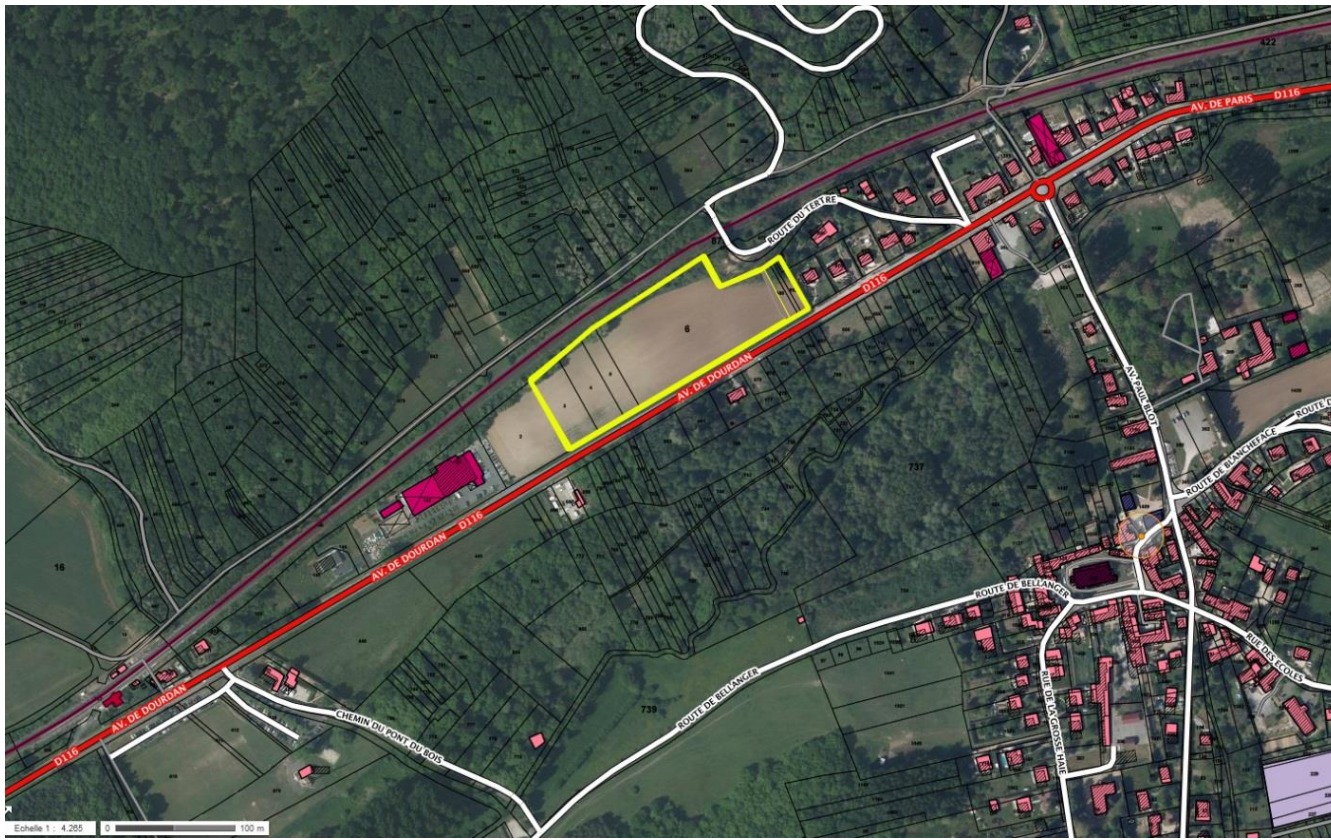
- Agglomération centrale (414 communes)
- Agglomération des pôles de centralité (198 communes)
- Bourg, village et hameau (669 communes)
- Commune ayant plus de 220 logements par hectare en 2008
- Cœur de métropole
- Pôle de centralité à conforter

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal (soit 5% de 105,30 hectares en 2012 = **5,26 ha**) est possible.

Objectif 2 : Maîtriser le développement de l'urbanisation et ses impacts

② *La valorisation du secteur dit de la Pâture des Joncs, entre la zone d'activités existante et les premières habitations du Bourg.*

L'aménagement du secteur à projet (**une trentaine de logements diversifiés sur environ 1,4 ha**) permettra de créer une continuité urbaine entre la gare, desservie par la ligne C du RER, et le Bourg de Sermaise.



Objectif 2 : Maîtriser le développement de l'urbanisation et ses impacts

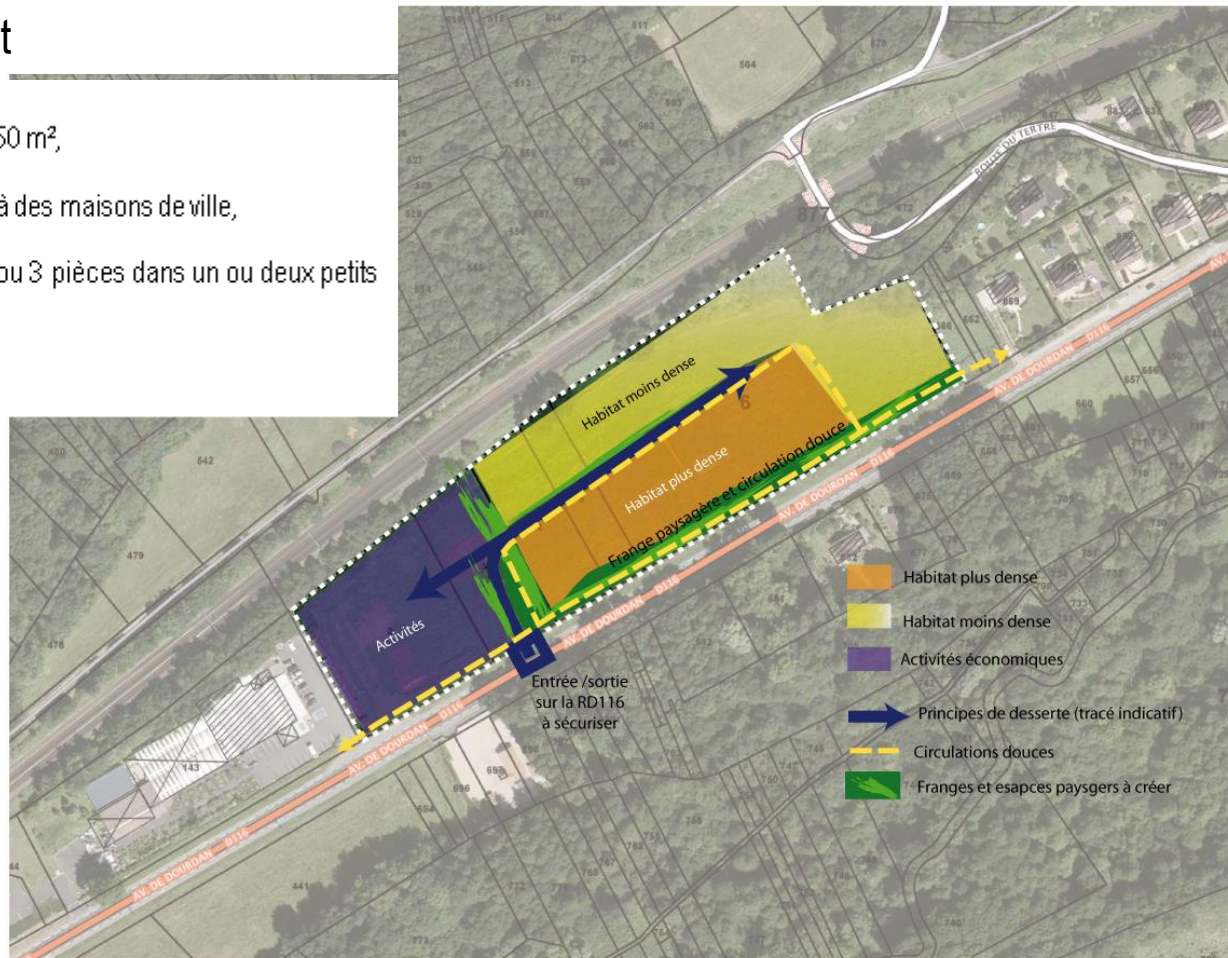
② *La valorisation du secteur dit de la Pâture des Joncs, entre la zone d'activités existante et les premières habitations du Bourg.*

Principes d'aménagement

Programmation :

- Une douzaine de lots à bâtir de 350 à 450 m²,
- Environ 6-7 macro-lots correspondants à des maisons de ville,
- Une douzaine de logements de type 2 ou 3 pièces dans un ou deux petits collectifs R+1+C.

Soit environ 30 logements au total



	Estimation potentiel théorique	Taux de rétention*	Total du potentiel « réaliste »	Nombre de construction par an (sur 15 ans)
Permis de construire déposés (fin 2013-2016)	15 u.	0%	15	Env. 1 logement/an
Secteurs de densification	Env. 153 u.	40%	92	Env. 6 logements/an
Sous-total secteurs de densification	/	/	107	/
Secteurs d'extension urbaine	Env. 30 u. (« Pâturage des Joncs ») (« Blancheface »)	0%	30	Env. 2 logements/an
Total			Environ 137 logts	Env. 9 logements/an

* propriétaire pas vendeur, accessibilité difficile, insuffisance des réseaux, contraintes physiques...

Objectif 2 : Maîtriser le développement de l'urbanisation et ses impacts

③ **En maîtrisant le développement des hameaux (urbanisation à l'intérieur des limites des hameaux et, surtout, pas de « conurbation » entre eux) et en interdisant le mitage des espaces naturels**



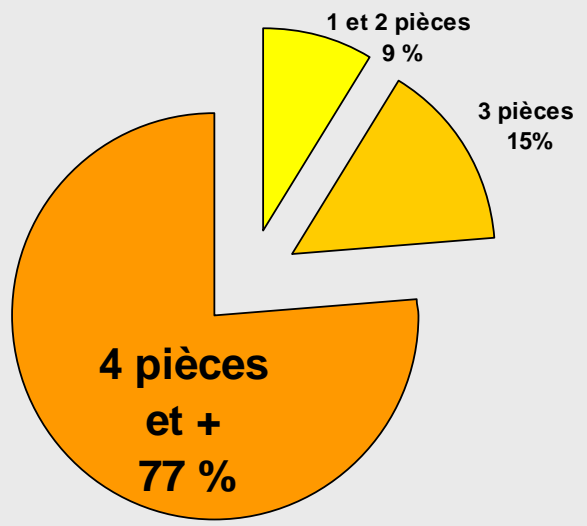
Objectif 2 : Maîtriser le développement de l'urbanisation et ses impacts

2.2. Répondre aux besoins de la population

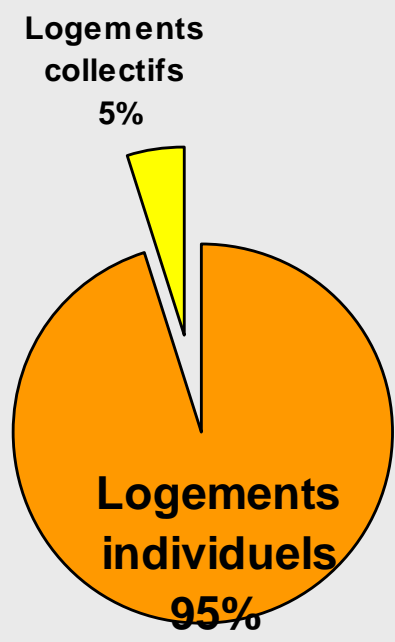
Diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune = réalisation d'un large éventail d'habitat (petit collectif, habitat intermédiaire ou groupé, en locatif ou en accession...) afin de répondre aux besoins inter-générationnels (jeunes décohabitants, personnes âgées, familles de primo-accédants...).

Rappel : Actuellement...

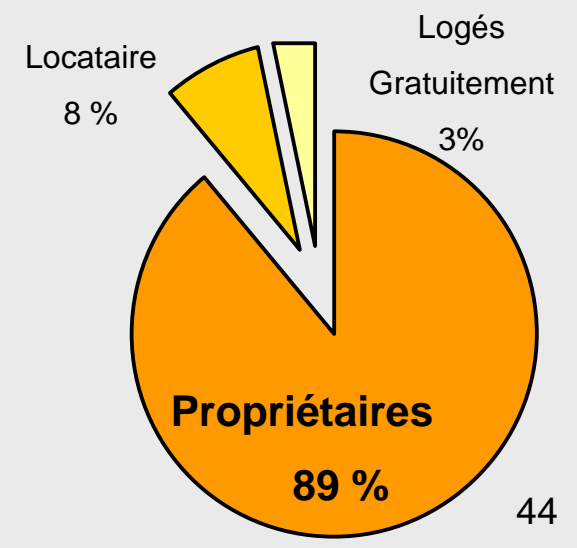
DE GRANDS LOGEMENTS
77% de plus de 4 pièces



...INDIVIDUELS
95% de maisons individuelles



...OCCUPES PAR LEURS PROPRIETAIRES
89% de propriétaires



Objectif 2 : Maîtriser le développement de l'urbanisation et ses impacts

2.3. Favoriser une politique de développement durable

La promotion d'un habitat durable est encouragée dans la réalisation des nouvelles constructions sur le territoire :

Inciter à l'économie d'énergie et à l'utilisation d'énergie renouvelable,

Favoriser une intégration cohérente des nouveaux aménagements dans leur environnement urbain, en préservant le cadre de vie par l'aménagement de lieux de vie et de convivialité, en maîtrisant l'usage de la voiture...,

Maîtriser les rejets et la gestion des eaux, en limitant les débits de fuite, en généralisant le principe d'infiltration des eaux pluviales, en incitant à la récupération des eaux de pluies et en améliorant la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées,

Maîtriser et valoriser les déchets en limitant les productions de déchets, en valorisant les déchets verts ou autres matières biodégradables, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental global.

La municipalité s'efforcera, d'autre part, de développer l'enfouissement des réseaux, comme cela a déjà été réalisé dans le centre bourg.

Objectif 2 : Maîtriser le développement de l'urbanisation et ses impacts

2.4. Informer sur la portée des risques et nuisances

Informier sur l'impact des nuisances sonores liées aux infrastructures routières

Limitier les conséquences des risques liés aux inondations

En prenant en compte les préconisations du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des vallées de l'Orge et de la Sallemouille.

Poursuivre la prévention et l'information sur les risques liés à la structure des sols

présence d'argiles sur les coteaux, topographie difficile, etc. A travers une politique de prévention et d'information, il convient de sensibiliser les pétitionnaires aux risques sur leur terrain et les inciter à réaliser des études géotechniques afin de prendre les mesures de construction adéquates (fondations, implantations.).

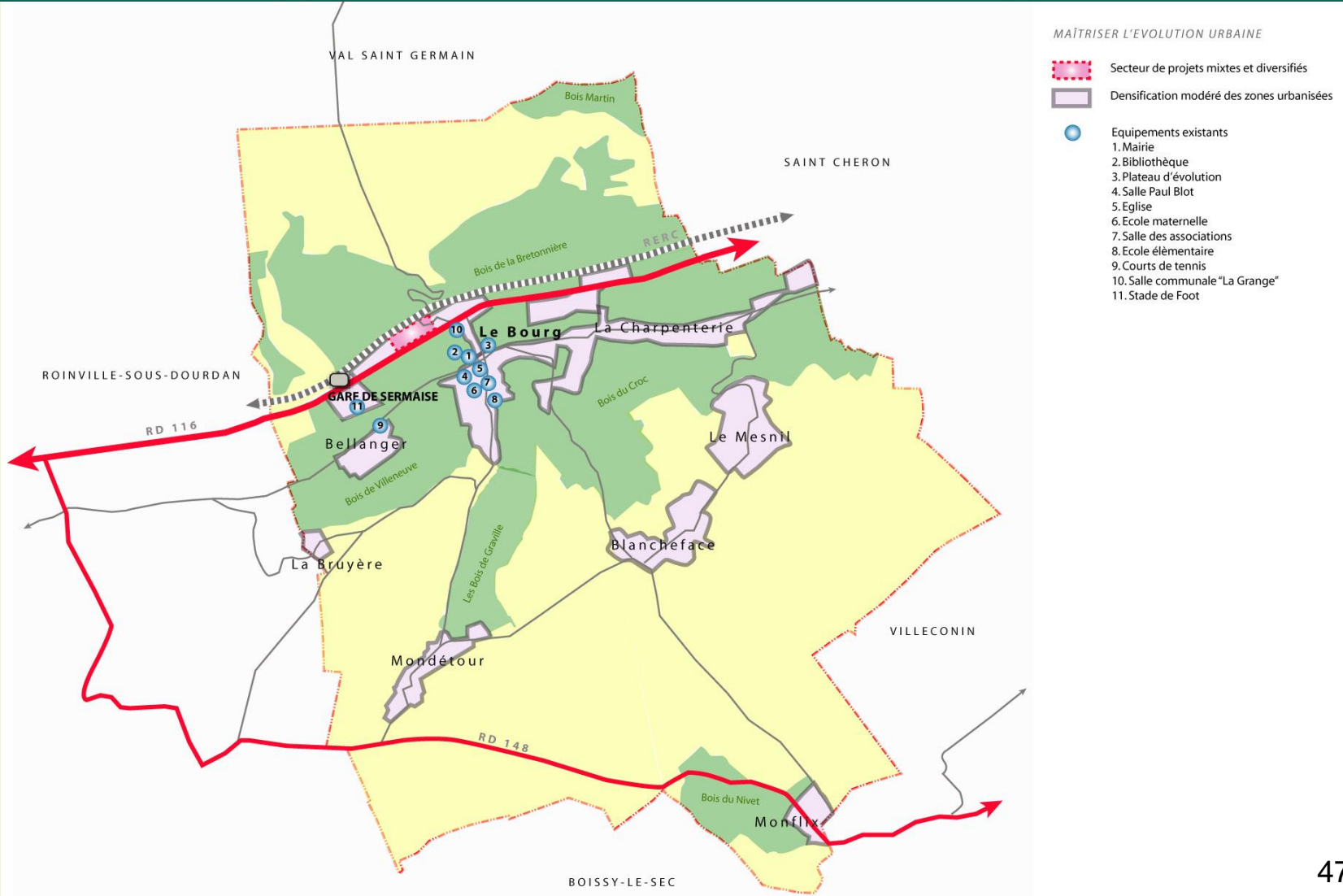
Prendre en compte les risques liés au tissu économique et industriel

Entreprise de type SEVESO, implantée à cheval sur les territoires de Saint-Chéron et Sermaise : OM Group Ancien site industriel des établissements Gerber (régénération de solvants chlorés), transformé en décharge d'enfouissement de fûts contenant des produits toxiques.

Contribuer à la maîtrise des pollutions de l'air

*par l'accès et le développement des transports en commun.
par la valorisation et le renforcement du réseau de liaisons douces.*

Objectif 2 : Maîtriser le développement de l'urbanisation et ses impacts



Objectif 3 : Pérenniser et développer les activités

3.1. Pérenniser les activités agricoles

3.2. Conforter les secteurs d'activités et favoriser l'implantation de services de proximité dans le village

Cela passe notamment par le développement de la Zone d'Activités intercommunale de la « Pâtûre des Joncs».



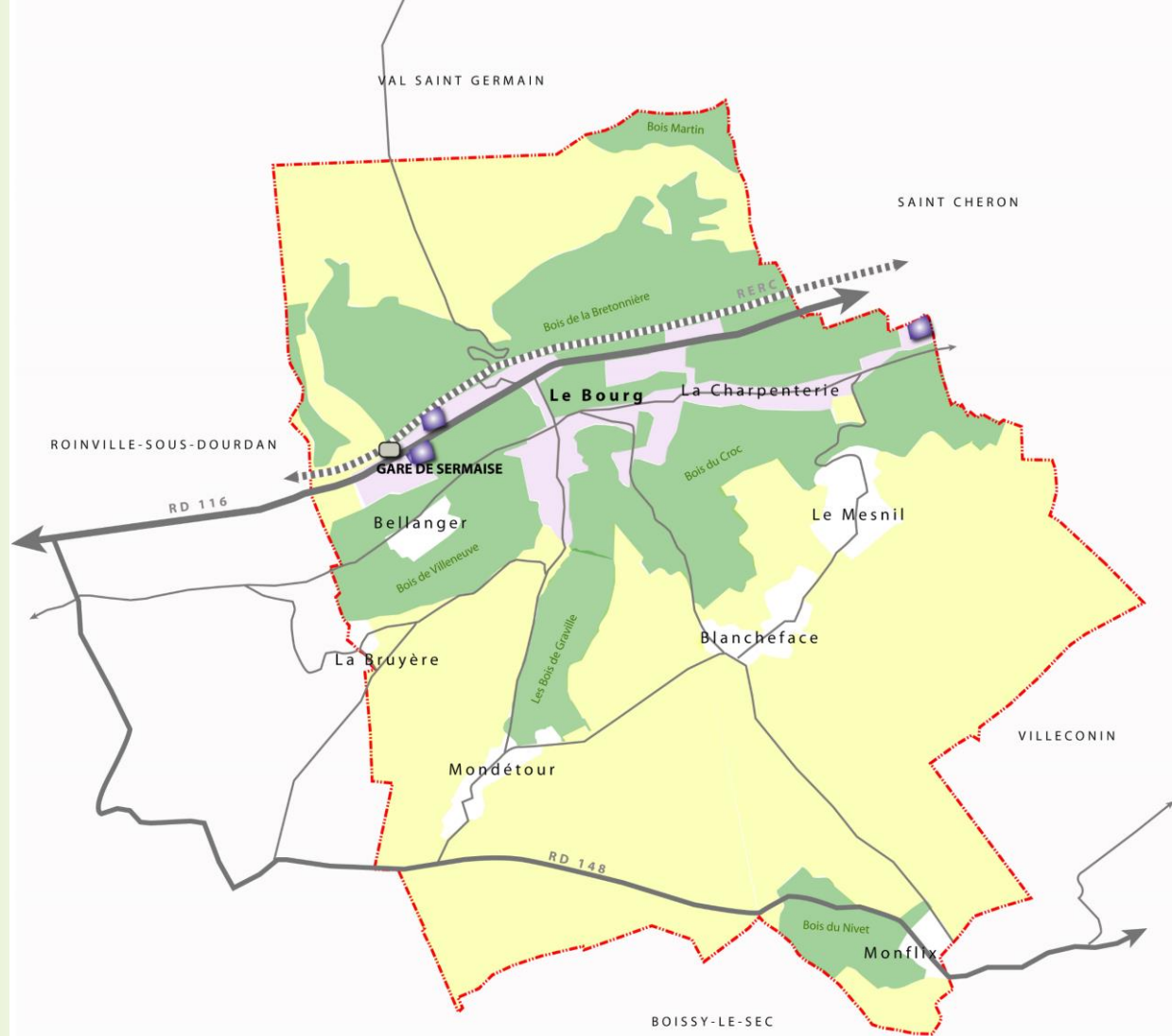
Objectif 3 : Pérenniser et développer les activités

3.3. Améliorer la desserte en réseaux numériques

Favoriser le développement du haut débit sur le territoire, notamment pour le développement économique et l'accès aux différents services à la population.

Ainsi, en étroite collaboration avec la CCDH qui en a la compétence, les actions à favoriser relèvent du développement des infrastructures de réseaux dans les opérations d'aménagement structurantes en lien avec les opérateurs, de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit en adéquation avec la programmation départementale et le schéma directeur des communications numériques.

Objectif 3 : Pérenniser et développer les activités



- PRESERVER LES ACTIVITES AGRICOLES*
- Pérenniser l'activité agricole
- CONFORTER LES SECTEURS D'ACTIVITES ET FAVORISER L'IMPLANTATION DE SERVICES DE PROXIMITE*
- Favoriser le développement des activités compatibles avec l'habitat
 - Renforcer le dynamisme économique
 - Gare de Sermaise

Objectif 4 : Assurer une gestion cohérente des déplacements

4.1. Valoriser la gare de Sermaise et encourager l'utilisation de modes de déplacement alternatif à la voiture

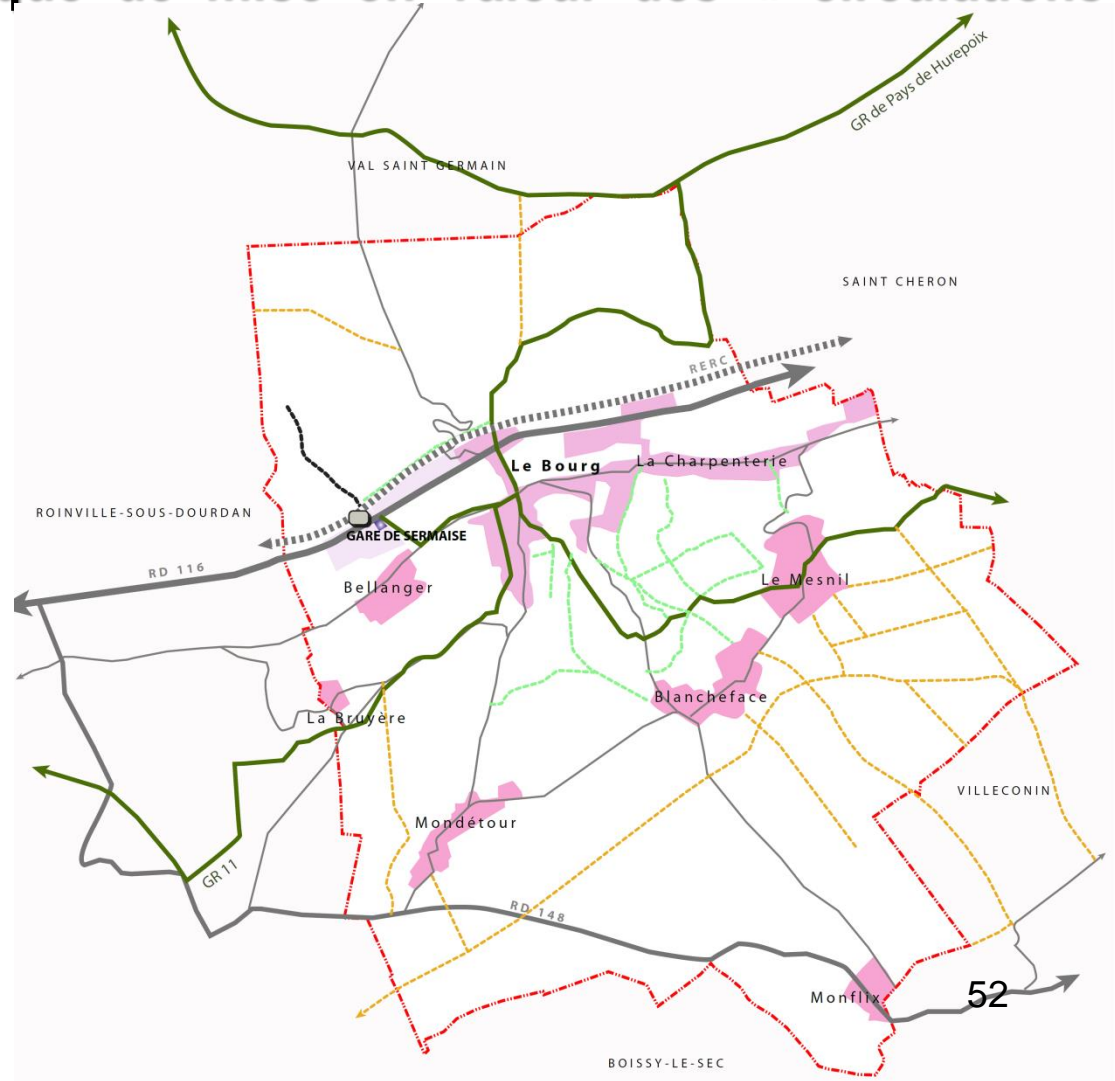
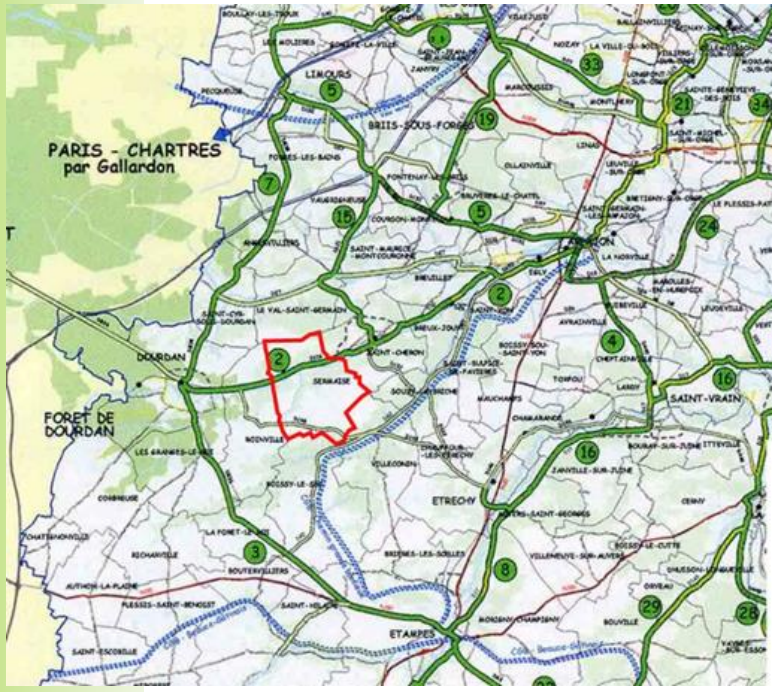


4.2. Réduire les nuisances liées aux trafics et assurer des déplacements sécurisés



Objectif 4 : Assurer une gestion cohérente des déplacements

4.3. Poursuivre la politique de mise en valeur des « circulations douces »



Objectif 4 : Assurer une gestion cohérente des déplacements

