

Département de l'Essonne

Commune de Sermaise



PLU

Plan Local d'Urbanisme

3

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Document arrêté en Conseil Municipal
du 25 octobre 2017



SIAM - Urba

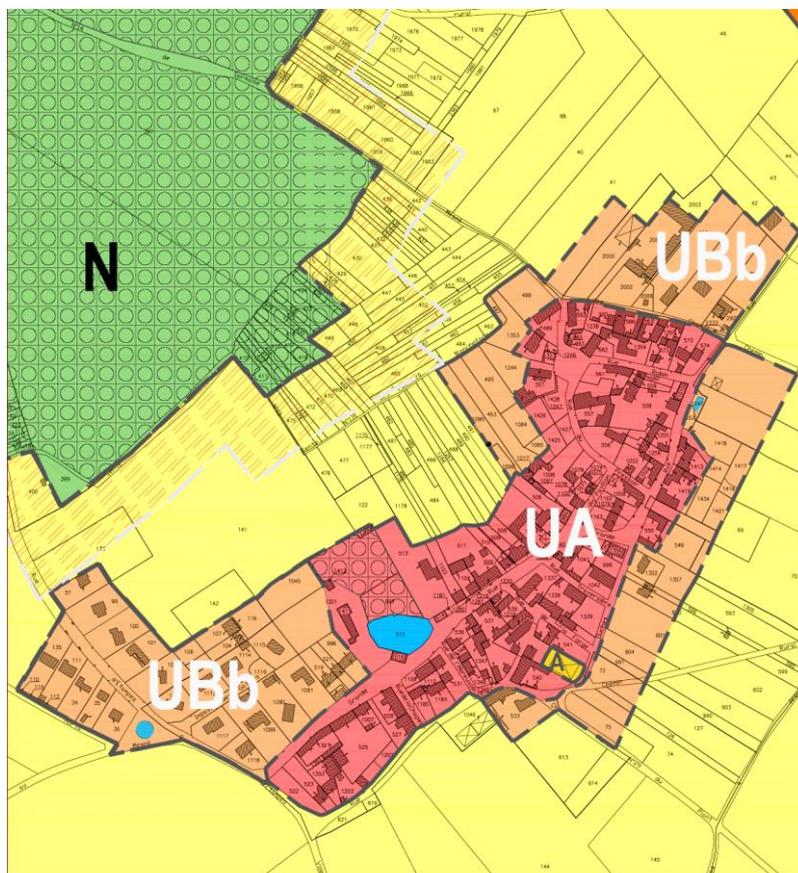
1. SECTEUR DE BLANCHEFACE

La commune présente des caractéristiques intéressantes d'urbanisation traditionnelle bien marquées et un cadre paysager et rural, auquel les habitants de Sermaise sont attachés. La volonté de préserver ce cadre est un objectif important pour la municipalité et elle souhaite ainsi mettre en place des moyens réglementaires permettant de :

- **Protéger le patrimoine bâti et urbain de qualité.** L'église Sainte-Anne Marie et le hameau de Blancheface, caractérisé notamment par la chapelle Saint-Georges et par la maison dite « du Prieuré », sont recensés au titre des monuments inscrits. Ce régime de protection génère un périmètre d'abords s'appliquant à tout édifice se trouvant dans un périmètre défini.
- **Mettre en valeur et protéger les formes bâties traditionnelles privées et communales.** Des anciennes bâtisses, éléments urbains ou encore l'organisation du bâti, les murs d'enceinte en pierre, témoignent d'un mode de vie traditionnel et constituent une valeur patrimoniale pour la commune.
- **Conserver la diversité des formes urbaines.** Une réglementation spécifique des typologies bâties au sein des zones urbaines, selon les caractéristiques de chacune d'entre elles (destination, densité, hauteur, aspect des constructions...), sera réalisée.

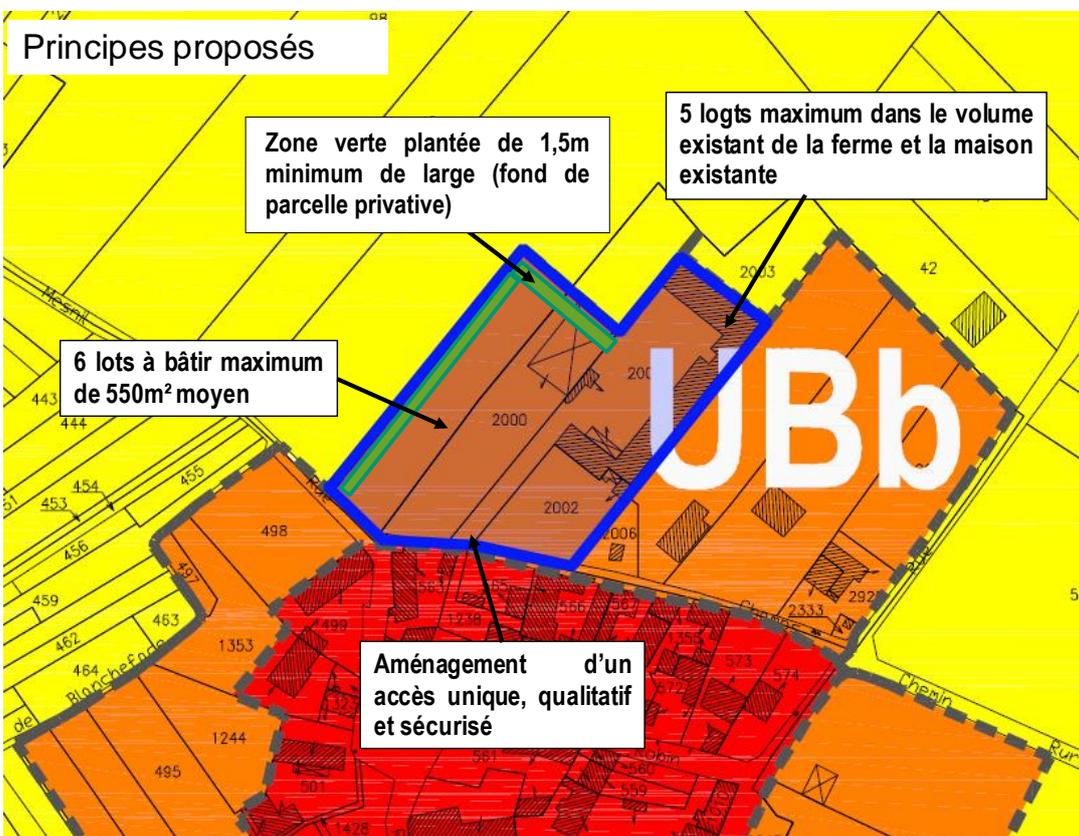
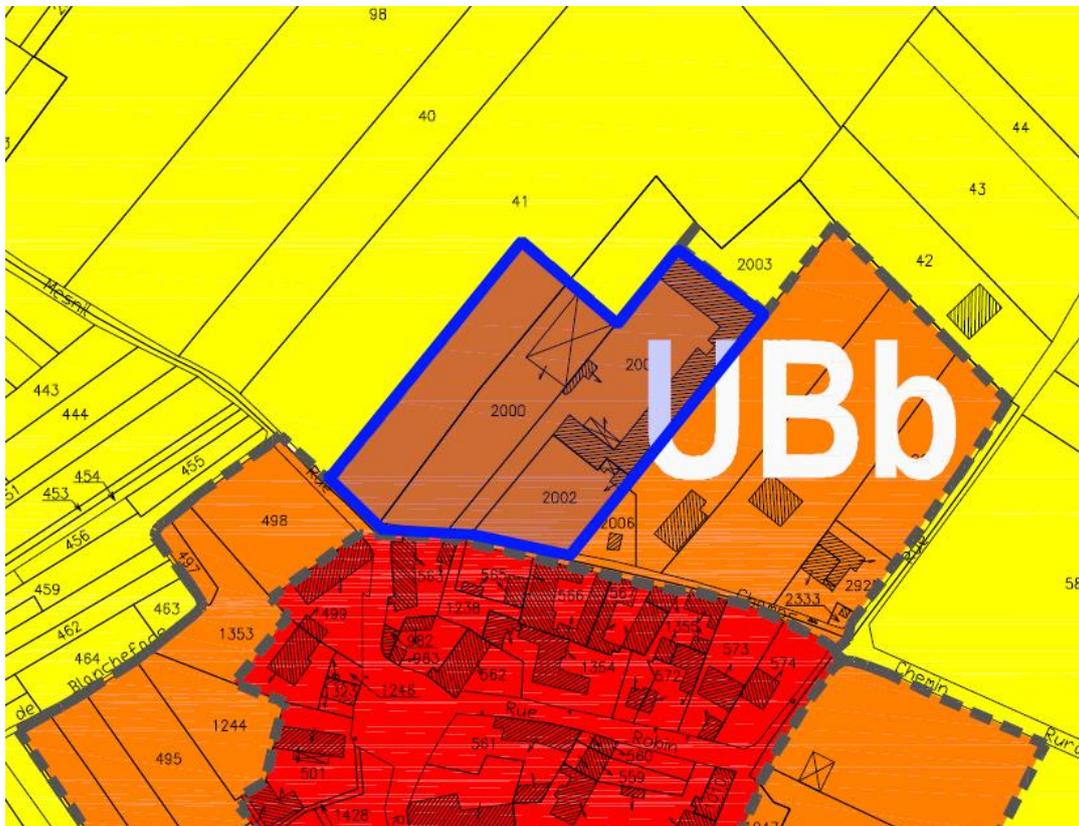
Dans le cadre du PLU, la commune souhaite maîtriser le développement des hameaux (excentrés du centre du village et des équipements publics, voies d'accès étroites, réseaux insuffisants, problématiques de stationnement...) et prioriser la densification au sein du centre bourg et/ou en continuité de ce dernier.

Le hameau de Blancheface



Dans cette volonté de préserver le hameau de Blancheface, un secteur à Orientation d'Aménagement et de Programmation est identifié.

Secteur à O.A.P.



2. SECTEUR DE LA PATURE DES JONCS

Le développement urbain souhaité par la municipalité doit permettre **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 permettra de créer une continuité urbaine entre la gare, desservie par la ligne C du RER, et le Bourg de Sermaise.

La présence de la gare est un atout important pour la commune. Afin de répondre aux besoins de la population en termes d'habitat, la municipalité souhaite développer le secteur de la Pâture des Joncs en proposant **un aménagement global à vocation mixte**, affirmant ainsi dans le tissu urbain cette infrastructure comme une polarité incontournable dans la structure du territoire.

Un aménagement sécurisé et fonctionnel sur la RD 116 a été aménagé, par les services du Conseil Départemental.

Une diversification de l'offre de logements dans l'opération afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune **est recherchée = réalisation d'un large éventail d'habitat notamment de petite taille sur le « secteur Pâture des Joncs » (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...).**

L'extrémité ouest du site est destinée à accueillir une extension de la zone d'activités économique existante. Bien que cela s'inscrive dans un projet d'ensemble, dans un souci de cohérence, le projet économique et celui des logements ne sont pas liés opérationnellement, leur maîtrise d'ouvrage étant différente.

Notons que tout autre développement urbain conséquent dans la commune est difficilement envisageable au vu de la présence de nombreux espaces naturels protégés (espaces boisés, zones humides, espaces agricoles pérennes sur le plateau...).

Secteur à O.A.P.

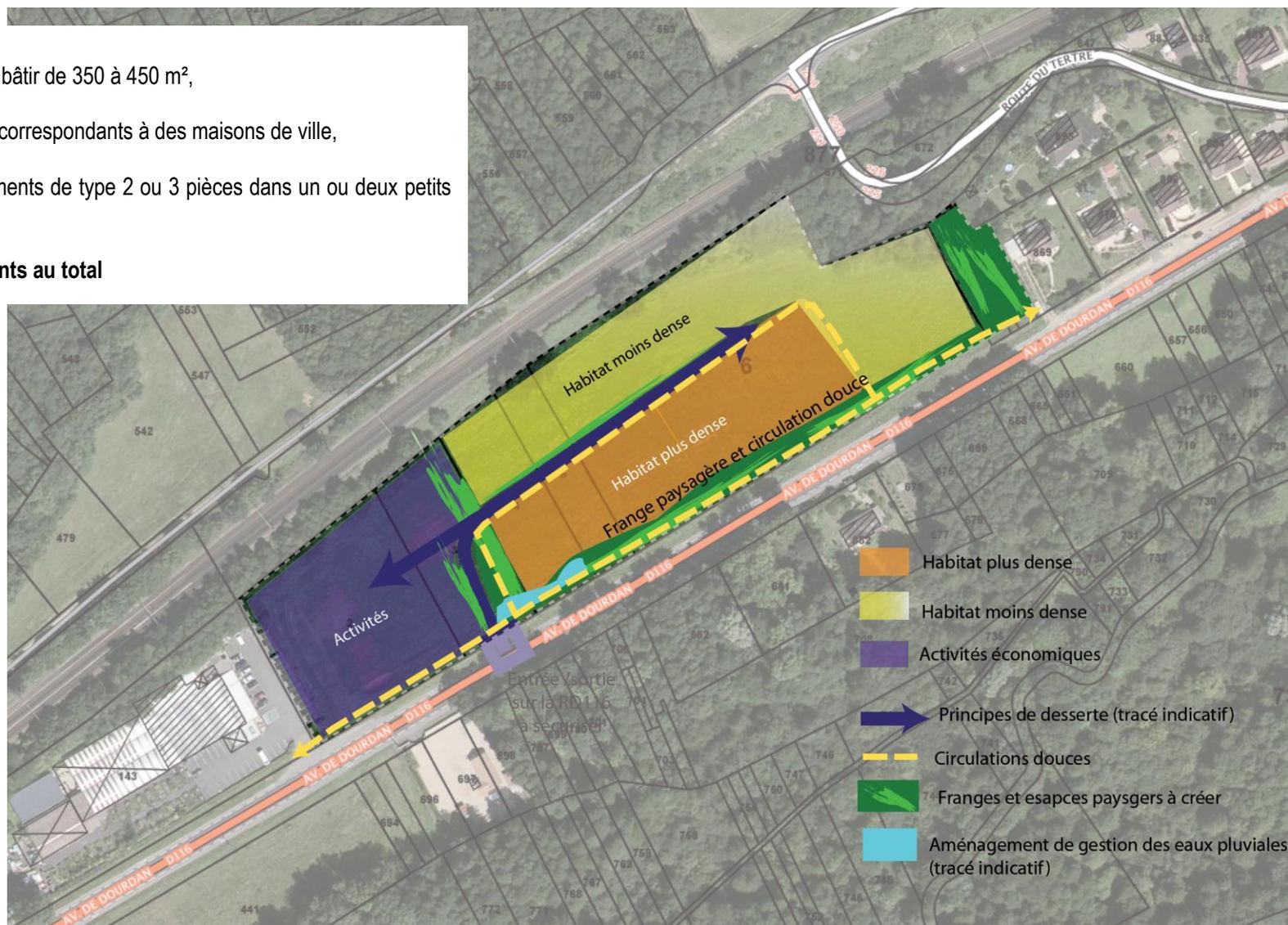


Principes proposés

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



OAP - Le Mesnil

Site

Limites du secteur à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Déplacements / Circulations

Accès unique au site à valoriser (Piquage indicatif)

Composition

- Préservation et restauration des volumes bâtis existants et réalisation de 4 logements
- Aménagement de 6 à 8 lots à bâtir
- Aménagement d'espaces publics qualitatifs, comprenant notamment des espaces de stationnement
- Espaces verts à aménager
- Traitement paysager à réaliser

