



PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

Évry, le 30 JAN. 2018

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE SUD

Affaire suivie par : Aliénor RIGAUX
Tél. : 01.60.76.34.77
Mél : alienor.rigaux@essonne.gouv.fr

AR JA 133 603 18661

La Sous-Préfète de l'arrondissement d'Étampes

à

Monsieur le Maire de Sermaise
280, avenue Paul Blot
91530 SERMAISE

Objet : Avis de la représentante de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Sermaise

Par délibération du 25 octobre 2017, reçue en Préfecture le 31 Octobre 2017, le conseil municipal de la commune de Sermaise a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 27 janvier 2017, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant les dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme.

L'examen du projet de PLU me conduit à formuler les observations qui suivent. En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et autres pièces constitutives du dossier.

1 – Réponse aux besoins de la population et gestion économe de l'espace

La commune de Sermaise prévoit un objectif démographique de 2000 habitants à l'horizon 2030. Le besoin en logements est estimé par la commune à 135 logements sur quinze ans soit 9 logements par an. La commune contribue ainsi à la réalisation des objectifs de production annuelle de logement, décliné à l'échelle de la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix (CCDH) par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) en vigueur.

Pour répondre à cet objectif, le PLU arrêté prévoit la réalisation de 107 logements par densification et 30 logements au sein de nouveaux espaces d'urbanisation. Toutefois le potentiel de densification identifié par le PLU intègre un certain nombre de parcelles cultivées, subventionnées au titre de la Politique Agricole Commune (PAC). Ces parcelles sont situées à proximité du centre bourg et dans les hameaux de Blancheface et du Mesnil, pour une superficie d'environ 1,5 hectares. La superficie des extensions urbaines s'élève donc à environ 4 hectares et non à 2,5 hectares tel que précisé dans le rapport de présentation (page 159). La superficie des extensions devra donc être rectifiée dans le PLU et le document devra démontrer, sans tenir compte de ces parcelles, d'un effort de densification compatible avec l'objectif du SDRIF (15 % des espaces d'habitat et de la densité humaine) afin de justifier les extensions urbaines envisagées. Le document actuel ne permet pas de vérifier la compatibilité du PLU avec le SDRIF sur ce point.

La mise en œuvre de l'objectif démographique se traduit par l'identification de trois sites de projets faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). L'OAP n°3 se situe au sein de la zone urbanisée du hameau du Mesnil (10 logements) et les deux autres se situent en extension urbaine : l'OAP n°1 dite « Secteur de Blancheface » (11 logements) et l'OAP n°2 dite « La Pâture des joncs » (environ 30 logements). La densité prévue sur chacune de ces opérations s'inscrit dans une volonté de gestion relativement économe de l'espace avec respectivement 17 logements à l'hectare pour le secteur Blancheface, 20 logements à l'hectare pour le secteur du Mesnil et 22 logements à l'hectare pour le secteur de « La Pâture des Joncs ».

Toutefois, la composition urbaine envisagée pour les OAP n°1 et 2 reste relativement sommaire. En ce qui concerne l'OAP n°1, celle-ci mériterait d'être précisée afin de veiller à une insertion paysagère et urbaine qualitative des futures constructions considérant que ce secteur est situé en limite de l'espace agricole et du site inscrit de Blancheface.

Une attention particulière devra également être portée à l'OAP n°2 dite « La Pâture des Joncs » afin d'explicitier la cohérence entre la topographie et la forme urbaine envisagée et d'assurer une insertion optimale de l'opération au sein du maillage viaire des quartiers alentours. En particulier une liaison routière ou une liaison douce entre la voie de desserte du futur quartier et la route de Tertre aurait pu être étudiée. Il est rappelé que tout projet situé sur ce secteur devra recueillir l'avis favorable conforme de l'Architecte des Bâtiments de France au regard de la servitude de protection des monuments historiques de l'église Notre Dame. À noter également que cette OAP se situe en zone humide potentielle selon l'étude DRIEE relative aux enveloppes d'alerte potentiellement humides et est concernée par deux axes générateurs de bruit (cf. suite du document).

2 – Protection des milieux naturels, agricoles et préservation des espaces boisés :

Le projet prévoit d'importantes levées d'Espaces Boisés Classés (EBC) notamment à proximité du Château de Sermaise. **Ces levées d'EBC devront être dûment justifiées dans le PLU.** De plus, certaines suppressions d'EBC concernent des secteurs repérés au SDRIF en tant qu'espaces boisés à préserver et valoriser notamment au niveau de la Sapinière, le long de l'Orge, dans le hameau de la Charpenterie et dans la zone UI située dans le périmètre inconstructible du PPRT OM Group. **Afin de protéger au mieux ces espaces boisés, et de respecter la compatibilité avec les orientations du SDRIF, il conviendrait de les maintenir en EBC au sein du plan de zonage.**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie un corridor alluvial multitrane (contribuant à toutes les sous-trames), un corridor de la sous-trame arborée ainsi que des lisières agricoles. Par ailleurs, certaines parties urbanisées de la commune sont localisées dans des réservoirs de biodiversité, identifiées au sein du SRCE, dans lesquelles il conviendrait d'intégrer des dispositions réglementaires assurant la perméabilité des clôtures dans les zones concernées afin de permettre le passage de la petite faune. **Les éléments du diagnostic écologique annexé au dossier de PLU mériteraient ainsi d'être valorisés dans le rapport de présentation (pages 90 à 92) afin de démontrer la prise en compte du SRCE à l'échelle communale.**

La lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares est systématiquement reportée au document graphique, y compris au sein d'un certain nombre de sites urbains constitués ; le SDRIF n'impose cette bande de protection de 50 mètres qu'en dehors des sites urbains. **Le plan de zonage gagnerait donc à limiter le report de la lisière aux espaces non urbanisés.** Toutefois, afin d'assurer la protection des espaces boisés situés dans ces sites urbains, il peut être préconisé des dispositions réglementaires limitant les constructions en fonds de jardin.

De même, les justifications nécessaires à l'appréciation de la création des deux Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limités (STECAL), classés en zone N*, sont succinctes et mériteraient d'être développées. Le STECAL localisé sur le château de Sermaise apparaît surdimensionné (environ 9000 m²) au regard de l'objectif affiché de « reconnaître l'existant ». **Le périmètre du STECAL devra être réduit et limité à la partie bâtie.**

3-Gestion des milieux aquatiques et préservation des zones humides :

Le rapport de présentation (page 161) précise que le règlement prend en compte la préservation des zones humides identifiées par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE). Les zones humides avérées (zones 1 et 2) ont été effectivement classées en zone A et N au sein du plan de zonage. Néanmoins, pour ces zones, et à défaut pour les zones potentiellement humides de classe 3, **il conviendrait d'assurer leur protection en limitant, dans le règlement, tant les constructions que les déblais, remblais, imperméabilisations et travaux de drainage.**

La partie du territoire de la commune située en zone potentiellement humide de classe 3 concerne notamment le secteur de projet de « La Pâturage des Joncs » où il est prévu de réaliser 30 logements et une extension de la zone d'activité. **Afin d'assurer la compatibilité du PLU au regard des dispositions 83, 84 et 86 (« Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme ») du SDAGE et celles du SAGE Orge-Yvette, le secteur de « La Pâturage des Joncs » ne devrait être ouvert à l'urbanisation qu'après des expertises complémentaires (études pédologiques, précisions quant à la délimitation des zones humides, leur fonctionnalité, leur état, etc.) à l'échelle de l'ensemble de l'OAP. Cette précision devra être apportée dans le document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et dans le règlement des zones AUB et UI.**

Outre la présence de l'Orge, le diagnostic écologique annexé au PLU précise (page 20) que le territoire communal est constellé de mares forestières et agricoles repérées au plan figurant page 21 du même document. Afin de valoriser leur présence sur le territoire communal, celles-ci mériteraient d'être reportées au sein du document graphique du PLU et protégées au sein du règlement.

4- Les risques et nuisances :

Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) des vallées de l'Orge et de la Sallemouille, approuvé le 16 juin 2017 a bien été pris en compte dans le règlement du PLU .

Par ailleurs la commune est concernée par le risque d'inondation par remontées de nappes qui n'a pas été repris dans le règlement du PLU. Le phénomène de remontées de nappes concerne une majeure partie de la zone urbaine ainsi que le secteur de développement dit de « La Pâturage des joncs ». **Ce risque et les dispositions réglementaires à mettre en œuvre pour s'en prémunir pourront être précisés à l'article 2 du règlement des zones concernées (interdiction des sous-sols, surélévation du premier plancher habitable à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel, équipement de circuits électriques avec coupes-circuit...).**

Il en est de même pour les secteurs identifiés sur la commune « comme sensibles aux risques retrait et gonflement des sols argileux ». Ce risque pourra être repris à l'article 2 du règlement des zones concernées ainsi que les recommandations concernant les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Le territoire communal est également concerné par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) liés à l'établissement OM Group localisé à Saint-Chéron. Le règlement du PLU doit renvoyer au PPRT pour toutes les zones concernées (zones UI, UBb, N, A, A*). Les zones couvertes par le périmètre b2 du PPRT sont inconstructibles et doivent être représentées comme telles au PLU. **En effet, plusieurs zones actuellement classées en N, UBb, UI et A (est du hameau de la Charpenterie) devraient être inconstructibles suivant le plan et le règlement du PPRT. À ce titre le PLU doit être mis en cohérence avec le PPRT.**

Le PLU rappelle également l'existence de servitudes liées au site pollué des anciens établissements Gerber. Ce secteur fait l'objet d'un zonage particulier Np (site pollué non constructible et non aménageable) permettant de limiter les risques sanitaires. Un certain nombre de terrains repérés dans le rapport de présentation, en tant que potentiel foncier pour la densification, sont situés à proximité du site des établissements Gerber (au nord du bourg, à l'est du bourg et dans le hameau de la Charpenterie). **Conformément aux circulaires de février 2007 relatives aux sites et sols pollués, il est rappelé qu'une attention particulière devra être portée sur ces secteurs afin de veiller à la compatibilité entre les usages envisagés et l'état des sols et des eaux souterraines au droit des futurs constructions.**

5- Conclusion

En conclusion, l'avis de l'État sur le PLU de Sermaise ne saurait être favorable sans la prise en compte des remarques relatives à la compatibilité du document avec le SDRIF et le SAGE. Ainsi, des évolutions du document sont nécessaires pour faire la complète démonstration du respect des exigences en matière de densification, de prise en compte des espaces boisés protégés par le SDRIF et de protection des zones humides. En outre, les modifications apportées au PLU devront intégrer l'ensemble des remarques et observations formulées dans le présent avis et en annexe.



Florence VILMUS

ANNEXE

Avis de la représentante de l'État sur le PLU arrêté de la commune de SERMAISE

Remarques complémentaires

1 - Remarques générales

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.

De plus, toute élaboration ou révision d'un document d'urbanisme approuvée à partir du 1^{er} janvier 2016 doit être numérisée au format CNIG, afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

À partir du 1^{er} janvier 2020, la publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme conditionnera son caractère exécutoire, d'où l'importance d'y procéder à l'occasion de cette procédure d'évolution du document d'urbanisme.

2 - Rapport de présentation :

Les chiffres de population (page 7) doivent être mis en cohérence dans l'ensemble du document et en adéquation avec les chiffres présentés par l'INSEE en 2015 (1644 habitants).

La zone A* inconstructible concerne deux périmètres dont le secteur A* situé à l'est de la commune, sur lequel s'applique le PPRT OM Group. Ce zonage, qui ne fait l'objet d'aucune explication dans le projet de PLU, devra être justifié dans le rapport de présentation du PLU approuvé.

3 - Règlement – OAP :

Zones A et N :

- L'article 2 du règlement doit encadrer les possibilités d'extensions des bâtiments d'habitation existants et les possibilités de réalisation d'annexes à ces mêmes bâtiments qui ne seraient pas rendues nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ou à un équipement d'intérêt collectif. Il est recommandé de limiter la constructibilité à une surface de plancher plafond exprimée en m² tout en limitant leur emprise au sol à l'article 9.
- La non-imperméabilisation des places de stationnement devra être privilégiée dans le règlement

Zone N :

Le règlement autorise la construction d'une station d'épuration. Dans le cas où l'intercommunalité ou la commune porterait d'ores-et-déjà un projet en ce sens, il pourrait être judicieux de mettre en place un STECAL sur l'emplacement envisagé.

OAP :

- Le rapport de présentation rappelle la présence de deux axes classés en fonction du bruit (RD 116 et RER C), ainsi que l'obligation d'isoler les constructions situées dans ces zones. Ces dispositions devront être prises en compte dans l'OAP de « La Pâturage des Joncs ».

4 - Plan de zonage :

- Les OAP devront être clairement identifiées au plan de zonage.
- Les emplacements réservés gagneraient à être plus repérables.

5 – Servitudes :

- Le hameau de Blancheface est protégé au titre des sites inscrits et ne génère pas de périmètre des abords.
- L'arrêté de servitude d'utilité publique du 9 novembre 2011 concernant le site pollué GERBER portant prescriptions en matière d'usage des sols au droit de l'ancien site et de la nappe en aval du site ainsi que le plan de zonage correspondant doivent être annexés au PLU.

- L'arrêté de servitude d'utilité publique du 12 juillet 2012 portant approbation du PPRT pour l'établissement OM GROUP devenu KMG ainsi que le règlement et le plan de zonage du PPRT doivent être annexés au PLU.

- **Réseau Transport d'Electricité (RTE) :**

La commune de Sermaise est traversée par plusieurs lignes électriques de transport d'électricité à haute et très haute tension (> à 50 000 volts) du réseau public de transport d'électricité. Ces lignes font partie des lignes stratégiques du réseau de transport d'électricité très haute tension identifiées au SDRIF. Elles sont indispensables à la garantie de l'alimentation électrique de la région parisienne et joueront ce rôle de manière durable. Par conséquent, il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour tous travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages. Les prescriptions de l'avis de RTE, transmis à la commune le 4 décembre 2017, devront être prises en compte dans le PLU.

- **Emprises SNCF**

Le secteur de la pature des joncs est concerné par l'emprise de talus dont la maintenance doit être à l'initiative de l'exploitant ferroviaire (SNCF). Il est précisé que toute construction à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer est interdite (articles R111-2 du code de l'urbanisme et L2231-5 du code des transports). Par ailleurs, la SNCF devra donc être consultée pour tout permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire notamment sur cet OAP. Ces dispositions devront être reprises à l'article 2 des zones UI et AUB.

- **Sites pollués :**

Le rapport de présentation (page 122) recense les sites présents dans les inventaires nationaux Basias et Basol. Toutefois la carte proposée (page 121) ne les fait pas tous apparaître. Le site Basol situé en zone agricole au nord-ouest du hameau de Blancheface devra être repris au PLU.