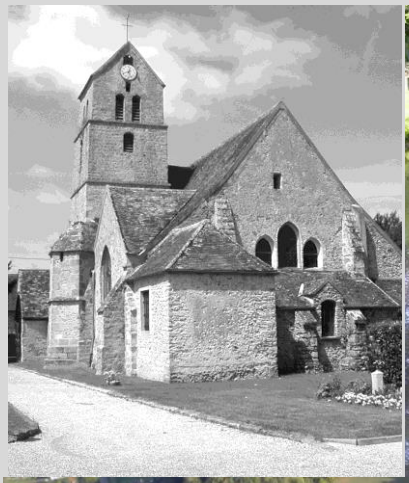
Département de l'Essonne

Commune de Sermaise

PLU

Plan Local d'Urbanisme

3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Document approuvé en Conseil Municipal du 6 septembre 2018

SIAM – Urba

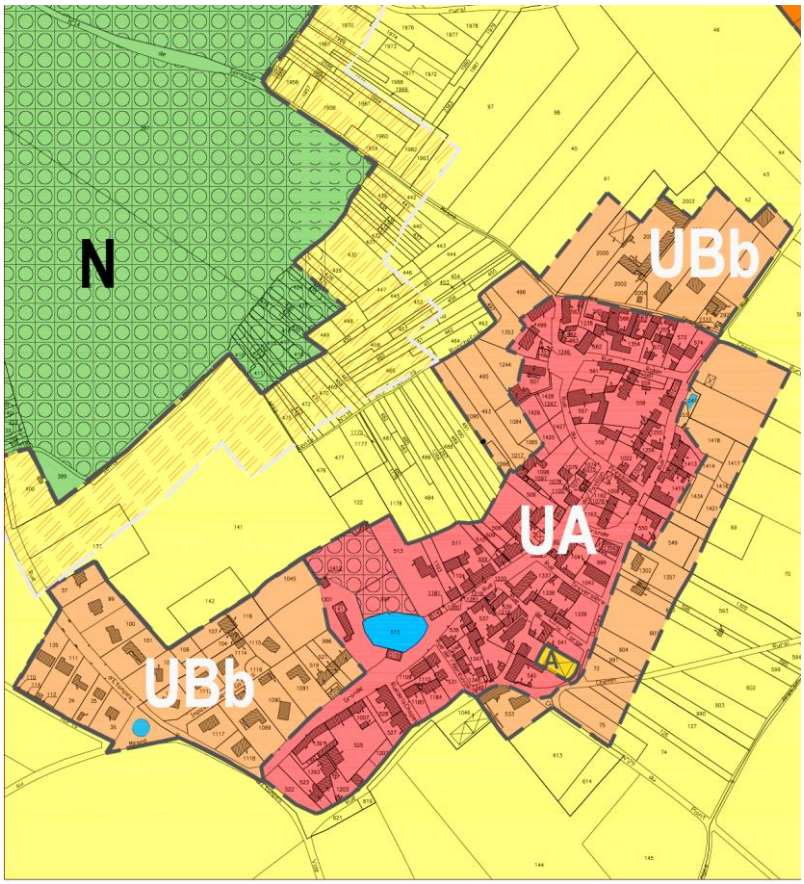
1. SECTEUR DE BLANCHEFACE

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.

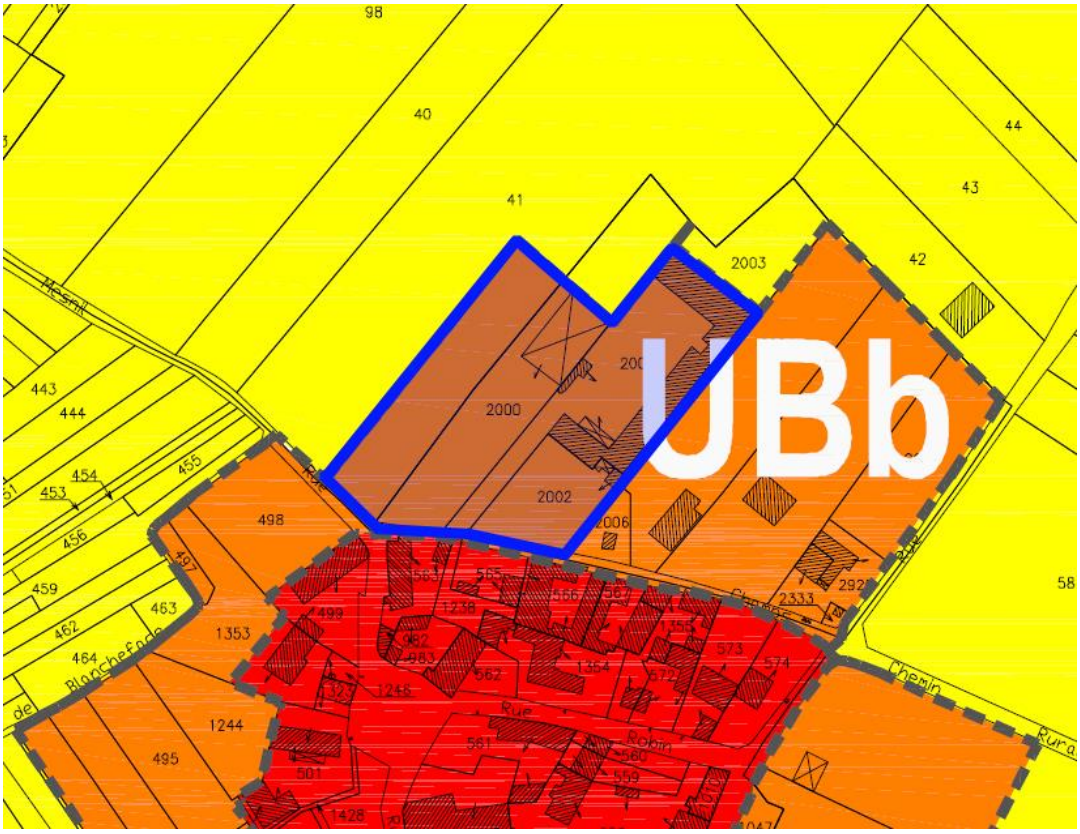
Dans le cadre du PLU, la commune souhaite maîtriser le développement des hameaux (excentrés du centre du village et des équipements publics, voies d'accès étroites, réseaux insuffisants, problématiques de stationnement…) et prioriser la densification au sein du centre bourg et/ou en continuité de ce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

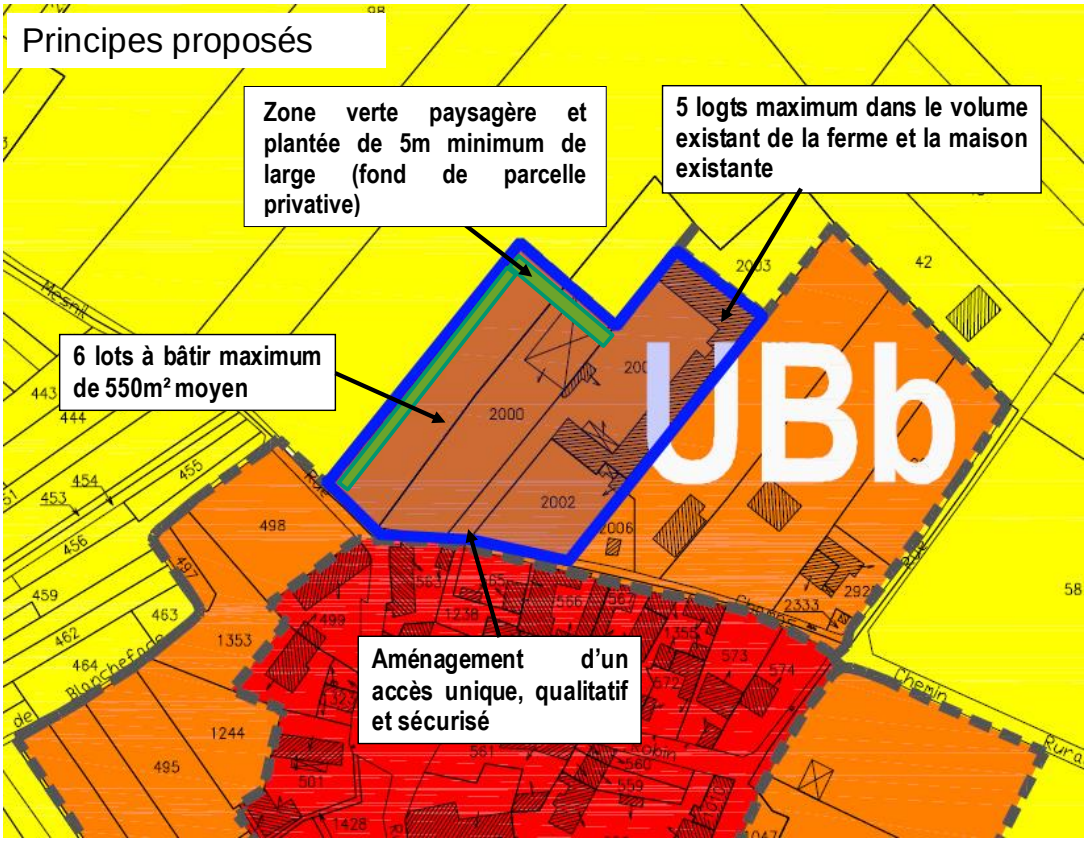
Le hameau de Blancheface



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.





L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Réhabilitation du corps de ferme et de la maison existants** (permettant éventuellement la réalisation de 5 logements maximum), avec **préservation des volumes et des caractéristiques architecturales** des bâtiments. Les futures surfaces de plancher développées doivent être aménagées dans les volumes des constructions existantes ;
- Sur la partie non bâtie de l'OAP, il est possible de réaliser, **au maximum, 6 lots à bâtir de 550 m² moyens** ; les futures nouvelles constructions ne dépasseront pas R+Combles ou R+1 ;
- **Traitement qualitatif des espaces publics** notamment aux abords du corps de ferme ;
- Aménagement de **places de stationnement** pour les logements, notamment dans la cour de la ferme (environ une douzaine de places) ;
- **Un seul piquage routier sécurisé et qualitatif** depuis le secteur à OAP sur la rue des Champs ; d'ailleurs le chemin d'accès actuel sera utilisé et réaménagé ;
- Création d'une **frange paysagère et plantée (par des essences indigènes) de 5 mètres de profondeur (fond de parcelles) en limite de l'espace agricole ;**
- **Qualité paysagère**, par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés et par le traitement des franges de l'opération ;
- Perméabilité du site pour des liaisons piétonnes ;

Le principe de **gestion des eaux pluviales « à la source »** est appliqué. Chaque parcelle gère ses eaux pluviales par la réalisation de bassins ou de noues de rétention paysagés.
L'ensemble de la zone est structuré par **une armature végétale forte et dense**, composée d'essences indigènes.

Une optimisation des **modes de stockage et de collecte des ordures ménagères**, visant à assurer une certaine rationalisation des passages de camions de collecte, sera proposée.

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.

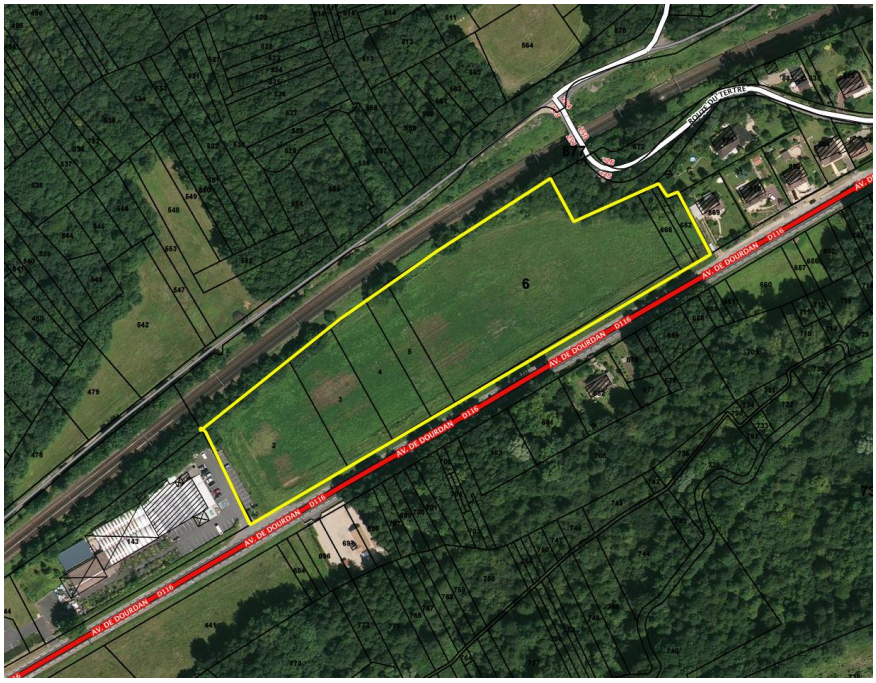
Un aménagement sécurisé et fonctionnel sur la RD 116 a été aménagé, par les services du Conseil Départemental.

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

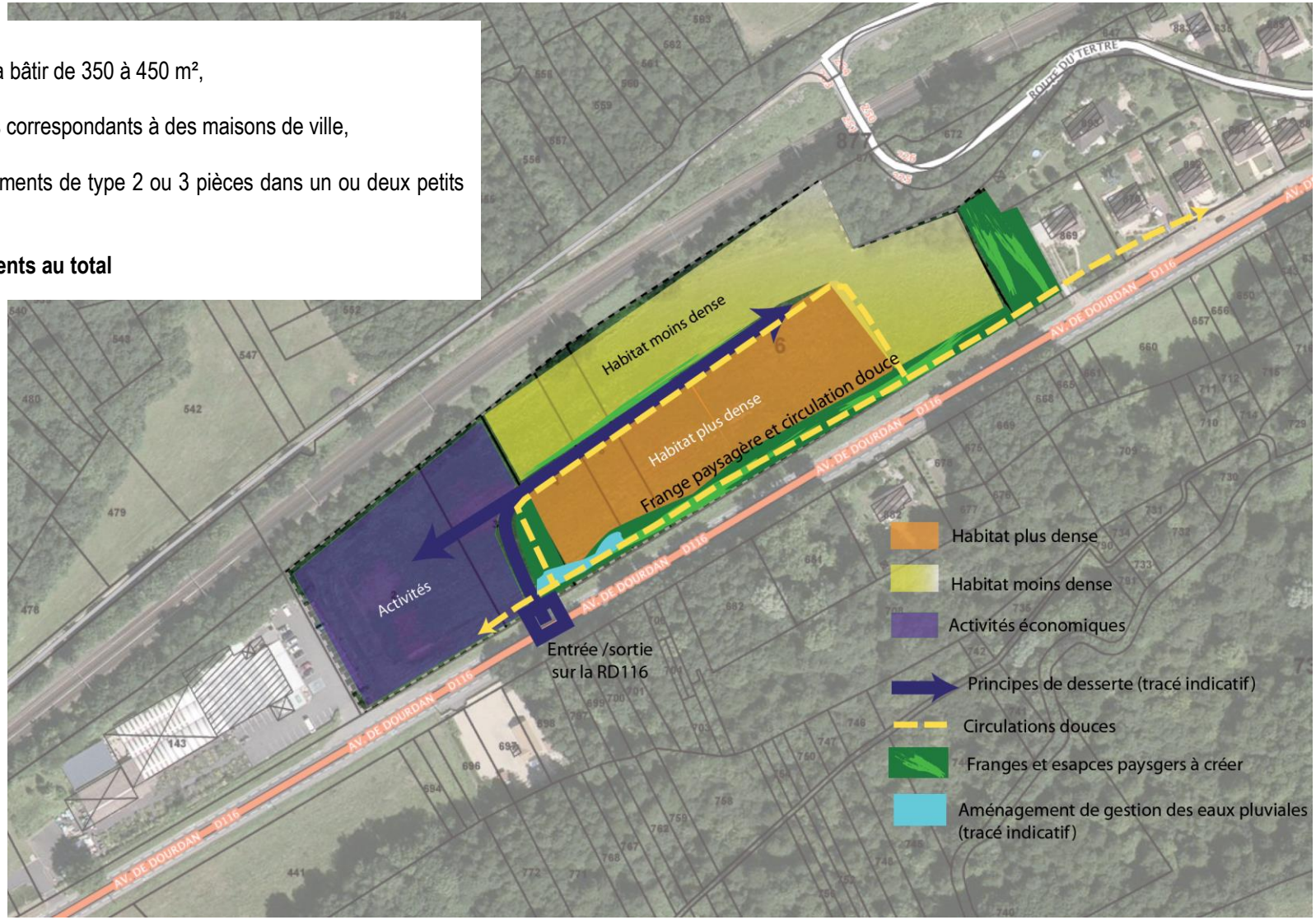
Programmation :

- 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



La bonne insertion paysagère du projet de la Pâture des Joncs sera recherchée, grâce à la prise en compte de la topographie du site. En effet, le site accuse une légère déclivité, depuis les voies ferrées (point haut) jusqu'à la RD 116 (point bas). Afin d'intégrer au mieux le futur projet dans son environnement, le principe retenu est le suivant : les constructions les plus hautes (R+1+C) seront implantées dans la partie basse du site (afin d'atténuer au maximum leur impact visuel). A noter que la hauteur maximale des futures constructions reste limitée à R+1+C.

En ce qui concerne l'insertion de l'opération au sein du maillage viaire, le projet viendra se connecter au piquage sur la RD 116 déjà existant et aménagé par la Communauté de Communes. Un seul piquage sur la RD a été retenu pour des raisons sécuritaires. Par ailleurs, un éventuel piquage sur la rue du Tertre a été écarté du fait de la forte pente entre le site et la voie, mais également du fait de l'étroitesse actuelle de la rue.

Rappelons également que la présence de deux axes, classés en fonction du bruit (RD 116 et RER C), oblige à intégrer les problématiques d'isolation phonique pour les futures constructions situées dans le secteur d'études.

Par ailleurs, le site à urbaniser se situe en bordure d'un corridor important de zones humides avérées au titre du SAGE et identifiées dans le diagnostic de l'environnement du PLU (rapport Aliséa de 2014).
Les zones humides attenantes à ce projet ont un état écologique jugé comme inquiétant. Ces milieux témoignent d'une déprise écologique notable en regard des critères de la botanique et des autres espèces présentes.

Dans un cadre général le porteur de projet relatif à l'OAP devra, conformément au SAGE, vérifier la présence d'une zone humide sur le terrain à bâtir avant toute opération d'aménagement. Cela sera caractérisé par la réalisation de sondages pédologiques selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - précisant le protocole à suivre pour définir les zones humides par une étude de sol.
Le rapport de conception de l'OAP devra introduire dans son étude d'impact, un diagnostic complet (mode d'alimentation en eau, enjeu de conservation...) de la zone humide identifiée au SAGE (située sous la zone du projet - pâture des joncs) afin de connaître les différents impacts de l'aménagement prévu sur ce milieu reconnu « en déprise »,

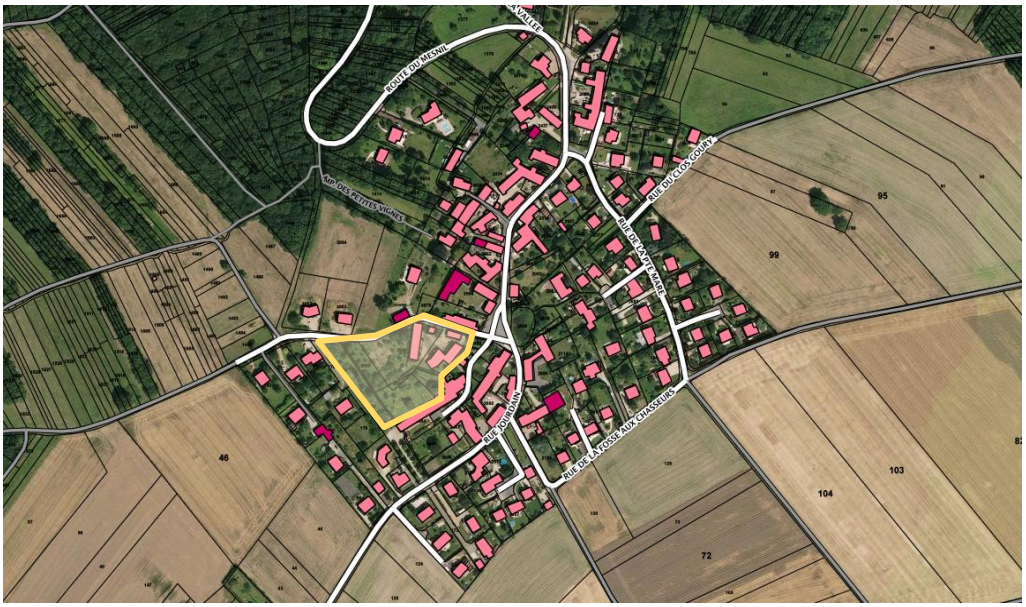
Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales sur le site devra être scrupuleusement étudiée, notamment vis-à-vis du ruissellement des eaux vers les zones humides (axe de topographie présenté dans l'état initial de l'environnement). Cette gestion des eaux pluviales devra répondre aux exigences de la disposition EP1 du SAGE relatif au débit de fuite/pluie de référence ainsi que sur la gestion du ruissellement à la parcelle dans la conception des aménagements (parkings drainants, noues végétalisées…).

Enfin, le site à urbaniser est situé sur une zone de présence d'espèces exotiques envahissantes (Renouée du Japon). Ainsi, il conviendra de prendre compte cette problématique dans les phases de chantier.

3. SECTEUR LE MESNIL

Le secteur à projet se localise dans le hameau du Mesnil, situé à l'interface du plateau agricole et des coteaux boisés de la vallée de l'Orge. L'ilot dans lequel il s'insère est caractérisé par plusieurs corps de ferme, témoins de l'origine agricole du hameau, et d'habitations individuelles développées en leur périphérie de manière plus récente.

Le secteur à projet est desservi par le chemin des Brosses qui se connecte à la voie traversante (rue Jourdain) au niveau de la place centrale du hameau, adjacente au site. Plus précisément, celui-ci se caractérise par une superficie totale de près de 7200 m² et par un ancien corps de ferme doté d'une cour centrale, ainsi que par un ensemble de fonds de parcelles, servant de jardins et comportant notamment une végétation développée et un ensemble d'arbres adultes.



L'aménagement de cette dent creuse doit respecter les principes suivants :

- **Production de 12 logements maximum**, en harmonie avec le tissu urbain environnant ;
- **Préservation et requalification des volumes bâtis existants** au niveau du corps de ferme, et **création de 4 petits logements** dans leurs enveloppes bâties ;
- **Création de 6 à 8 lots pour des logements individuels** (R+C max.) sur la partie Ouest du site ;
- **Création et sécurisation d'un accès unique au site** (visibilité, sécurité) depuis/vers le chemin des Brosses **;**
- **Qualité paysagère**, par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés et par la **préservation des haies** servant d'écran le long des clôtures des fonds de parcelles environnants ;
- **Programmation d'espaces de stationnement** prenant en considération les besoins nécessaires à la desserte des logements.
- **Elargissement** (d'au moins 1 mètre), pour des raisons sécuritaires, du chemin des Brosses.

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