

Commune de SERMAISE

(Département de l'Essonne)

PROJET

Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique prescrite par Monsieur le Maire de SERMAISE et
réalisée du *lundi 09 avril 2018 au 14 mai 2018*.

(Arrêté n° 2018-2-18 du 12 mars 2018)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A Breuillet le 15 juin 2018.

Commissaire enquêteur : Nicolas POLINI

SOMMAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	1
SOMMAIRE.....	2
I. Le contexte de l'enquête publique	3
II. But de l'enquête publique	3
III. Composition du dossier	12
IV. Organisation de l'enquête publique.....	18
V. Déroulement de l'enquête publique	19
VI. Commentaires du Commissaire enquêteur	20
CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	34
I. Sur le déroulement de l'enquête	35
II. Sur le projet.....	36
Liste des pièces jointes	43

I. Le contexte de l'enquête publique :

1. L'enquête publique :

L'enquête publique a pour objet d'informer et de faire participer le public à l'élaboration de décisions. Il s'agit alors de présenter au public le projet avec les conditions de son intégration dans le milieu d'accueil et de permettre au plus grand nombre possible de personnes de faire connaître leurs observations et propositions pour avis et prise de décision.

L'enquête publique permet alors de déterminer si tous les administrés ont eu connaissance du projet, s'il respecte la réglementation et s'il est d'intérêt public ou d'utilité publique.

Le Commissaire enquêteur accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective : il permet ainsi à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information.

A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies et, dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Cet avis est personnel.

II. But de l'enquête publique :

2.1 Objet de la présente enquête :

La présente enquête publique a pour objet l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU). Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification urbaine qui organise le territoire communal et régit notamment l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, ou de la Communauté d'agglomération (selon les délégations de compétence)

Le Plan Local d'Urbanisme a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement urbain dite « SRU » du 13 décembre 2000. Il se substitue au Plan d'occupation des sols (POS). La différence essentielle tient au fait que le PLU doit comporter un Projet d'Aménagement Durable (PADD) qui présente le projet communal.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le projet de PLU, en plus du rapport de présentation, est composé d'un PADD, des orientations d'aménagement facultatives, d'un règlement et de plans zonant les différentes parties du territoire communal.

La loi SRU (13 décembre 2000) a donc ultérieurement, été complétée par :

- * la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- * la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- * la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- * la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- * la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- * la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi « NOTRE »
- * la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte différents codes, lois ou autres règlements notamment :

- Le code général des collectivités locales.
- Le code de l'urbanisme. (Article R 123.19).
- le code de l'environnement. (Articles L-R 123-1 et suivants).

Le PLU repose sur trois principes se rapportant au développement durable d'un territoire communal :

- Principe d'équilibre entre aménagement urbain et préservation du milieu naturel,
- Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, logements, commerces, équipements,
- Principe de respect de l'environnement, utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine, notamment du paysage, risques naturels.

La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité. Le débat en Conseil municipal est une garantie de démocratie. La concertation avec les habitants dès le début de la procédure est indispensable au projet d'élaboration ou de révision. Elle est conduite à l'initiative et sous l'autorité de la commune en association avec l'Etat et les

personnes publiques concernées (Région, Département, Communauté de communes, Communes, Chambres consulaires...)

Le PLU est un document stratégique et opérationnel pour le Conseil-municipal, il exprime le projet urbain de la commune et définit le droit des sols.

Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 a réformé le cadre législatif et réglementaire régissant les enquêtes publiques :

L'enquête publique environnementale, applicable aux PLU et à leur révision, est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise (le maire ou le président de l'EPCI compétent).

2.2 Grandes lignes de la procédure :

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête :

a- L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée.

b- La ou les décisions pouvant être adoptée (s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

c- Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants.

d- Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête.

e- Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

f- Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées.

g- La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

h- L'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés.

i- L'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme et le lieu où il peut être consulté.

j- L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées.

k- L'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique.

Toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

En outre, les observations écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire-enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à un mois, avec une possibilité de prorogation exceptionnelle de 15 jours.

A l'expiration du délai d'enquête, conformément au code de l'environnement¹, les registres d'enquête sont mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du/ou des registres, le commissaire enquêteur rencontre sous huitaine, le maire ou/et les services d'urbanisme et leur communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le maire et/ou les services de l'urbanisme disposent d'un délai de quinze jours pour produire des observations éventuelles.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur :

- Etablit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la composition du dossier et l'organisation de l'enquête.

- Joint des pièces figurant dans le dossier de l'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et le cas échéant les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

- Consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet, au maire de la commune, le dossier de l'enquête avec le rapport, les conclusions motivées et les annexes.

Il transmet simultanément une copie du rapport, des conclusions motivées et des annexes au Président du Tribunal Administratif.

Une copie du rapport, des conclusions motivées et des annexes sera tenue à la disposition du public pendant la durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la mairie.

- La phase d'enquête publique achevée, le projet de PLU peut être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique (conclusions du commissaire –enquêteur et observations émises sur le registre d'enquête publique). Les modifications apportées doivent toutefois être conforme à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à l'économie du projet.

- Le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire- enquêteur devront être insérés dans le dossier définitif du PLU.

Les personnes intéressées peuvent également obtenir la communication de ces documents dans les conditions prévues par la loi modifiée n° 78-753 du 17 juillet 1978.

2.3 Processus :

▪ Il s'agit là d'un des instruments d'urbanisme de la loi du *13 décembre 2000* relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

▪ Le plan d'occupation des sols (POS) a été élaboré le *17 juin 1998* et modifié le *25 décembre 2005* en vue de transformer la zone NC du hameau de Blancheface et du hameau du Mesnil en zone U. Un projet de zone pavillonnaire a alors été élaboré.

▪ Par délibération en date du *19 janvier 2015*, le Conseil municipal a décidé de prescrire la mise en révision totale du POS et de prescrire l'élaboration du PLU, fixant les modalités de la concertation.

▪ Lors de la séance du *28 mars 2017* a eu lieu un débat sur les orientations générales du PADD.

▪ Le bilan global de la concertation a été annexé à la délibération du *31 octobre 2017*.

▪ Le projet est mis à enquête publique par arrêté municipal du *15 juin 2018*.

2.4 Localisation du projet :

L'enquête se déroule sur la commune de SERMAISE située en Ile de France au sud du département de l'ESSONNE (91) dans sa partie rurale, à 15 kilomètres au sud ouest d'Arpajon, à une trentaine de kilomètres d'Evry et à cinq kilomètres de Dourdan et de Saint Chéron, pôles de centralité de l'espace rural. La commune, selon la classification du SDRIF fait partie « *des agglomérations des pôles de centralité* ».

C'est une commune rurale qui s'inscrit dans un contexte territorial et environnemental préservé avec une réelle qualité de vie. La commune est desservie par un maillage de voiries départementales et par des voies d'importance à l'échelle du département (route nationale 20 reliant Paris à Orléans ; l'A 10 reliant Paris à Bordeaux).L'ensemble du territoire est ainsi facilement accessible.

La commune adhère à plusieurs structures intercommunales aux compétences diverses. Sermaise est membre :

- de la Communauté de communes du dourdannais en hurepoix, créée en 2005 et regroupant 11 communes pour 26 000 habitants.

- du Syndicat eaux ouest Essonne, (adduction en eaux).
- du Syndicat mixte du bassin supérieur de l'Orge (SIBSO), (gestion eaux pluviales usées et rivières)
- du Syndicat intercommunal pour la collecte et le traitement des ordures ménagères (SICTOM),
- du Syndicat intercommunal de transport de la région de Dourdan (SITRD).

Sermaise est essentiellement une commune résidentielle. Les emplois présents sur le territoire communal sont essentiellement des emplois liés au secteur tertiaire pour près de 51 %. Les secteurs agricoles et de la construction sont également surreprésentés par rapport au reste du département ; une faible proportion d'habitants travaille sur la commune : 16% contre 25% au sein de la communauté des communes et 19% dans le reste de l'Essonne. Cinq pôles d'emploi présentent une attractivité en termes d'emplois : pôles « Versailles-Velizy », « Saint Quentin », « Plateau de Saclay », « Rambouillet », « agglomération de Paris ».

- La commune appartient à la couronne rurale de l'Île de France, les espaces naturels couvrant près de 91% du territoire communal (1256ha en 2012). Il existe trois ensembles naturels : des espaces naturels, des espaces agricoles, des milieux humides : il en résulte une grande variété de paysages.
- La commune est située dans la région agricole de l'Hurepoix ; celle-ci est représentée essentiellement par la culture intensive dont les principales productions sont les céréales, blé, orge, maïs, colza... L'activité agricole occupe près de 1031 hectares soit près de 70% du territoire communal. On constate que les exploitations sont de moins en moins nombreuses mais s'agrandissent de plus en plus.
- Les espaces boisés représentent près de 30 % du territoire communal (395ha) ; dans leur quasi-totalité ils sont classés au titre des Espaces boisés classés (EBC) et sont ainsi protégés. Ces espaces abritent d'importantes espèces faunistiques et floristiques.
- L'analyse de la consommation foncière entre 2008 et 2012 donne les résultats suivants :
 - o terres agricoles : -1.96 ha.
 - o forêts, milieux semi-naturels, eaux : +1.44 ha.
 - o urbanisation : +0.53 ha.

Le territoire de la commune n'est concerné par aucune zone NATURA 2000 ; il n'est donc pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

Sur Sermaise seule une ZNIEFF de type 2 est recensée (c'est un ensemble naturel riche et peu modifié qui offre des potentialités biologiques importantes. L'urbanisation n'est pas souhaitable).

Un diagnostic écologique a été réalisé en septembre 2014 par le cabinet ALISEA.

La commune est soumise aux risques d'inondation ; il existe trois zones potentiellement inondables :

- une bande au sud de la RD 116 au lieu-dit « prairie de Sermaise »
- une zone en limite de la commune de St Chéron
- Deux zones au lieu-dit « le clos sanguin »

Un plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Orge supérieure a été prescrit en décembre 2000 et approuvé le 16 juin 2017.

La commune est aussi située dans un secteur où ont été recensées de faibles formations argileuses et marneuses : il existe, même s'il est faible, un risque de retrait-gonflement des argiles.

Deux sites industriels sont inventoriés au titre des sites industriels et activités spéciales. Un arrêté interdit l'accès à la zone d'emprise des anciens établissements GERBER, tandis que l'établissement OM GROUP (anciennement Rockwood) est classé site SEVESO « seuil haut ». Un périmètre de 300 m de protection a été défini autour de l'usine où les constructions nouvelles sont interdites.

Dans le cadre de la protection des sites, le « Hameau de Blancheface » est site pittoresque inscrit. (Cela représente 4 hectares : arrêté du 13.02.1985). La municipalité souhaite conserver les traces du passé féodal : la maison dite « du prieuré », la mare communale, les murs d'enceinte de l'ancien château, la chapelle St Georges de Blancheface datant de 1329.

L'église est aussi protégée au titre des monuments historiques et soumise à la servitude des « 500 mètres ».

2.5 Données démographiques et données sur l'habitat :

La commune de SERMAISE a connu une période de croissance démographique de 1.6% par an en moyenne depuis les années 1970. Cette croissance a tout de même tendance à se stabiliser, voire même à ralentir. L'évolution démographique est principalement liée aux fluctuations du solde migratoire. Dans les années 70 l'arrivée de populations nouvelles est très importante (+7.7%) puis le solde migratoire a diminué progressivement. Pour la période 2007-2012 l'accroissement de la population est dû au solde naturel supérieur au solde migratoire.

La structure par âge des habitants révèle que la commune a une population adulte plus nombreuse que celle des jeunes. La tendance au vieillissement de la population est forte.

La taille des ménages est en diminution, s'établissant à 2.6 en 2012. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par les évolutions sociales de

la cellule familiale (décohabitation, séparation, divorce...) et est renforcé par le vieillissement démographique. Il est constaté une baisse des ménages d'une seule personne, des familles monoparentales moins représentées que dans le reste de l'Essonne alors que les couples avec et sans enfants sont largement représentés. Cela souligne la réalité du phénomène de desserrement des ménages. Ceci a pour conséquence une demande de besoins en logements aux dimensions plus adaptées à cette évolution des situations familiales.

Le parc de logements est composé principalement de maisons individuelles de grande taille (le parc ancien est encore très présent) habitées par des propriétaires. L'offre de logements de petite taille et de logements en location est faible et se révèle un frein à l'installation de populations jeunes. La diversification du parc de logements est indispensable pour un parcours résidentiel de qualité devant permettre le développement d'une offre locative, d'une offre en accession, d'une offre en terrains à bâtir.

Entre 2015 et 2030 les besoins sont estimés à environ 9 logements /an (soit 135 logements sur 15 ans)

2.6 Objectifs du projet :

La commune a comme objectif de répondre qualitativement et quantitativement aux besoins de ses administrés. Tout en préservant son patrimoine et sa qualité de vie, elle vise un développement mesuré et maîtrisé avec pour ambition, la valorisation du patrimoine architectural et paysager. Deux axes de conduite ont guidé sa réflexion :

- La prise en compte des évolutions législatives :
 - o Lois grenelles sur l'environnement, loi ALUR.
- La prise en compte de l'évolution démographique, sociale, urbaine, environnementale:
 - o Vieillissement de la population, desserrement des ménages...
 - o L'Intégration des projets en cours :
 - Adapter les réglementations avec le souci d'une diversification de l'habitat, du développement des circulations douces...
 - o Gestion durable et environnementale du territoire :
 - Appliquer les nouvelles directives concernant le développement durable et préserver un cadre de vie agréable, le patrimoine bâti et naturel.

En permettant une évolution maîtrisée du tissu urbain actuel, avec notamment la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation adaptées pour les zones à urbaniser.

La commune souhaite mettre en place les moyens d'un développement maîtrisé avec une perspective d'évolution de la population de 1% par an, nécessitant ainsi la réalisation d'environ 135 logements.

Pour le développement urbain plusieurs sites ont été retenus :

Le secteur dit de la Pâture des joncs, entre la zone d'activités existante et les premières maisons du bourg, soit une trentaine de logements.

Le secteur du hameau du Mesnil : le projet se situe dans un ancien corps de ferme et sur des fonds de parcelle. C'est un aménagement de dent creuse soit une douzaine de logements.

Le secteur du hameau de Blancheface : en continuité du bourg soit onze logements.

De même sont pris en considération les différents risques et la préservation et la protection des ressources naturelles.

III. Composition du dossier :

Le dossier accompagnant l'enquête publique est un très gros dossier, très complet et très documenté. L'ensemble de la documentation est réparti par thème.

N°1. Rapport de présentation : (200 pages)

Le rapport de présentation explique, justifie et motive la politique de développement mise en place en exposant le contexte supra communal et communal. Il comprend le diagnostic complet à partir duquel ont été déterminés les enjeux et les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement. Ce diagnostic a été établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins en matière de développement économique, d'aménagement, de valorisation et de protection de l'espace, de développement urbain harmonieux et respectueux de l'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de protection du patrimoine, de contrôle des risques et nuisances.

N°2. Projet d'aménagement et de développement : (15pages)

Selon l'article L.123.1 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues sur l'ensemble de la commune pour les années à venir en articulation avec les documents de planification à l'échelle supra communale lorsqu'ils existent, avec le souci de gestion économe de l'espace dans la perspective d'un développement urbain respectueux en préservant la qualité architecturale, l'équité sociale et le dynamisme économique. Ainsi quatre grandes orientations ont-elles été arrêtées :

- **1 - Protéger et valoriser les patrimoines naturels, bâtis et paysagers**, en préservant l'identité agricole, les milieux naturels et le patrimoine bâti. Les massifs boisés représentent près de 30% de la surface totale de la commune : ces espaces feront l'objet d'une protection par un classement en zone naturelle et 4/5 des espaces boisés seront Espaces boisés classés(EBC). Les lisières des massifs boisés de plus de 100ha seront protégées par une bande inconstructible de 50 mètres.

- Le maintien de la biodiversité sera conforté par la valorisation des abords de l'Orge, une ZNIEFF de type 2 est recensée. Un parc est envisagé dans le centre bourg.

- Le patrimoine bâti et urbain traditionnel sera protégé : l'église sainte – Anne marie et le hameau de Blancheface sont ainsi recensés au titre des monuments inscrits. Les formes bâties traditionnelles seront mises en valeur et protégées

- **2 - Maîtriser le développement de l'urbanisation et ses impacts**, en faisant évoluer le tissu urbain par densification, avec un parc adapté aux besoins et aux enjeux actuels : favoriser une évolution de la pratique du territoire dans son organisation et son aménagement, en accord avec les principes du développement durable.

- A l'horizon 2030 la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, avec une perspective d'évolution de la population de 1% par an : cela suppose la réalisation d'environ 135 logements. Ainsi donc sont prévus la valorisation du secteur dit de la Pâture des joncs, en proposant un aménagement à vocation mixte, la maîtrise du développement des hameaux et la limitation du mitage des espaces naturels. L'extension des hameaux n'est pas souhaitée : (en raison du coût des réseaux, et de l'encadrement par des espaces agricoles et naturels.)

- Le potentiel dans le tissu urbain du Bourg a été évalué à une quarantaine d'unités potentielles. Pour les autres hameaux les dents creuses représentent aussi quarante logements environ. Trois OAP sont prévues, avec une densité de 15 à 20 logements à l'hectare.

- La promotion d'un habitat durable est favorisée par l'incitation aux économies d'énergie et à l'utilisation d'énergie renouvelable, à la maîtrise des rejets et à la gestion des eaux, à la valorisation des déchets...

- L'action sera d'informer, prévenir, gérer les risques urbains et naturels, limiter les risques liés aux inondations en prenant en compte le plan de prévention des risques d'inondation des vallées de l'Orge et de la Sallemouille, en prenant en compte aussi les risques liés au tissu économique et industriel (OM group, Gerber).

- 3 - Pérenniser et développer les activités, en préservant les activités agricoles, en favorisant l'implantation de services de proximité, en affirmant les secteurs d'emploi existants (extension de la jardinerie sur 0.5 hectare), en améliorant la desserte en réseaux numériques.
- 4 - Assurer une gestion cohérente des déplacements, en donnant la priorité aux modes de déplacement doux et collectifs. Les OAP devront prendre en compte en amont les problématiques liées à la gestion des circulations.

N°3. Orientations d'aménagement et de programmation : (6 pages)

Les orientations comprennent les dispositions permettant de préciser les conditions d'aménagement des trois secteurs retenus ; Sont ainsi présentés : Le nombre et le type de logements, l'intégration paysagère, le maillage viaire et le stationnement, les morphologies urbaines.

- Secteur de Blancheface :

La municipalité souhaite mettre en place les moyens réglementaires permettant de protéger le patrimoine bâti et urbain de qualité : l'église Sainte Anne- marie et le hameau caractérisé par la chapelle ST Georges, la maison dite « du prieuré » sont recensés au titre des monuments inscrits. Le souci est aussi de mettre en valeur et protéger les formes bâties traditionnelles, tout en conservant la diversité des formes urbaines, avec l'élaboration d'une réglementation spécifique. Dans cette zone UBb il est prévu la réalisation de 5 logements maximum dans le volume existant de la ferme, 6 lots à bâtir de 550 m² en moyenne, une zone verte plantée de 1.5 m minimum de large, l'aménagement d'un accès unique, qualitatif et sécurisé.

- Secteur du Mesnil :

Le secteur à projet se localise dans le hameau à l'interface du plateau agricole et des coteaux boisés de la vallée de l'Orge. L'ilot est caractérisé par plusieurs corps de ferme. La superficie est de 7200 m². L'aménagement prévoit une production de 12 logements (4 petits logements dans le bâti existant, 6 à 8 logements sur la partie ouest). Il est prévu l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés et l'élargissement de 1 mètre du chemin des Brosses pour améliorer l'accès.

- Secteur de la Pâturage des joncs :

L'aménagement du secteur doit permettre une continuité entre le Bourg et la gare. Une diversification de l'offre de logements est recherchée, avec la réalisation d'un éventail d'habitat, (petit collectif, locatif, en accession).L'extrémité ouest est

destinée à accueillir une extension de la zone d'activités économique existante, avec la création de franges et espaces paysagers .Il est prévu 12 petits lots à bâtir, 7 macro-lots et 12 logements dans un ou deux petits collectifs, soit une trentaine de logements au total. Sont ainsi présentés : Le nombre et le type de logements, l'intégration paysagère, le maillage viaire et le stationnement, les morphologies urbaines.

N°4.1 Règlement de zones : (70 pages)

Le règlement du plan local d'urbanisme fixe les règles d'utilisation et d'occupation des terrains situés dans les zones délimitées. Pour chaque typologie de zone existe des dispositions fixant les interdictions et autorisations de construire et les conditions d'occupation. On distingue les dispositions applicables aux zones urbaines, aux zones à urbaniser, aux zones naturelles.

Le règlement propose des enjeux équilibrés ; il organise la ville, met à distance les activités et infrastructures génératrices de nuisances des zones qui comportent des habitations. Il accompagne la mutation des déplacements, permet la rénovation thermique du bâti. Il repère et protège les milieux et paysages naturels.

Ainsi, il traduit les objectifs d'évolution et d'aménagement du territoire communal affiché dans le Projet D'Aménagement et de Développement Durable (PADD) par des dispositions réglementaires opposables aux tiers et applicables en matière d'aménagement du sol.

Il fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales particulières pour atteindre les objectifs fixés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Le règlement, dans ses documents graphiques (plan de zonage) délimite les zones urbaines (U) à urbaniser (AU), agricole (A) ou naturelles (N). Dans les documents écrits il fixe les règles applicables pour chaque zone ou sous zone, en vue de la délivrance des autorisations d'urbanisme et notamment du permis de construire.

Le règlement comporte 11 articles : (Occupation, interdictions, occupations soumises à conditions , accès et voiries, dessertes réseaux , caractéristique des terrains, implantations par rapport aux voiries et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, emprise au sol, hauteurs maximales des constructions , aspect extérieur, stationnement des véhicules, espaces libres et plantation , coefficient d'occupation du sol, infrastructures et réseaux de communication.....)

N°4.2 Eléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU (19 pages).

Ce document recense les éléments caractéristiques d'un point de vue patrimonial et architectural en précisant pour chaque bâti ou site, sa situation, ses références cadastrales, le zonage, l'affectation, l'état général, l'intérêt à le conserver.

N°5. Documents graphiques :

On y trouve deux plans de zonage : un plan au 1/5000^e concernant l'ensemble de la commune, un autre au 1/2500 concernant le centre-bourg et les hameaux.

N°6. Servitudes d'utilité publique : (135 pages)

Ce dossier récapitule l'ensemble des servitudes affectant le territoire de la commune : protection des monuments historiques (église Notre-Dame), protection des sites pittoresques (vallée de La renarde, hameau de Blancheface), protection des centres de réception radioélectriques (station St symphorien) protection des eaux (forage), prise en compte des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel, servitudes relatives aux terrains riverains des cours d'eau (Orge, bras de l'Orge), servitudes attachées aux canalisations d'eau, périmètre autour d'installations classées (anciens établissements Gerber), plan de prévention des risques technologiques –PPRT (site anciens établissements OM Group)

La carte est jointe 6.2 (protection des monuments historiques, protection des sites pittoresques, servitude de protection soumise au régime forestier, servitude relative au transport du gaz naturel, servitude de voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine, servitude aux voies ferrées, servitude aux plans de prévision des risques naturels).

N°7. Annexes sanitaires : notice et graphiques : (14 pages)

Ce document récapitule les délimitations communales concernant les eaux usées, les eaux pluviales, l'alimentation en eau potable,

N°8. Annexes diverses : (19 pages)

Ce document concerne la trame verte et bleue, les espaces naturels sensibles, la ZNIEFF de type 2, la qualité de l'air (bien que la commune ne soit pas située en zone sensible), les risques, le classement sonore des infrastructures (la commune est concernée par l'axe routier D 116 et le réseau ferroviaire –RER C), l'accueil des gens du voyage.

Diagnostic écologique : (170 pages)

Ce document est destiné à mieux connaître la biodiversité et à identifier les zones où les enjeux sont élevés pour que la commune puisse les prendre en compte dans ses projets : protection, gestion, valorisation. Il a été réalisé en septembre 2014 par le cabinet ALISEA.

3.1 Les personnes publiques associées : (PPA)

Les personnes publiques associées ont été destinataires du projet de PLU :

- Prefecture de l'Essonne.
- Region
- Chambre d'agriculture de l'IDF
- Chambre de commerce et de l'industrie de l'Essonne.
- Communauté de commune Dourdannais en hurepoix.
- Direction départementale des territoires.
- Syndicat mixte bassin supérieur de l'orge.(SISBO)
- Académie de Versailles.
- Commune de Saint Chéron.
- Réseau de transport d'électricité(RTE)
- Agence régionale de santé IDF.
- Direction régionale des affaires culturelles IDF.

Les correspondances reçues de certains PPA mettent en exergue que les objectifs du projet de PLU de la commune de Sermaise contribuent à répondre aux besoins de la population actuelle et future. Les orientations d'aménagement et de programmation et le diagnostic de mutation des espaces permettent une évolution raisonnable et contribuent à une gestion économe de l'espace. Cependant, un certain nombre de remarques et questions ont été émises, et il appartient à la commune de les prendre en compte, notamment :

- *La gestion économe de l'espace* : interrogation concernant la superficie exacte de l'extension urbaine prévue, avec comme objectif une densification compatible avec l'objectif du SDRIF.

- *La composition urbaine des OAP1 et 2* : il est souhaité que soient apportés des compléments et développements plus conséquents.

- *Gestion des milieux aquatiques et prévention des zones humides* : il s'agit essentiellement de l'OAP de « la pâture des joncs ». Il est demandé des explications complémentaires (études pédologiques, délimitations des zones humides, leur état...)

- *Risques majeurs et nuisances* : le phénomène de rentrée des nappes concerne une grande partie de la zone urbaine et notamment le site de l'OAP de « la pâture

des joncs ». Il est demandé d'apporter des précisions dans le règlement des zones concernées

- *Santé et environnement* : il est demandé une étude complète sur les nuisances sonores auxquelles les futurs habitants de la zone « La pâture des joncs » seront exposés.

→ *Les différents avis émis ne pourront être favorables sans la prise en compte des remarques émises, indispensables à la compatibilité du projet de PLU avec les documents supra communaux du SDRIF et du SAGE. Il convient de répondre à ces demandes qui portent essentiellement sur la densification, la prise en compte des espaces boisés et protégés, la protection des zones humides et les compléments d'information concernant l'OAP de « la pâture des joncs »*

IV. Organisation de l'enquête publique :

4.1 Désignation du Commissaire enquêteur :

Un Commissaire enquêteur, Monsieur Nicolas POLINI a été désigné par Monsieur le Président du tribunal administratif de Versailles : décision n° E 18000020/78 du 20/02/2018. (Annexes)

4.2 Modalités de l'enquête publique :

Par arrêté en date du 12 mars 2018(Annexes) Monsieur le Maire de Sermaise prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de PLU de la commune.

- Durée de l'enquête : du 09 avril 2018 au 14 mai 2018.

- Lieu de consultation du dossier : mairie de Sermaise.

Comme prévu et annoncé dans l'arrêté municipal, le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Sermaise (salle de délibération du conseil municipal) aux dates et heures suivantes :

- 09 avril 2018 : 9h30-12h00

- 21 avril 2018 : 9h30-12h00

- 27 avril 2018 : 9h30-12h00

- 14 mai 2018 : 14h30-17h00

Le dossier était consultable sur le site internet de la commune. Les observations, propositions et contrepropositions pouvaient être déposées par courrier électronique. Un poste informatique était en permanence à la disposition du public.

4.3 Publicité de l'enquête :

4.3.1. Publicité légale par voie de presse :

Un avis d'enquête publique, émanant de la mairie de Sermaise a été publié :

- Une première fois dans la rubrique « Annonces Légales » du journal « Le Parisien » le 22 mars 2018 et une seconde fois dans la même rubrique le 12 avril 2018.

- Une première fois dans la rubrique « Annonces Légales » du journal « Le Républicain » le 22 mars 2018 et une seconde fois, dans le même journal et dans la même rubrique le 12 avril 2018.

4.3.2. Publicité par voie d'affichage communal public :

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les formes et délais règlementaires en mairie et sur l'ensemble des lieux d'affichage public habituels de la Commune, à la diligence de Monsieur le Maire de la commune. D'autres supports de communication ont été utilisés, le magazine municipal d'information, le site internet.

Il convient de noter que l'adresse mail portée sur l'affiche comportait une erreur signalée par une personne .Cette personne a pu cependant s'exprimer et rencontrer le commissaire lors d'une permanence. L'adresse portée sur l'arrêté et dans les journaux a permis d'adresser des courriels sans problèmes.

4.3.3 Publicité sur le site informatique :

L'avis d'enquête et l'ensemble du dossier ont été mis à la disposition des citoyens.

En conclusion, on peut dire que l'information concernant cette enquête a été abondante, réitérée et explicite, suffisante et accessible à tous. Nul ne peut prétendre avoir manqué d'information à ce sujet.

V. Déroulement de l'enquête publique :

5.1 Réunions préliminaires à l'enquête publique, sa clôture :

- Le 05 mars 2018, le Commissaire enquêteur établit un premier contact avec Monsieur le Maire. La rencontre a permis de définir l'ensemble des modalités.

- Le 14 mai 2018, dernière permanence et clôture du seul registre d'enquête.

5.2 Rencontres pendant l'enquête :

Lors de chaque permanence le Commissaire enquêteur a été reçu par les personnels de la mairie et a rencontré Monsieur le Maire.

Les relations ont toujours été franches, cordiales et constructives, permettant le déroulement harmonieux de l'ensemble de la procédure.

5.3 Incidents relevés au cours de l'enquête :

Aucun incident n'est à signaler au cours de l'enquête publique.

5.4 Procès-verbal et mémoire en réponse : (annexes)

Un procès-verbal a été rédigé et adressé à la commune pour réponses.

VI. Commentaires du Commissaire enquêteur :

6.1 Commentaires relatifs au dossier support :

Le dossier fourni par la mairie de SERMAISE comme support à l'enquête publique est conforme aux exigences réglementaires : Rapport de présentation, PADD, OAP, Règlement de zones, Annexes de règlement, Documents graphiques, Annexes. Le dossier est documenté et aisé d'exploitation. Les différentes pièces sont suffisamment détaillées et précises pour pouvoir appréhender correctement les objectifs et orientations données en termes de développement de la commune.

6.2 Commentaires relatifs au projet :

Ce projet de PLU vise à répondre aux besoins des administrés. Il s'agit de concevoir un développement respectueux du patrimoine et d'une qualité de vie que l'on veut protéger et qui permettra aux jeunes générations de trouver leur place au sein de la commune, notamment par le biais d'OAP concernant des réalisations adaptées aux besoins de la commune sur le court et le long terme. Cependant, préservation du cadre de vie et protection de l'environnement ne doivent pas freiner le développement économique. Une position médiane doit et peut être trouvée.

6.3 Commentaires relatifs au processus :

Le processus d'élaboration a été respecté :

- Par délibération en date du *19 janvier 2015*, le Conseil municipal a décidé de prescrire la mise en révision totale du POS et de prescrire l'élaboration du PLU, fixant les modalités de la concertation.

▪ Lors de la séance du 28 mars 2017 a eu lieu un débat sur les orientations générales du PADD.

▪ Le bilan global de la concertation a été annexé à la délibération du 31 octobre 2017.

6.4 .Commentaires relatifs aux réponses des PPA :

- Les correspondances reçues de certains PPA mettent en exergue que les objectifs du projet de PLU de la commune de Sermaise contribuent à répondre aux besoins de la population actuelle et future. Les orientations d'aménagement et de programmation et le diagnostic de mutation des espaces permettent une évolution raisonnable et contribuent à une gestion économe de l'espace. Cependant un certain nombre de remarques et questions ont été émises, et il appartient à la commune de les prendre en compte, notamment :

- La gestion économe de l'espace.
- La composition urbaine des OAP 1 et 2.
- Protection des milieux naturels, agricoles et espaces boisés.
- *RAPPEL : Les différents avis émis ne peuvent être favorables sans la prise en compte des remarques exprimées, indispensables à la compatibilité du projet de PLU avec les documents supra communaux du SDRIF et du SAGE. Le maitre d'ouvrage doit répondre à ces demandes qui portent essentiellement sur la densification, la prise en compte des espaces boisés et protégés, la protection des zones humides et les compléments d'information concernant l'OAP de « la pâture des joncs ».*
- *Pendant l'enquête, le maitre d'ouvrage a rencontré la DDTE et a apporté un certain nombre de réponses sur les différents points soulevés ; le dossier du projet de PLU doit maintenant être mis à jour.*

6.5. Commentaires relatifs aux observations et remarques portées sur le registre d'enquête :

1 demandes et remarques sur cas personnels :

→ « Limite exacte de la zone d'activités prévues ? La communauté de commune propose des lots à cet endroit.. »(Mr Cossatlegnas)

MAITRE D OUVRAGE : La zone d'activité sera mieux délimitée au niveau des couleurs sur le descriptif de l'OAP, mais le plan de zonage est clair quant à la

délimitation de la zone d'activité qui concerne une parcelle appartenant à la CCDH en continuité du tourné à gauche et le terrain en continuité de Villaverde.

CE : Bien pris en compte.

→ « Vu sur géo portail les délimitations des lots ; cette délimitation réduit mon lot. Y aura-t-il une modification des emprises ? (Mm Reutemann 10 av de Paris).

MAITRE D OUVRAGE : Il n'y a aucune modification des emprises de prévue.

CE : Géo portail n'a pas de responsabilité cadastrale. Ces délimitations sont imprécises et n'ont aucune valeur règlementaire. Il n'y aura donc aucune modification de cet ordre.

→ « Je possède un terrain de 1941 mètres carrés : je voudrais savoir s'il y a possibilité de vendre une petite parcelle de terrain tout au fond : en ce qui concerne l'accès pas de problème, plus de quatre mètres de largeur. » (Mr Flého 106 rue de l'Amiral de granville).

MAITRE D OUVRAGE : La parcelle étant en zone UBb cela ne pose pas de problème. IL faudra juste être conforme au règlement de la zone.

CE : Effectivement cette zone est classée UBb, c'est-à-dire zone pavillonnaire moins dense (couleur orange sur la carte) ; le projet est possible.

→ « Je suis propriétaire en indivision de la propriété regroupant les lots 1114, 159, 156, 142,157. La parcelle 159 est construite., les autres parcelles ne sont pas urbanisées...mais ne sont plus cultivées depuis longtemps...aussi nous souhaiterions que ces trois parcelles puissent être déclarées constructibles...il n'y a plus de projet agricole depuis longtemps...c'est une charge trop lourde.. »(Mm Sellerin).

MAITRE D OUVRAGE : Aucune constructibilité n'est prévue dans cette zone naturelle agricole afin de limiter la consommation d'espace.

CE : Le fait que l'activité agricole soit réduite ou inexistante n'est pas prise en compte par les services de l'Etat pour autoriser leur déclassement. Le SDRIF également veille au maintien des surfaces agricoles, boisées et naturelles.

→ « Je suis propriétaire d'une habitation sur la parcelle E 1026, à Mondétour, 346 rue de Morainville en zone A ...je vous demande de classer cette parcelle en UA » (Mr Chevallier Philippe 372 rue de Morainville).

MAITRE D OUVRAGE : Cette parcelle qui contient une maison d'habitation indépendante de la ferme sera bien classée en UBb comme le reste du hameau.

CE : Effectivement le règlement de la zone ne l'interdit pas.

→ « Je suis propriétaire en indivision avec mon frère sur la parcelle 51 au 128 route de Mondétour. Cette parcelle est mitoyenne avec l'école. Je trouve inadmissible de faire des logements dans l'école. De plus pour effectuer le projet il serait vraiment appréciable d'être averti. Je suis contre d'avoir des lotissements ou autre au pied de mon pavillon » (Mm Aubry corinne)

MAITRE D OUVRAGE : Il n'y a absolument aucun projet de construction dans l'école. Les services de l'Etat dans la phase d'élaboration d'un PLU nous demande de comptabiliser les parcelles constructibles dans le tissu urbain de notre commune, c'est le potentiel de densification théorique. Comme son nom l'indique il n'est bien sûr que théorique, nombre de parcelles répertoriées ici ne seront jamais construites, raison pour laquelle nous appliquons un coefficient de rétention.

CE : La commune est dans l'obligation imposée par l'Etat de faire un travail complet d'inventaire des sites potentiellement constructibles ; ultérieurement, en fonction de différents paramètres, les concrétisations peuvent avoir lieu ; mais il y aura eu concertation et avec le souci du bien commun et du développement harmonieux de la commune.

→ « Je souhaite que mon atelier situé sur la parcelle C539 à Blancheface passe de zone A en zone UA..en effet à court terme sa vocation agricole sera finie ..je ne comprends pas pourquoi les parcelles face à Villaverde sont en A+..»(Mr Desprez pascal 533 rue .. ?.. le mesnil) .

MAITRE D OUVRAGE : L'atelier étant toujours en activité agricole à ce jour et après discussion avec Mr Deprez nous le laissons en A. Concernant la zone A* le long de la départementale 116, elle jouxte une zone humide et était classée zone naturelle au POS. Etant déclarée à l'APAC, à la demande de la chambre d'agriculture nous la passons en zone A, mais ne souhaitons pas y voir apparaître de constructions, afin de conserver cette zone naturelle agricole.

CE : la zone A le long de la D116 reste zone naturelle agricole.

→ « 1.je demande à ce que les transports agricoles.....vers et depuis mon exploitation ne soient pas entravés...la vocation agricole des chemins ruraux doit être mise en avant...le PLU a des objectifs de densification fixées par le SDRIF...il ne faut pas aller au-delà de ces obligations... » (Mr Desprez julien, 38 rue des houches).

MAITRE D OUVRAGE : Concernant les objectifs du SDRIF nous sommes en totale conformité au niveau de la densification et en de ça de la limite maximale autorisée par le SDRIF au niveau de la consommation d'espace.

Concernant la circulation des engins agricoles, après concertation avec la chambre d'agriculture, le paragraphe suivant va être rajouté aux documents du PLU : « ... Afin de veiller à ne pas créer de nouveaux problèmes de circulation agricole,

les nouvelles opérations seront réalisées en étroite concertation avec la profession agricole. »

CE : Il est rappelé que pour éviter une trop grande et incontrôlée extension urbaine consommatrice de « nature », ce que tout le monde défend, l'Etat, le SDRIF impose avant tout de densifier du mieux possible en comblant ce que l'on appelle « les dents creuses ». Le total des consommations est ici d'environ 3.25 ha tandis que le SDRIF autorise un objectif de 5.26 ha possible à l'horizon 2030.

→ « ...ma demande d'intégration de mon terrain en ZU datée du 22.04.2017..n'a pas fait l'objet de réponse. Ce terrain est situé sur le site dit « le plant » cadastré sous le N° C614...ne présentant aucun intérêt pour l'agriculture avait fait l'objet d'un classement en zone urbaine (2003-2005) La géométrie de ce terrain permet l'implantation de deux logements » (Mr Tivierge 23 rue de la chapelle-hameau de Blancheface).

MAITRE D OUVRAGE : Aucune constructibilité n'est prévue dans cette zone, afin de limiter la consommation d'espace naturel et agricole.

CE : Effectivement le règlement de la zone ne l'autorise pas.

→ « Le RP du projet de PLU précise que...le PLU doit prendre en compte...les documents supra-communaux qui s'imposent...Le schéma directeur local du canton de St Cheron validé...le 27 février 1996 a été approuvé le 4 juillet 1996 par le SIEP. Il édicte ...une extension de l'urbanisation rue de la grosse haie pour la période 1990-2015...En 1997 lors des travaux d'élaboration du POS approuvé le 17 juin 1998, la disposition a été négligée..dans le cadre de ce qui est précisé à la page 3 du rapport de présentation du projet de PLU, je demande que la parcelle N°41..lieu dit les terres rouges, change de destination et soit urbanisable....la parcelle n'est plus exploitée et n'est pas exploitable ..inadéquation entre dimensions de cette parcelle et celles de mes engins agricoles...dans le porter à connaissance du 8 février 2016 : ... « labourer une parcelle n'est rentable que si la parcelle est de dimension adaptée »...(Mr Chevallier, 7 rue de la butte aux loups).

MAITRE D OUVRAGE : Il n'est pas prévu d'étendre la zone urbaine dans cette zone naturelle agricole, aujourd'hui déclarée à l'APAC. Pour information, seul le SDRIF est opposable, le schéma directeur du canton de St Chéron n'existe plus.

CE : En l'état actuel cette zone ne peut être déclarée constructible.

→ « ...je possède un bois cadastré N°22 et contigüe par son extrémité à ma maison. Je sollicite un déclassement en zone déboisée, car je rencontre beaucoup de difficultés avec mon voisinage du fait que ce bois est entre deux maisons ... je sollicite

sa transformation en chemin avec pelouses permettant un entretien plus facile » (Mm Dugrédwige 136 rue des sarmates ZA N°24).

MAITRE D OUVRAGE : La parcelle 22 est en zone UBb au PLU et peut donc faire l'objet de transformation.

CE : Le règlement de la zone UBb, zone pavillonnaire moins dense, devrait permettre ce type de projet.

→ « ..Parcelles concernées : E678, E679, E987, E986, E529. Sur le projet de PLU mes parcelles citées ci-dessus ont été classées EBC. Il s'agit d'une maison d'habitation de 220 m², d'une maisonnette de 18 m², d'un jardin de 5000m² : ce n'est pas un espace boisé. Le classement en N+ me permettrait d'exploiter la maisonnette comme chambre d'hôtes ou gîte à l'avenir » (Mm Farjaudoucécile , 41 rue de morainville).

MAITRE D OUVRAGE : Les 3 habitations resteront en zone naturelle (zone N) mais ne seront plus incluses dans la zone EBC.

CE : Bien pris en compte.

→ « La parcelle urbanisée ZA N° 34, cadastrée feuille 000ZA01 dont la surface est de 26 ares 80 est actuellement occupée sur la totalité de sa surface, outre une maison d'habitation, par un jardin d'agrément. Or sur le plan du projet de PLU, cette surface est réduite d'environ 14 ares, ..semblant être considérée comme boisée, ce qui ramène la surface urbanisée à environ 12 ares 80 ...la totalité de la parcelle..a toujours été libre de tout boisement et ce depuis plus de cinquante ans. Il s'agit vraisemblablement d'une erreur...je demande en conséquence de bien vouloir procéder aux rectifications subséquentes... »(Mr Cauvin Lucienpaul ; Le clos japhet).

MAITRE D OUVRAGE : Seule une partie de cette parcelle a été classée en UBb afin d'être cohérent avec le reste de la zone. Pour rappel cette parcelle était en zone N au POS, elle se trouve dans la limite des 50m d'un espace boisé de plus de 100 hectares et en continuité de bois classés.

CE : Rappel : Une des préconisations du SDRIF est la protection de la bande de 50 mètres de tout espace boisé de 100 hectares.

→ « .1. Le déplacement de zones EBC sur ma propriété est injustifié au regard des caractéristiques naturelles des sites : je demande le maintien des dispositions de l'ancien POS sur ce point et donc la suppression des zones EBC sur mes parcelles.

MAITRE D OUVRAGE : Les EBC ont été rectifiés pour être conforme au SDRIF.

2. Depuis 2015 OM group a révisé l'étude de dangers de son établissement et ce nouveau périmètre libère le site du Moulin de la Rachée des contraintes du

PPRT. Le plu se doit d'anticiper sur l'application de ce nouveau périmètre...je demande l'application d'un zonage adapté. »

MAITRE D OUVRAGE : Nous ne pouvons appliquer que le périmètre actuellement validé par la préfecture.

CE : Lors de votre visite vous aviez effectivement dit qu'une nouvelle étude était en cours, et faisiez état d'information prévoyant l'application d'un périmètre moins exigeant ; cependant, rien ne peut bien sûr être entrepris sans une décision officielle des services de l'état.

3. il a été démontré que la parcelle B N 468 occupée de taillis dans sa partie ouest est adaptée à devenir constructible..

elle échappe dès à présent au périmètre du PPRT, Je demande le classement en zone UB de la parcelle BN 468.

MAITRE D OUVRAGE : Cette parcelle est en espace naturel et de plus dans la lisière des 50m d'un espace boisé de plus de 100 hectares et ne peut donc pas être rendue constructible

CE: Il y a là l'application des directives de l'Etat et du SDRIF.

4. Il semble y avoir une intention de positionner un emplacement réservé sur une partie de ma propriété, mais les éléments à disposition sont très imprécis....sur les documents mis à disposition sur le site internet de la ville.il y aurait..défaut d'information si cela était imposé par la suite. Je demande la confirmation de l'absence d'emplacement réservé sur ma propriété..La nouvelle étude des dangers de KMG est-elle applicable au PLU ?Pour qu'elles raisons le zonage de bois classé a-t-il été retiré de la rive de l'orge et reporté sur ma parcelle B468 qui n'est que composé en grande partie de taillis et non de forêts ?Qu'elle est la distance de l'ER de ma parcelle B468 ?.. ... » (Mr Loiret Claude ; 240 rue boileau).

MAITRE D OUVRAGE : 2 ER sont positionnés, une bande de 5m le long de la rue Boileau pour l'écoulement des eaux et une pointe de 10m de long afin de pouvoir à terme sécuriser ce croisement particulièrement dangereux.

CE : Bien pris en compte. Ces deux ER ont un rôle important dans le cadre global de la sécurité.

→ « Je souhaiterais savoir s'il est possible de diviser mon terrain pour viabiliser une deuxième partie en vue d'une nouvelle construction » (Mr Gomy ,446 rue de morainville).

MAITRE D OUVRAGE : Parcelle en N, non divisible mais 20% extension possible de l'habitation actuelle.

CE : Bien pris en compte ; application des directives de l'Etat et du SDRIF.

2-Observations sur le projet :

→ « *Le plu...ne doit pas aller à l'encontre du bien-être collectif...respecter les zones destinées à l'agriculture et cultivées et ne pas densifier les communes..ne pas envisager la construction de nouveaux logements à Blancheface ni au Mesnil...ne pas envisager de constructions autour de l'école...respecter les zones sensibles...préserver le lieudit Le quesnois » qui est une zone naturelle essentielle pour la biodiversité... » (Mm Geluinaud (?) Frédérique -illisible-)*

MAITRE D OUVRAGE : Le PLU a été élaboré pour conserver au maximum les zones naturelles et agricoles. Les OAP de Blancheface et du Mesnil ont été travaillées justement pour éviter une trop grande densification sur ces 2 zones si rien n'était indiqué dans le PLU. Il n'y a aucun projet de création de zone économique au lieu-dit le Quesnois, mais une reconnaissance d'une activité commerciale existante, la cave du gourmet.

CE : A l'examen du projet la DRIEE a accepté d'exempter la commune d'une évaluation environnementale considérant que les enjeux ont été bien identifiés et intégrés, et que la préservation des zones naturelles, alliée à la maîtrise de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine ont été bien pris en compte.

→ « *..Ne souhaite pas voir les différents hameaux de Sermaise se transformer par une croissance incessante...De plus partageant l'avis de l'association de la pomme verte, je souhaite reprendre leurs quatre points d'avis défavorable...Je tiens à souligner que le commissaire enquêteur ne connaît pas le territoire (pas de visite pour comparer avec les plans) et a été injoignable durant la période de l'enquête ».* (Mm Basseletnadine).

MAITRE D OUVRAGE Le commissaire enquêteur a bien été joignable puisque vous l'avez rencontré. Son numéro de téléphone n'est jamais communiqué, mais un livret était à votre disposition durant toute l'enquête publique pour pouvoir échanger avec lui. Les services de l'Etat ont pour mission de vérifier nos documents graphiques, pas le commissaire enquêteur.

CE : Le commissaire enquêteur a été présent lors des quatre permanences ; vous l'avez rencontré lors de la dernière du 14 mai : vous vous êtes bien gardé de formuler cette observation à vive voix.

Vous avez aussi évoqué un point qui paraissait très important pour vous : l'absence sur la carte du petit point noir représentant une construction dans la zone où vous habitez ; non le commissaire enquêteur n'a pas parcouru la commune, carte à la main pour comptabiliser les diverses constructions.

Rappel : Le cadastre n'est pas mis à jour à chaque construction....

→ « ..Je suis scandalisé par les modifications proposées ..ce ne sont pas de belles constructions qui ont remplacé les champs cultivés...ce n'est pas en rajoutant quelques centaines de personnes régulièrement que cet adorable village va rester calme...de plus les transports sont déplorables...je m'oppose fermement à ce PLU « »
(M Basselet félicien)

MAITRE D OUVRAGE : Les modifications dans le plan de zonage sont mineures, Il ne s'agit pas de rajouter des centaines de personnes mais de pérenniser la vie dans notre village en y accueillant des jeunes ménages. Nous avons actuellement un manque crucial de certains types de logements sur notre commune d'où le projet de la pâture des joncs, qui répondra de plus à la problématique des transports en étant proche de la gare et du centre bourg.

CE : Toute commune évolue, et il appartient aux responsables de prévoir et de fixer les grandes orientations. Un PLU est un document d'urbanisme qui fixe les orientations générales pour un développement harmonieux et maîtrisé pour les dix, vingt ans à venir. Le besoin en logements, comme dans toutes les communes se fait sentir ; surtout pour les jeunes couples à la recherche de petits logements ; Sermaise met en place une politique de diversification de l'offre pour élargir les possibilités d'un parcours résidentiel, sur la base d'une augmentation de la population de 1% par an. (horizon 2030).

→ « nous sommes propriétaires du secteur du Mesnil qui fait l'objet de ce projet..Nous n'avons aucune intention de vendre tout ou partie de nos propriétés. »
(M Mm Monduc).

MAITRE D OUVRAGE : Il n'y a pas de projet sur cette zone, mais une OAP pour en limiter l'expansion si un jour cette zone est vendue par vous ou vos descendants.

CE : La commune fixe les perspectives et les limites de son développement. Ce sont de grandes orientations, tout n'est bien sûr pas réalisé.

→ « non aux constructions dans l'école, non au projet Pâture des joncs, arrêt de constructions qui défigurent Blancheface et Le Mesnil » (Mm Suck Catherine et Hélène , M Castelle) .

MAITRE D OUVRAGE : les zones ont été réduites. Il n'y a aucun projet de construction dans la cour de l'école. Aucune zone constructible n'a été rajoutée entre le POS et le PLU à Blancheface et au Mesnil, au contraire.

CE : Bien pris en compte.

→ « Le projet envisagé à la pâture des joncs semble intéressant. Cela permettrait de donner une continuité et une homogénéité entre les pavillons et la jardinerie...les

projets sur les terrains proches de l'école semblent peu appropriés. c'est un secteur calme et sécurisé...de plus cela génèrera plus de passage de véhicule »(Mm De volder).

MAITRE D OUVRAGE : Il n'y a aucun projet de construction dans la cour de l'école. Les services de l'Etat dans la phase d'élaboration d'un PLU nous demande de comptabiliser les parcelles constructibles dans le tissu urbain de notre commune, c'est le potentiel de densification théorique. Comme son nom l'indique il n'est bien sûr que théorique, nombre de parcelles répertoriées ici ne seront jamais construites, raison pour laquelle nous appliquons un coefficient de rétention.

CE : Il s'agit d'un exercice imposé par les services de l'Etat, répertoriant les possibilités de construction dans le cadre des directives de densification. Cependant tout peut rester en l'état.

→ « Je comprends le besoin de la mise en place de ce PLU mais je m'interroge sur la nécessité de densifier la commune de Sermaise en général et le hameau du Mesnil en particulier....je comprends également la volonté de la commune de développer le transport alternatif à l'automobile, cependant ... nous observons la réhabilitation d'anciens corps de ferme en logements locatifs...entraînant un surcroit de véhicules sur les routes rendant la circulation dangereuse à certains endroits...Pour ce qui concerne le projet du Mesnil...vous citez l'élargissement du chemin des brosses..sachant qu'il y a des bâtiments existants de chaque côté de la route...c'est une voie sans issue..y rajouter une concentration de maisons et de trafic de voitures... serait dangereux et néfaste au cadre de vie de tous. Ce projet ne semble pas réaliste sans des détails plus précis sur la façon d'agencer tout cela. En conclusion, je souhaiterais que l'on imagine des projets respectueux du cadre de vie actuel en octroyant des parcelles de tailles minimales raisonnables sans aller chercher la densification à tout pri ». (Mr Delimoges).

MAITRE D OUVRAGE : La densification nous est imposée par les services de l'Etat et par le SDRIF qui est un document supra communal. Nous avons créé l'OAP au Mesnil justement pour éviter une sur densification de la zone, ce qui serait le cas si ce grand terrain constructible restait tel quel. Il n'y a aucun projet de prévu à ce jour, mais au cas où la densification y sera limitée.

CE : Il s'agit d'un exercice imposé par les services de l'Etat, répertoriant les possibilités de construction dans le cadre des directives de densification. Cependant tout peut rester en l'état.

→ « Le rapport de présentation..précise en cinq points les orientations et les choix à retenir au regard des incidences sur l'environnement du projet de PLU. Or à l'examen ce rapport ne répond en rien aux exigences rappelées dans le porter à connaissance préfectoral du 6 février 2016 en matière environnementale, notamment la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, la remise en bon état des continuités écologiques....le projet soumis à avis ne prévoit rien qui soit de nature à restaurer ou préserver ces corridors écologiques....le développement des communications numériques est complètement ignoré...

MAITRE D OUVRAGE : La préservation de la biodiversité et des écosystèmes a été un de nos soucis majeur, l'inventaire faunistique et floristique réalisé en 2014 par Alisea dans le cadre des Atlas de la Biodiversité nous ayant servi de base pour délimiter l'ensemble des zones à protéger. Pour rappel il n'y a aucun rajout de zone urbaine dans les hameaux entre le POS et le PLU, au contraire 2 zones y ont été fortement réduites. Concernant la pâture des joncs, cette zone a été inventoriée par Alisea et ne présente pas d'intérêt écologique majeur. Il est prévu de laisser une zone naturelle intégrée en bout de l'OAP afin d'assurer un éventuel couloir écologique.

...Sauf erreur de notre part la densification ne peut être portée à 15% que sur le seul secteur urbanisé du SDRIF cartographié dans un rayon de 2 km de la gare..l'interprétation qui est faite par le PADD de retenir un taux unique de 15% de densification sur la totalité de la surface du territoire conduit à une surévaluation de la production de logements nécessaire pour répondre aux prescriptions du SDRIF...un plan de circulation des engins agricoles et forestiers devrait être intégré au projet...Le contenu de la dispense préfectorale d'évaluation environnementale est entaché d'erreurs grossières :délivrée le 25 mai 2016 avant qu'ait lieu le débat du PADD rectifié par le conseil municipal..elle se réfère à un PADD en gestation et non débattu...Les considérants retenus par la préfecture pour cette dispense sont « croquignolesques » Les besoins comme la production de logements estimés sont incohérents et fantaisistes...Le fond la vallée de l'orge est impacté par les bruits de circulations des infrastructures routière et ferroviaire...aucune mesure du bruit n'a semble-t-il été réalisée ...il est rappelé que l'OMS recommande dans les zones résidentielles des valeurs...ne devant pas dépasser 55db...la pratique de la concertation et le bilan qui en est tiré relèvent plus de l'esquive que d'une quelconque volonté de dialogue ». (Mr Korenbajzer Marc).

MAITRE D OUVRAGE : Le pourcentage de densification de 15% nous a été imposé par les services de l'Etat afin d'être conforme à la pastille du SDRIF. Pour rappel c'est la raison pour laquelle nous avons dû redébattre le PADD en 2017 car nous avons initialement travaillé sur un pourcentage global de 10%.

Une étude acoustique a été réalisée et sera jointe au dossier du PLU.

L'ensemble des associations environnementales qui en ont fait la demande ont été conviées aux différentes réunions avec les PPA. Sauf erreur de notre part nous n'avons pas eu l'occasion de vous y accueillir Monsieur Korenbajzer, sinon nous aurions pu dialoguer ensemble. Nous avons également reçu la population au cours de 2 réunions publiques et lors d'une exposition en mairie pour présenter le projet de PLU. Nous avons à cette occasion largement discuté du projet avec les Sarmates, qui de plus ont reçu plusieurs documents dans leurs boîtes aux lettres expliquant le PLU.

CE : Une étude acoustique a été réalisée et sera jointe au dossier.

→ « *Observations sur le rapport de présentation :*

Page3 : il est mentionné :...une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux espaces agricoles et forestières et la protection des sites des milieux naturels...Nous constatons que cet article fondamental n'est pas appliqué sur les nombreux projets....

MAITRE D OUVRAGE : Expliquer nous en quoi cela n'est pas appliqué et sur quels projets ? Au contraire le PLU a été bâti pour conserver au maximum l'ensemble de nos zones naturelles et agricoles.

CE : Le projet a été soumis aux services de l'état qui a par ailleurs dispensé la commune de toute évaluation environnementale car il a été estimé qu'il n'y avait pas de risques concernant l'environnement, donc à fortiori la consommation anormale de sites naturels.

..Les évolutions démographiques : Le rapport présente des évolutions ayant uniquement pour objectif de démontrer un vieillissement de la population...un solde naturel de 0.5% constaté depuis 1990 est un signe positif et n'est pas souligné dans le rapport...l'indice de jeunesse est identique à celui de la CCDH et confirme que l'analyse chiffrée est orientée..nous aurions souhaité que l'ensemble des chiffres et comparaisons se fassent en référence aux communes rurales de même importance...Le nombre de besoin en logements a été surestimé...Le potentiel global est estimé à 153 logements, la présentation par zone ne comporte que 137 logements...taux unique de rétention de 40% : d'où sort ce chiffre ?...Il est faux de prétendre qu'il est nécessaire de construire 135 logements...60 logements maximum suffirait à satisfaire l'objectif, soit 4 par an et non 9 logements...Le nombre en besoin de logements a été surestimé...Les projets d'OAP et des 153 logements sont-ils compatibles avec le système d'assainissement qui a été jugé non conforme en 2013 ?...Nous attirons l'attention sur les nuisances sonores du RD 116.

MAITRE D OUVRAGE : Les chiffres comparatifs avec la CCDH et le Département figurent page 15 et suivantes du rapport. Le taux de rétention de 40% est le taux

validé avec les services de l'Etat et qui est conforme à celui des communes de même typologie.

Le chiffre de 9 logements correspond aux logements nécessaires pour assurer une croissance au fil de l'eau. Pour rappel entre 2007 et 2012, il y a eu la création de 49 logements, soit 9,8/an.

Ce n'est pas parce que les communes avoisinantes sont également vieillissantes que cela n'est pas un problème sur notre commune. La fermeture de classe dans notre école montre bien que nous avons besoin d'accueillir des familles avec des jeunes enfants. Or à ce jour nous n'avons pas de logements adéquats à leur proposer, d'où le projet de la pâture des joncs.

Concernant les nuisances le long de la CD116, une étude a été réalisée et confirme la compatibilité de la zone avec l'habitat.

CE : L'analyse du vieillissement de la population a bien été faite par comparaison avec la communauté de commune du dourdannais et le département de l'Essonne : ces chiffres montrent bien que la commune est vieillissante : en 2012 23.2 % avait plus de 60 ans à Sermaise contre 18.7% au niveau départemental.

Sermaise a un parc de logements essentiellement de grandes tailles et occupés par leur propriétaires. En raison du phénomène de desserrement des ménages la commune a besoin d'un parc diversifié pour élargir les possibilités d'un parcours résidentiel satisfaisant.

Stations d'épuration : Dans son avis sur le projet, le SIBSO précise que la station située à Ollainville est construite et fonctionne depuis 2010, tandis que celle du « Moulin neuf » est conforme.

...Il n'est pas mentionné que la Pâturation des joncs est concerné par la remontée de nappes... Nous demandons une protection pérenne des mares publiques et privées...

MAITRE D'OUVRAGE : La protection des mares est inscrite dans le PADD et sera reprise dans les articles du règlement. La zone de la pâture des joncs est effectivement classée comme potentiellement humide par le SDAGE. A ce jour la cartographie n'est pas validée et une étude de sol sera donc rendue obligatoire sur cette zone avant tout projet d'urbanisation.

CE : Il conviendra de le prendre en compte dans le règlement de l'OAP.

..Zone d'activités : cette création ne peut être maintenue : le secteur doit être maintenu en zone naturelle... la zone agricole la jouxtant a été classée A.*

MAITRE D'OUVRAGE : Il ne s'agit en aucun cas de la création d'une zone d'activité, mais de la reconnaissance d'une activité commerciale connue et reconnue sur notre commune. L'activité économique doit être préservée sur notre commune, cela va complètement dans le sens du développement durable.

CE : Bien pris en compte.

..Zones de cultures : La zone de la Pâture des joncs est cultivée (maïs) la zone Blancheface (blé).

MAITRE D OUVRAGE : Ces 2 zones sont effectivement déclarées à l'APAC et sont donc considérées en consommation d'espace, en accord avec le SDRIF.

CE : Bien pris en compte

..OAP de la Pâture des joncs : cette zone située en dehors de l'agglomération et de toute construction y est interdite en application de la loi Barnier...le bruit, les risques et dangers...ne sont pas pris en compte...

MAITRE D OUVRAGE : Une étude d'entrée de ville a été réalisée dans le cadre de l'amendement Barnier.

CE : Une étude acoustique a été réalisée et sera jointe au dossier.

..Evaluation environnementale :

Le dossier ne comporte pas d'étude environnementale qui est pourtant obligatoire ou l'avis exonérant notre commune de cette évaluation.....Notre association émet un avis défavorable au projet de PLU » (Mr Bedos Serge Sermaise environnement)

MAITRE D OUVRAGE : Nous avons un avis de la préfecture exonérant notre commune d'étude environnementale n° 91-018-2016 du 25 mai 2016, confirmée lors de notre 2ème saisine (après le 2nd débat du PADD) par un courrier de la DRIEE du 17 mai 2017.

CE : Après un examen au cas par cas, en vertu de l' Art 122-18 du code de l'environnement l'autorité administrative peut dispenser la personne publique responsable de l'élaboration du PLU d'élaborer une évaluation environnementale ; Pour ce projet de PLU, cette décision a été prise car l' analyse du projet a permis de constater que les enjeux liés à l'environnement, dans un sens large ont bien été pris en compte et qu'il n'y a pas de risque notable sur l'environnement et la santé humaine(décision n° 91-018-2016 du 25 mai 2016 -DRIEE.- jointe au dossier.)

Commune de SERMAISE

(Département de l'Essonne)

PROJET

Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique prescrite par Monsieur le Maire de SERMAISE et
réalisée du *lundi 09 avril 2018 au 14 mai 2018*.

(Arrêté n° 2018-2-18 du 12 mars 2018)

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A Breuillet le 15 juin 2018.

Commissaire enquêteur : Nicolas POLINI

L'enquête publique concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sermaise (Essonne).

L'enquête se déroule sur la commune de SERMAISE située en Ile de France au sud du département de l'ESSONNE(91) dans sa partie rurale, à 15 kilomètres au sud ouest d'Arpajon, à une trentaine de kilomètres d'Evry et à cinq kilomètres de Dourdan et de Saint chéron, pôles de centralité de l'espace rural. La commune, selon la classification du SDRIF fait partie « *des agglomérations des pôles de centralité* ».

Le Plan Local d'Urbanisme a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement urbain dite « SRU » du 13 décembre 2000. Il se substitue au Plan d'occupation des sols (POS) La différence essentielle tient au fait que le PLU doit comporter un Projet d'Aménagement Durable (PADD) qui présente le projet communal.

Le Commissaire enquêteur :

- S'étant rendu sur place,
- Ayant rencontré Monsieur le Maire de Sermaise, les responsables de l'urbanisme,
- Ayant été à la disposition du public pour l'accueillir, le rencontrer, l'écouter et enregistrer ses observations et/ou propositions.

I. Sur le déroulement de l'enquête :

- Le dossier relatif à l'enquête publique contient l'ensemble des pièces nécessaires.
- L'organisation de l'enquête publique a respecté la réglementation en vigueur en ce qui concerne l'affichage sur les panneaux officiels de la commune ; cet affichage a été maintenu tout au long de l'enquête.
- Les avis relatifs à la publicité de l'enquête respectent eux aussi la réglementation (parution deux fois dans « Le Parisien » et dans « Le Républicain »).
- Les permanences prévues (4) se sont bien tenues.
- Le dossier était consultable sur le site internet de la commune. Les observations, propositions et contrepropositions pouvaient être déposées par courrier électronique. Un poste informatique était en permanence à la disposition du public.
- Les habitants de Sermaise ont été amplement informés :
 - *Lors de la phase de concertation :*
- Lors de la délibération en date du *19 janvier 2015* le Conseil municipal a défini les modalités de la concertation qui s'est traduite selon diverses modalités :

- Affichage de la délibération sur le site pendant la durée des études.
 - Mise à disposition d'un cahier où le public a pu formuler ses observations.
 - Publication via le journal municipal de notes d'information sur l'avancée des réflexions.
 - Organisation d'une exposition en mairie sur le projet de PLU. *(septembre ; octobre 2017)*
 - Réunions publiques le *17 mai 2017* et le *21 septembre 2017*.
 - Réunions avec les PPA et associations les *3 décembre 2015* et *28 octobre 2016*.
- *Pendant toute la durée de l'enquête :*
 - Les habitants de Sermaise ont eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et de faire connaître leurs observations, leurs propositions et/ou leurs réserves et commentaires. Pendant la durée de l'enquête, un seul registre d'enquête a été utilisé.
 - L'enquête publique s'est déroulée du *09 avril 2018* au *14 mai 2018* de manière satisfaisante et conformément aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur et à l'arrêté du 12 mars 2018 de Monsieur le Maire de Sermaise.
 - Aucune anomalie n'a été constatée au cours de l'enquête publique. Il convient de noter que l'adresse mail portée sur l'affiche comportait une erreur signalée par une personne .Cette personne a pu cependant s'exprimer et rencontrer le commissaire lors d'une permanence. L'adresse portée sur l'arrêté et dans les journaux a permis d'adresser des courriels sans problèmes.
 - Les règles de forme de publication de l'avis d'enquête, de mise à disposition du public du dossier et du registre d'enquête, de présence du Commissaire enquêteur en mairie aux jours et heures prescrits, d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des remarques du public, d'observations des délais de la période d'enquête ont été respectées.

II. Sur le projet :

Il a été constaté que :

2.1. Le projet de PLU a respecté les dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement.

En particulier en veillant à maîtriser le développement urbain et la préservation des espaces naturels, en respectant les objectifs du développement durable : limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

2.2. Les grandes orientations qui ont présidé à son élaboration sont en parfait accord avec les grandes lignes du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

1-Protéger et valoriser les patrimoines naturels, bâtis et paysagers, en préservant l'identité agricole, les milieux naturels et le patrimoine bâti :

- Ainsi, les massifs boisés représentent près de 30% de la surface totale de la commune : ces espaces font l'objet d'une protection par un classement en zone naturelle et 4/5 des espaces boisés sont Espaces boisés classés(EBC). Les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha sont protégées par une bande inconstructible de 50 mètres. Le maintien de la biodiversité est privilégié. Le patrimoine bâti et urbain traditionnel est protégé.

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

- Ainsi le tissu urbain évolue par densification, avec un parc adapté aux besoins et aux enjeux actuels.

3-Pérenniser et développer les activités :

- Ainsi l'objectif est de préserver les activités agricoles et de conforter les secteurs d'emploi existants.

4-Assurer une gestion cohérente des déplacements :

- La priorité est donnée aux modes de déplacement doux et collectifs.

Le projet de PLU qui respecte le PADD répond aux besoins des habitants de la commune, qualitativement et quantitativement en anticipant son développement socio-économique tout en veillant à la préservation de la qualité et le cadre de vie, en intégrant les objectifs de développement durable et de valorisation du patrimoine architectural.

2.3. Le projet de PLU de Sermaise est compatible avec les différents schémas, plans et projets qui s'imposent à la Commune, en particulier :

2.3.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) :

Le SDRIF est le document d'urbanisme et d'aménagement de la région Ile de France. La loi du 13 décembre 2000 dite loi « SRU » permet une planification régionale. Adopté le 28 décembre 2013, ce document d'aménagement et d'urbanisme définit l'organisation générale de l'espace francilien à long terme, soit près de 25 ans. Il préconise le renouvellement des usages en termes de transports, la recherche d'un équilibre en matière de logement en évitant l'étalement urbain, la préservation des espaces agricoles boisés et naturels, la valorisation des continuités écologiques.

• *Pour les transports :*

Le projet de PLU a pour objectif de favoriser les mobilités alternatives à l'usage des véhicules individuels, par le biais du covoiturage et le développement du réseau de circulations douces en développant les aménagements pour les deux roues, en priorisant la création d'une liaison douce et sécurisée entre la gare (RER C) et le bourg.. L'objectif est de :

- relier les hameaux et le bourg,
- assurer la desserte des zones d'emplois,
- favoriser la desserte des équipements publics.

Le plan de déplacements urbain de la région IDF (2014) préconise un certain nombre d'actions. Ainsi ont été arrêtés 9 défis déclinés en 31 actions.

→ *Le PLU de Sermaise intègre ces dispositions, notamment celles portant sur les modes alternatifs à la voiture. (Transports collectifs, pratique du vélo....)*

• *Pour le développement urbain :*

Sermaise est identifiée par le SDRIF comme une commune appartenant à « l'agglomération des pôles de centralité » .L'objectif de croissance démographique est de l'ordre de 1% par an. De plus, la superficie de l'espace urbanisé communal qui était de 105.30 hectares dans les documents datant de 2012 peut être augmentée d'environ 5 ha.

→ *Avec 3.25 ha d'extension urbaine le PLU de Sermaise est donc compatible avec les préconisations de la Région.*

Le projet de PLU prévoit un développement dans le tissu urbain existant en zones UA et UB en densifiant les zones déjà urbanisées. Cependant le recensement des sites disponibles a montré que ce potentiel en « dents creuses » n'était pas suffisant ce qui a conduit à l'ouverture d'une zone UAB à l'entrée de la commune, seul site encore disponible.

Le développement des logements est axé sur la diversification de l'offre (parcelles de plus petites tailles, petits collectifs, en locatif, en accession...).

Conformément aux prévisions de croissance démographique, la commune a un objectif de 135 logements environ (horizon 2030). En tenant compte du potentiel lié à la construction, à la réhabilitation et à la transformation de logements situés principalement en secteurs de densification (107) le besoin en constructions neuves est d'une trentaine, donc cohérent avec les études amont. Sont identifiés des secteurs de projet faisant l'objet d'une OAP : la zone de *la pâture des joncs*, le secteur de *Blancheface*, le secteur *Le mesnil*, dans la continuité du tissu urbain constitué.

→ *Ce projet est conforme aux directives de densité, mixité et diversité de logements. Il est adapté aux besoins de la commune à horizon 2030. Il est raisonnable. L'objectif sera la réalisation d'environ 10 logements par an.*

Ce projet respecte les directives du SDRIF en matière de densité humaine (19.29/19.9), et de densité moyenne des espaces d'habitat (7,92ha/8,28ha).

- *Pour la protection et la valorisation des espaces naturels :*

Le projet de PLU limite le développement de la commune à une extension des zones urbanisées de 3.25 ha (contre 5 ha autorisés par le SDRIF). Il protège les espaces forestiers en respectant pour les massifs boisés de plus de 100 ha une bande inconstructible des 50 mètres de la lisière. Les massifs boisés représentent près de 30% de la surface totale de la commune ; ils font l'objet d'une protection par un classement en zone naturelle et pour la presque totalité (près des 4/5) d'une protection au titre des espaces boisés classés (EBC).

→ *Le projet de PLU respecte la vocation agricole des terres déjà signalées dans le SDRIF et renforce leur protection en créant une zone A*.*

En s'appuyant sur la diversité et la richesse des milieux naturels , la municipalité a bâti un projet qui préserve et valorise la trame végétale et paysagère sur l'ensemble du territoire : il s'agit des boisements des coteaux nord et sud de la vallée de l'Orge et des bords de l'Orge, paysages et milieux humides aux écosystèmes riches et diversifiés. Mares et bassins sont notamment protégés.

La commune a conduit son projet en s'appuyant également sur le rapport du diagnostic écologique commandé en 2014 au cabinet Aliséa. Ce rapport a permis de mieux connaître et d'analyser les interactions entre la commune et les écosystèmes qui lui sont liés.

→ *Ce projet est donc articulé autour de la préservation du patrimoine naturel, première richesse de la commune en totale conformité avec les orientations supra-communales.*

2.3.2. Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE):

Le SRCE approuvé en 2013 a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Dans le projet de PLU sont pris en compte les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Ainsi sont identifiés deux éléments qui fragmentent la sous trame bleue (obstacles à l'écoulement) et des clôtures difficilement franchissables ; en outre il est prévu de restaurer plusieurs corridors.

La mairie envisage également la création d'un parc dans le centre bourg.

Une ZNIEFF de type 2 est recensée ce qui permet de contrôler et maîtriser l'occupation humaine.

Il est à noter que le territoire de la commune n'est concerné par aucune zone NATURA 2000.

Il est demandé que dans l'OAP « la pâture des joncs » le règlement prenne bien en compte la conservation de passages pour la faune à l'ouest du secteur.

2.3.3. Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux :

Le territoire de Sermaise appartient au périmètre du SAGE Orge-Yvette, approuvé par arrêté préfectoral le 02 juillet 2014. Les grands objectifs sont repris dans le règlement de chaque zone. Le projet de PLU reprend :

- les minima de parcelles en terre pour limiter ruissellement et imperméabilisation des sols.
- une gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- la préservation des bords des cours d'eau.

2.4. Le projet de PLU a pris en compte les risques naturels et les diverses nuisances, en particulier :

Il n'y aura pas de conséquences sur l'exposition des populations à la pollution de l'air.

La commune est faiblement concernée par les risques de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Par contre le territoire est concerné par la problématique d'inondations ; depuis juin 2017, le PPRI de l'Orge et de Salmouille s'applique sur la commune.

Il y a aussi un risque de remontée de nappes, en particulier au niveau des vallées et de leurs abords.

Deux sites sont répertoriés comme sensibles pour l'environnement : le site ex société GERBER et le site de l'établissement OM Group, classé Seveso.

L'annexe 6, « Servitudes d'utilité publique » regroupe l'ensemble des recommandations concernant les différents risques recensés.

Cependant il est demandé d'intégrer les risques et les dispositions pour s'en prémunir dans le règlement des zones concernées.

Une étude acoustique concernant le projet d'aménagement du secteur de « la pâture des joncs » a été réalisée par le cabinet Acoustex ingenierie. L'étude démontre que la grande partie du site a un niveau de bruit extérieur inférieur à 50 dB et que seul le front bâti sud en vue directe de la RD 116 sera exposé à des niveaux supérieurs mais inférieurs à 60Db. (la norme idéale pour l'OMS est de 55 DB).

Il est demandé d'intégrer l'étude au dossier de PLU.

2.5. Le projet de PLU a pris en compte la protection du patrimoine bâti et urbain :

En effet l'église Sainte-Anne-marie et le hameau de Blancheface, caractérisé notamment par la chapelle Saint-georges et par la maison dite « du Prieuré », recensés au titre des monuments inscrits sont concernés par un périmètre de protection et font l'objet d'attention particulière.

Le projet de PLU prend ainsi en compte :

- Le principe d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et paysagers
- Un développement démographique adapté et diversifié.
- Le souci du maintien d'un cadre de vie agréable en conservant l'identité actuelle de la Commune

RECOMMANDATION :

A la suite des observations des PPA et de la réunion avec la DDTE, la commune a apporté un certain nombre de réponses qui doivent être complétées et jointes au dossier.

Le Commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de PLU de la commune de Sermaise avec une réserve :

Les documents concernant l'OAP dite de la Pâture des joncs doivent être revus et complétés en ce qui concerne en particulier :

L'insertion paysagère en cohérence avec le site, les normes d'isolement acoustique à appliquer aux futures constructions, les recommandations concernant les études à mener portant sur les délimitations des zones humides et leur état, le risque d'inondation par remontée de nappes , la bonne prise en compte des passages pour la faune...

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'N' followed by a vertical line and a small flourish at the bottom.

Nicolas POLINI : Commissaire enquêteur

Liste des pièces jointes :

1. Arrêté du *12 mars 2018* de Monsieur le Maire de Sermaise prescrivant l'enquête publique relative au projet de PLU.
2. Décision E18000020/78 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Versailles portant nomination de Monsieur POLINI Nicolas comme Commissaire enquêteur.
3. PV des observations portées sur le registre d'enquête.
4. Mémoire réponse de la commune de Sermaise.





ARRÊTÉ DU MAIRE n° 2018-2-18
prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet du
Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Maire de la Commune de SERMAISE,

Vu le Code général des Collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-54, L 153-52 à L 153-58, R 153-13,

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;

Vu la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'Administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;

Vu le décret n° 2017-626 du 25 avril relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 janvier 2015 portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ;

Vu la décision n°2017-520 en date du 17 mai 2017 de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France indiquant que le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'est pas soumis à une évaluation environnementale ;

Vu la concertation réalisée et le bilan qui en a été tiré par délibération du Conseil Municipal n°2017-65 en date du 25 octobre 2017 arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Vu les avis des services consultés et des personnes associées ;

Vu l'ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles en date du 20 février 2018 désignant Monsieur Nicolas POLINI, Militaire, en qualité de commissaire-enquêteur ;

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique pour une durée de 36 jours, du lundi 09 avril 2018 au lundi 14 mai 2018 inclus, portant sur le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont l'objet est de fixer les règles d'urbanisme permettant d'assurer :

- L'évolution urbaine et les exigences de densification urbaine imposées par la Région (SDRIF) ou l'Etat (Porté à connaissance) ;
- La production de nouveaux logements répondant aux besoins de la commune ;
- La maîtrise de la densification urbaine ;
- La prise en compte des impacts sur les réseaux, voies, trafics et stationnements.

ARTICLE 2 :

Par décision de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France n ° 2017-520 en date du 17 mai 2017, après examen cas par cas, le présent dossier n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. La note de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vaut note de présentation au titre de l'article R123.8, alinéa 2 du code de l'environnement.

Cette pièce est jointe au dossier soumis à l'enquête publique.

ARTICLE 3 :

Monsieur Nicolas POLINI, Militaire, a été désigné commissaire- enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

ARTICLE 4 :

Le dossier de projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les pièces qui l'accompagnent ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur seront déposés à la mairie de SERMAISE pendant une durée de 36 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi 09 avril 2018 au lundi 14 mai 2018 inclus.

Le dossier de projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera également accessible sur le site internet de la commune de Sermaise : www.mairie-sermaise.com.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire-enquêteur, Enquête publique sur le projet P.L.U - Mairie de SERMAISE - 280 avenue Paul Blot - 91530 SERMAISE ou les adresser par mail à l'adresse suivante : enquetepubliquesermaise2018@mairie-sermaise.com.

Dès réception d'une correspondance, le Maire en adressera une copie au commissaire-enquêteur et annexera les courrier et courriel reçus au registre d'enquête.

ARTICLE 5 :

Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie, salle des mariages, au 280 avenue Paul Blot :

- **Lundi 09 avril 2018 de 9h30 à 12h00,**
- **Samedi 21 avril 2018 de 9h30 à 12h00,**
- **Vendredi 27 avril 2018 de 9h30 à 12h00,**
- **Lundi 14 mai 2018 de 14h30 à 17h00.**

ARTICLE 6 :

A l'expiration du délai d'enquête tel que spécifié à l'article 1, le registre sera clos et signé par le Maire qui transmettra dans les 24 heures au commissaire- enquêteur ce registre assorti, le cas échéant, des documents annexés par le public. Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

ARTICLE 7 :

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera adressée au Préfet du département de l'Essonne et au Président du Tribunal Administratif.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1^{er} de la loi du 17 juillet 1978.

ARTICLE 8 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

ARTICLE 9 :

A l'issue de l'enquête publique et tel que cela résulte du Code de l'Urbanisme et du Droit commun des Enquêtes publiques du code de l'environnement, le Conseil Municipal délibèrera, au vu du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, pour approuver le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en tenant compte des observations et des avis émis au cours de l'enquête publique.

ARTICLE 10 :

Ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Madame la préfète du département de l'Essonne.
- Monsieur le Commissaire enquêteur.
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

Fait à SERMAISE,
Le 12 mars 2018.

Valérie LACOSTE
Adjointe au Maire
Chargée de l'urbanisme



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

20/02/2018

N° E18000020 /78

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 15/02/2018, la lettre par laquelle le Maire de la Commune de SERMAISE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Le projet du Plan Local d'Urbanisme de la ville de SERMAISE ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2018 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Nicolas POLINI est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au Maire de la Commune de SERMAISE et à Monsieur Nicolas POLINI.

Fait à Versailles, le 20 février 2018





Le 30 /05/2018

PROCES VERBAL

Enquête publique prescrite par Monsieur le Maire de SERMAISE, et réalisée du lundi 09 avril 2018 au 14 mai 2018 (arrêté du 12 mars 2018).

Un seul registre d'enquête a été ouvert, vingt et un commentaires y ont été portés, deux commentaires ont été adressés par courrier électronique.

Il est demandé à monsieur le Maire de SERMAISE de bien vouloir fournir ses observations éventuelles.

1 DEMANDES ET REMARQUES SUR CAS PERSONNELS :

** »Limite exacte de la zone d'activités prévues ? La communauté de commune propose des lots à cet endroit.. »(Mr Cossat legnas) La zone d'activité sera mieux délimitée au niveau des couleurs sur le descriptif de l'OAP, mais le plan de zonage est clair quant à la délimitation de la zone d'activité qui concerne une parcelle appartenant à la CCDH en continuité du tourne à gauche et le terrain en continuité de Villaverde.*

** »Vu sur géoportail les délimitations des lots ; cette délimitation réduit mon lot. Y aura t-il une modification des emprises ? (Mm Reutemann 10 av de Paris).*

Il n'y a aucune modification des emprises de prévue.

** »Je possède un terrain de 1941mètres carrés : je voudrais savoir s'il ya possibilité de vendre une petite parcelle de terrain tout au fond : en ce qui concerne l'accès pas de problème, plus de quatre mètres de largeur. »(Mr Flého 106 rue de l'Amiral de granville) La parcelle étant en zone UBb cela ne pose pas de problème. IL faudra juste être conforme au règlement de la zone.*

** »Je suis propriétaire en indivision de la propriété regroupant les lots 1114, 159, 156, 142,157.La parcelle 159 est construite.., les autres parcelles ne sont*

pas urbanisées...mais ne sont plus cultivées depuis longtemps...aussi nous souhaiterions que ces trois parcelles puissent être déclarées constructibles...il n'ya plus de projet agricole depuis longtemps...c'est une charge trop lourde..(Mm Sellerin). Aucune constructibilité n'est prévue dans cette zone naturelle agricole afin de limiter la consommation d'espace.

** »Je suis propriétaire d'une habitation sur la parcelle E 1026, à Mondétour, 346 rue de morainville en zone A ...je vous demande de classer cette parcelle en UA (Mr chevalier philippe 372 rue de morainville).* Cette parcelle qui contient une maison d'habitation indépendante de la ferme sera bien classée en UBb comme le reste du hameau.

** »Je suis propriétaire en indivision avec mon frère sur la parcelle 51 au 128 route de Mondétour. Cette parcelle est mitoyenne avec l'école. Je trouve inadmissible de faire des logements dans l'école. De plus pour effectuer le projet il serait vraiment appréciable d'être averti .Je suis contre d'avoir des lotissements ou autre au pied de mon pavillon.(Mm Aubry corinne)*

Il n'y a absolument aucun projet de construction dans l'école. Les services de l'Etat dans la phase d'élaboration d'un PLU nous demande de comptabiliser les parcelles constructibles dans le tissu urbain de notre commune, c'est le potentiel de densification théorique. Comme son nom l'indique il n'est bien sûr que théorique, nombre de parcelles répertoriées ici ne seront jamais construites, raison pour laquelle nous appliquons un coefficient de rétention.

** »Je souhaite que mon atelier situé sur la parcelle C539 à Blancheface passe de zone A en zone UA..en effet à court terme sa vocation agricole sera finie ..je ne comprends pas pourquoi les parcelles face à Villaverde sont en A+.. »(Mr Desprez pascal 533 rue .. ?.. le mesnil)* L'atelier étant toujours en activité agricole à ce jour et après discussion avec Mr Deprez nous le laissons en A. Concernant la zone A* le long de la départementale 116, elle jouxte une zone humide et était classée zone naturelle au POS. Etant déclarée à l'APAC, à la demande de la chambre d'agriculture nous la passons en zone A, mais ne souhaitons pas y voir apparaître de constructions, afin de conserver cette zone naturelle agricole.

** » 1.je demande à ce que les transports agricoles.....vers et depuis mon exploitation ne soient pas entravés...la vocation agricole des chemins ruraux*

doit être mise en avant...le PLU a des objectifs de densification fixés par le SDRIF...il ne faut pas aller au delà de ces obligations... » (Mr Desprez julien, 38 rue des houches) Concernant les objectifs du SDRIF nous sommes en totale conformité au niveau de la densification et en de ça de la limite maximale autorisée par le SDRIF au niveau de la consommation d'espace.

Concernant la circulation des engins agricoles, après concertation avec la chambre d'agriculture, le paragraphe suivant va être rajouté aux documents du PLU : Afin de veiller à ne pas créer de nouveaux problèmes de circulation agricole, les nouvelles opérations seront réalisées en étroite concertation avec la profession agricole.

** »...ma demande d'intégration de mon terrain en ZU datée du 22.04.2017.. n'a pas fait l'objet de réponse. Ce terrain est situé sur le site dit « le plant » cadastré sous le N° C614...ne présentant aucun intérêt pour l'agriculture avait fait l'objet d'un classement en zone urbaine (2003-2005) La géométrie de ce terrain permet l'implantation de deux logements (Mr Tivierge 23 rue de la chapelle-hameau de Blancheface.). Aucune constructibilité n'est prévue dans cette zone, afin de limiter la consommation d'espace naturel et agricole.*

** »Le RP du projet de PLU précise que....le PLU doit prendre en compte...les documents supra-communaux qui s'imposent...Le schéma directeur local du canton de St Cheron validé...le 27 février 1996 a été approuvé le 4 juillet 1996 par le SIEP. Il édicte ...une extension de l'urbanisation rue de la grosse haie pour la période 1990-2015....En 1997 lors des travaux d'élaboration du POS approuvé le 17 juin 1998, la disposition a été négligée..dans le cadre de ce qui est précisé à la page 3 du rapport de présentation du projet de PLU, je demande que la parcelle N°41..lieu dit les terres rouges, change de destination et soit urbanisable.....la parcelle n'est plus exploitée et n'est pas exploitable :..inadéquation entre dimensions de cette parcelle et celles de mes engins agricoles...dans le porter à connaissance du 8 février 2016 : ... »labourer une parcelle n'est rentable que si la parcelle est de dimension adaptée ».....(Mr Chevallier,7 rue de la butte aux loups) . Il n'est pas prévu d'étendre la zone urbaine dans cette zone naturelle agricole, aujourd'hui déclarée à l'APAC. Pour information seul le SRIF est opposable, le schéma directeur du canton de St Chéron n'existe plus.*

**...je possède un bois cadastré N°22 et contigüe par son extrémité à ma maison. Je sollicite ..un déclassement en zone déboisée, car je rencontre beaucoup de difficultés avec mon voisinage du fait que ce bois est entre deux maisons..je sollicite sa transformation en chemin avec pelouses permettant un entretien plus facile « (Mm Dugré edwige 136 rue des sarmates ZA N°24) La parcelle 22 est en zone UBb au PLU et peut donc faire l'objet de transformation.*

** »..Parcelles concernées : E678, E679, E987, E986, E529.Sur le projet de PLU mes parcelles citées ci-dessus ont été classées EBC. Il s'agit d'une maison d'habitation de 220 m2, d'une maisonnette de 18 m2, d'un jardin de 5000m2 : ce n'est pas un espace boisé. Le classement en N+ me permettrait d'exploiter la maisonnette comme chambre d'hôtes ou gîte à l'avenir (Mm Farjaudou cécile , 41 rue de morainville) Les 3 habitations resteront en zone naturelle (zone N) mais ne seront plus incluses dans la zone EBC.*

** » La parcelle urbanisée ZA N° 34, cadastrée feuille 000ZA01 dont la surface est de 26 ares 80 est actuellement occupée sur la totalité de sa surface, outre une maison d'habitation, par un jardin d'agrément. Or sur le plan du projet de PLU, cette surface est réduite d'environ 14 ares, ..semblant être considérée comme boisée, ce qui ramène la surface urbanisée à environ 12 ares 80 ...la totalité de la parcelle..a toujours été libre de tout boisement et ce depuis plus de cinquante ans.il s'agit vraisemblablement d'une erreur...je demande en conséquence de bien vouloir procéder aux rectifications subséquentes...(Mr Cauvin lucien paul ; Le clos japhet). Seule une partie de cette parcelle a été classée en UBb afin d'être cohérent avec le reste de la zone. Pour rappel cette parcelle était en zone N au POS, elle se trouve dans la limite des 50m d'un espace boisé de plus de 100 hectares et en continuité de bois classés.*

** ».1.Le déplacement de zones EBC sur ma propriété est injustifié au regard des caractéristiques naturelles des sites : je demande le maintien des dispositions de l'ancien POS sur ce point et donc la suppression des zones EBC sur mes parcelles*

Les EBC ont été rectifiés pour être conforme au SDRIF.

2. Depuis 2015 OM group a révisé l'étude de dangers de son établissement et ce nouveau périmètre libère le site du Moulin de la Rachée des contraintes du PPRT. Le plu se doit d'anticiper sur l'application de ce nouveau périmètre...je

demande l'application d'un zonage adapté.. Nous ne pouvons appliquer que le périmètre actuellement validé par la préfecture.

3. il a été démontré que la parcelle B N 468 occupée de taillis dans sa partie ouest est adaptée à devenir constructible..elle échappe dès à présent au périmètre du PPRT, Je demande le classement en zone UB de la parcelle BN 468. Cette parcelle est en espace naturel et de plus dans la lisière des 50m d'un espace boisé de plus de 100 hectares et ne peut donc pas être rendue constructible.

4. Il semble y avoir une intention de positionner un emplacement réservé sur une partie de ma propriété, mais les éléments à disposition sont très imprécis....sur les documents mis à disposition sur le site internet de la ville.il y aurait..défaut d'information si cela était imposé par la suite. Je demande la confirmation de l'absence d'emplacement réservé sur ma propriété..La nouvelle étude des dangers de KMG est elle applicable au PLU ?Pour qu'elles raisons le zonage de bois classé a-t-il été retiré de la rive de l'orge et reporté sur ma parcelle B468 qui n'est que composé en grande partie de taillis et non de forêts ?Qu'elle est la distance de l'ER de ma parcelle B468 ?.. ...(Mr Loiret claud ;240 rue boileau). 2 ER sont positionnés, une bande de 5m le long de la rue Boileau pour l'écoulement des eaux et une pointe de 10m de long afin de pouvoir à terme sécuriser ce croisement particulièrement dangereux.

** »Je souhaiterais savoir s'il est possible de diviser mon terrain pour viabiliser une deuxième partie en vue d'une nouvelle construction (Mr gom ,446 rue de morainville) Parcelle en N, non divisible mais 20% extension possible de l'habitation actuelle*

2-Observations sur le projet

- »Le plu..ne doit pas aller à l'encontre du bien être collectif...respecter les zones destinées à l'agriculture et cultivées et ne pas densifier les communes..ne pas envisager la construction de nouveaux logements à Blancheface ni au Mesnil...ne pas envisager de constructions autour de l'école...respecter les zones sensibles...préserver le lieudit 3Le quesnois » qui est une zone naturelle essentielle pour la biodiversité...(Mm geluinaud (?)frédérique-illisible-)*

- *Le PLU a été élaboré pour conserver au maximum les zones naturelles et agricoles. Les OAP de Blancheface et du Mesnil ont été travaillées justement pour éviter une trop grande densification sur ces 2 zones si rien n'était indiqué dans le PLU. Il n'y a aucun projet de création de zone économique au lieu-dit le Quesnois, mais une reconnaissance d'une activité commerciale existante, la cave du gourmet.*

** »..Ne souhaite pas voir les différents hameaux de Sermaise se transformer par une croissance incessante...De plus partageant l'avis de l'association de la pomme verte, je souhaite reprendre leurs quatre points d'avis défavorable...Je tiens à souligner que le commissaire enquêteur ne connaît pas le territoire (pas de visite pour comparer avec les plans) et a été injoignable durant la période de l'enquête (Mm Basselet nadine) Le commissaire enquêteur a bien été joignable puisque vous l'avez rencontré. Son numéro de téléphone n'est jamais communiqué, mais un livret était à votre disposition durant toute l'enquête publique pour pouvoir échanger avec lui. Les services de l'Etat ont pour mission de vérifier nos documents graphiques, pas le commissaire enquêteur.*

** »..Je suis scandalisé par les modifications proposées ..ce ne sont pas de belles constructions qui ont remplacé les champs cultivés...ce n'est pas en rajoutant quelques centaines de personnes régulièrement que cet adorable village va rester calme...de plus les transports sont déplorables...je m'oppose fermement à ce PLU (M Basselet félicien). Les modifications dans le plan de zonage sont mineures, Il ne s'agit pas de rajouter des centaines de personnes mais de pérenniser la vie dans notre village en y accueillant des jeunes ménages. Nous avons actuellement un manque crucial de certains types de logements sur notre commune d'où le projet de la pâture des joncs, qui répondra de plus à la problématique des transports en étant proche de la gare et du centre bourg.*

**nous sommes propriétaires du secteur du Mesnil qui fait l'objet de ce projet..Nous n'avons aucune intention de vendre tout ou partie de nos propriétés. (M Mm Monduc). Il n'y a pas de projet sur cette zone, mais une OAP pour en limiter l'expansion si un jour cette zone est vendue par vous ou vos descendants.*

**non aux constructions dans l'école, non au projet Pâture des joncs, arrêt de constructions qui défigurent Blancheface et Le Mesnil (MM Suck catherine et*

hélène ,M Castelle) Il n'y a aucun projet de construction dans la cour de l'école. Aucune zone constructible n'a été rajoutée entre le POS et le PLU à Blancheface et au Mesnil, au contraire les zones ont été réduites.

**Le projet envisagé à la pâture des joncs semble intéressant. Cela permettrait de donner une continuité et une homogénéité entre les pavillons et la jardinerie...les projets sur les terrains proches de l'école semblent peu appropriés. c'est un secteur calme et sécurisé...de plus cela génèrera plus de passage de véhicules...(Mm De volder).* Il n'y a aucun projet de construction dans la cour de l'école. Les services de l'Etat dans la phase d'élaboration d'un PLU nous demande de comptabiliser les parcelles constructibles dans le tissu urbain de notre commune, c'est le potentiel de densification théorique. Comme son nom l'indique il n'est bien sûr que théorique, nombre de parcelles répertoriées ici ne seront jamais construites, raison pour laquelle nous appliquons un coefficient de rétention.

**Je comprends le besoin de la mise en place de ce PLU mais je m'interroge sur la nécessité de densifier la commune de Sermaise en général et le hameau du Mesnil en particulier....je comprends également la volonté de la commune de développer le transport alternatif à l'automobile, cependant ..nous observons la réhabilitation d'anciens corps de ferme en logements locatifs....entraînant un surcroit de véhicules sur les routes rendant la circulation dangereuse à certains endroits...Pour ce qui concerne le projet du Mesnil...vous citez l'élargissement du chemin des brosses..sachant qu'il y a des bâtiments existants de chaque côté de la route...c'est une voie sans issue..y rajouter une concentration de maisons et de trafic de voitures..serait dangereux et néfaste au cadre de vie de tous. Ce projet ne semble pas réaliste sans des détails plus précis sur la façon d'agencer tout cela. En conclusion, je souhaiterais que l'on imagine des projets respectueux du cadre de vie actuel en octroyant des parcelles de tailles minimales raisonnables sans aller chercher la densification à tout prix....(Mr Delimoges).* La densification nous est imposée par les services de l'Etat et par le SDRIF qui est un document supra communal. Nous avons créé l'OAP au Mesnil justement pour éviter une sur densification de la zone, ce qui serait le cas si ce grand terrain constructible restait tel quel. Il n'y a aucun projet de prévu à ce jour, mais au cas où la densification y sera limitée.

**Le rapport de présentation..précise en cinq points les orientations et les choix à retenir au regard des incidences sur l'environnement du projet de PLU. Or à l'examen ce rapport ne répond en rien aux exigences rappelées dans le porter à connaissance préfectoral du 6 février 2016 en matière environnementale, notamment la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, la remise en bon état des continuités écologiques....le projet soumis à avis ne prévoit rien qui soit de nature à restaurer ou préserver ces corridors écologiques....le développement des communications numériques est complètement ignoré...*

La préservation de la biodiversité et des écosystèmes a été un de nos soucis majeur, l'inventaire faunistique et floristique réalisé en 2014 par Alisea dans le cadre des Atlas de la Biodiversité nous ayant servi de base pour délimiter l'ensemble des zones à protéger. Pour rappel il n'y a aucun rajout de zone urbaine dans les hameaux entre le POS et le PLU, au contraire 2 zones y ont été fortement réduites. Concernant la pâture des joncs, cette zone a été inventoriée par Alisea et ne présente pas d'intérêt écologique majeur. Il est prévu de laisser une zone naturelle intégrée en bout de l'OAP afin d'assurer un éventuel couloir écologique.

Sauf erreur de notre part la densification ne peut être portée à 15% que sur le seul secteur urbanisé du SDRIF cartographié dans un rayon de 2 km de la gare..l'interprétation qui est faite par le PADD de retenir un taux unique de 15% de densification sur la totalité de la surface du territoire conduit à une surévaluation de la production de logements nécessaire pour répondre aux prescriptions du SDRIF...un plan de circulation des engins agricoles et forestiers devrait être intégré au projet...Le contenu de la dispense préfectorale d'évaluation environnementale est entaché d'erreurs grossières :délivrée le 25 mai 2016 avant qu'ait lieu le débat du PADD rectifié par le conseil municipal..elle se réfère à un PADD en gestation et non débattu...Les considérants retenus par la préfecture pour cette dispense sont « croquignolesques » Les besoins comme la production de logements estimés sont incohérents et fantaisistes...Le fond la vallée de l'orge est impacté par les bruits de circulations des infrastructures routière et ferroviaire...aucune mesure du bruit n'a semble-t-il été réalisée ...il est rappelé que l'OMS recommande dans les zones résidentielles des valeurs...ne devant pas dépasser 55db...la pratique

de la concertation et le bilan qui en est tiré relèvent plus de l'esquive que d'une quelconque volonté de dialoguer....(Mr Korenbajzer marc).

Le pourcentage de densification de 15% nous a été imposé par les services de l'Etat afin d'être conforme à la pastille du SDRIF. Pour rappel c'est la raison pour laquelle nous avons dû redébattre le PADD en 2017 car nous avons initialement travaillé sur un pourcentage global de 10%.

Une étude acoustique a été réalisée et sera jointe au dossier du PLU.

L'ensemble des associations environnementales qui en ont fait la demande ont été conviées aux différentes réunions avec les PPA. Sauf erreur de notre part nous n'avons pas eu l'occasion de vous y accueillir Monsieur Korenbajzer, sinon nous aurions pu dialoguer ensemble. Nous avons également reçu la population au cours de 2 réunions publiques et lors d'une exposition en mairie pour présenter le projet de PLU. Nous avons à cette occasion largement discuté du projet avec les Sarmates, qui de plus ont reçu plusieurs documents dans leurs boites aux lettres expliquant le PLU.

**Observations sur le rapport de présentation :*

Page3 :il est mentionné :...une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux espaces agricoles et forestières et la protection des sites des milieux naturels...Nous constatons que cet article fondamental n'est pas appliqué sur les nombreux projets....

Expliquer nous en quoi cela n'est pas appliqué et sur quels projets. Au contraire le PLU a été bâti pour conserver au maximum l'ensemble de nos zones naturelles et agricoles.

Les évolutions démographiques : Le rapport présente des évolutions ayant uniquement pour objectif de démontrer un vieillissement de la population...un solde naturel de 0.5% constaté depuis 1990 est un signe positif et n'est pas souligné dans le rapport...l'indice de jeunesse est identique à celui de la CCDH et confirme que l'analyse chiffrée est orientée..nous aurions souhaité que l'ensemble des chiffres et comparaisons se fassent en référence aux communes rurales de même importance...Le nombre de besoin en logements a été surestimé...Le potentiel global est estimé à 153 logements, la présentation par zone ne comporte que 137 logements...taux unique de rétention de 40% : d'où

sort ce chiffre ?...Il est faux de prétendre qu'il est nécessaire de construire 135 logements...60 logements maximum suffirait à satisfaire l'objectif, soit 4 par an et non 9 logements...Le nombre en besoin de logements a été surestimé...Les projets d'OAP et des 153 logements sont-ils compatibles avec le système d'assainissement qui a été jugé non conforme en 2013 ?...Nous attirons l'attention sur les nuisances sonores du RD 116.

Les chiffres comparatifs avec la CCDH et le Département figurent page 15 et suivantes du rapport. Le taux de rétention de 40% est le taux validé avec les services de l'Etat et qui est conforme à celui des communes de même typologie.

Le chiffre de 9 logements correspond aux logements nécessaires pour assurer une croissance au fil de l'eau. Pour rappel entre 2007 et 2012, il y a eu la création de 49 logements, soit 9,8/an.

Ce n'est pas parce que les communes avoisinantes sont également vieillissantes que cela n'est pas un problème sur notre commune. La fermeture de classe dans notre école montre bien que nous avons besoin d'accueillir des familles avec des jeunes enfants. Or à ce jour nous n'avons pas de logements adéquats à leur proposer, d'où le projet de la pâture des joncs.

Concernant les nuisances le long de la CD116, une étude a été réalisée et confirme la compatibilité de la zone avec l'habitat.

.Il n'est pas mentionné que la Pâturation des joncs est concerné par la remontée de nappes...Nous demandons une protection pérenne des marres publiques et privées... La protection des marres est inscrite dans le PADD et sera reprise dans les articles du règlement. La zone de la pâture des joncs est effectivement classée comme potentiellement humide par le SDAGE. A ce jour la cartographie n'est pas validée et une étude de sol sera donc rendue obligatoire sur cette zone avant tout projet d'urbanisation.

Zone d'activités : cette création ne peut être maintenue : le secteur doit être maintenu en zone naturelle..la zone agricole la jouxtant a été classée A.*

Il ne s'agit en aucun cas de la création d'une zone d'activité, mais de la reconnaissance d'une activité commerciale connue et reconnue sur notre commune.

L'activité économique doit être préservée sur notre commune, cela va complètement dans le sens du développement durable.

Zones de cultures : La zone de la Pâturage des joncs est cultivée (maïs) la zone Blancheface (blé). Ces 2 zones sont effectivement déclarées à l'APAC et sont donc considérées en consommation d'espace, en accord avec le SDRIF.

OAP de la Pâturage des joncs : cette zone située en dehors de l'agglomération et de toute construction y est interdite en application de la loi Barnier...le bruit, les risques et dangers...ne sont pas pris en compte..

Une étude d'entrée de ville a été réalisée dans le cadre de l'amendement Barnier.

Evaluation environnementale :

Le dossier ne comporte pas d'étude environnementale qui est pourtant obligatoire ou l'avis exonérant notre commune de cette évaluation.....Notre association émet un avis défavorable au projet de PLU (Mr Bedos serge Sermaise environnement) Nous avons un avis de la préfecture exonérant notre commune d'étude environnementale n° 91-018-2016 du 25 mai 2016, confirmée lors de notre 2^{ème} saisine (après le 2nd débat du PADD) par un courrier de la DRIEE du 17 mai 2017.

Le 30 /05/2018

PROCES VERBAL

Enquête publique prescrite par Monsieur le Maire de SERMAISE, et réalisée du lundi 09 avril 2018 au 14 mai 2018 (arrêté du 12 mars 2018).

Un seul registre d'enquête a été ouvert, vingt et un commentaires y ont été portés, deux commentaires ont été adressés par courrier électronique.

Il est demandé à monsieur le Maire de SERMAISE de bien vouloir fournir ses observations éventuelles.

1 DEMANDES ET REMARQUES SUR CAS PERSONNELS :

** »Limite exacte de la zone d'activités prévues ? La communauté de commune propose des lots à cet endroit.. »(Mr Cossat legnas) La zone d'activité sera mieux délimitée au niveau des couleurs sur le descriptif de l'OAP, mais le plan de zonage est clair quant à la délimitation de la zone d'activité qui concerne une parcelle appartenant à la CCDH en continuité du tourne à gauche et le terrain en continuité de Villaverde.*

** »Vu sur géoportail les délimitations des lots ; cette délimitation réduit mon lot.Y aura t-il une modification des emprises ? (Mm Reutemann 10 av de Paris).*

Il n'y a aucune modification des emprises de prévue.

** »Je possède un terrain de 1941mètres carrés : je voudrais savoir s'il ya possibilité de vendre une petite parcelle de terrain tout au fond : en ce qui concerne l'accès pas de problème, plus de quatre mètres de largeur. »(Mr Flého 106 rue de l'Amiral de granville) La parcelle étant en zone UBb cela ne pose pas de problème. IL faudra juste être conforme au règlement de la zone.*

** »Je suis propriétaire en indivision de la propriété regroupant les lots 1114, 159, 156, 142,157.La parcelle 159 est construite.., les autres parcelles ne sont*

pas urbanisées...mais ne sont plus cultivées depuis longtemps...aussi nous souhaiterions que ces trois parcelles puissent être déclarées constructibles...il n'ya plus de projet agricole depuis longtemps...c'est une charge trop lourde..(Mm Sellerin). Aucune constructibilité n'est prévue dans cette zone naturelle agricole afin de limiter la consommation d'espace.

** »Je suis propriétaire d'une habitation sur la parcelle E 1026, à Mondétour, 346 rue de morainville en zone A ...je vous demande de classer cette parcelle en UA (Mr chevalier philippe 372 rue de morainville). Cette parcelle qui contient une maison d'habitation indépendante de la ferme sera bien classée en UBb comme le reste du hameau.*

** »Je suis propriétaire en indivision avec mon frère sur la parcelle 51 au 128 route de Mondétour. Cette parcelle est mitoyenne avec l'école. Je trouve inadmissible de faire des logements dans l'école. De plus pour effectuer le projet il serait vraiment appréciable d'être averti .Je suis contre d'avoir des lotissements ou autre au pied de mon pavillon.(Mm Aubry corinne)*

Il n'y a absolument aucun projet de construction dans l'école. Les services de l'Etat dans la phase d'élaboration d'un PLU nous demande de comptabiliser les parcelles constructibles dans le tissu urbain de notre commune, c'est le potentiel de densification théorique. Comme son nom l'indique il n'est bien sûr que théorique, nombre de parcelles répertoriées ici ne seront jamais construites, raison pour laquelle nous appliquons un coefficient de rétention.

** »Je souhaite que mon atelier situé sur la parcelle C539 à Blancheface passe de zone A en zone UA..en effet à court terme sa vocation agricole sera finie ..je ne comprends pas pourquoi les parcelles face à Villaverde sont en A+.. »(Mr Desprez pascal 533 rue .. ?.. le mesnil) L'atelier étant toujours en activité agricole à ce jour et après discussion avec Mr Deprez nous le laissons en A. Concernant la zone A* le long de la départementale 116, elle jouxte une zone humide et était classée zone naturelle au POS. Etant déclarée à l'APAC, à la demande de la chambre d'agriculture nous la passons en zone A, mais ne souhaitons pas y voir apparaître de constructions, afin de conserver cette zone naturelle agricole.*

** » 1. je demande à ce que les transports agricoles.....vers et depuis mon exploitation ne soient pas entravés...la vocation agricole des chemins ruraux*

doit être mise en avant...le PLU a des objectifs de densification fixés par le SDRIF...il ne faut pas aller au delà de ces obligations... » (Mr Desprez julien, 38 rue des houches) Concernant les objectifs du SDRIF nous sommes en totale conformité au niveau de la densification et en de ça de la limite maximale autorisée par le SDRIF au niveau de la consommation d'espace.

Concernant la circulation des engins agricoles, après concertation avec la chambre d'agriculture, le paragraphe suivant va être rajouté aux documents du PLU : Afin de veiller à ne pas créer de nouveaux problèmes de circulation agricole, les nouvelles opérations seront réalisées en étroite concertation avec la profession agricole.

** »...ma demande d'intégration de mon terrain en ZU datée du 22.04.2017.. n'a pas fait l'objet de réponse. Ce terrain est situé sur le site dit « le plant » cadastré sous le N° C614...ne présentant aucun intérêt pour l'agriculture avait fait l'objet d'un classement en zone urbaine (2003-2005) La géométrie de ce terrain permet l'implantation de deux logements (Mr Tivierge 23 rue de la chapelle-hameau de Blancheface.). Aucune constructibilité n'est prévue dans cette zone, afin de limiter la consommation d'espace naturel et agricole.*

** »Le RP du projet de PLU précise que...le PLU doit prendre en compte...les documents supra-communaux qui s'imposent...Le schéma directeur local du canton de St Cheron validé...le 27 février 1996 a été approuvé le 4 juillet 1996 par le SIEP. Il édicte ...une extension de l'urbanisation rue de la grosse haie pour la période 1990-2015....En 1997 lors des travaux d'élaboration du POS approuvé le 17 juin 1998, la disposition a été négligée..dans le cadre de ce qui est précisé à la page 3 du rapport de présentation du projet de PLU, je demande que la parcelle N°41..lieu dit les terres rouges, change de destination et soit urbanisable.....la parcelle n'est plus exploitée et n'est pas exploitable ..inadéquation entre dimensions de cette parcelle et celles de mes engins agricoles...dans le porter à connaissance du 8 février 2016 : ... »labourer une parcelle n'est rentable que si la parcelle est de dimension adaptée ».....(Mr Chevallier,7 rue de la butte aux loups) . Il n'est pas prévu d'étendre la zone urbaine dans cette zone naturelle agricole, aujourd'hui déclarée à l'APAC. Pour information seul le SRIF est opposable, le schéma directeur du canton de St Chéron n'existe plus.*

**...je possède un bois cadastré N°22 et contigüe par son extrémité à ma maison. Je sollicite ..un déclassement en zone déboisée, car je rencontre beaucoup de difficultés avec mon voisinage du fait que ce bois est entre deux maisons..je sollicite sa transformation en chemin avec pelouses permettant un entretien plus facile » (Mm Dugré edwige 136 rue des sarmates ZA N°24) La parcelle 22 est en zone UBb au PLU et peut donc faire l'objet de transformation.*

** »..Parcelles concernées : E678, E679, E987, E986, E529.Sur le projet de PLU mes parcelles citées ci-dessus ont été classées EBC. Il s'agit d'une maison d'habitation de 220 m2, d'une maisonnette de 18 m2, d'un jardin de 5000m2 : ce n'est pas un espace boisé. Le classement en N+ me permettrait d'exploiter la maisonnette comme chambre d'hôtes ou gîte à l'avenir (Mm Farjaudou cécile , 41 rue de morainville) Les habitations vont être détournées de la zone EBC.*

** » La parcelle urbanisée ZA N° 34, cadastrée feuille 000ZA01 dont la surface est de 26 ares 80 est actuellement occupée sur la totalité de sa surface, outre une maison d'habitation, par un jardin d'agrément. Or sur le plan du projet de PLU, cette surface est réduite d'environ 14 ares, ..semblant être considérée comme boisée, ce qui ramène la surface urbanisée à environ 12 ares 80 ...la totalité de la parcelle..a toujours été libre de tout boisement et ce depuis plus de cinquante ans.il s'agit vraisemblablement d'une erreur...je demande en conséquence de bien vouloir procéder aux rectifications subséquentes...(Mr Cauvin lucien paul ; Le clos japhet). Seule une partie de cette parcelle a été classée en UBb afin d'être cohérent avec le reste de la zone. Pour rappel cette parcelle était en zone N au POS, elle se trouve dans la limite des 50m d'un espace boisé de plus de 100 hectares et en continuité de bois classés.*

** ».1.Le déplacement de zones EBC sur ma propriété est injustifié au regard des caractéristiques naturelles des sites : je demande le maintien des dispositions de l'ancien POS sur ce point et donc la suppression des zones EBC sur mes parcelles
Les EBC ont été rectifiés pour être conforme au SDRIF.*

2. Depuis 2015 OM group a révisé l'étude de dangers de son établissement et ce nouveau périmètre libère le site du Moulin de la Rachée des contraintes du PPRT. Le plu se doit d'anticiper sur l'application de ce nouveau périmètre...je demande l'application d'un zonage adapté.. Nous ne pouvons appliquer que le périmètre actuellement validé par la préfecture.

3. il a été démontré que la parcelle B N 468 occupée de taillis dans sa partie ouest est adaptée à devenir constructible..elle échappe dès à présent au périmètre du PPRT, Je demande le classement en zone UB de la parcelle BN 468. Cette parcelle est en espace naturel et de plus dans la lisière des 50m d'un espace boisé de plus de 100 hectares et ne peut donc pas être rendue constructible.

4. Il semble y avoir une intention de positionner un emplacement réservé sur une partie de ma propriété, mais les éléments à disposition sont très imprécis....sur les documents mis à disposition sur le site internet de la ville.il y aurait..défaut d'information si cela était imposé par la suite. Je demande la confirmation de l'absence d'emplacement réservé sur ma propriété..La nouvelle étude des dangers de KMG est elle applicable au PLU ?Pour qu'elles raisons le zonage de bois classé a-t-il été retiré de la rive de l'orge et reporté sur ma parcelle B468 qui n'est que composé en grande partie de taillis et non de forêts ?Qu'elle est la distance de l'ER de ma parcelle B468 ?.. ...(Mr Loiret claud ;240 rue boileau). 2 ER sont positionnés, une bande de 5m le long de la rue Boileau pour l'écoulement des eaux et une pointe de 10m de long afin de pouvoir à terme sécuriser ce croisement particulièrement dangereux.

* »Je souhaiterais savoir s'il est possible de diviser mon terrain pour viabiliser une deuxième partie en vue d'une nouvelle construction (Mr gom ,446 rue de morainville) Parcelle en N, non divisible mais 20% extension possible de l'habitation actuelle

2-Observations sur le projet

- »Le plu..ne doit pas aller à l'encontre du bien être collectif...respecter les zones destinées à l'agriculture et cultivées et ne pas densifier les communes..ne pas envisager la construction de nouveaux logements à Blancheface ni au Mesnil...ne pas envisager de constructions autour de l'école...respecter les zones sensibles...préserver le lieudit 3Le quesnois » qui est une zone naturelle essentielle pour la biodiversité...(Mm geluinaud (?)fréderique-illisible-)
- Le PLU a été élaboré pour conserver au maximum les zones naturelles et agricoles. Les OAP de Blancheface et du Mesnil ont été travaillées justement pour éviter une trop grande densification sur ces 2 zones si rien

n'était indiqué dans le PLU. Il n'y a aucun projet de création de zone économique au lieu-dit le Quesnois, mais une reconnaissance d'une activité commerciale existante, la cave du gourmet.

*** »..Ne souhaite pas voir les différents hameaux de Sermaise se transformer par une croissance incessante...De plus partageant l'avis de l'association de la pomme verte, je souhaite reprendre leurs quatre points d'avis défavorable...Je tiens à souligner que le commissaire enquêteur ne connaît pas le territoire (pas de visite pour comparer avec les plans) et a été injoignable durant la période de l'enquête (Mm Basselet nadine) *Le commissaire enquêteur a bien été joignable puisque vous l'avez rencontré. Son numéro de téléphone n'est jamais communiqué, mais un livret était à votre disposition durant toute l'enquête publique pour pouvoir échanger avec lui. Les services de l'Etat ont pour mission de vérifier nos documents graphiques, pas le commissaire enquêteur.***

*** »..Je suis scandalisé par les modifications proposées ..ce ne sont pas de belles constructions qui ont remplacé les champs cultivés...ce n'est pas en rajoutant quelques centaines de personnes régulièrement que cet adorable village va rester calme...de plus les transports sont déplorables...je m'oppose fermement à ce PLU (M Basselet félicien). *Les modifications dans le plan de zonage sont mineures, Il ne s'agit pas de rajouter des centaines de personnes mais de pérenniser la vie dans notre village en y accueillant des jeunes ménages. Nous avons actuellement un manque crucial de certains types de logements sur notre commune d'où le projet de la pâture des joncs, qui répondra de plus à la problématique des transports en étant proche de la gare et du centre bourg.***

nous sommes propriétaires du secteur du Mesnil qui fait l'objet de ce projet..Nous n'avons aucune intention de vendre tout ou partie de nos propriétés. (M Mm Monduc). *Il n'y a pas de projet sur cette zone, mais une OAP pour en limiter l'expansion si un jour cette zone est vendue par vous ou vos descendants.

non aux constructions dans l'école, non au projet Pâturage des joncs, arrêt de constructions qui défigurent Blancheface et Le Mesnil (MM Suck catherine et hélène ,M Castelle) *Il n'y a aucun projet de construction dans la cour de l'école. Aucune zone constructible n'a été rajoutée entre le POS et le PLU à Blancheface et au Mesnil, au contraire les zones ont été réduites.

**Le projet envisagé à la pâture des joncs semble intéressant. Cela permettrait de donner une continuité et une homogénéité entre les pavillons et la jardinerie...les projets sur les terrains proches de l'école semblent peu appropriés. c'est un secteur calme et sécurisé...de plus cela génèrera plus de passage de véhicules...(Mm De volder). Il n'y a aucun projet de construction dans la cour de l'école. Les services de l'Etat dans la phase d'élaboration d'un PLU nous demande de comptabiliser les parcelles constructibles dans le tissu urbain de notre commune, c'est le potentiel de densification théorique. Comme son nom l'indique il n'est bien sûr que théorique, nombre de parcelles répertoriées ici ne seront jamais construites, raison pour laquelle nous appliquons un coefficient de rétention.*

**Je comprends le besoin de la mise en place de ce PLU mais je m'interroge sur la nécessité de densifier la commune de Sermaise en général et le hameau du Mesnil en particulier.....je comprends également la volonté de la commune de développer le transport alternatif à l'automobile, cependant ..nous observons la réhabilitation d'anciens corps de ferme en logements locatifs....entraînant un surcroit de véhicules sur les routes rendant la circulation dangereuse à certains endroits...Pour ce qui concerne le projet du Mesnil...vous citez l'élargissement du chemin des brosses..sachant qu'il y a des bâtiments existants de chaque côté de la route...c'est une voie sans issue..y rajouter une concentration de maisons et de trafic de voitures..serait dangereux et néfaste au cadre de vie de tous. Ce projet ne semble pas réaliste sans des détails plus précis sur la façon d'agencer tout cela. En conclusion, je souhaiterais que l'on imagine des projets respectueux du cadre de vie actuel en octroyant des parcelles de tailles minimales raisonnables sans aller chercher la densification à tout prix....(Mr Delimoges). La densification nous est imposée par les services de l'Etat et par le SDRIF qui est un document supra communal. Nous avons créé l'OAP au Mesnil justement pour éviter une sur densification de la zone, ce qui serait le cas si ce grand terrain constructible restait tel quel. Il n'y a aucun projet de prévu à ce jour, mais au cas où la densification y sera limitée.*

**Le rapport de présentation..précise en cinq points les orientations et les choix à retenir au regard des incidences sur l'environnement du projet de PLU. Or à l'examen ce rapport ne répond en rien aux exigences rappelées dans le porter à connaissance préfectoral du 6 février 2016 en matière environnementale,*

notamment la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, la remise en bon état des continuités écologiques....le projet soumis à avis ne prévoit rien qui soit de nature à restaurer ou préserver ces corridors écologiques....le développement des communications numériques est complètement ignoré...

La préservation de la biodiversité et des écosystèmes a été un de nos soucis majeur, l'inventaire faunistique et floristique réalisé en 2014 par Alisea dans le cadre des Atlas de la Biodiversité nous ayant servi de base pour délimiter l'ensemble des zones à protéger. Pour rappel il n'y a aucun rajout de zone urbaine dans les hameaux entre le POS et le PLU, au contraire 2 zones y ont été fortement réduites. Concernant la pâture des joncs, cette zone a été inventoriée par Alisea et ne présente pas d'intérêt écologique majeur. Il est prévu de laisser une zone naturelle intégrée en bout de l'OAP afin d'assurer un éventuel couloir écologique.

Sauf erreur de notre part la densification ne peut être portée à 15% que sur le seul secteur urbanisé du SDRIF cartographié dans un rayon de 2 km de la gare..l'interprétation qui est faite par le PADD de retenir un taux unique de 15% de densification sur la totalité de la surface du territoire conduit à une surévaluation de la production de logements nécessaire pour répondre aux prescriptions du SDRIF...un plan de circulation des engins agricoles et forestiers devrait être intégré au projet...Le contenu de la dispense préfectorale d'évaluation environnementale est entaché d'erreurs grossières :délivrée le 25 mai 2016 avant qu'ait lieu le débat du PADD rectifié par le conseil municipal..elle se réfère à un PADD en gestation et non débattu...Les considérants retenus par la préfecture pour cette dispense sont « croquignolesques » Les besoins comme la production de logements estimés sont incohérents et fantaisistes...Le fond la vallée de l'orge est impacté par les bruits de circulations des infrastructures routière et ferroviaire...aucune mesure du bruit n'a semble-t-il été réalisée ...il est rappelé que l'OMS recommande dans les zones résidentielles des valeurs...ne devant pas dépasser 55db...la pratique de la concertation et le bilan qui en est tiré relèvent plus de l'esquive que d'une quelconque volonté de dialoguer....(Mr Korenbajzer marc).

Le pourcentage de densification de 15% nous a été imposé par les services de l'Etat afin d'être conforme à la pastille du SDRIF. Pour rappel c'est la raison pour laquelle nous avons dû redébattre le PADD en 2017 car nous avons initialement travaillé sur un pourcentage global de 10%.

Une étude acoustique a été réalisée et sera jointe au dossier du PLU.

L'ensemble des associations environnementales qui en ont fait la demande ont été conviées aux différentes réunions avec les PPA. Sauf erreur de notre part nous n'avons pas eu l'occasion de vous y accueillir Monsieur Korenbajzer, sinon nous aurions pu dialoguer ensemble. Nous avons également reçu la population au cours de 2 réunions publiques et lors d'une exposition en mairie pour présenter le projet de PLU. Nous avons à cette occasion largement discuté du projet avec les Sarmates, qui de plus ont reçu plusieurs documents dans leurs boîtes aux lettres expliquant le PLU.

***Observations sur le rapport de présentation :**

Page3 :il est mentionné :...une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux espaces agricoles et forestières et la protection des sites des milieux naturels...Nous constatons que cet article fondamental n'est pas appliqué sur les nombreux projets....

Expliquer nous en quoi cela n'est pas appliqué et sur quels projets. Au contraire le PLU a été bâti pour conserver au maximum l'ensemble de nos zones naturelles et agricoles.

Les évolutions démographiques : Le rapport présente des évolutions ayant uniquement pour objectif de démontrer un vieillissement de la population...un solde naturel de 0.5% constaté depuis 1990 est un signe positif et n'est pas souligné dans le rapport...l'indice de jeunesse est identique à celui de la CCDH et confirme que l'analyse chiffrée est orientée..nous aurions souhaité que l'ensemble des chiffres et comparaisons se fassent en référence aux communes rurales de même importance...Le nombre de besoin en logements a été surestimé...Le potentiel global est estimé à 153 logements, la présentation par zone ne comporte que 137 logements...taux unique de rétention de 40% : d'où sort ce chiffre ?...Il est faux de prétendre qu'il est nécessaire de construire 135 logements...60 logements maximum suffirait à satisfaire l'objectif, soit 4 par an

et non 9 logements...Le nombre en besoin de logements a été surestimé...Les projets d'OAP et des 153 logements sont-ils compatibles avec le système d'assainissement qui a été jugé non conforme en 2013 ?...Nous attirons l'attention sur les nuisances sonores du RD 116.

Les chiffres comparatifs avec la CCDH et le Département figurent page 15 et suivantes du rapport. Le taux de rétention de 40% est le taux validé avec les services de l'Etat et qui est conforme à celui des communes de même typologie.

Le chiffre de 9 logements correspond aux logements nécessaires pour assurer une croissance au fil de l'eau. Pour rappel entre 2007 et 2012, il y a eu la création de 49 logements, soit 9,8/an.

Ce n'est pas parce que les communes avoisinantes sont également vieillissantes que cela n'est pas un problème sur notre commune. La fermeture de classe dans notre école montre bien que nous avons besoin d'accueillir des familles avec des jeunes enfants. Or à ce jour nous n'avons pas de logements adéquats à leur proposer, d'où le projet de la pâture des joncs.

Concernant les nuisances le long de la CD116, une étude a été réalisée et confirme la compatibilité de la zone avec l'habitat.

.Il n'est pas mentionné que la Pâturation des joncs est concerné par la remontée de nappes...Nous demandons une protection pérenne des marres publiques et privées... La protection des marres est inscrite dans le PADD et sera reprise dans les articles du règlement. La zone de la pâture des joncs est effectivement classée comme potentiellement humide par le SDAGE. A ce jour la cartographie n'est pas validée et une étude de sol sera donc rendue obligatoire sur cette zone avant tout projet d'urbanisation.

Zone d'activités : cette création ne peut être maintenue : le secteur doit être maintenu en zone naturelle..la zone agricole la jouxtant a été classée A*.

Il ne s'agit en aucun cas de la création d'une zone d'activité, mais de la reconnaissance d'une activité commerciale connue et reconnue sur notre commune.

L'activité économique doit être préservée sur notre commune, cela va complètement dans le sens du développement durable.

Zones de cultures : La zone de la Pâture des joncs est cultivée (maïs) la zone Blancheface (blé). Ces 2 zones sont effectivement déclarées à l'APAC et sont donc considérées en consommation d'espace, en accord avec le SDRIF.

OAP de la Pâture des joncs : cette zone située en dehors de l'agglomération et de toute construction y est interdite en application de la loi Barnier...le bruit, les risques et dangers...ne sont pas pris en compte..

Une étude d'entrée de ville a été réalisée dans le cadre de l'amendement Barnier.

Evaluation environnementale :

Le dossier ne comporte pas d'étude environnementale qui est pourtant obligatoire ou l'avis exonérant notre commune de cette évaluation.....Notre association émet un avis défavorable au projet de PLU (Mr Bedos serge Sermaise environnement) Nous avons un avis de la préfecture exonérant notre commune d'étude environnementale n° 91-018-2016 du 25 mai 2016, confirmée lors de notre 2^{ème} saisine (après le 2nd débat du PADD) par un courrier de la DRIEE du 17 mai 2017.

