

Sermaise , le 14 Mai 2018

## AVIS SUR ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLU DE SERMAISE

### OBSERVATIONS SUR LE RAPPORT de PRÉSENTATION

- **Page 3** : il est mentionné en avant- propos et dans le chapitre des aspects généraux que l'article L101-2 du code de l'urbanisme fixe ...« une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels »...

Nous constatons que cet article fondamental n'est pas appliqué sur les nombreux projets qui seront évoqués ci-après (AOP de la Pâture des Joncs, l'AOP de Blancheface, la création d'une zone d'activités sur la zone Du Quesnois)

- **Page 3** : il est mentionné que le PLU doit prendre en compte des documents supra-communaux tel le Schéma Directeur Local de Saint-Chéron. A notre connaissance ce document a fait l'objet d'un arrêté de dissolution ?

- **Page 4** : il est mentionné que le POS a fait l'objet d'une élaboration en juin 1998. Il s'agit d'une révision et non d'une élaboration. Nous demandons de la précision et non des erreurs et approximations.

#### Présentation des évolutions démographiques

Le rapport présente des évolutions ayant uniquement pour objectif de démontrer un vieillissement de la population et justifiant l'ouverture à l'urbanisation sur des zones agricoles (les OAP de La Pâture des Joncs et de Blancheface).

- **Page 11** : si le taux d'évolution 2007/2012 est moindre (0.30% et inférieur à la moyenne de CCDH et du département), de 1968 à 2007 les taux d'évolution ont été très importants et très au-dessus des moyennes de la CCDH et du département. Il est donc normal de constater un ralentissement. Nous constatons qu'un solde naturel de 0.5% constaté depuis 1990 est un signe positif et n'est pas assez souligné dans ledit rapport.

- **Page 15** : si la part des 60 ans et plus à SERMAISE est supérieur à celle de la CCDH, on constate que la part des 0 à 14 ans est pratiquement identique à la part de la CCDH.

La part des 30 à 59 ans est plus importante qu'à la CCDH et du département, ce qui est normal car SERMAISE est une commune de propriétaires.

- **Page 16** : l'indice de jeunesse à SERMAISE est identique à celui de la CCDH (1.1) et confirme bien que l'analyse chiffrée est orientée afin de démontrer une part trop importante de personnes âgées.

Conclure que « les évolutions révèlent une croissance importante de la part des personnes âgées au détriment du rajeunissement de la population » **a toujours comme objectif d'augmenter toujours plus la population et permettre l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles.**

- **Page 17** : la taille des ménages de SERMAISE supérieure à la moyenne de la CCDH et du département, la taille des ménages d'une personne est bien inférieure à la CCDH et au Département, sont des points positifs à souligner.

**Nous aurions souhaité que l'ensemble des chiffres et comparaisons se fassent en référence aux communes rurales de même importance (par exemple en comparant les chiffres de la CCDH hors les communes de DOURDAN et SAINT CHERON qui sont des communes beaucoup plus urbaines).**

- **Page 19** : le nombre de résidences est passé de 1999 à 2012 de 645 à 694 logements soit une augmentation de 1.15 %.

Le rapport souligne une nouvelle fois un point négatif car il est comparé les évolutions depuis l'année 1975, période où de nombreuses zones ont été ouvertes à l'urbanisation (voir la création de hameau sur Bellanger par exemple).

**Il nous paraît judicieux de ne pas prendre en compte ces périodes anciennes qui ne peuvent être comparées à nos périodes récentes et qui faussent les analyses et qui conduisent à des conclusions faussées.**

- **Page 21** : il est indiqué que les logements de SERMAISE sont des maisons individuelles, occupées par des propriétaires, des logements de grandes tailles (et occupés par une population vieillissante).

**Par ces propos et reproches, on pourrait penser que l'on veuille stigmatiser une partie de la population de SERMAISE.**

**Comparaison est à nouveau réalisée avec la CCDH et le Département qui fausse une nouvelle fois l'analyse comme les précédentes.**

- **Page 24** : il est indiqué un chiffrage permettant la détermination d'un point mort de 4 logements par an.

Il nous paraît souhaitable que les données primaires de calcul soient communiquées (sources et années) afin d'éclaircir au maximum les consultants dudit rapport.

- **Page 25** : la synthèse des besoins en logements entre 2015 et 2030 est estimée à 135 logements, soit 9 logements par an.

Le point mort est estimé à 3 logements alors que page 24 il a été déterminé à 4 logements ? Quel est le bon chiffre ?

En ce qui concerne la croissance démographique, il a été estimé à 6 logements.

Il nous paraît nécessaire que les fiches de calcul vérifiables avec les données soient annexées et contrôlables par les consultants du présent dossier.

Nous contestons les démonstrations chiffrées présentées dans le rapport de présentation qui conduisent à la construction de 135 logements supplémentaires, soit 9 logements par an.

En effet, de 1999 à 2012, la population a augmenté de 186 habitants soit 1% par an, qui est l'objectif du projet PLU pour les 15 prochaines années. L'augmentation de la population est due pour moitié (0,5 %) au solde migratoire et naturel (notamment l'installation de familles avec enfants en remplacement de personnes âgées). L'autre moitié (0,5 %) correspond principalement aux constructions nouvelles.

La moyenne des ménages est de 2.6 habitants par foyer (1657/632 logements). Ces 8 dernières années ont été accordées une moyenne annuelle de 3.5 permis.

De 2012 à 2030, sur la base d'une augmentation de 1 % par an, la population augmentera de 298 habitants sur 18 ans. La population s'établira donc autour de 1955 habitants, soit l'objectif du PLU (2000 habitants).

En ce qui concerne les constructions nouvelles, il est nécessaire la réalisation d'environ 57 logements (50 % des 298 habitants / 2.6 qui est la moyenne des ménages).

Il est donc faux de prétendre qu'il est nécessaire de construire 135 logements, sachant que la réalisation de 60 logements maximum suffirait à satisfaire l'objectif, soit 4 logements par an et non 9 logements comme démontré dans le rapport de présentation.

Le reclassement futur des résidences secondaires et des logements vacants en résidences principales n'a pas été pris en compte.

Le maintien de 9 logements par an conduirait en 2030 à une population largement supérieure à 2000 habitants et serait contraire au PADD.

**Nous arrivons aux mêmes objectifs en nombre d'habitants (environ 2000 habitants en 2030) mais nous sommes en désaccord sur le nombre de**

**logements à construire qui est estimé à 9 logements/an contre 4 logements maxi par notre démonstration chiffrée.**

**Le nombre en besoin de logements a été manifestement surestimé.**

#### **-Page 27 : Evaluation du potentiel d'urbanisation**

L'évaluation du potentiel d'urbanisation résidentielle est surestimée.

Par exemple nous constatons sur le bourg :

- que des parcelles ouvertes à l'urbanisation sont dépourvues d'accès ?
- de nombreuses parcelles comportent un nombre de logements anormalement élevé ?

- **des parcelles constructibles se trouvent à l'intérieur du périmètre de l'école communale, sans autres précisions quant aux accès et sans indication sur la sécurisation et la protection découlant du mitage au sein du groupe scolaire (11 logements)**

- des parcelles ont été identifiées urbanisables sans préciser le nombre de logements prévus, le potentiel de logements étant évalué d'une manière globale.

- le potentiel global est estimé à 153 logements alors que la présentation par zone d'habitat ne comporte que 137 logements.

Il a été défini un taux unique de rétention de 40 %. D'où sort ce chiffre ? Pourquoi ne module-t-on pas le taux de rétention comme il a été fait sur la commune proche de ROINVILLE par exemple actuellement en procédure de PLU ?

**Ces évaluations fantaisistes ne visent qu'à contourner les préconisations du SDRIF ; elles ont pour objectif de surévaluer la densification des zones urbanisées existantes et justifier ainsi l'ouverture de zones naturelles à l'urbanisation.**

#### **- Page 33 : Les préconisations du SDRIF**

A l'horizon 2030, les documents d'urbanisme doivent permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de 10 % de la densité des espaces d'habitat. Les pastilles de densification se concentrent uniquement sur la zone du bourg et ne doivent pas concerner les zones des hameaux sur les plateaux agricoles qui sont à plus de 2 km de la gare. Nous demandons également que les données chiffrées présentées soient identifiées par des sources et les années de référence et la présentation de fiches détaillées des données nous semblent nécessaires.

#### **- Page 59 Zones de cultures**

Nous rappelons que la zone de la Pâture des Joncs (projet OAP) est cultivée par une production de maïs et que la zone de Blancheface (projet OAP) est cultivée par une production de blé.

Nous demandons que cela soit spécifié dans le rapport.

**-Page 60 : diagnostic forestier**

Le simple rappel des nominations des bois est insuffisant, ce chapitre devant faire l'objet d'un développement plus consistant.

**- Page 90 : les continuités écologiques**

Il n'est pas mentionné dans le rapport que le projet d'OAP de la Pâture des Joncs n'est pas compatible avec le SRCE ?

**- Page 108 : Consommation des milieux naturels**

Le bilan sur 4 ans (2008 à 2012) nous semble insuffisant. Nous souhaiterions qu'un bilan des consommations de milieux naturels soit présenté depuis la dernière révision du POS de 1998.

**- Page 111 : L'assainissement**

Les projets d'AOP et des 153 logements issus de la densification, sont-ils compatibles avec le système d'assainissement qui a été jugées non conforme en 2013 ? Qu'en est-il à ce jour ?

**- Page 115 : Les documents supra-communaux**

La pollution du trafic routier sur le CD 116 est-elle prise en compte particulièrement dans le projet d'AOP de La Pâture des Joncs ?

**- Page 117 : Les nuisances sonores**

Nous attirons particulièrement l'attention sur les nuisances sonores du RD 116, en application des arrêtés préfectoraux de 2003 et 2005.

Sur le CD 116, l' AOP de la Pâture des Joncs projeté fera subir à la population, du côté routier des niveaux sonores de 75 à 79 décibels, et du côté de la voie ferrée des nuisances sonores de 78 à 83 décibels.

**Nous proposons que les élus décideurs, notamment celles et ceux qui demeurent sur le hameau de Blancheface, déménagent sur cette zone polluante et bruyante!!!**

**- Page 120 : Les remontées de nappes**

Il n'est pas mentionné que l'OAP de la Pâture des Joncs est concerné par les remontées de nappes et nappes perchées ?

**- Page 121 : Les risques technologiques**

La carte présentée est illisible.

**- Page 129** : il est spécifié dans les constats « les espaces agricoles ont une haute valeur économique à Sermaise ». Ce constat est en contradiction avec la volonté de bâtir sur des terrains dédiés à l'agriculture, à savoir sur la zone de la Pâture des Joncs et de Blancheface.

**- Page 133 : Préserver l'environnement**

Dans la rubrique de maintenir l'activité agricole, il est spécifié qu'il faudra modérer le mitage. **Nous demandons de l'interdire.**

Dans la rubrique de valorisation de la trame verte et bleue, il y aura lieu de s'appuyer sur les trames définies par le SRCE. Le projet urbain de la Pâture des Joncs défini par le PLU est en contradiction avec les prescriptions du SRCE.

#### **- Page 134 : Prendre en compte les risques**

En ce qui concerne la limitation des nuisances sonores, il est indiqué qu'il sera réalisé des aménagements spécifiques le long des voies bruyantes (trafics routiers et ferroviaires).

Quels seront les aménagements à réaliser ?

#### **- Page 135 : Protéger et valoriser le patrimoine naturel**

Nous demandons une protection pérenne des marres publiques et privées.

#### **- Page 139 : Préserver les activités agricoles**

Il est spécifié que « la diversification des activités agricoles sera autorisées dans le PLU ». De quelles activités diversifiées s'agit-il ? Des précisions s'imposent.

#### **- Page 139 – Conforter les secteurs d'activités**

Le rapport n'aborde dans aucun de ses chapitres le projet de création d'une zone d'activités sur la partie Ouest de la commune (des deux côté de la CD 116) en dehors de l'agglomération.

Cette zone non agglomérée, située en bordure immédiate de la gare et de la CD 116 ainsi qu'une zone de l'autre côté de la CD 116 actuellement classée en zone naturelle, en bordure de la zone humide classé ENS par le département et classée en ZNIEFF deviendrait zone d'activités. **Le règlement de la zone d'activités permettant la construction de 1000 m<sup>2</sup> sur chacun des 3 niveaux possibles. Une aberration !** Cette zone doit faire l'objet d'une attention toute particulière compte tenu de son environnement immédiat et exceptionnel. Elle doit être protégée de toute urbanisation. Il y a incohérence flagrante, la zone agricole jouxtant ladite zone, a été classée en A\*, à savoir en zone agricole non constructible. Ce projet est contraire aux objectifs du SDRIF, du SRCE, du SAGE et du PADD et ne respecte pas les dispositions du code de l'Urbanisme.

**La création de cette zone d'activité ne peut être retenue. Ce secteur doit être maintenu en zone naturelle en autorisant une extension limitée des activités existantes si besoin.**

#### **- Page 142 : Secteur de BLANCHEFACE**

Il est indiqué que le PLU veut mettre en valeur et protéger les bâtis traditionnels, les murs d'enceinte en pierre. Il n'est pas expliquer de quelle manière ces protections pourront être mise en œuvre ?

Le potentiel de densification a été surestimé (23 logements) et est contraire à la volonté de densifier dans le bourg en préservant les hameaux sur les plateaux agricoles et situé à plus de 2 km de la gare.

#### **- Page 143 : OAP de BLANCHEFACE**

Cette zone issue de la révision simplifiée de 2005, n'a fait l'objet d'aucune construction.

Elle est cultivée chaque année et il s'agit bien d'une zone dédiée à l'agriculture. Les motivations de la commune à vouloir urbaniser cette zone dédiée à l'agriculture par la procédure de révision simplifiée en 2005 et non construite 13 ans plus tard demeurent énigmatiques.

Les voies d'accès sont étroites et ne peuvent satisfaire à la sécurité des biens et des personnes.

Le hameau de Blancheface est situé à plus de 2 km de la gare. Selon le SDRIF, il ne peut faire l'objet d'une extension de l'urbanisation.

**Le maintien de ce secteur en zone agricole est justifié.**

**- Page 145 : OAP de La Pâture des Joncs**

Ce projet est situé actuellement en zone naturelle dédiée à l'agriculture (culture de maïs principalement).

Cette zone de 75 mètres de profondeur située entre la voie ferrée et la CD 116 est classée :

- pour la voie ferrée, bruyante sur 100 mètres avec un niveau sonore de référence de 83 décibels ;
- pour la structure routière, bruyante sur 100 mètres avec un niveau sonore de référence de 79 décibels.

Cette zone est située en dehors de l'agglomération et toute construction y est interdite en application de la loi Barnier. Déroger à cette loi nécessite une étude d'entrée de ville. Celle en faisant office dans le projet est tout au plus une étude alibi, constituée de généralités et approximations, qui ne peut avoir valeur d'un véritable projet urbain. Le porter à connaissance préfectoral du 8 février 2016 rappelle d'ailleurs en sa page 31/37 que cette étude doit justifier, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. La sécurité routière doit être intégrée tout au long de la procédure de PLU tant au niveau du diagnostic que du rapport de présentation, du PADD et du règlement (page 33/37 du porter à connaissance du 8 février 2016). Nous sommes très loin de compte.

La sécurité des déplacements des habitants (100 à 150 habitants) ne sera pas assurée (cf. dernier alinéa de la page 10/37 du Porter à connaissance préfectoral du 8 février 2016). La frange paysagère de quelques mètres prévue est notoirement insuffisante, l'ancien POS prévoyait, dans la perspective de création d'une zone d'activité artisanale intercommunale, une frange paysagère de 3000 m<sup>2</sup> et un rond-point pour une sécurité maximale. Par ailleurs, la

pollution de l'air inhérente à la circulation, le bruit, les risques et dangers que représente la ligne ferrée en surplomb du site ne sont pas pris en compte.

**La mutation de cette zone à des fins résidentielles est irresponsable.**

**- Page 146 : OAP LE MESNIL**

Ce secteur est situé sur les plateaux agricoles, à plus de 2 km de la gare. Il ne peut faire l'objet d'une urbanisation conformément aux préconisations du SDRIF.

## **EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Le dossier ne comporte pas d'étude environnementale qui est pourtant obligatoire ou l'avis exonérant notre Commune de cette évaluation.

**Nous demandons que l'ensemble de nos questions et interrogations fassent l'objet de réponses claires.**

**Compte tenu des très nombreuses atteintes à notre environnement, au non-respect des réglementation définies par le SDRIF , le SRCE notamment, notre association émet un avis défavorable au projet PLU.**

Serge BEDOS

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Bedos', written in a cursive style.

(Président)