

Commune de Sermaise  
280, avenue Paul-Blot  
91530 Sermaise

À l'attention de Monsieur le Maire

Sermaise, le 17 janvier 2018

Recommandé avec AR

Objet : avis défavorable sur le projet de PLU de la commune de Sermaise

Par courrier du 6 novembre 2017, nous a été adressé, pour avis, le projet de PLU sous la forme d'un CD.  
**Nous sommes défavorables à ce projet en l'état**, tant sur le plan de sa légalité externe que de sa légalité interne.  
Ci-dessous, quelques-unes de nos observations, ainsi que nos remarques commentées non exhaustives justifiant les décisions ci-dessus significatives :

### **1° Augmentation de 1 % par an de la population et construction de 135 logements sur la période 2015-2030.**

De 1999 à 2012, la population a augmenté de 1% par an, soit 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). Il est à noter que le nombre d'habitants par foyer sur la commune est supérieur à la moyenne de la CCDH et du département.

L'autre moitié (0,5 %) correspond principalement aux constructions nouvelles.

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.

**L'étude réalisée n'est pas crédible et demandons une étude objective.**

### **2° Secteur à projet de la Pâturage des Joncs (zones d'activité et résidentielle)**

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.**

### **3° Secteur à projet de Blancheface (OAP)**

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.**

### **4° Secteur à projet du Mesnil (OAP)**

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.

### **5° Evaluation du potentiel d'urbanisation résidentielle**

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

- 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...
- 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.

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

**Une évaluation objective, contrôlée par l'Etat, du potentiel de densification ainsi que du taux de rétention (40 %) sont indispensables.**

### **6° Création d'une zone d'activité dans le prolongement de la Pâture des Jongs au lieu-dit Le Quénois**

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 côtés 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'activité. 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.**

**Le dossier de projet arrêté le 25 octobre 2018 ne comporte ni évaluation environnementale, ni porter à connaissance.**

Il est mentionné dans le dossier (page 116 du rapport de présentation) que le système d'assainissement a été jugé non conforme au titre de la directive des eaux résiduaires urbaines pour l'année 2013 et qu'il ne sera pas possible d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation en application à l'article L 111-2 du code de l'urbanisme.

**Subsidiairement, qu'en est-il à ce jour de cette obligation au regard des projets d'urbanisation et de densification prévus dans le PLU en devenir ?**

Enfin, il convient d'observer que la concertation de la population **tout au long de la procédure** qui de facto a été limitée, lors à deux réunions publiques tenues dans les six mois qui ont précédé l'arrêt du projet, est très loin de satisfaire à cette obligation en ces divers aspects. De même quant au bilan de cette « concertation » qui se résume en une affirmation péremptoire le 25 octobre 2017, matériellement infondée, et sans aucun contenu tangible. Sur ce

sujet, les propositions et observations soulevées par notre association, par courrier et lors de rencontres à notre demande, sont demeurées sans réponse et totalement ignorées à ce jour.

(Président) Serge BEDOS

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

Copie : Madame le Préfet de l'Essonne.