

Commune de **SERMOISE**

Modification du Plan Local d'Urbanisme

1. Notice explicative et justificative de la procédure

Vu pour être annexé à
la délibération du

approuvant la
modification

Signature et cachet de
la collectivité
compétente :



GEOGRAM

Environnement - Urbanisme

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86
Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	4
1 – RAPPEL RÉGLEMENTAIRE	5
<i>A – Rappel des procédures antérieures</i>	<i>5</i>
<i>B – Présentation de la procédure de modification</i>	<i>5</i>
<i>C – Les étapes de la procédure de modification</i>	<i>6</i>
2 – PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET	7
<i>A – City-stade.....</i>	<i>7</i>
<i>B – Mise à de terrains à risque à l’abri de l’urbanisation</i>	<i>9</i>
<i>C – Prendre en compte le remplissage de la zone 1 AU au lieu-dit « l’Orme » et y éviter d’éventuels problèmes de desserte et d’accès.....</i>	<i>10</i>
<i>D – Limiter les difficultés d’accès à d’éventuelles constructions en deuxième rideau</i>	<i>11</i>
<i>E – Synthèse de la localisation des modifications du zonage</i>	<i>12</i>
<i>F – Modification du Rapport de Présentation</i>	<i>13</i>
3 – INCIDENCES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION.....	14
4 – COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX	16
<i>A – Compatibilité avec le ScoT.....</i>	<i>16</i>
<i>B – Compatibilité avec le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).....</i>	<i>18</i>

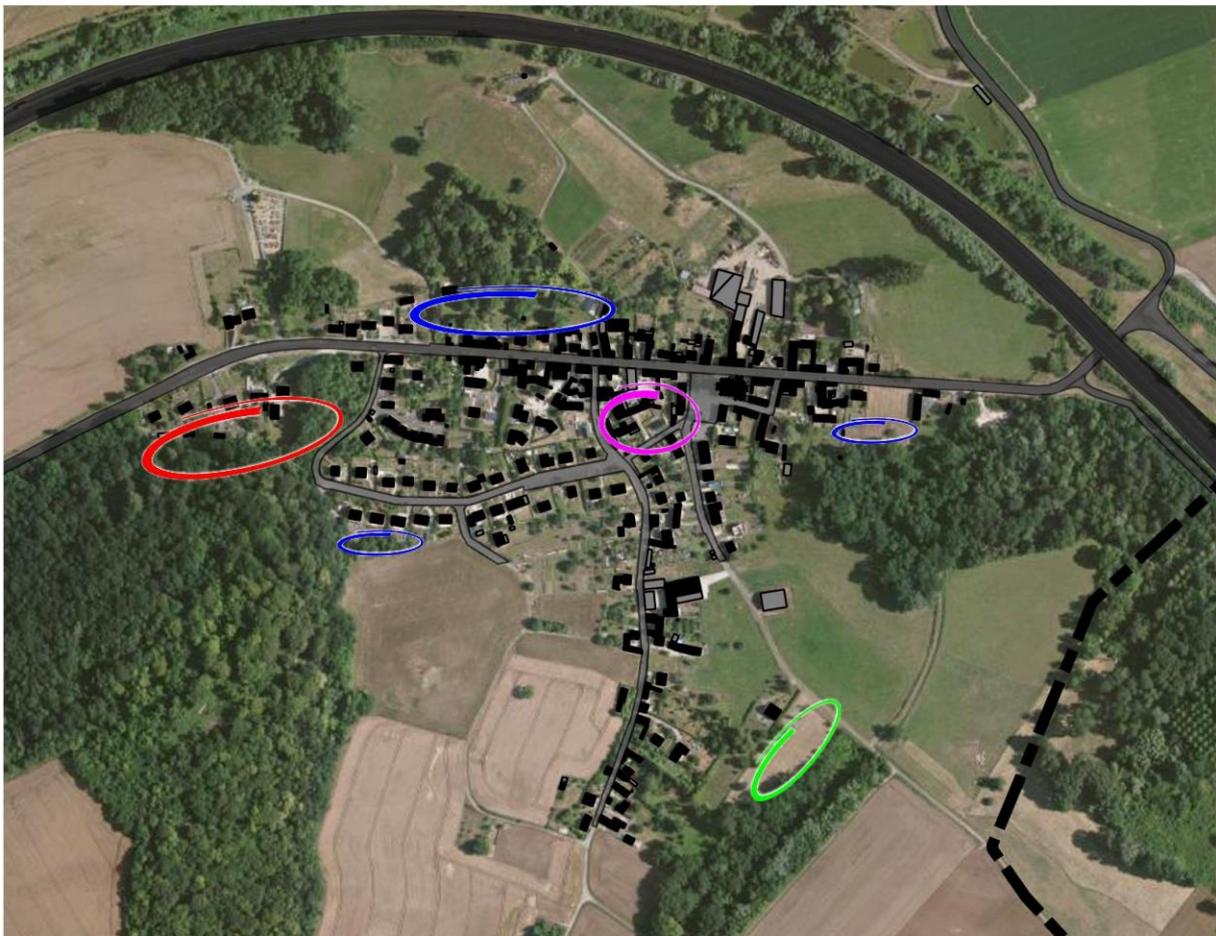
TABLE DES ILLUSTRATIONS

<i>Figure 1 : Secteur du city-stade, zonage AVANT modification.....</i>	<i>7</i>
<i>Figure 2 : Secteur du city-stade, zonage APRÈS modification</i>	<i>7</i>
<i>Figure 3 : Terrains à risque identifié, zonage AVANT modification</i>	<i>9</i>
<i>Figure 4 : Terrains à risque identifié, zonage APRÈS modification.....</i>	<i>9</i>
<i>Figure 5 : Village au lieu-dit « L’Orme », zonage AVANT modification</i>	<i>10</i>
<i>Figure 6 : Village au lieu-dit « L’Orme », zonage APRÈS modification.....</i>	<i>10</i>
<i>Figure 7 : Village, zonage AVANT modification.....</i>	<i>11</i>
<i>Figure 8 : Village, zonage APRÈS modification.....</i>	<i>11</i>
<i>Figure 9 : Localisation des modifications du zonage</i>	<i>12</i>

Introduction

La commune de Sermoise a choisi de modifier son PLU pour :

- ↪ Permettre la réalisation d'un city-stade ;
- ↪ Mettre certains terrains à risque de ruissellement & coulées de boue à l'abri de l'urbanisation ;
- ↪ Prendre en compte le remplissage de la zone 1 AU au lieu-dit « l'Orme » et y éviter d'éventuels problèmes de desserte et d'accès ;
- ↪ Limiter les difficultés d'accès à d'éventuelles constructions en deuxième rideau.



- Permettre la réalisation d'un city-stade
- Mettre à l'abri de l'urbanisation des terrains à risque
- Prendre en compte le remplissage de la zone 1 AU
- Limiter l'étalement urbain sur les arrières de parcelle

1 - Rappel réglementaire

A – RAPPEL DES PROCÉDURES ANTÉRIEURES

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SERMOISE a été approuvé le 2 mai 2007. Il n'a encore fait l'objet d'aucune autre procédure d'évolution.

B – PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification d'un PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-38 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'Article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

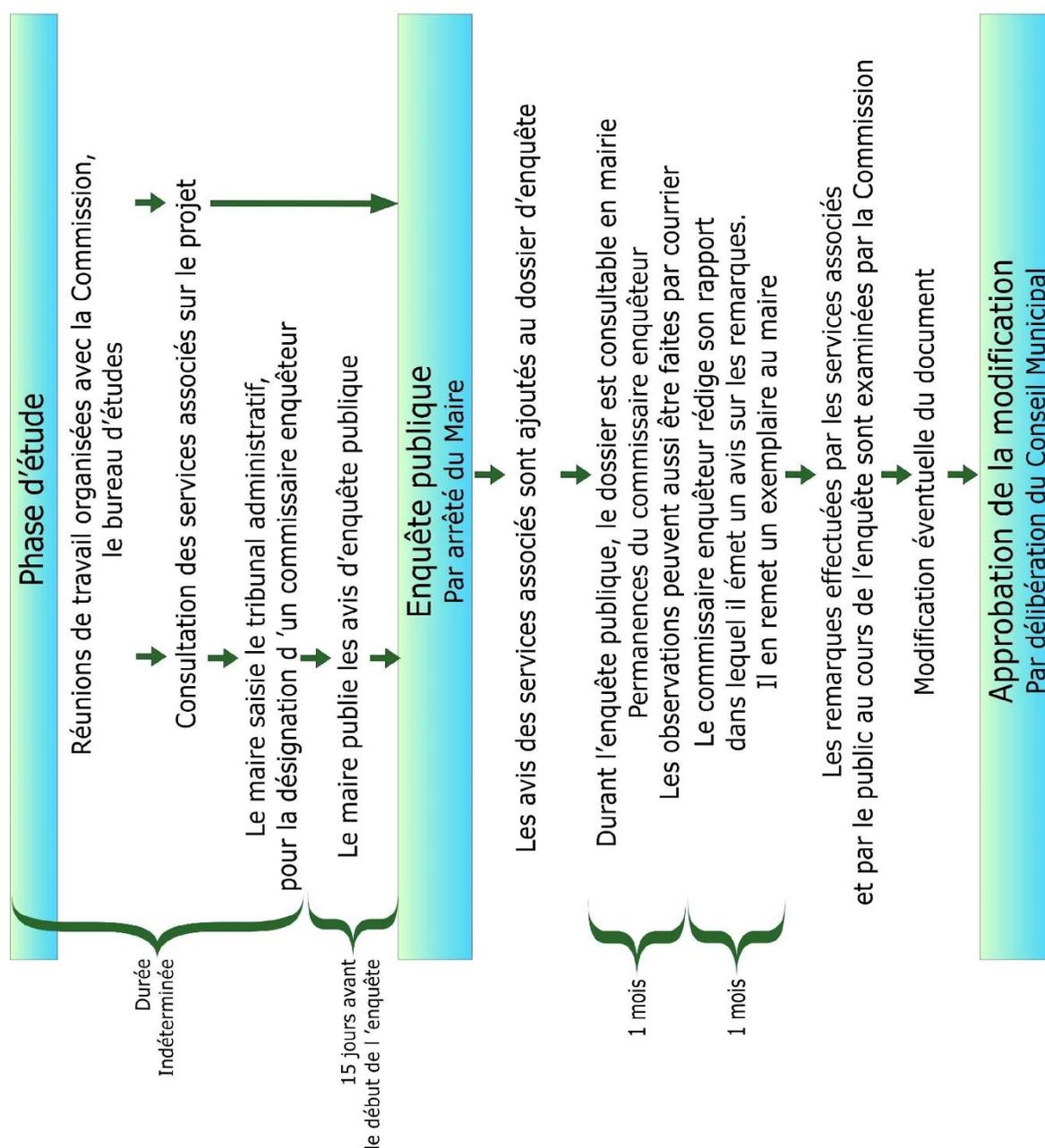
Le projet communal :

- ↳ ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ↳ ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière ;
- ↳ ne conduit à aucune réduction de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables étaient les suivantes :

- ↪ Extension des zones d'habitat (par rapport à l'enveloppe urbaine existant alors). Celle-ci constituait alors la seule partie du territoire susceptible d'accueillir des constructions nouvelles (dispositions du Règlement National d'Urbanisme). La population visée pour la commune était alors de 405 habitants pour 2017.
- ↪ Préservation des paysages et du cadre de vie
- ↪ Création d'une zone d'activités économiques
- ↪ Lutte contre les écoulements d'eau

C – LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION



2 - Présentation et justification du projet

A – CITY-STADE

La commune est porteuse d'un projet de city-stade. Or le site pressenti est classé en zone N du PLU et le règlement actuel n'y autorise dans la zone N « Les équipements publics qu'en cas de nécessité technique dûment justifiée ». Les services instructeurs des permis de construire ont estimé que le projet ne rentrait pas dans ce cadre. Il convient donc de définir, au sein de la zone N, un secteur Ns de dimension restreinte dans laquelle les équipements sportifs seront explicitement autorisés.

1 – modification du zonage

Délimitation d'un secteur spécifique Ns au sein de la zone N :

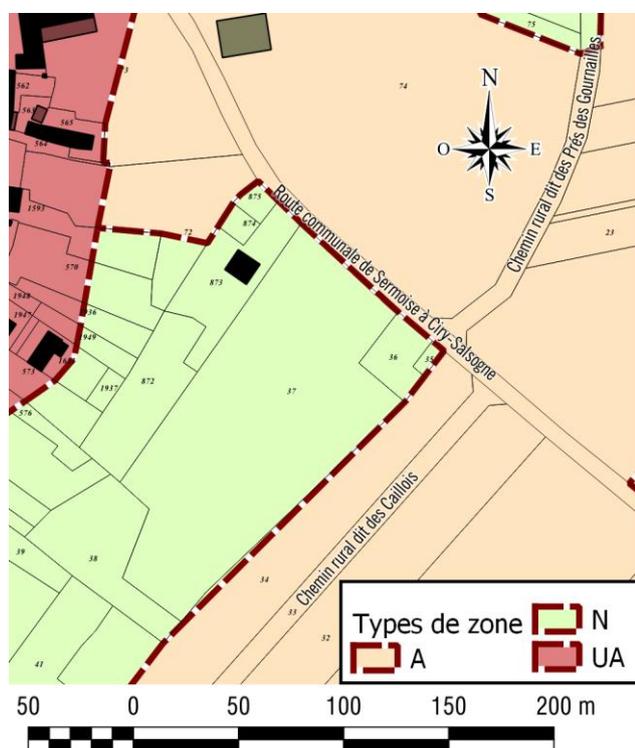


Figure 1 : Secteur du city-stade, zonage AVANT modification

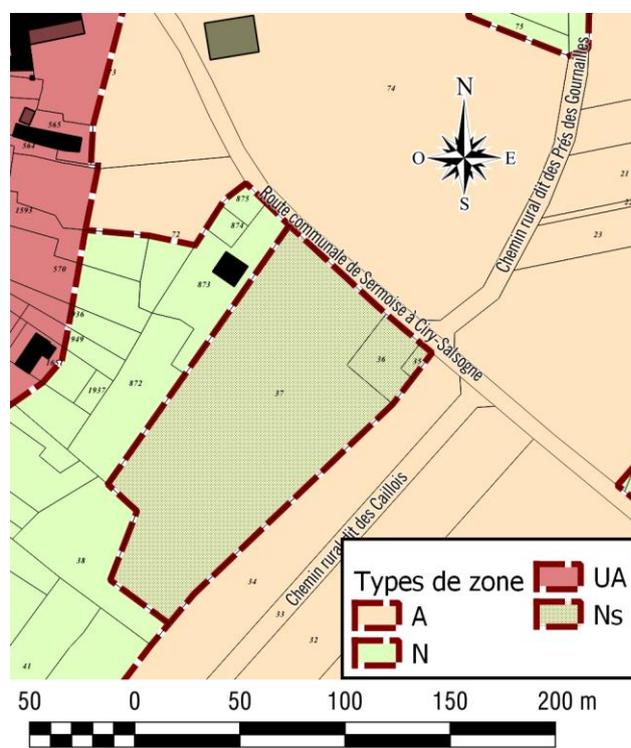


Figure 2 : Secteur du city-stade, zonage APRÈS modification

2 – modification du règlement

Dans l'Article N2, Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DE LA ZONE N AVANT MODIFICATION	EXTRAIT DU RÈGLEMENT DE LA ZONE N APRÈS MODIFICATION
<p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↪ les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les aménagements hydrauliques sous réserve qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et/ou ne réduisent pas le champ d'expansion des crues, ↪ la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage, ↪ les aménagements et les extensions limitées de l'ordre de 30 % des constructions existantes, ↪ les travaux de mise aux normes des installations existantes, ↪ Les annexes, garages et abris de jardin liés à une construction d'habitation déjà existante, ↪ les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt, ↪ les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eaux destinées à la consommation humaine, ↪ les équipements, ouvrages et aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la ligne SNCF, ↪ Les équipements publics en cas de nécessité technique dûment justifiée, 	<p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↪ les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les aménagements hydrauliques sous réserve qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et/ou ne réduisent pas le champ d'expansion des crues, ↪ la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage, ↪ les aménagements et les extensions limitées de l'ordre de 30 % des constructions existantes, ↪ les travaux de mise aux normes des installations existantes, ↪ Les annexes, garages et abris de jardin liés à une construction d'habitation déjà existante, ↪ les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt, ↪ les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eaux destinées à la consommation humaine, ↪ les équipements, ouvrages et aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la ligne SNCF, ↪ Les équipements publics en cas de nécessité technique dûment justifiée, <p>Dans le secteur Ns sont de plus admis les équipements strictement liés à l'activité sportive à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère général de zone naturelle de ce secteur.</p>

Dans l'Article N9, Emprise au sol :

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DE LA ZONE N AVANT MODIFICATION	EXTRAIT DU RÈGLEMENT DE LA ZONE N APRÈS MODIFICATION
Il n'est pas fixé de règle.	L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 1 % de l'unité foncière.

B – MISE À DE TERRAINS À RISQUE À L'ABRI DE L'URBANISATION

Dans le cadre du PLU de Sermoise actuellement applicable certains terrains situés sur de fortes pentes (triangle Rue de la Renaissance – Rue des Vignes – Chemin des Bois du Châtelet) sont constructibles, augmentant les risques de ravinement et écoulements torrentiels. Or la responsabilité de la commune peut être engagée si de nouvelles constructions viennent s'implanter dans cette zone à risque. Le présent projet modifie donc la délimitation entre zone U et N dans ce secteur.

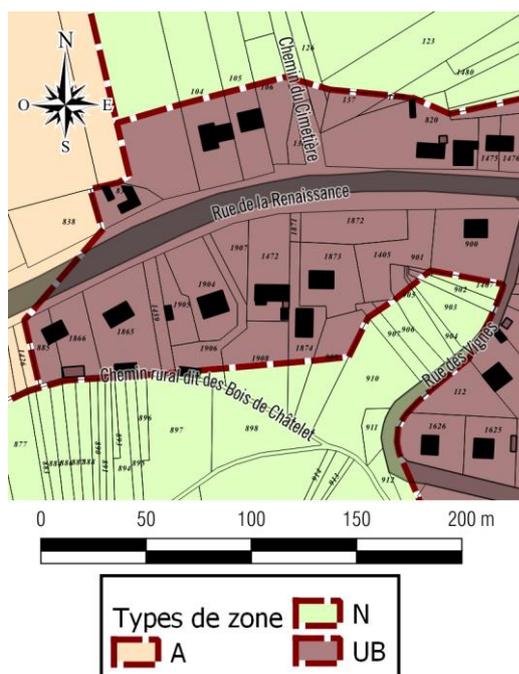


Figure 3 : Terrains à risque identifié, zonage AVANT modification

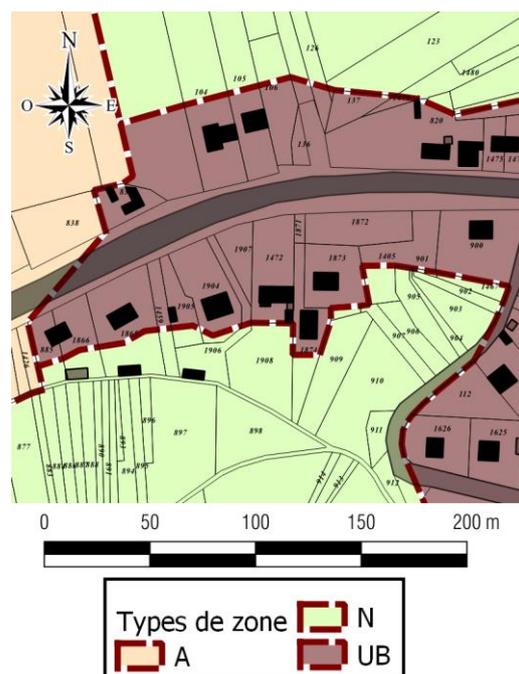


Figure 4 : Terrains à risque identifié, zonage APRÈS modification

C – PRENDRE EN COMPTE LE REMPLISSAGE DE LA ZONE 1 AU AU LIEU-DIT « L'ORME » ET Y ÉVITER D'ÉVENTUELS PROBLÈMES DE DESSERTE ET D'ACCÈS

Limiter les difficultés d'accès à d'éventuelles constructions en deuxième rideau

Enfin, la zone 1AU au lieu-dit « l'Orme » est désormais urbanisée et les terrains subsistants ne disposent pas d'accès suffisants pour en permettre l'urbanisation ; Il est donc nécessaire de classer les terrains en question en zone U (terrains urbanisés) ou N (terrains non urbanisés et ne disposant pas d'un accès aux réseaux ni de voirie réalisable. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui y sont applicables et n'ont plus de ce fait de raison d'être, seront supprimées.

1 – modification du zonage

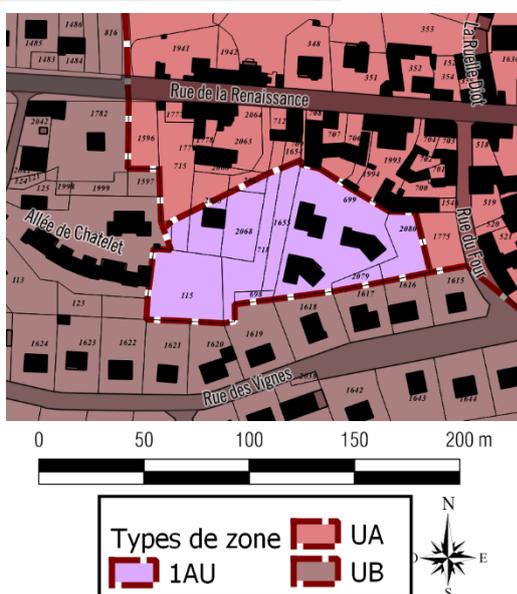


Figure 5 : Village au lieu-dit « L'Orme », zonage AVANT modification

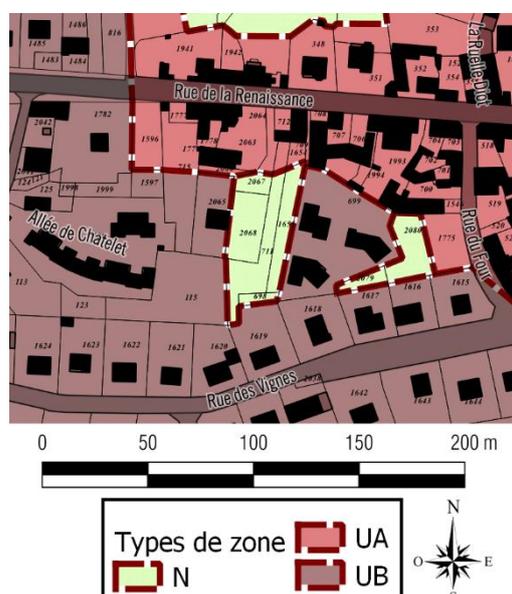


Figure 6 : Village au lieu-dit « L'Orme », zonage APRÈS modification

1 – modification des OAS

La partie relative au secteur 1AUc dit « de l'Orme » est supprimée.

D – LIMITER LES DIFFICULTÉS D’ACCÈS À D’ÉVENTUELLES CONSTRUCTIONS EN DEUXIÈME RIDEAU

La « profondeur » de la zone U est localement importante (jusqu’à 65 mètres) de la rue qui les dessert. Ce classement en zone U induit des risques de constructions nouvelles pour lesquelles la desserte (voirie, réseau...) serait très mauvaise. De plus, La législation impose désormais la réduction de l’étalement urbain et la modération de l’artificialisation des sols. L’urbanisation des jardins n’est donc pas souhaitable.

Pour répondre à ces enjeux, les terrains les plus éloignés de leur voie d’accès voient le classement modifié de zone U (UA ou UB) en zone N.



Figure 7 : Village, zonage AVANT modification



Figure 8 : Village, zonage APRÈS modification

E – SYNTHÈSE DE LA LOCALISATION DES MODIFICATIONS DU ZONAGE

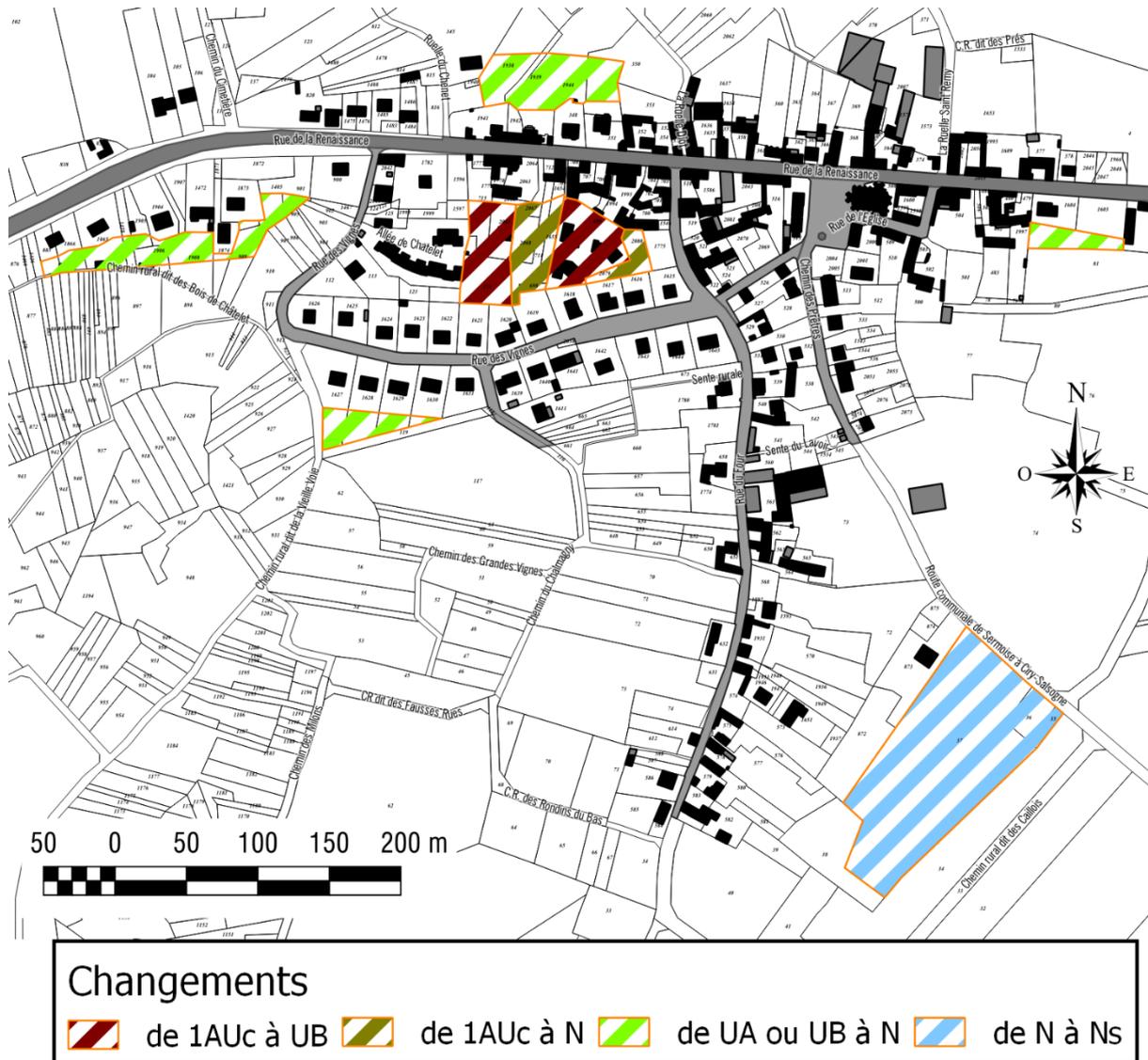


Figure 9 : Localisation des modifications du zonage

F – MODIFICATION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les modifications ci-dessus induisent une modification de surface des différentes zones.

NB : suite au remembrement de 2012, les limites de nombreuses parcelles ont été modifiées et les plans de cadastre refaits. Il s'ensuit des surfaces mesurées assez différentes des valeurs figurant dans le tableau du Rapport de Présentation. Pour que la comparaison soit plus parlante, la surface des anciennes zones figurant ci-dessous a été mesurée sur le nouveau fond cadastral.

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION

UA	7 ha 82 a	7 ha 31 a
UB	7 ha 29 a	7 ha 31 a
Total zones U :	15 ha 11 a	14 ha 62 a

1AU	2 ha 48 a	1 ha 83 a
2AU	1 ha 53a	1 ha 53a
2AUZ	63 ha 85 a	63 ha 85 a
Total zones AU :	67 ha 86 a	67 ha 21 a

A (hors secteur At)	275 ha 62 a	275 ha 64 a
At	28 ha 64 a	28 ha 64 a
Total zones A :	304 ha 26 a	304 ha 28 a

N	163 ha 87 a	163 ha 59 a
Ns	–	1 ha 34 a
Total zones N :	163 ha 87 a	164 ha 93 a

Les Espaces Boisés Classés n'ont pas été modifiés.

3 - Incidences de la procédure de modification

Le PLU précédent n'a fait l'objet d'aucune évaluation environnementale.

Par décision de la MRAE¹ du 6 octobre 2020 et suite à une demande dite « au cas par cas », la procédure de modification du PLU de Sermoise n'est pas soumise à évaluation environnementale stratégique.

DOMAINE	IMPACTS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION
Impact sur le paysage naturel et urbain	<p>La réduction des zones U au bénéfice de la zone N augmente la naturalité de commune, en particulier au niveau des interfaces entre parties urbanisées de la commune et zones naturelles ou agricoles. L'intégration paysagère du village s'en trouve améliorée.</p> <p>La création de zones N au milieu du village assure un espace de respiration de l'espace urbanisé.</p>
Impact sur le milieu naturel	<p>La création de portions de zone N au cœur de l'ancienne zone AU, au milieu du village, assure aussi le maintien d'éléments de « nature en ville ».</p> <p>La création du secteur Ns élargira le champ des installations possibles dans ce secteur. Toutefois, ces nouvelles sont très encadrées et ne concernent qu'une surface très limitée. De plus, la modification de l'Article 9 fixe une emprise au sol maximale de 1 % de l'unité foncière. Cette disposition garantit la faiblesse des incidences de tous les types d'installation, dans le nouveau secteur Ns comme dans le reste de la zone N. La modification a donc à cet égard un effet positif.</p> <p>Globalement, la modification entraînera une augmentation de la surface des zones N (+0,7 %) et ce en particulier dans des secteurs proches de l'agglomération et qui subissent donc la plus forte pression sur leur fonctionnement écologique.</p>
Ressource en eau	<p>En réduisant la surface des zones urbanisables (U et AU), la modification diminue les capacités d'accueil de nouvelle population et donc les besoins en eau potable.</p>
Eaux usées	<p>En réduisant la surface des zones urbanisables (U et AU), la modification diminue les capacités d'accueil de nouvelle population et donc les besoins de traitement des eaux usées.</p>

¹ Mission Régionale d'Autorité Environnementale –

Déchets	La modification ne sera à l'origine d'aucune production supplémentaire de déchets et n'aura pas d'impact en la matière.
Risques	Les des objectifs et des effets de la modification est de soustraire au risque des terrains en y empêchant l'urbanisation. La présente modification aura donc des effets bénéfiques en matière d'exposition aux risques.
Impact sur l'agriculture	Aucun des éléments sur lesquels porte la présente modification n'a de rôle agricole (ni terre cultivée, ni bâtiments agricoles). Son effet en la matière sera donc neutre.

4 - Compatibilité de la modification du PLU avec les documents supra-communaux

A – COMPATIBILITÉ AVEC LE SCoT

ORIENTATIONS DU SCoT	ÉLÉMENTS DE LA MODIFICATION
<p><i><u>Orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés</u></i></p> <p>Le SCoT² décline les communes de l'agglomération selon les catégories suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ le cœur d'Agglomération ; ↳ les communes du pôle secondaire ; ↳ l'espace rural <p>Sermoise relève de cette dernière catégorie. Le cœur d'agglomération, constitué de Soissons et des communes de la première couronne, est destiné à accueillir l'essentiel de la croissance résidentielle et économique. Les 16 communes rurales³ devraient dans leur ensemble accueillir 730 habitants supplémentaires. Une densité minimale de construction de 25 logements/ha est à compter pour ces communes rurales.</p> <p>L'urbanisation en second rang (ou en double rideau), qui consiste à implanter une construction derrière une construction déjà existante en la desservant par un passage sur la parcelle de la première construction, est proscrite. Les constructions implantées en cœur d'îlot devront faire l'objet d'un aménagement cohérent, garantissant une accessibilité suffisante.</p>	<p>La population visée pour la commune pour 2017 et inscrite dans le PLU, était de 405 habitants. Celle-ci était dans les faits de 349 habitants à cette date.</p> <p>Il subsiste une capacité de 3,35 ha (zone 1AU dite « des Clos »). L'autre zone AU subsistante correspond à des potentialités d'accueil de 84 logements. Même en comptant une moyenne de 2,1 personnes par logement, les capacités sont d'au moins 176 habitants nouveaux. La capacité du PLU reste très au-dessus de ce qui est attendu pour la commune.</p> <p>Toutefois la modification réduit la taille des zones U et fait disparaître une zone AU, diminuant les capacités d'accueil et allant dans le sens des objectifs du SCoT.</p> <p>La réduction de la profondeur des zones U et la réalisation de zones N pour les parties non-bâties de l'ancienne zone AU « l'Orme » va également dans le sens des orientations du SCoT.</p>

² Schéma de COhérence Territoriale - Le Schéma de Cohérence Territoriale est l'outil d'élaboration et de mise en œuvre d'une planification au niveau intercommunal.

³ Acy, Bagneux, Berzy-le-Sec, Chavigny, Cuisy-en-Almont, Juvigny, Leury, Missy-aux-Bois, Noyant-et-Aconin, Osly-Courtil, Ploisy, Septmonts, Serches, Sermoise, Vauxrezis et Vregny.

ORIENTATIONS DU SCOT	ÉLÉMENTS DE LA MODIFICATION
<p><u>Espaces et sites naturels ou urbains à protéger.:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ les espaces naturels ; ↳ l'espace agricole ; ↳ les sites et le patrimoine urbain. <p><u>Grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers</u></p>	<p>La modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Augmente la surface des zones N ; ↳ N'affecte pas les zones A ; ↳ Ne modifie pas le cœur du village à l'exception de l'ancienne zone AU « l'Orme ». <p>De plus, les superficies concernées par les changements de classement sont très modestes.</p>
<p><u>Objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction des logements locatifs aidés</u></p>	<p>La modification n'affecte pas le règlement des zones U ou AU ni le contenu de l'OAS subsistante.</p>
<p><u>Objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transports collectifs</u></p>	<p>Sans objet.</p>
<p><u>Objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques</u></p>	<p>La modification n'affecte pas les secteurs d'activité économique</p>
<p><u>Objectifs relatifs à la protection des paysages et la mise en valeur des entrées de ville</u></p>	<p>Le classement en zone N des terrains situés en arrière de ses terrains bâtis améliore l'interface entre urbanisation et zones naturelles ou agricoles. L'intégration paysagère du village s'en trouve améliorée</p>
<p><u>Objectifs relatifs à la prévention des risques</u></p>	<p>La modification participe à la réduction de l'exposition aux risques des personnes et des biens en classant en zone N des terrains autrefois situés en zone U. Il s'agit même là d'un des objectifs de la procédure.</p>
<p><u>Grands projets d'équipements et de services, en particulier de transports</u></p>	<p>Sans objet.</p>

**B – COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX
(SDAGE)**

Orientations du SDAGE susceptible d'être concernées par le PLU (<i>extrait</i>)	
1	Continuer la réduction des aspects ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux
2	Maîtriser les rejets par temps de pluie
7-8	Mesures et moyens pour permettre d'atteindre les objectifs de suppression/ réductions des substances dangereuses et promouvoir les actions
11	Limiter les risques microbiologiques d'origine domestique et industrielle
12	Limiter les risques microbiologiques d'origine agricole
13-14	Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau souterraine destinées à la consommation humaine contre les pollutions
19	Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides- préserver maintenir et protéger leur fonctionnalité
29-30	Améliorer la sensibilisation l'information préventive et les connaissances sur le risque inondation — réduire vulnérabilité des personnes et des biens

La modification :

- ↪ N'a aucune incidence sur les aspects ponctuels de matières polluantes ;
- ↪ Limite les rejets par temps de pluie en réduisant les zones U et par conséquent les surfaces susceptibles d'être imperméabilisées ;
- ↪ N'a aucune incidence sur la réduction des substances dangereuses ;
- ↪ Participe à la limitation des microbiologiques d'origine domestique en limitant les possibilités d'urbanisation ;
- ↪ Ne concerne aucune aire d'alimentation de captage d'eau souterraine ;
- ↪ Ne concerne aucune zone humide ;
- ↪ Participe à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens en classant en zone N des terrains à risque autrefois situés en zone U.