Département de l'Essonne

Commune de Cerny

Procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU

COMPTE RENDU DE L'EXAMEN CONJOINT - 22/04/2022

Présents

Mairie de Cerny

DDT

PNR du Gâtinais français

SDIS 91

SIARCE

Chambre de Commerce et d'industrie

CC Val d' Essonne

Association Cerny Environnement

Continental Foncier

Madame le Maire, après avoir remercier les personnes de leur présence, rappelle le contexte de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Le projet doit permettre à terme :

► Un programme social

Situé à proximité du centre de secours, en lisière du chemin des Fourneaux, le terrain est une opportunité pour créer des logements destinés aux pompiers et à leurs familles.

À partir de cet objectif premier, le programme immobilier a été bâti pour répondre à une demande sociale en créant 23 logements locatifs sociaux (PLAi et PLUS), dont une partie est destinée aux Sapeurs-Pompiers volontaires.

► Le développement d'un habitat inclusif

Une surface habitable complémentaire de 315m2, située à rez-de-chaussée est réservée pour de l'habitat inclusif destiné à des personnes handicapées.

L'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. Il est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale.

Conformément aux articles L. 153-49 et suivants et R. 153-14 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est utilisée lorsque le PLU nécessite une mise en compatibilité avec un projet public ou privé présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général ayant fait l'objet d'une déclaration de projet.
L'urgence des besoins impose la procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité.

Pour rappel, il s'agit du deuxième examen conjoint concernant le projet d'aménagement.
Une première présentation du projet avait été éffectuée le 21 septembre 2021. Le périmètre du projet était plus étendu (6 260 m² au lieu de 3 360 m²), la programmation plus importante (38 logements au lieu de 23), une zone N était partiellement intégrée dans le périmètre du projet alors que dans le nouveau projet elle est préservée…

Une présentation des modifications du PLU est effectuée par le bureau d'études mandaté par la commune (le document présenté est annexé au présent compte rendu).

Une fois la présentation terminée, la parole est donnée aux personnes présentes.
Aucun intervenant ne conteste l'intérêt général du projet et l'impérieuse nécessité d'adapter le PLU de la commune.

Echanges et questions :

1. Evaluation environnementale suite à l'avis donné par la MRAE

Il est rappelé qu'il doit y avoir une mise à disposition du public de l'avis ainsi que des éléments de réponse apportées par la collectivité aux recommendations de la MRAE, à minima de 15 jours à 3 mois maximum.
Réponse de la Ville : Il est rappelé qu'un BET environnemental est actuellement recherché pour fournir des éléments de réponse à la commune.

2. Le PNR attire l'attention sur le PLU qui fait référence au **guide de la végétation en ville**. Toutefois, la ville indique qu'une liste des essences a été établie en collaboration avec le PNR et sera conforme aux prescriptions du PNR.
Réponse de la Ville : Ce point sera à modifier dans le PLU dans le cadre de la mise en compatibilité.

3. La Municipalité liste l'ensemble des **avis reçus** avant la réunion de ce jour (RTE / ARS / SFDM / Mairie de Boissy-Le-Cutté), tous donnant un avis favorable au projet.

4. Le **SDIS** remercie la Municipalité pour ce projet en faveur des sapeurs pompiers volontaires.
Il est indiqué que des prescriptions complémentaires pourront être apportées dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

5. La **Municipalité** rappelle les projets communautaires d'aménagements publics à l'étude (espaces publics et circulations douces) pour rejoindre la zone commerciale de l'Intermarché et la gare de la Ferté-Alais. Ces projets sont à l'étude.

6. Le **SIARCE** interpelle sur la possible présence d'une zone humide, point qui reste à vérifier.
Réponse de la Ville : Non seulement, ce point d'alerte n'avait pas été évoqué lors du précédent examen conjoint, mais également le projet avait reccueilli un avis favorable de la part du SIARCE.
Il est rappelé que le réseau de raccordement assainissement / eau potable va être repris sur ce secteur.

Clôture de séance à 11h30.

NB : La liste d'émargement de présence accompagne ce compte rendu.

Déclaration de Projet important Mise en Compatibilité du P.L.U.

Examen conjoint

22 avril 2022

SIAM URBA AMÉNAGEMENT URBANISME

1

Présentation du projet envisagé

Objet de l'adaptation du PLU

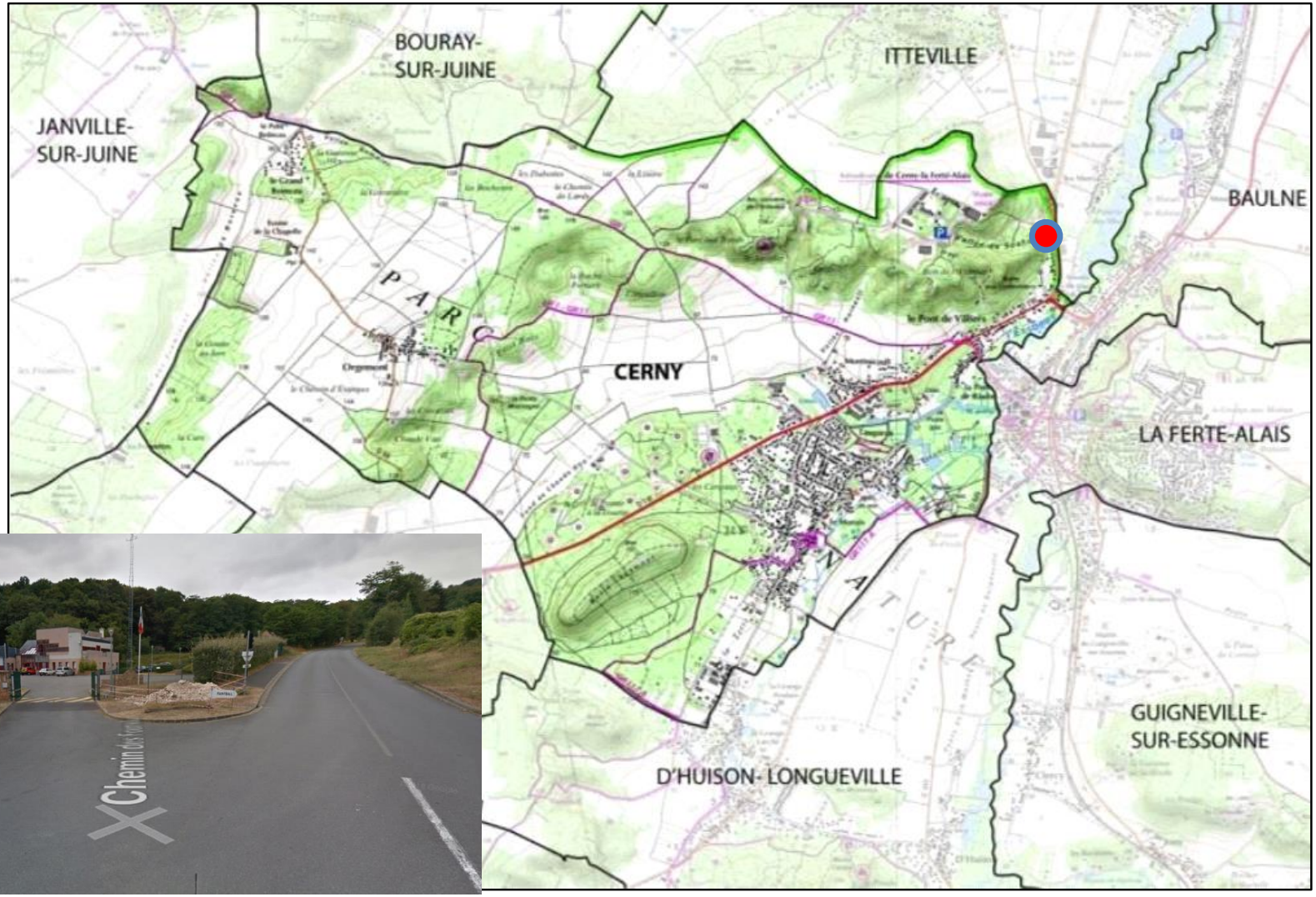
Propriétaire du foncier, la commune souhaite permettre la réalisation **d'environ 25 logements locatifs sociaux**.

Par ailleurs, une surface habitable de 315m2 est réservée pour de **l'habitat inclusif destiné à des personnes handicapées**.
Ce projet d'utilité publique est porté par plusieurs partenaires :

- La commune de Cerny,
- Le Conseil Départemental de l'Essonne pour l'habitat inclusif,
- Plurial Novilia, bailleur social,
- Continental Foncier, aménageur-promoteur.

Localisation du projet

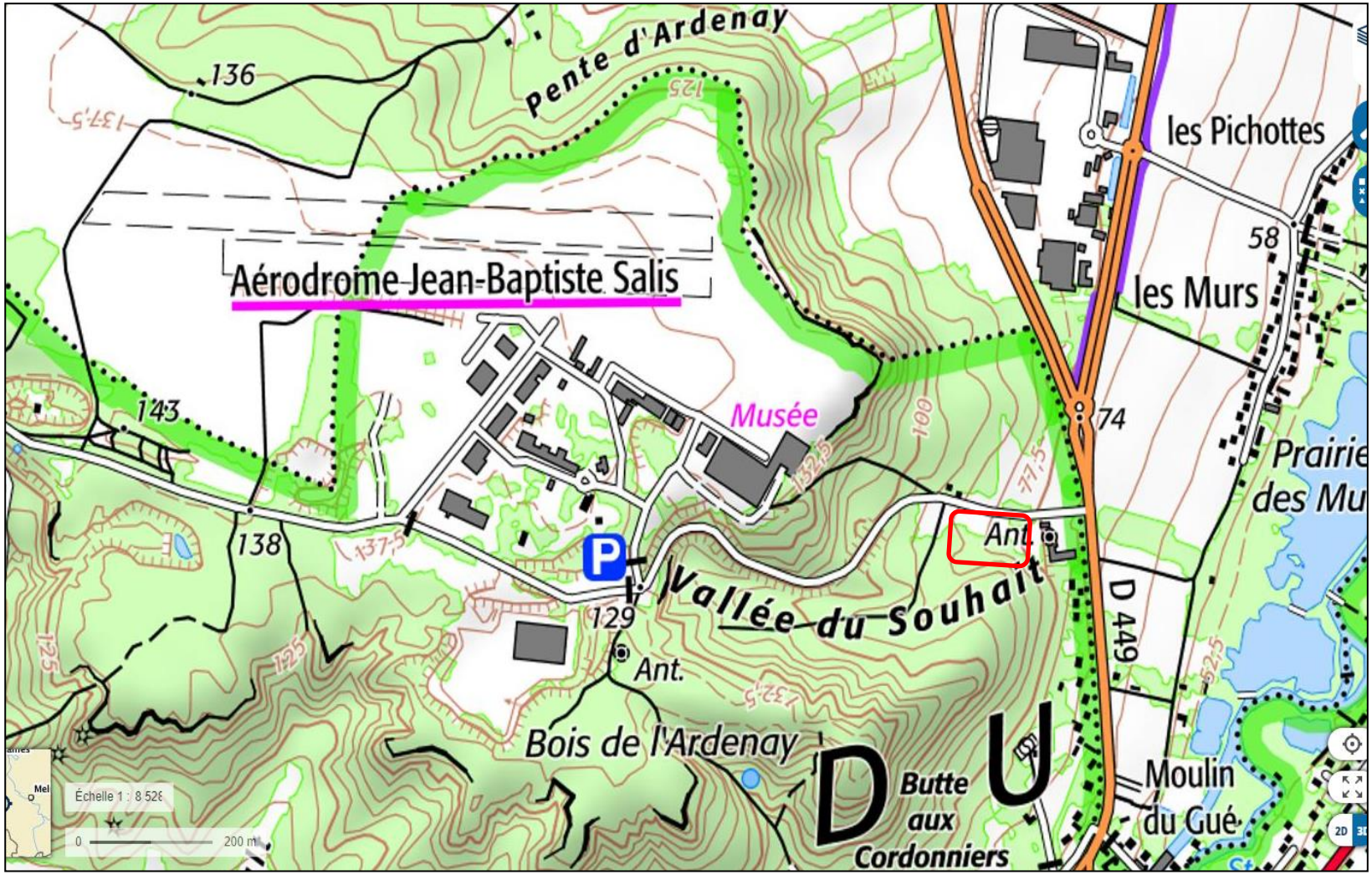
Le projet d'aménagement se trouve au **Nord-Est de la commune de Cerny**, dans le prolongement du centre de secours.



Source : PLU de Cerny

Localisation du projet

Le secteur d'études borde le **chemin des Fourneaux**, qui mène au Musée JB Salis depuis la RD 449.



Délimitation du secteur d'études

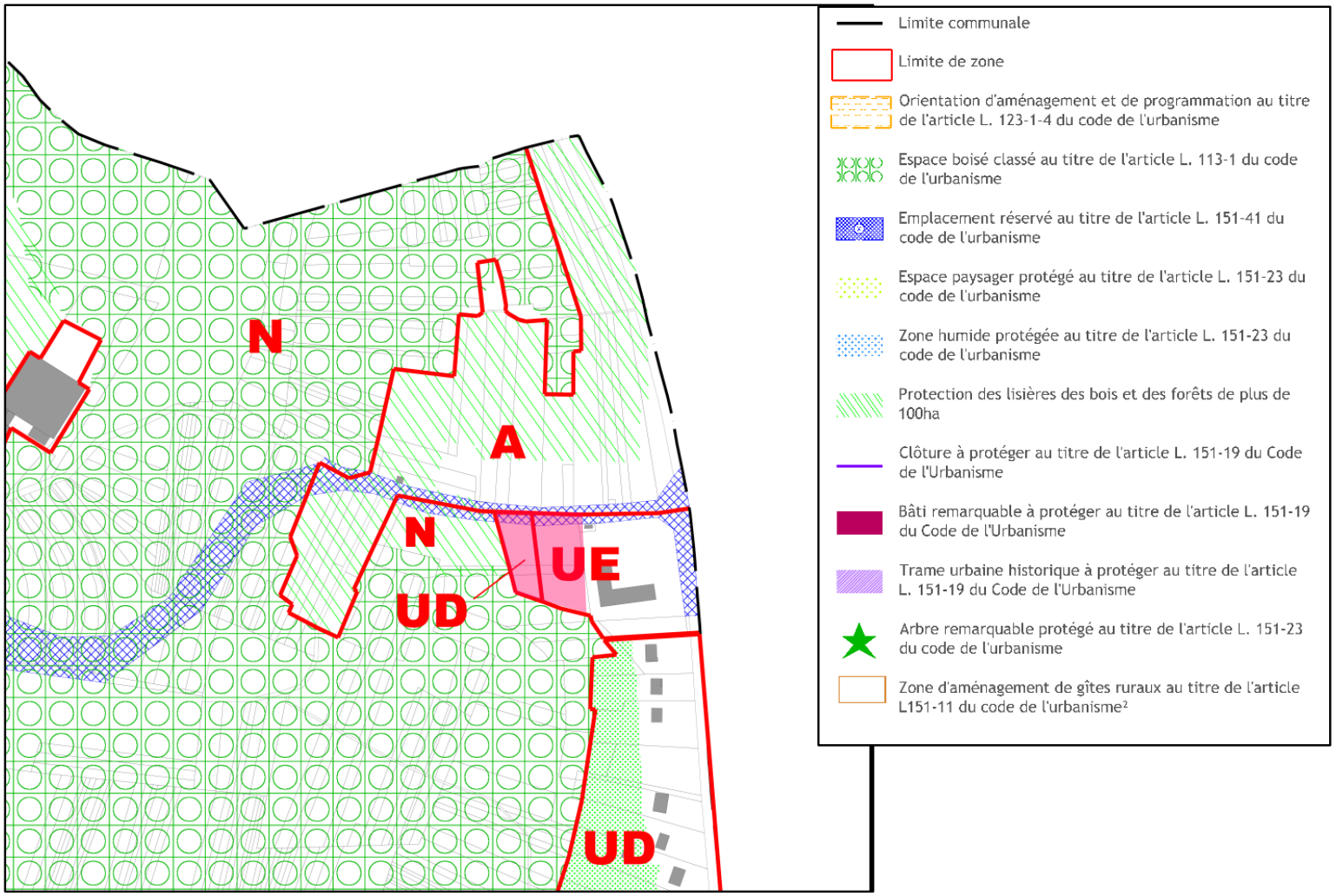
Le site s'étend sur une surface de **3 363m².**

Source : Géoportail

Délimitation du secteur d'études

Le site est classé au PLU en **zones constructibles (UE & UD).**

Extrait PLU opposable de Cerny



Intérêt général du projet

► Un programme social

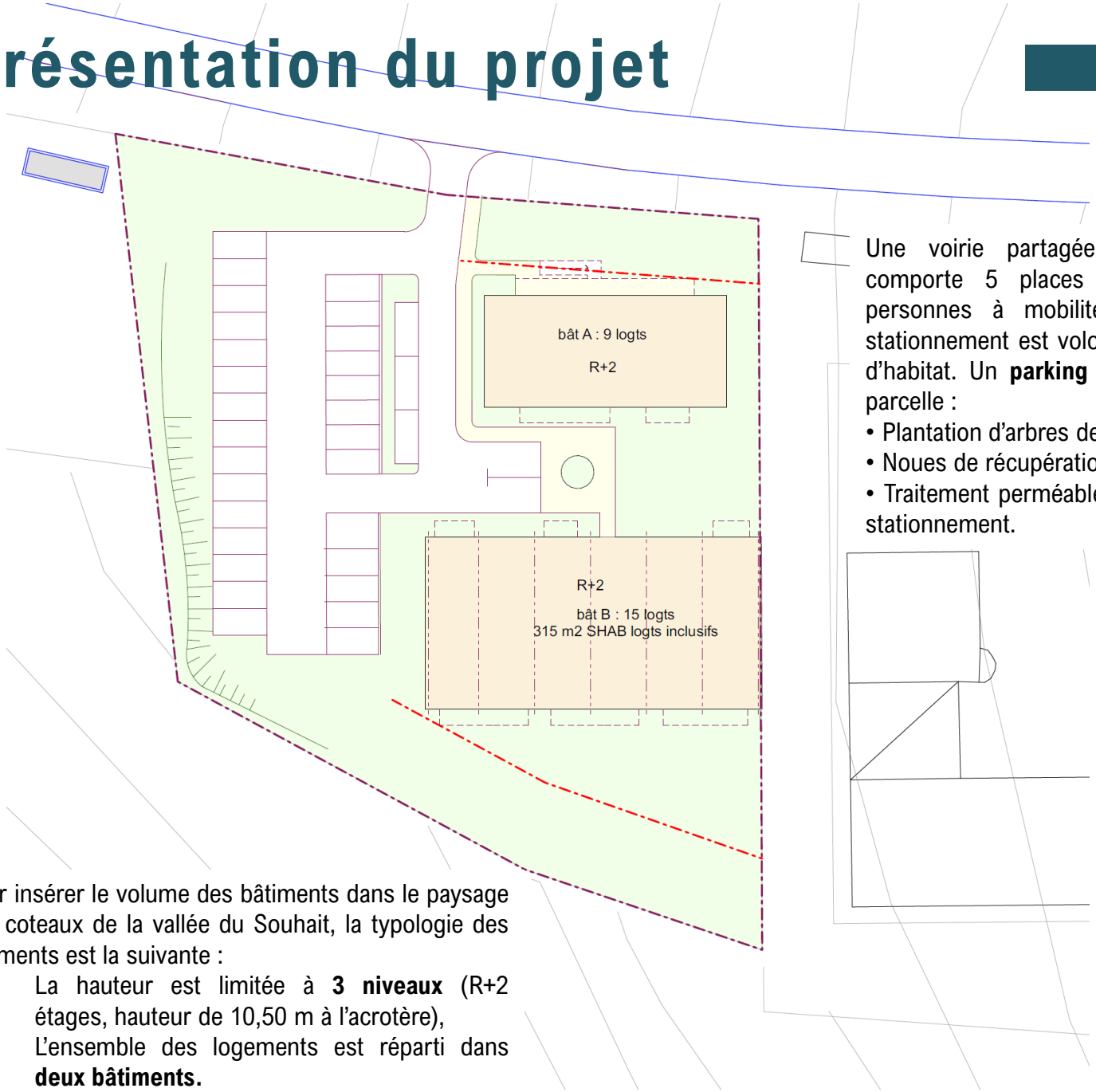
Situé à proximité du centre de secours, en lisière du chemin des Fourneaux, le terrain est une opportunité pour créer des logements destinés aux pompiers et à leurs familles.
À partir de cet objectif premier, le programme immobilier a été bâti pour répondre à une demande sociale en créant environ 25 logements locatifs sociaux (PLAi et PLUS), dont une partie est destinée aux Sapeurs-Pompiers volontaires.

► Développement d'un habitat inclusif

Une surface habitable complémentaire de 315m2, située à rez-de-chaussée est réservée pour de l'habitat inclusif destiné à des personnes handicapées.

L'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. Il est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale.

Présentation du projet



Une voirie partagée dessert les logements et comporte 5 places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite. L'emplacement du stationnement est volontairement dissocié de la zone d'habitat. Un **parking paysager** est aménagé sur la parcelle :

- Plantation d'arbres de hautes tiges pour 4 places,
- Noues de récupération des eaux pluviales,
- Traitement perméable du sol au droit des places de stationnement.

Pour insérer le volume des bâtiments dans le paysage des coteaux de la vallée du Souhait, la typologie des bâtiments est la suivante :

- La hauteur est limitée à **3 niveaux** (R+2 étages, hauteur de 10,50 m à l'acrotère),
- L'ensemble des logements est réparti dans **deux bâtiments.**

2

Nécessaire adaptation du PLU

Une Déclaration de Projet / MEC

Pour que l'opération d'aménagement puisse se faire, il est **nécessaire d'adapter le document d'urbanisme de la commune**.

La procédure de **Déclaration de Projet, emportant mise en compatibilité du PLU** de la commune, a été retenue.

En effet, une collectivité peut se prononcer, par une déclaration de projet, sur **l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction, au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme**.

En l'espèce, le projet de logements sociaux, qui constitue un enjeu important pour le maintien notamment de jeunes sapeur-pompiers volontaires sur la commune, relève bien de l'intérêt général de Cerny et justifie la mise en compatibilité du PLU en vigueur (articles L. 153-54 et suivants et R. 153-14 et suivants du code de l'urbanisme).

Evolutions du PLU proposées

1. Adaptation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AVANT MISE EN COMPATIBILITE

- stopper l'étalement urbain
- préserver les espaces boisés et arborés
- préserver les espaces végétalisés ou ouverts
- préserver et restaurer les lisières forestières sensibles
- maintenir les espaces agricoles
- préserver et valoriser le plateau de l'Ardenay
- intégrer le patrimoine écologique identifié (ZNIEFF, milieu humide, site classé et inscrit)

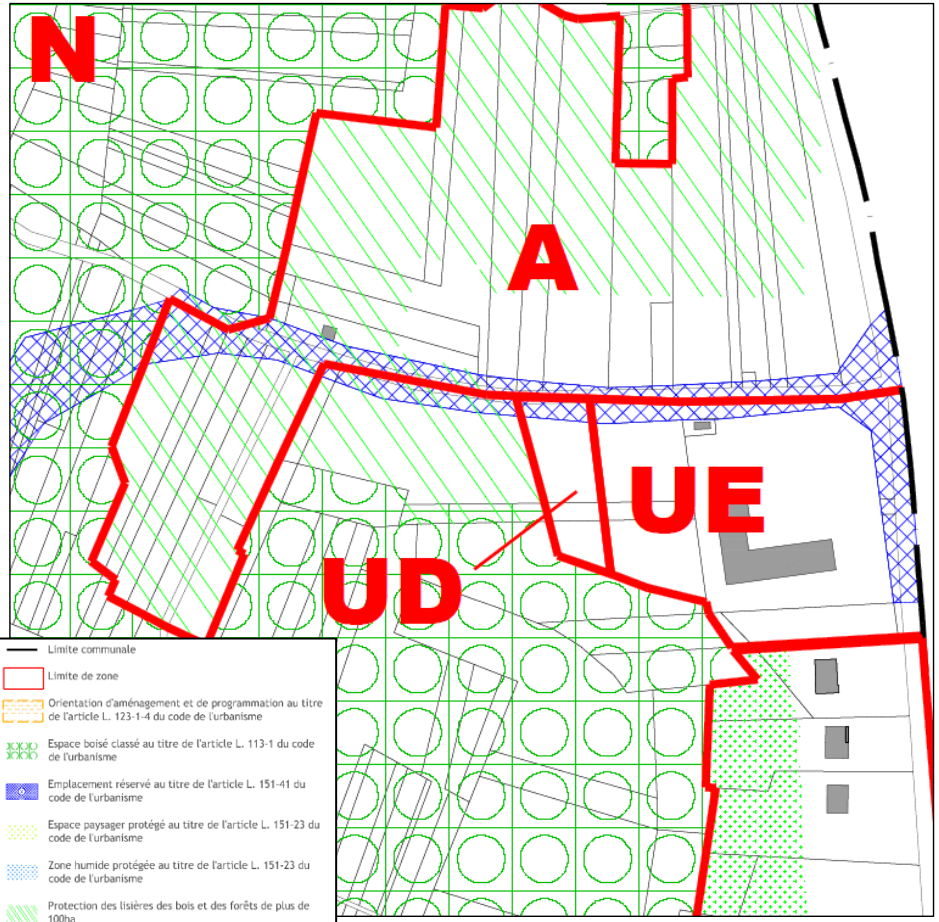
APRES MISE EN COMPATIBILITE

- stopper l'étalement urbain
- préserver les espaces boisés et arborés
- préserver les espaces végétalisés ou ouverts
- préserver et restaurer les lisières forestières sensibles
- maintenir les espaces agricoles
- préserver et valoriser le plateau de l'Ardenay
- intégrer le patrimoine écologique identifié (ZNIEFF, milieu humide, site classé et inscrit)

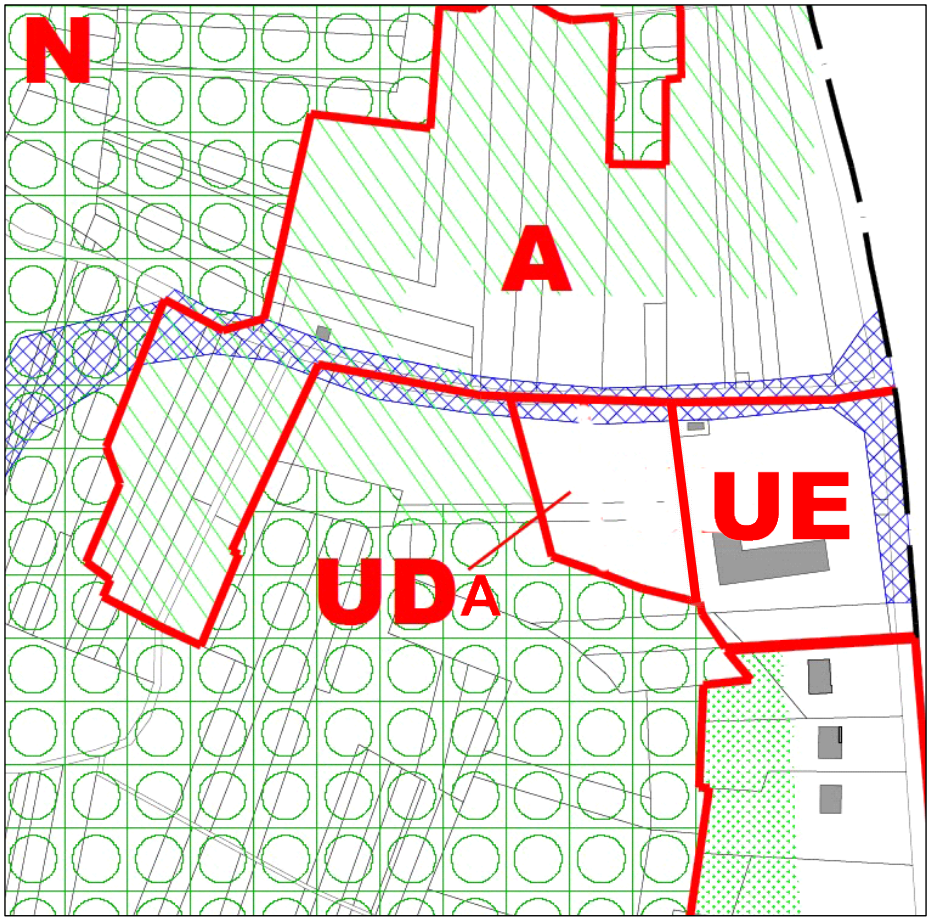
Evolutions du PLU proposées

2. Création d'un sous-zonage UDa spécifique à la zone de projet

AVANT MISE EN COMPATIBILITE



APRES MISE EN COMPATIBILITE



- Limite communale
- Limite de zone
- Orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme
- Espace boisé classé au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme
- Emplacement réservé au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme
- Espace paysager protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- Zone humide protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- Protection des lisières des bois et des forêts de plus de 100ha
- Clôture à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bâti remarquable à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
- Trame urbaine historique à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
- Arbre remarquable protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- Zone d'aménagement de gîtes ruraux au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme[1]

Evolutions du PLU proposées

3. Création d'un règlement UDa spécifique à la zone de projet

ZONE UD

La zone UD correspond au développement du tissu pavillonnaire réalisé au coup par coup de façon linéaire, le long des axes routiers.

Le secteur UDa correspond à un secteur d'aménagement d'ensemble, permettant la réalisation de logements aidés et spécifiques.

ARTICLE UD3 -ACCES ET VOIRIE

En UDa :

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Evolutions du PLU proposées

3. Création d'un règlement UDa spécifique à la zone de projet

ARTICLE UD6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En UDa :
Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies*et emprises publiques à une distance minimale de 3 mètres et de 6 mètres le long du chemin des Fourneaux.

ARTICLE UD9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UDa :
L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UD10 -HAUTEUR MAXIMALEDES CONSTRUCTIONS

En UDa :
La hauteur des constructions principales est limitée 10,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, toutefois cette hauteur pourra être ponctuellement dépassée pour des édicules techniques situés sur la toiture terrasse, si les nécessités techniques l'exigent.

Merci pour votre attention